



# PÄÄOMAMARKKINA- PÄIVÄ 29.10.2018

kiinteistökehitysjohtaja  
Pekka Komulainen



# Ovaron kiinteistökanman analysointi

## KIINTEISTÖKANTA 06/2018

- 40 paikkakuntaa
- 127 kohdetta
- n. 1600 asuntoa
- 103.000 m<sup>2</sup>
- Velaton tasearvo 193 MEUR
- Yhtiölainaa 66 MEUR (34 %)

## ALUEJAKO JA RAKENNUSVUODET

Jakoperuste	kohteita kpl	Velaton arvo MEUR	€/m2	asunnot kpl	neliöt m2	Keski- pinta-ala m2	Rakennus- vuosi
<b>Aluejako</b>							
PKS	39	77,3	2496	417	30984	74	2006
Suuret kaupungit	41	56,8	2425	354	23409	66	2008
Keskisuuret kaupungit	47	59,0	1203	831	49034	59	1996
<b>Rakennusvuodet</b>							
Ennen 1980 valmistuneet	28	53,8	931	959	57800	60	1971
1981- 2010 valmistuneet	9	16,6	1527	170	10899	64	1994
2010-2016 valmistuneet	90	122,7	3627	468	33496	72	2014

## KESKIPINTA-ALAT JA TASEARVOT

Jakoperuste	kohteita kpl	Velaton arvo MEUR	€/m2	asunnot kpl	neliöt m2	Keski p.a. m2	Rakennus- vuosi
<b>Keskipinta-alat</b>							
KPA < 60 m2	38	57,2	1353	771	42270	55	1995
KPA 60-79,9 m2	42	73,6	1831	609	40191	66	2002
KPA > 80	47	62,3	2973	222	20966	91	2010
<b>Tase-arvot</b>							
> 4000 €/m2	34	41,1	4971	111	8275	75	2014
2500 – 3999 €/m2	51	75,7	3301	312	22919	73	2013
1000-2499 €/m2	22	51,0	1541	510	33085	65	1989
< 1000 €/m2	20	25,3	647	669	39148	59	1973

# KIINTEISTÖKANNAN JAKO

## ▪Tavoitteet

- Parantaa Ovaron kannattavuutta
- Pienentää velkavastuita ml yhtiölainaosuudet
- Yksinkertaistaa hallinnointia vähentämällä kohteiden lukumäärää

## Portfoliot

- Vuokrattavat/kehittävät (Ydintoiminta)
- Myytävät (Muu toiminta)

# JAKOKRITEERIT

## Myytävät (Muu toiminta)

- Yhtiölaina > 40%
- Matala tuotto
- Hinta > 3000 €/m<sup>2</sup>
- Omistusosuus < 50%
- Asuntoja 1-5/ kohde
- Pinta-ala > 60 m<sup>2</sup>
- Ikä < 10 v

## Vuokrattavat (Ydintoiminta)

- Soveltuvuus vuokraukseen
- Pieniä asuntoja
- Merkittävä omistusosuus
- Hyvä vuokratuotto
- Positiivinen kassavirta

# PORTFOLIOT

PORTFOLIO	kohteita kpl	Velaton arvo MEUR	Yhtiölaina MEUR	Nettoarvo MEUR	Velaton arvo €/m2	asunnot kpl	neliöt m2	Keski p.a. m2	Rak. vuosi
Myytävät	71	80,3	45,3	35,1	4023	266	19979	75	2014
Vuokrattavat	56	112,7	20,9	91,8	1351	1336	83448	62	1989
Koko kanta	127	193,1	66,2	126,9	1918	1602	103427	65	2003



## KANNAN VELATON ARVO 193 MEUR.

Muu toiminta

42 %



**Ovaro**  
Kiinteistösijoitus

58 %

Ydintoiminta



## Myytäviä kohteita





Koirasaarentie Helsinki 2000



Kumminhovi Kirkkonummi 1973



Lahden Jukola 2010



Keravan Ritariperho 2011

## Vuokrattavia / kehitettäviä kohteita