

Puolivuosikatsaus Q2 2025

21.8.2025

Toimitusjohtaja
Marko Huttunen

Pääkohdat

Tuloksellisuus

Toimintaympäristö

Hankekatsaus



Kuva: Jyväskylän Kukkula

Q2 2025

- Katsauskauden tulos 1 845 M€ (695 t€)
- Konsernin kassavarat 10,4 M€ (1,6 M€)
- Konsernin omavaraisuusaste 66,6 % (31.12.2024 68,4 %)



YHTEENVETO H1 2025

H1/2025 tulos jäi odotuksista – Kukkulan suojeltu rakennuskanta heikensi kulurakennetta

Yhtiön alkuvuoden tulos ei ollut tyydyttävällä tasolla. Keskeisenä tekijänä oli Jyväskylän Kukkulan suojellun rakennuskannan aiheuttama kustannusrasite.

Lähiajan painopisteet tuloskehityksen turvaamiseksi

- Kukkulan vanhan sairaalan kehitystoimien vauhdittaminen: kiinteistökehitys ja myynnit
- Käynnissä olevien hankkeiden eteneminen ja tuloutus
- Likviditeetin vahvistaminen: myynnit, rahoitusjärjestelyt ja hankekatteet
- Toteutettujen projektien realisointi.

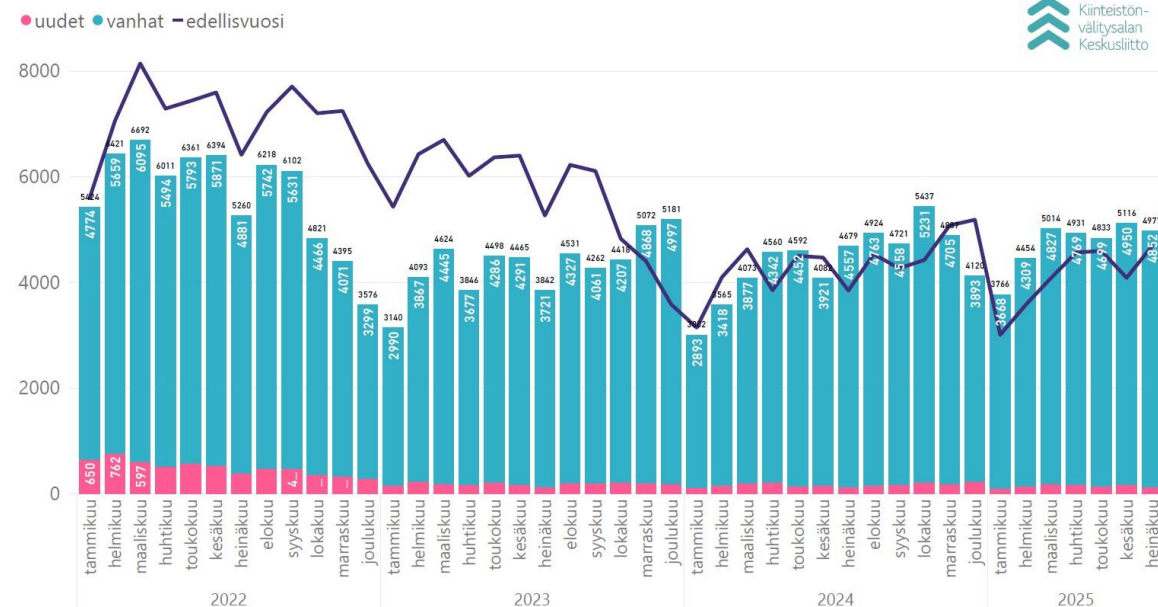


Toimintaympäristö

Kiinteistömarkkina elpymisen vaiheessa:

1. Hintakehitys tasaantunut – asuntomarkkinoiden lasku on pysähtynyt ja hinnat kääntyneet maltilliseen nousuun (n. +1–2 %).
2. Rakentaminen historiallisen vähäistä – uusien asuntojen tarjonta pysyy matalana, mikä tukee hintoja, mutta elpyminen odotettavissa vasta 2027.
3. Sijoitus- ja vuokramarkkina elpyvät – transaktiomäärät ja sijoittajakiinnostus kasvussa, vuokrat nousevat maltillisesti (~1–2 %).

Kauppamäärät koko Suomessa kuukausittain 2022-2025



Toimintaympäristö: Jyväskylä

Jyväskylän kiinteistömarkkina vahvistuu hitaasti– hinnat nousussa, tarjonta niukkaa ja suuret hankkeet vauhdittavat kehitystä:

1. Hintakehitys tasaantunut – asuntomarkkinoiden lasku on pysähtynyt ja hinnat kääntyneet maltilliseen nousuun (n. +1–2 %).
2. Rakentaminen historiallisen vähäistä – uusien asuntojen tarjonta pysyy matalana, mikä tukee hintoja, mutta elpyminen odotettavissa vasta 2027.
3. Uudehkoja vuokra-asuntoja on vähän tarjolla suhteessa tarjolla olevaan kokonaisvuokra-asuntomäärään: Vapaita vuokra-asuntoja noin 870 kpl, joista uudehkoja vuokra-asuntoja noin 70 kpl (Vuokraovi 21.8.2025).
4. Keskeiset toimitilahankkeet nostavat Jyväskylän profiilia sekä elinkeinollisesti että toimitilojen kysynnän näkökulmasta (Hippos, kaupalliset hankkeet, puolustusteollisuus, Toyota jne.)



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: Aloituskortteli

Jyväskylän Kukkula

Vanhan pääsairaalan kehitysnäkymät

- Q1 2025 myytiin noin 5.500 m² rakennuskantaa voitollisesti. Yhtiön omistukseen jäi noin 17.000 m²:n rakennuskanta.
- Allekirjoitettu (12.8) aiesopimus noin 4.000 m²:n rakennuskannan kehittämisestä ja myynnistä hoiva-asumiseen.
- Entiset pääsairaalarakennukset on tavoitteena saada rakenteille 2025-2026 aikana erilaisin kehityssopimuksin, osta-kehitä-myy liiketoimintamallin mukaisesti.
- Tavoitteena voitolliset myynnit ja positiivinen nettotuotto.
- Yhtiö ei sido pääomia kohteiden rakentamiseen merkittävässä määrin, vaan kohteet myydään kehittäjätahoille.



Kehityshankkeita

Osta-kehitä-myy hankkeiden tilanne:

- Keravan gryndi hanke: Asunnoista yli 50 % on varattu. Käynnistyspäätös mahdollinen, mikäli varausaste ylittää 60 %.
- Tampereen hoivahanke: Esisopimus pitkäaikaisesta vuokrasopimuksesta Esperi Care Oy:n kanssa. Rakentamiseen tähtäävä valmistelu käynnissä.
- Jyväskylän Kortepohja: Asuntohankkeen asemakaava lainvoimaiseksi 4/2025, kehityssopimukset neuvotteilla.
- Kuopion teollisuuskatu: Liiketilakonsepti on hahmottunut – neuvottelut käynnissä ankkurivuokralaisten kanssa.
- Perustettu Ovaro Kodit Oy lyhyen korkotuen hankkeisiin (VARKE).



Kuva: Keravan gryndi hanke



Kuva: Kuopion Teollisuuskatu

Kiitos!



Marko Huttunen

Toimitusjohtaja

+ 358 50 3292563

marko.huttunen@ovaro.fi