

Osavuositarkastus 1-9/2025

SRV Yhtiöt Oy

23.10.2025

**Liikevaihto ja
operatiivinen
liikevoitto laskivat -
rahoitusreservit
vahvistuivat edelleen**

Saku Sipola, toimitusjohtaja

Jarkko Rantala, talous- ja rahoitusjohtaja



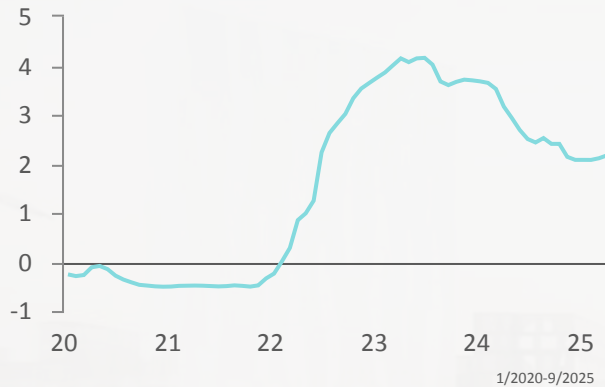
Sisällysluettelo

- 1 Markkinakatsaus
- 2 Strategia
- 3 Taloudellinen katsaus 1-9/2025
- 4 Näkymät 2025



Markkinoiden epävarmuus jatkuu

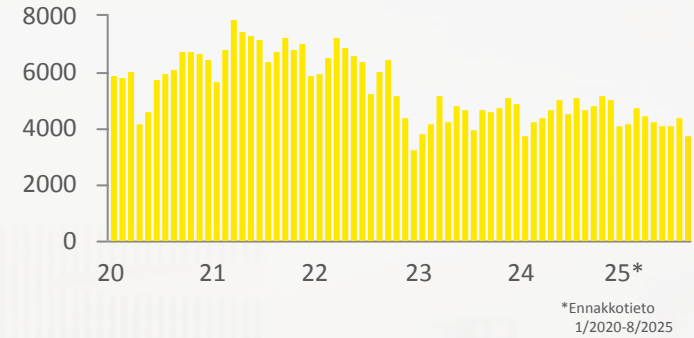
12 kk Euribor (%)



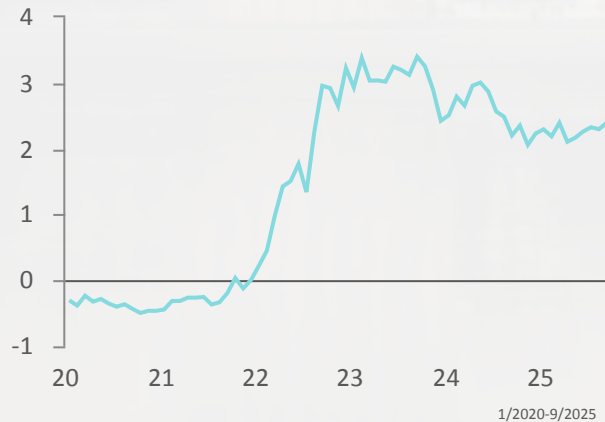
Kuluttajaluottamus



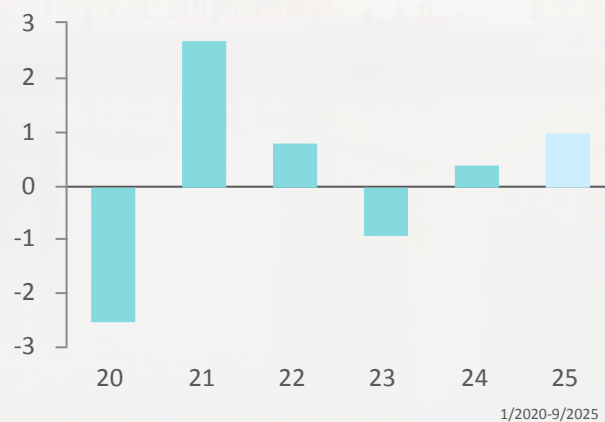
Vanhojen asuntojen kauppa
(kaupparamäärä kpl)



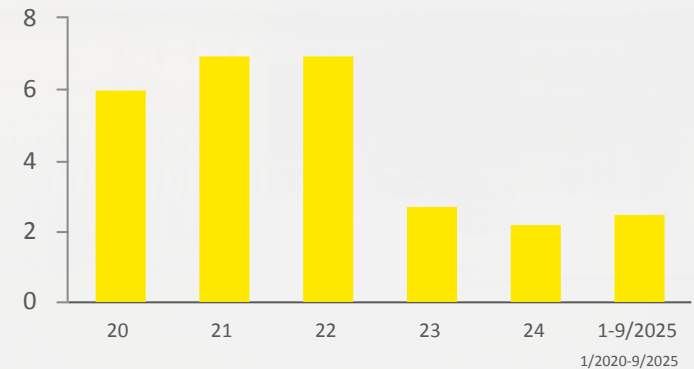
Viiden vuoden SWAP-korko (%)



BKT volyymimuutos (%)



Kiinteistötransaktioiden määrä
(mrd €)



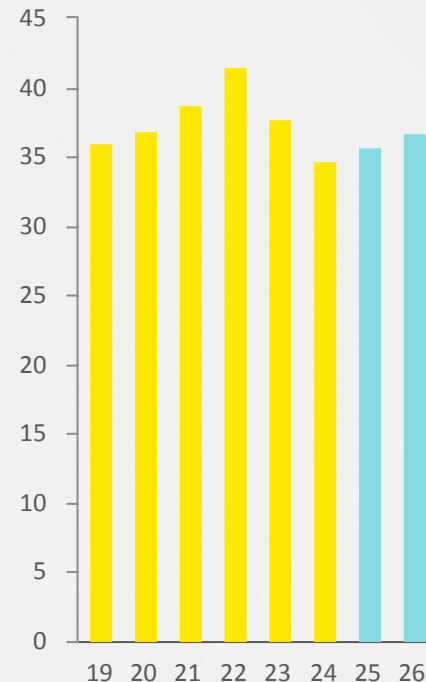
Rakentamisen markkinaennusteet laskeneet kevään luvuista

- Yksityisten hankkeiden markkinatilanne säilyy haastavana. Odotamme markkinoiden kääntyvän kasvuun v. 2026 alkaen ja kasvun kiihtyvän v. 2027
- Korkotaso on vakiintunut, kuluttajien ostovoima vahvistunut ja BKT:n odotetaan kääntyvän kasvuun
- Asuntomarkkinassa positiivista kehitystä uudishankkeiden osalta hidastaa edelleen jatkuva ylitarjonta, jonka kuitenkin odotetaan sulavan seuraavien yhden tai kahden vuoden aikana matalien aloitusmäärien ja jatkuvan väestönkasvun myötä
- Omakehitteisten toimitilahankkeiden osalta vuokralaiskysynnän odotetaan vahvistuvan talouskasvun vauhdittuessa
- Julkinen sektori jatkaa investoimista ja merkittävä määrä hankkeita tullaan edelleen kilpailuttamaan lähivuosien aikana

Lähde: SRV

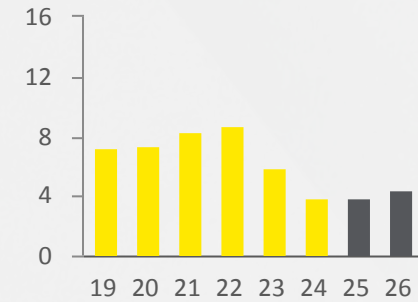
RT:n ennuste 09/25

Rakentamisen kokonaismarkkina
(mrd. €)



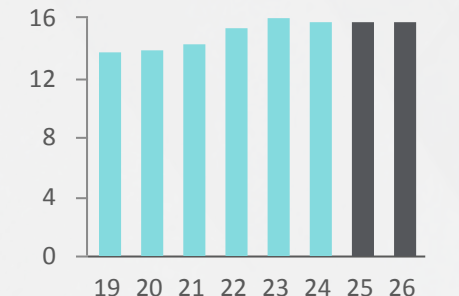
Ennuste 09/25	2025	2026
Ennuste 04/25	+0,8%	+3,5%
	+4,0%	+6,0%

Asunnot
(mrd. €)



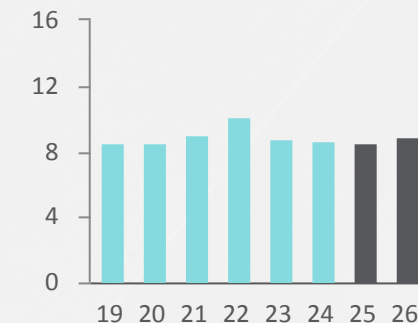
Ennuste 09/25	2025	2026
Ennuste 04/25	+1,0%	+12,0%
	+10,0%	+20,0%

Korjausrakentaminen
(mrd. €)



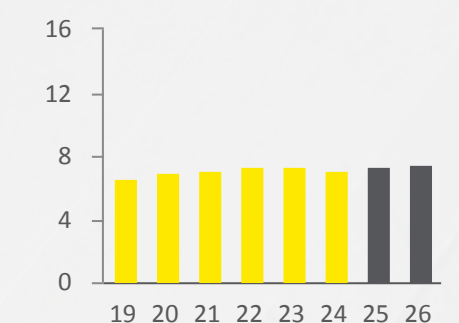
Ennuste 09/25	2025	2026
Ennuste 04/25	-0,5%	+0,5%
	+1,0%	+1,0%

Toimitilat
(mrd. €)



Ennuste 09/25	2025	2026
Ennuste 04/25	-2,0%	+3,0%
	+3,5%	+4,0%

Maa- ja vesirakentaminen
(mrd. €)



Ennuste 09/25	2025	2026
Ennuste 04/25	+4,0%	+2,0%
	+3,0%	+2,0%

Lähde: RT

Liikevaihto ja operatiivinen liikevoitto laskivat

Liiketoiminta 1-9/2025

Liikevaihto

489,9 m€ (536,7)

Operatiivinen liikevoitto

3,2 m€ (7,3)

Tilaukanta

931,3 m€ (1 179,6)

Liiketoiminnan volyymit jäivät mataliksi

Liikevaihto ja operatiivinen liikevoitto
laskivat vertailukaudesta

Tilaukanta säilyi edellisen
kvartaalin tasolla. Voitettujen,
tilaukantaan kirjaamattomien
urakoiden määrä kasvoi

Yhtiön rahoitusasema on vahva ja
rahoitusreservit vahvistuivat edelleen

Markkinatilanne jatkuu epävarmana

Vahva urakoinnin liikevaihdon
tilauskanta tukee taantumassa

Kuluttaja- ja sijoittajamarkkina ei
loppuvuonna lähde vetämään
laajemmin, mutta merkkejä
paremmasta näkyy

Yhtiö valmistautuu kasvuun
omaan hankekehitykseen
pohjautuvassa rakentamisessa

Kestävästi kannattava

SRV:n strategia 2024–2027

PYRKIMYKSEMME

Rakennamme elinkaariviisasta ympäristöä asiakkaitamme ja muita sidosryhmiä kuunnellen

ASIAKASLUPAUS

Kuuntelemalla rakennamme viisaasti.

STRATEGISET TAVOITTEET

- Omistaja-arvon kasvattaminen
- Erinomainen asiakaskokemus
 - Haluttu työnantaja
- Ilmastonmuutoksen hillitseminen

STRATEGISET PAINOPISTEET

- Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio
 - Elinkaariviisas rakentaminen
 - Arvoa tuottava asiakastyö
 - Tehokkuus ja digitalisaatio
- Yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen

MEGATRENDIT

Kiihtyvä ilmastonmuutos
Tiivistyvät kaupungit
Nopeutuva digitalisaatio

ARVOMME

Meidän kanssa on kiva tehdä töitä • Meidän ammattitaito tuottaa tuloksia • Meidän innostunut ote kantaa pitkälle

SRV

**Elämäsi
rakentaja**



Vaikeasta markkinasta kohti kestäväää kannattavuusparannusta

PITKÄN AIKAVÄLIN
TAVOITTEET

2027

KASVATAMME SUHTEELLISTA
OSUUTTA



Omakehitteiset ja
-perusteiset hankkeet
ASUNNOT

KASVATAMME



Omakehitteiset
hankkeet
TOIMITILAT

VAHVISTAMME



Yhteistoiminnalliset
hankkeet
TOIMITILAT

>50 milj. eur

Operatiivinen
liikevoitto

> 900

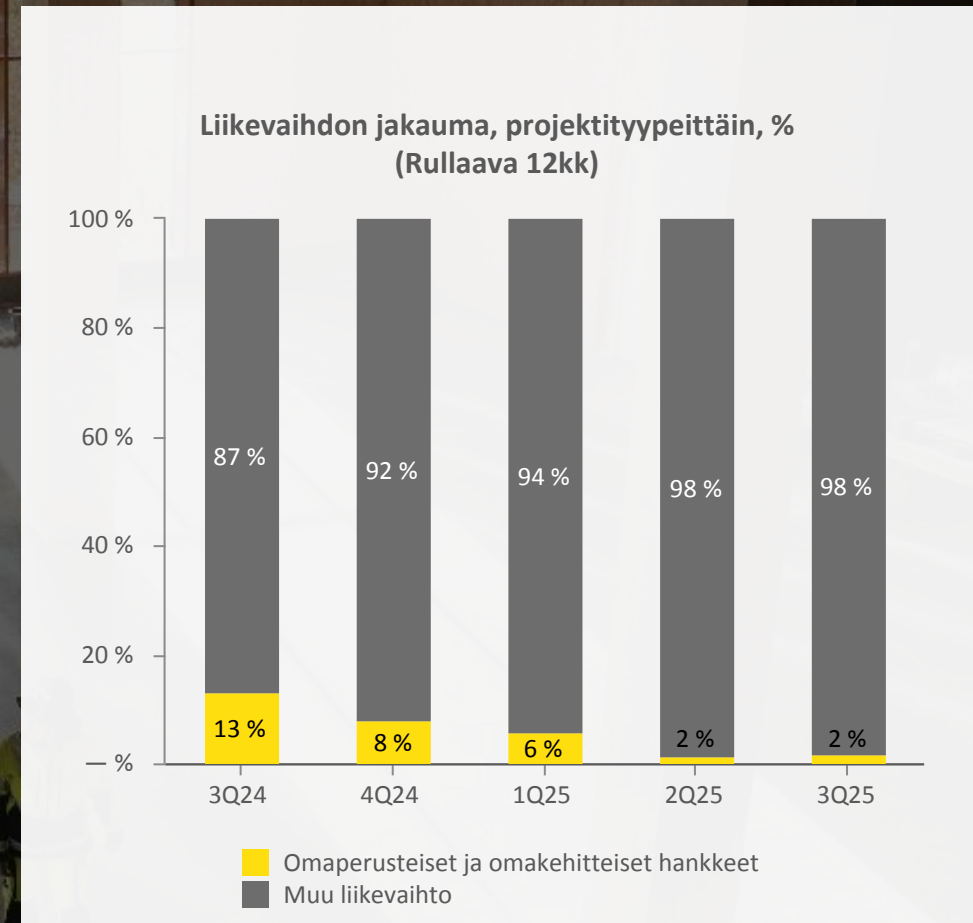
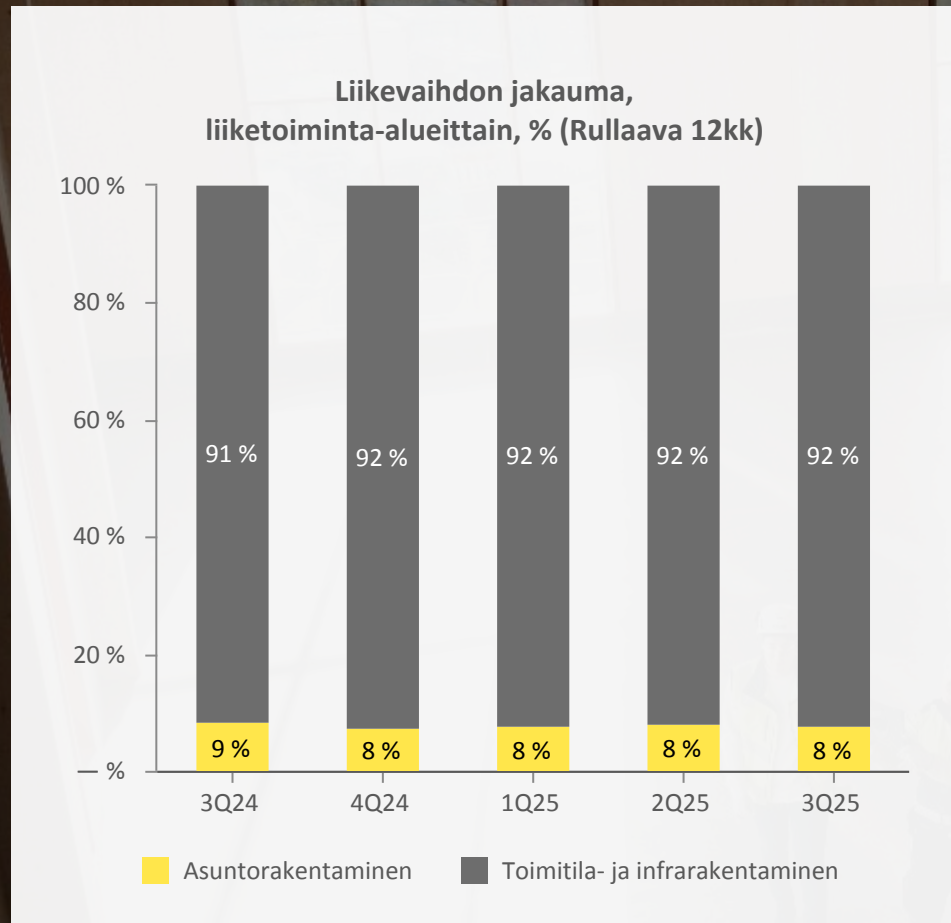
milj. euroa
Liikevaihto

Tavoitteena on jakaa osinkoa
30-50 % vuosittaisesta
tuloksesta huomioiden
kuitenkin yhtiön näkymät ja
pääomatarpeet.

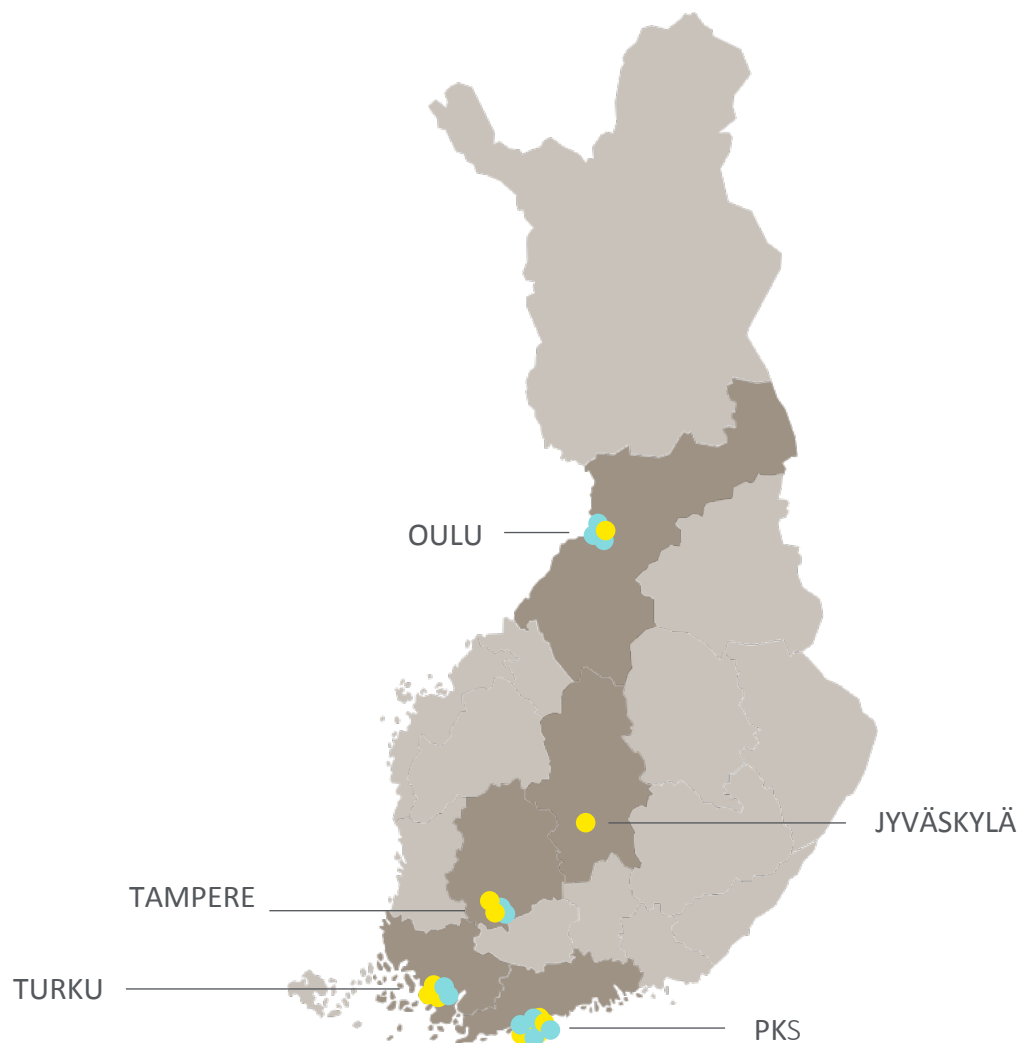
Optimoitu portfoliorakenne ja riskienhallinta

Elinkaariviisaus

Strategia: Portfoliomuutos viivästynyt



Laaja hankekehityspanputki mahdollistaa tavoiteportfolion



Asunnot (omakehitteiset ja –perusteiset hankkeet)

n. 417 000 kem²

PKS, 307 000 kem²

Alueet, 110 000 kem²



Toimitilat (omakehitteiset hankkeet)

n. 606 000 kem²

PKS, 202 000 kem²

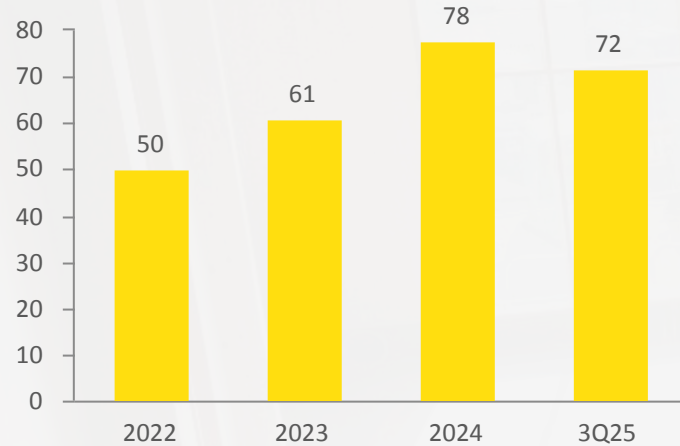
Alueet, 404 000 kem²

Yhteensä

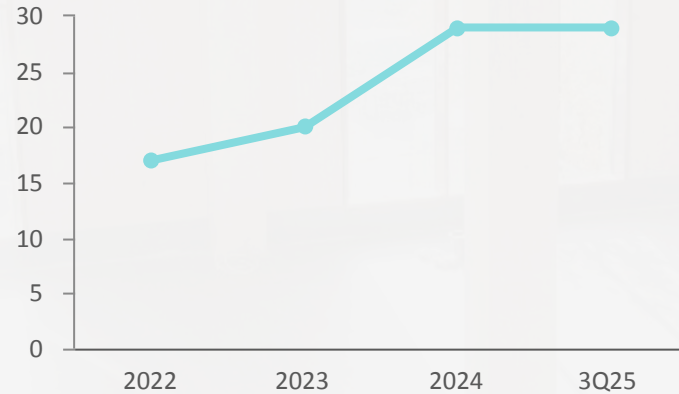
n. 1 023 000 kem²

Strategia: ESG-mittarit kehittyneet positiivisesti

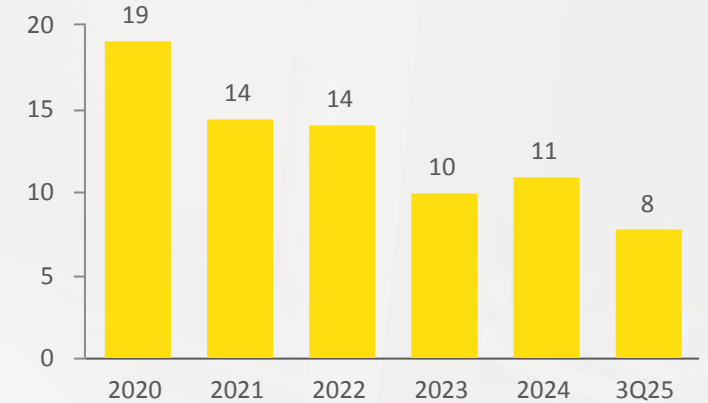
B2B NPS (valtakunnallinen)



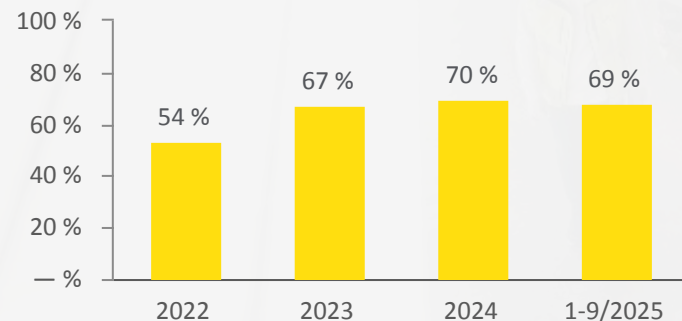
Työntekijöiden nettosuositteluindeksi (eNPS)



Tapaturmataajuus (LTIF, rullaava 12kk)

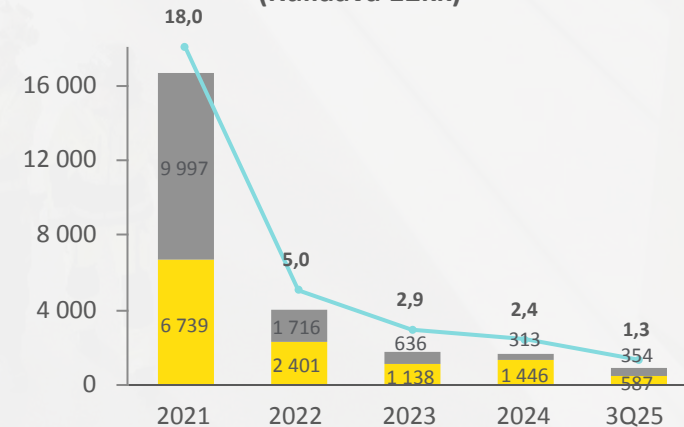


EU:n taksonomianmukainen ja ympäristöluokiteltujen projektien liikevaihto*



*taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta

Oman toiminnan päästöt (Rullaava 12kk)



1 VALMISTUNEET HANKKEET

Horisontti Helsinki



Laajuus: 16 400 brm²
Aikataulu: Huhtikuu 2023 – huhtikuu 2025
Urakkamuoto: Omakehitteinen

62 m€
liikevaihto

2 KÄYNNISSÄ OLEVAT JA TULEVAT HANKKEET

Ruutanan koulukeskus Kangasala



Laajuus: 5 300 m²
Aikataulu: Maaliskuu 2023 – heinäkuu 2025
Urakkamuoto: Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka

18 m€
liikevaihto

Inkeröisten monitoimitalo Kouvola



Laajuus: 7 878 brm²
Aikataulu: Kesäkuu 2023 – heinäkuu 2025
Urakkamuoto: Yhteistoiminnallinen kokonaisvastuu-urakka

30 m€
liikevaihto

1 VALMISTUNEET HANKKEET

Wintteri, Uusikaupunki



Laajuus: 22 500 brm²
Aikataulu: Tammikuu 2022 –
elokuu 2025
Urakkamuoto: Elinkaarihanke

64 m€
liikevaihto

2 KÄYNNISSÄ OLEVAT JA TULEVAT HANKKEET

Sammontalo, Lappeenranta



Laajuus: 12 000 brm²
Aikataulu: Toukokuu 2023 –
elokuu 2025
Urakkamuoto: Yhteistoiminnallinen
projektinjohtourakka

44 m€
liikevaihto

Metsä Wood Kerto LVL-tehdas, Äänekoski



Laajuus: 50 000 brm²
Aikataulu: Kesäkuu 2023 –
syyskuu 2025
Urakkamuoto: Yhteistoiminnallinen
projektinjohtourakka

97 m€
liikevaihto

1 VALMISTUNEET HANKKEET

Kansallismuseon lisärakennus, Helsinki



Laajuus: 6 000 brm²
Aikataulu: Syyskuu 2023 –
kesä 2026
Urakkamuoto: Kärkihankeallianssi

46 m€
liikevaihto

2 KÄYNNISSÄ OLEVAT JA TULEVAT HANKKEET

Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskus, Helsinki



Laajuus: 14 000 brm²
Aikataulu: Heinäkuu 2025 –
2027
Urakkamuoto: Yhteistoiminnallinen
projektinjohtourakka

61 m€
liikevaihto

Helsingin Asumisoikeus Oy Maunulantie 25 ja As Oy Helsingin Syysvilja (7 kerrostaloa), Helsinki



Laajuus: 18 439 brm²
Aikataulu: Syyskuu 2025 –
kesä 2027
Urakkamuoto: Kokonaisurakka

32 m€
liikevaihto

1 VALMISTUNEET HANKKEET

Torihotelli, Oulu



Laajuus: 11 291 brm²
Aikataulu: Syyskuu 2025 –
kesäkuu 2026
Urakkamuoto: Kokonaisvastuu-urakka

14 m€
liikevaihto

2 KÄYNNISSÄ OLEVAT JA TULEVAT HANKKEET

Tays uudistamisohjelman loppuvaihe, Tampere



Ei vielä
tilauskannassa*

Laajuus: 170 000 brm²
Aikataulu: 2025 – 2032 (arvio)
Urakkamuoto: Projektinjohtourakka

600 m€
liikevaihto

LUMI AI Factory datakeskus, Kajaani



Ei vielä
tilauskannassa*

Aikataulu: 2026 – 2027 (arvio)
Urakkamuoto: Yhteistoiminnallinen
projektinjohtourakka

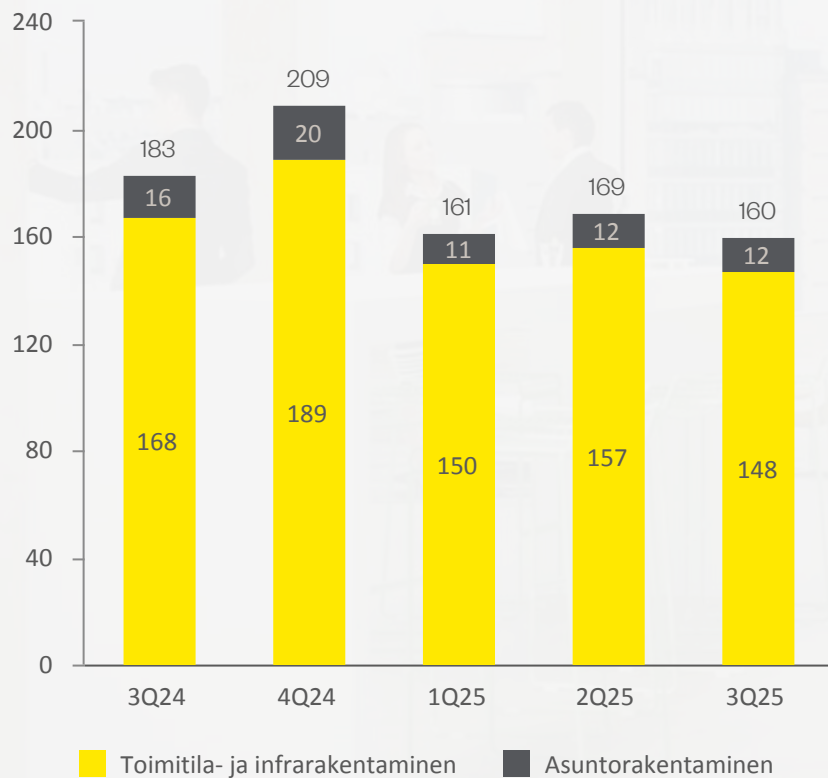
*Voitettu, vielä tilauskantaan kirjaamaton hanke

Taloudellinen katsaus 1-9/2025

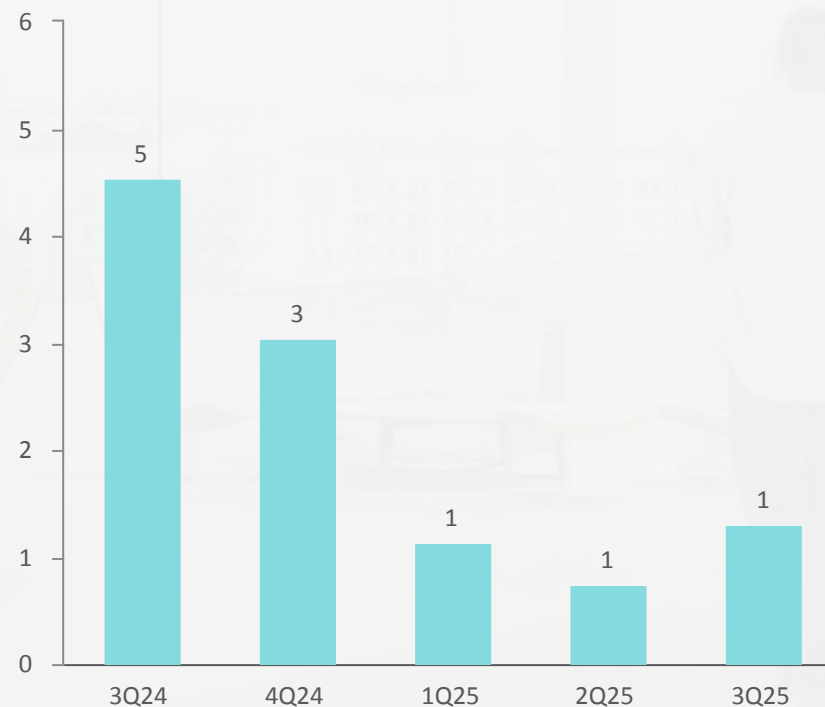


Liikevaihto ja operatiivinen liikevoitto laskivat vertailukaudesta

Liikevaihto, milj. euroa



Operatiivinen liikevoitto, milj. euroa

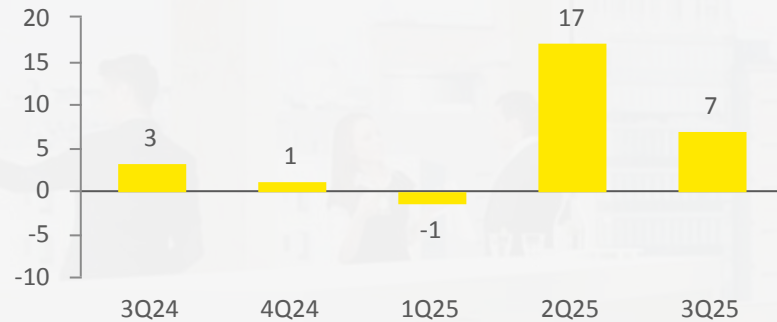


Liikevaihto laski sekä toimitila- että asuntorakentamisessa.

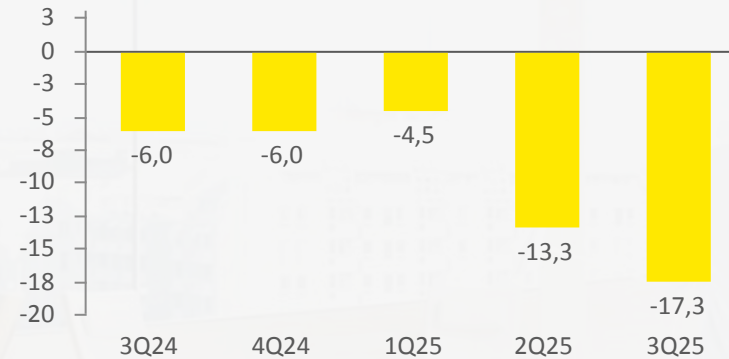
Operatiivista liikevoittoa heikensi vertailukautta alhaisempi volyymi sekä liikevaihdon painottuminen lähes yksinomaan urakointiin. Infrarakentamisen kvartaalin katekertymä jatkui edelleen vertailukautta vahvempaan.

Rahoitusreservit vahvistuivat edelleen

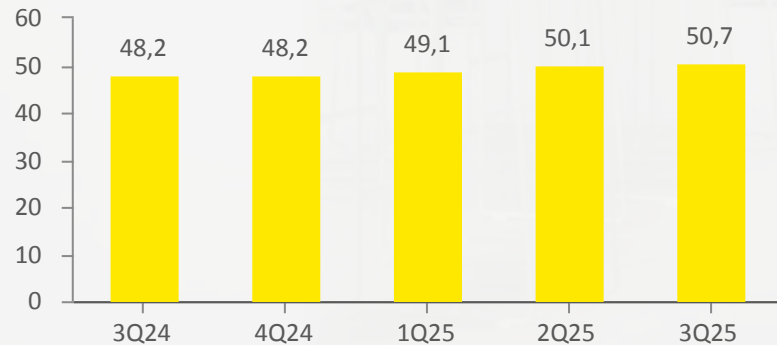
Liiketoiminnan – ja investointien rahavirta,
milj. euroa



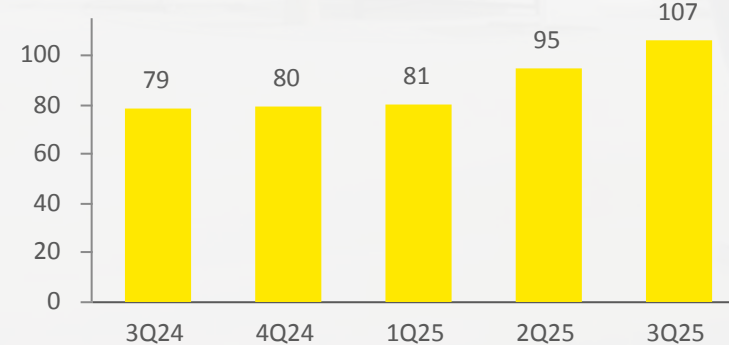
Nettovelkaantumisaste, ilman IFRS 16, %



Omavaraisuusaste, ilman IFRS 16, %



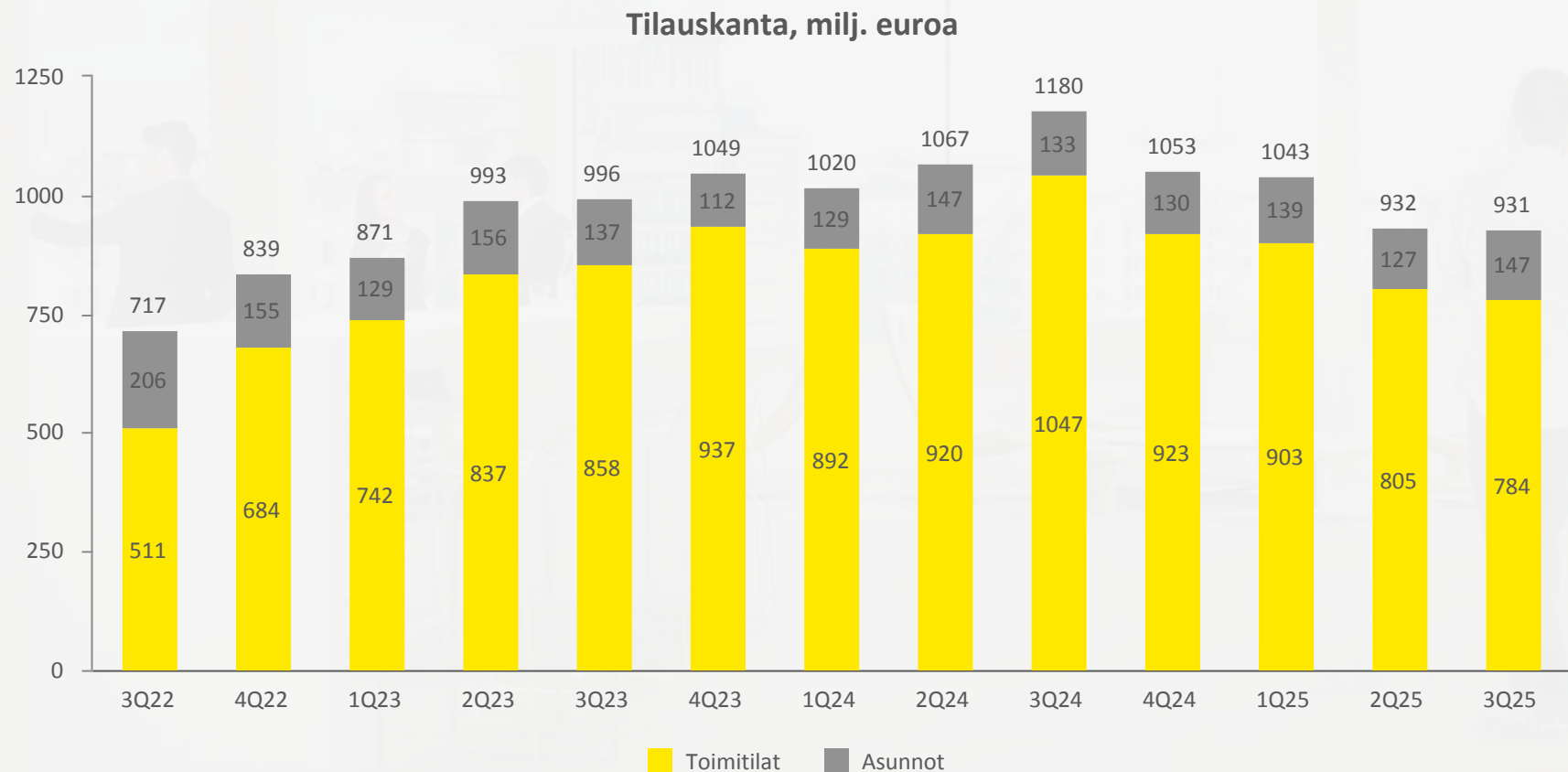
Rahoitusreservit, milj. euroa



Taseen tunnusluvut vakaita ja hyvällä tasolla.

Rahoitusreservit vahvistuivat edelleen.

Tilaukanta säilyi edellisen kvartaalin tasolla



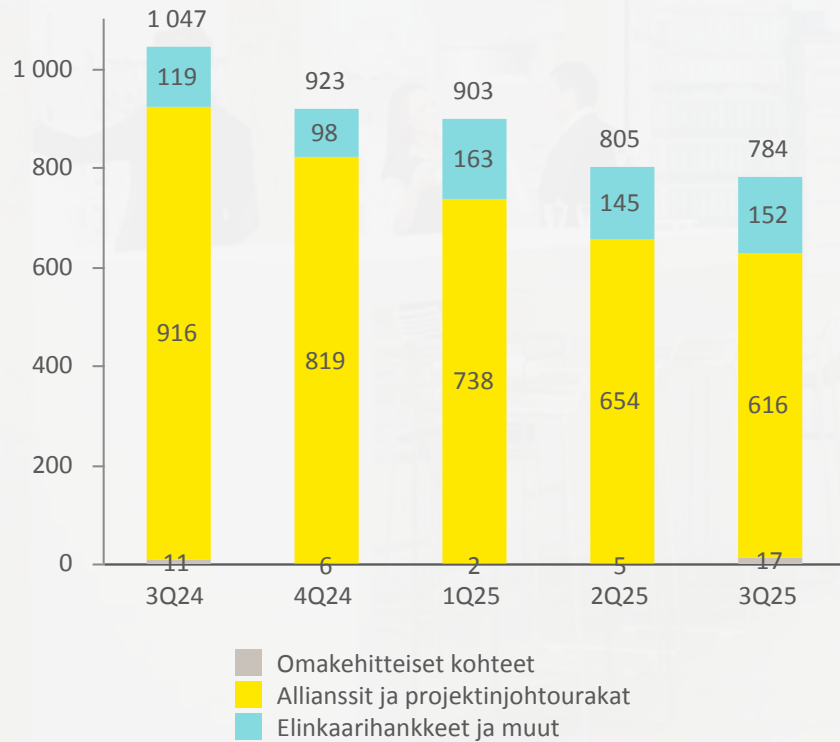
Heinä-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 150,1 (273,9) milj. euron edestä.

SRV:llä on lisäksi voitettuja tai esi-/kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilaukantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,1 mrd. euron arvosta.

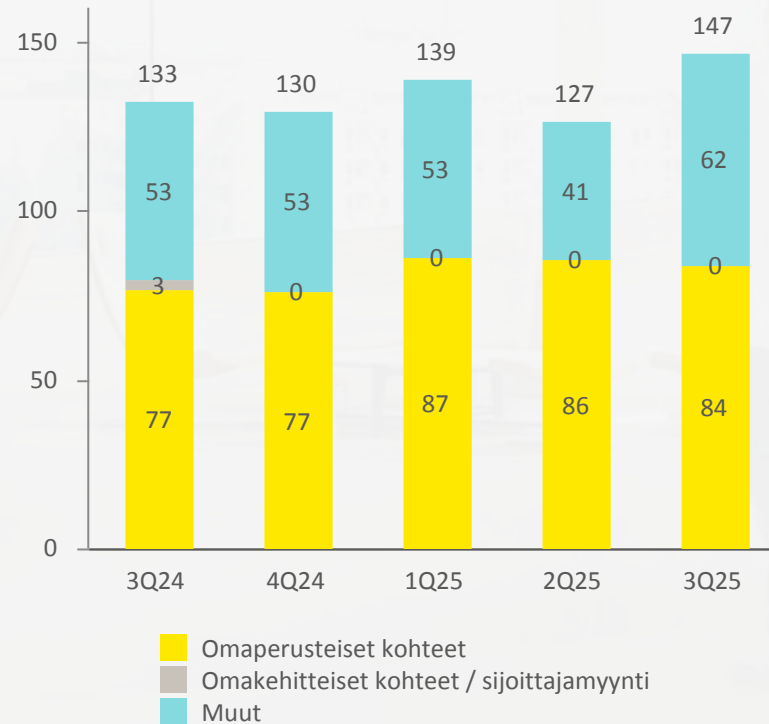
Lisäksi elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilaukanta oli 104 milj. euroa.

Tilaukannan rakenne urakkapainotteinen

Toimitila- ja infrarakentamisen
tilaukannan jakauma, milj. euroa



Asuntorakentamisen
tilaukannan jakauma, milj. euroa



Projektinjohto- ja allianssiurakoinnin osuus tilaukannasta edelleen korkea, mutta laskussa suhteessa vertailukauteen.

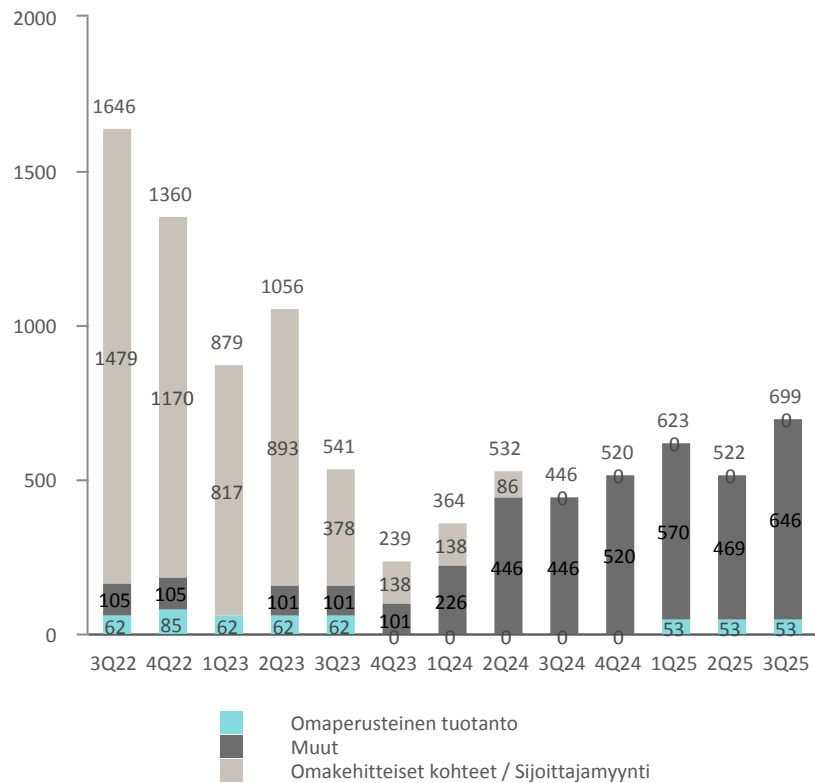
Toimitilojen elinkaarihankkeiden osuus kasvoi vertailukaudesta.

Asuntorakentamisen tilaukanta kasvoi.

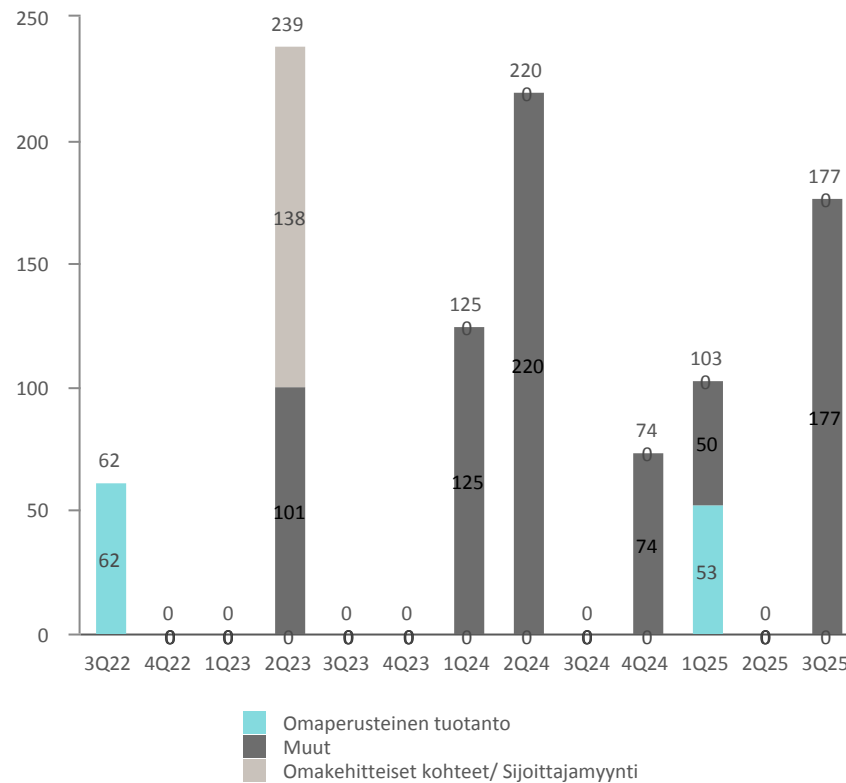
Sijoittajille myytävien hankkeiden osuus tilaukannasta hyvin pieni.

Rakenteilla olevien asuntojen määrä kasvussa

Asuntotuotanto, rakenteilla (kpl)



Asuntotuotanto, aloitukset (kpl)



Syyskuun lopussa oli rakenteilla yhteensä 699 asuntoa.

SRV ja Helsingin kaupunki allekirjoittivat syyskuussa sopimuksen seitsemän asuinkerrostalon ja kahden pysäköintihallin toteuttamisesta Maunulaan Helsingin Oulunkylään.

Näkymät 2025



NÄKYMÄT 2025 (TÄSMENNENNETTY)

Konsernin vuoden 2025 liikevaihdon arvioidaan laskevan vuoteen 2024 verrattuna ja olevan

650-680 milj. €

*(Liikevaihto vuonna 2024: 745,8 milj. euroa)
(aiemmin 630-680 milj. euroa)*

- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan
positiivinen

*(Operatiivinen liikevoitto vuonna 2024:
10,3 milj. euroa)*

VALMIINA KANNATTAVAAN KASVUUN

1.

Yhtiön tilanne vahva

Liikevaihto ja operatiivinen liikevoitto laskivat vertailukaudesta.

Tilaukanta edellisen kvartaalin tasolla.

Voitettujen, tilaukantaan kirjaamattomien urakoiden määrä kasvoi.

Rahoitusasema on vahva ja valmiiden, myymättömien asuntojen määrä vähäinen.

Rahoitusreservit vahvistuivat edelleen.

2.

Markkina haastaa

Markkinatilanteen kehittymiseen liittyy paljon epävarmuutta ja suuremman käänteen ajoituksen ennustaminen on vaikeaa.

Odotamme markkinoiden kääntyvän kasvuun v. 2026 alkaen, kun positiivinen palkkakehitys ja laskeva työn verotus vahvistavat kuluttajien ostovoimaa eikä korkotason ja asuntohintojen laskun pysähtyminen enää kannusta odottamaan asunnon vaihtoa. Arvioimme kasvun kiihtyvän v. 2027.

3.

Valmiina kannattavaan kasvuun

Erinomainen asiakastytyvyysytemme sekä motivoitunut ja osaava henkilöstömme mahdollistavat kasvun markkinan kääntyessä.

Vahvistamme edelleen laajaa ja monipuolista hankekehityskantaamme ja pyrimme tekemään tonttien täsmäostoja.

Tavoitteenamme on käynnistää tämän vuoden aikana joitakin omakehitteisiä ja mahdollisesti omaperusteisia hankkeita.

SRV

