

Osavuositiedot Q1 2025

22.05.2025

Toimitusjohtaja
Marko Huttunen

Pääkohdat – haasteellinen markkina tarjoaa mahdollisuuksia

Toimintaympäristö

Tuloksellisuus

Hankekatsaus

Yhteenveto

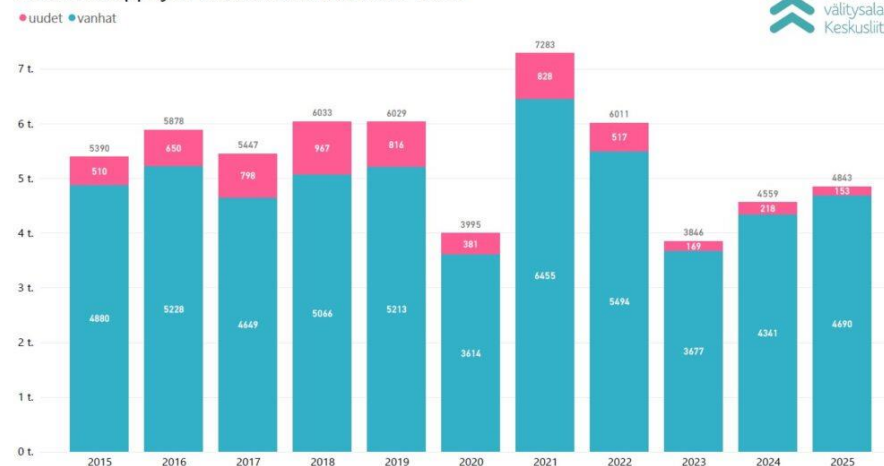


Kuva: Jyväskylän Kukkula

Toimintaympäristö

- Keväällä 2025 Suomen kiinteistömarkkina on edelleen varovaisen odottavainen, mutta merkkejä vakautumisesta on havaittavissa.
- Korkotason nousu viime vuosina on hillinnyt sijoittajakysyntää, mutta nyt korkojen tasaantuminen alkaa vähitellen palauttaa kiinnostusta erityisesti laadukkaisiin ja hyvin tuottaviin kohteisiin.
- Toimitilamarkkinoilla vuokrausasteet ovat pysyneet maltillisina, ja etenkin modernit, energiatehokkaat kohteet houkuttelevat vuokralaisia.
- Asuntomarkkinoilla kauppamäärät ovat olleet alhaisella tasolla, mutta kevättä kohti kysyntä on piristynyt erityisesti pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa.
- Rakentaminen on hidastunut selvästi, mikä hillitsee ylitarjontaa ja tukee markkinan tasapainottumista tulevaisuudessa. Sijoittajat suhtautuvat edelleen valikoivasti uusiin hankkeisiin, ja painopiste on arvon säilyttämisessä ja kassavirran turvaamisessa.

Asuntokauppojen määrä huhtikuu 2015-2025



Lähde: RT suhdennekatsaus kevät 2024

Toimintaympäristö: Jyväskylä

- Keväällä 2025 Jyväskylän kiinteistömarkkina osoittaa maltillista elpymistä. Kysyntä on keskittynyt erityisesti keskustan ja sen läheisten alueiden toimisto- ja liiketiloihin, joissa vuokrausasteet ovat pysyneet kohtuullisina. Toisaalta syrjäisemmillä alueilla vajaakäyttö on edelleen haaste.
- Asuntomarkkinoilla hintakehitys on vakaata, ja kysyntä kohdistuu erityisesti pieniin ja energiatehokkaisiin asuntoihin. Uudisrakentaminen on hidastunut selvästi, mikä tukee markkinatasapainoa ja hillitsee ylitarjontaa.
- Sijoittajien kiinnostus Jyväskylää kohtaan säilyy varovaisena mutta vakaana, erityisesti kohteissa, joilla on hyvät vuokratuotot ja kehityspotentiaalia. Kaupunki nähdään edelleen houkuttelevana pitkän aikavälin sijoituskohteena vahvan opiskelijakaupungin ja kasvavan palvelusektorin ansiosta.



Jyväskylä säilyttää asemansa 7. suurempi kaupunkina

- Jyväskylän väestömäärä ennustetaan kasvavan aina tilastokeskuksen vuoden 2024 ennusteen mukaan.
- Keskiössä erityisesti kerrostalovaltainen tuotanto, johon Kukkula osuu hyvin.
- Asuntotuotannon keskiössä nuoret aikuiset ja seniorit.

		Skenaario 1: voimakas kasvu		
	2024	2030	2035	2040
Väestöarvio	149 194	156 980	161 560	164 240
kasvua / vuosi		1 298	916	536
Asuntokuntien keskikoon kehitys	1,8	1,76	1,72	1,69
Asuntovarauma	9,2 %	10 %	10 %	10 %
Poistuma		0,3 % (n. 300 asuntoa/vuosi)	0,3 % (n. 300 asuntoa/vuosi)	0,4 % (n. 420 asuntoa/vuosi)
Asuntotuotantotarve vuodessa		1 470	1 340	1 130

Q1 2025 – vahvalla taseella eteenpäin

- Katsauskauden tulos tappiollinen -802 t€ (60 t€) kiinteistöverojen kertakirjauksen sekä Jyväskylän Kukkulan kulujen seurauksena.
- Yhtiö kirjaa aineettoman oikeuden poistoa -175 t€ per kvartaali.
- Uusiin vuokrasopimuksiin liittyviä investointeja tehtiin 1,6 M€ arvosta (3,4 M€).
- Konsernin omavaraisuusaste 66,1 (31.12.2024 68,4%) vahvalla tasolla.
- Yhtiö myi Jyväskylän Kukkulan vanhoja sairaalarakennuksia voitollisesti
- Kiinteistökehityshankkeet etenevät.
- Yhtiö toistaa ohjeistuksen kuluvalle vuodelle, eli arvioi tilikauden tuloksen olevan parempi kuin vuonna 2024.



Yhteenveto Q1 2025

Keskeiset tunnusluvut	1-3 /2025	1-3 /2024	1-12 /2024	muutos
Liikevaihto, t€	1 085	1 238	5 262	-12,4 %
Nettotuotto, t€	-179	546	2 588	-132,7 %
Katsauskauden tulos, t€	-802	60	586	1433,8 %
Tulos / osake, laimentamaton €	-0,10	0,01	0,07	1477,1 %
Taseen loppusumma M€	66,4	60,5	65,7	9,7 %
Rahavarat, M€	0,7	7,6	1,6	-91,1 %

Jyväskylän Kukkula

Vanhan pääsairaalan kehitysnäkymät

- Q1 2025 myytiin noin 5.500 m² rakennuskantaa voitollisesti. Yhtiön omistukseen jäi noin 17.000 m²:n rakennuskanta.
- Entiset pääsairaalarakennukset on tavoitteena saada rakenteille 2025-2026 aikana erilaisin kehityssopimuksin, osta-kehitä-myy liiketoimintamallin mukaisesti.
- Yhtiö ei sido pääomia kohteiden rakentamiseen merkittävässä määrin, vaan kohteet myydään kehittäjätahoille.
- Tavoitteena voitolliset myynnit ja positiivinen nettotuotto.



Jyväskylän Kukkula

Uudishankkeiden kehitysnäkymät

- Aloituskortteliin on tavoitteena saada uutta rakennusoikeutta noin 20.000 k-m².
- Asemakaavoitus käynnissä – tavoitteena saada ensimmäiset kaavat lainvoimaiseksi 6/ 2026 mennessä.
- Kehityskonseptina monisukupolvikorttelit: palvelut ja asumisen ratkaisut eri ikäisille.
- Aiesopimus Kesko Oyj:n kanssa allekirjoitettu – kaupalliset palvelut lisäävät alueen vetovoimaa.
- Osta-kehitä-myy –hankkeita neuvotteilla eri toimijoiden kanssa.



Kuva: Jyväskylän Kukkula aluekehitys: aloituskortteli merkitty keltaisella

Kehityshankkeita

Osta-kehitä-myy hankkeiden tilanne:

- Keravan gryndihanke: asunnoista varattu nyt varaussopimuksilla 7/19 (50% huoneistopinta-alasta).
- Tampereen hoivahankkeen rakentamiseen tähtäävä valmistelu käynnissä.
- Jyväskylän Kortepohjan asuntohankkeen asemakaava tuli lainvoimaiseksi, kehityssopimukset neuvotteilla.
- Kuopion teollisuuskadun liiketilakonsepti on hahmottunut – neuvottelut käynnissä päävuokralaisten kanssa.



Kuva: Keravan gryndihanke



Kuva: Tampereen hoivahanke

Kuopio, Teollisuuskatu 1

Alustava liiketilakonsepti:

- Kuopion Haapaniemen alue kehittyy vauhdilla - viereiseen kortteliin on rakenteilla mm. K-Citymarket.
- Yhtiön tavoitteena kehittää uusi liikerakennus purettavan liike-/teollisuusrakennuksen paikalle.
- Neuvottelut ankkurivuokralaisista käynnissä.



Visiokuva: Kuopion teollisuuskadun uudisrakennus

Yhteenveto Q1 2025

- Ensimmäinen kvartaali oli tappiollinen (-802 tuhatta euroa), mikä johtui erityisesti kiinteistöveroista sekä Kukkulan sairaalakiinteistöjen hoitokuluista.
- Kukkulan vanhan sairaalan kehitystyötä on kuitenkin onnistuttu tehostamaan. Tärkeänä edistysaskeleena ovat voitolliset myynnit, kiinteistökehitys ja nettotuoton kääntäminen positiiviseksi.
- Vuoden aikana keskitytään uusien kehityshankkeiden käynnistämiseen, myyntien ja rahoitusjärjestelyjen toteuttamiseen sekä Kukkulan III-hankinnan viemiseen läpi.
- Ohjeistus koko vuodelle pidetään ennallaan, mikä viestii luottamuksesta strategian toteutumiseen ja toiminnan vakautumiseen loppuvuotta kohden.

Kiitos!



Marko Huttunen

Toimitusjohtaja

+ 358 50 3292563

marko.huttunen@ovaro.fi