

Osavuosisikatsaus 1-3/2026

SRV Yhtiöt Oyj

7.5.2026

**Merkittävä tilauskertymä
pohjustaa vahvaa
loppuvuotta – ensimmäisen
neljänneksen liikevaihto ja
operatiivinen liikevoitto
ennakoidusti matalat**



Saku Sipola, toimitusjohtaja

Jarkko Rantala, talous- ja rahoitusjohtaja

Sisällysluettelo

1 Markkinakatsaus

2 Strategia

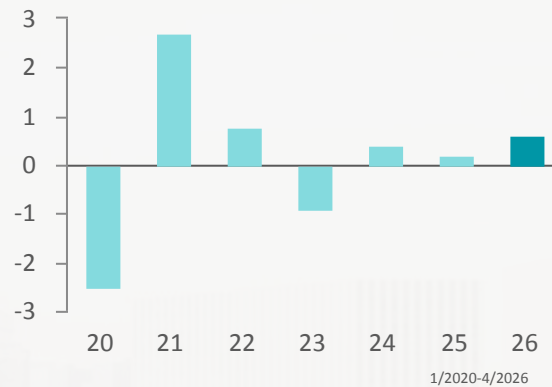
3 Taloudellinen katsaus 1-3/2026

4 Näkymät 2026

Makrotaloudellinen toimintaympäristö säilyi epävarmana

- Etenkin alkuvuodesta pirstunut sijoittajamarkkina heikentyi Iranin sodan ja sen aiheuttaman energianhintojen nousun kiihdyttäessä inflaatiota ja korkojen noustessa ainakin tilapäisesti.
- Kuluttajaluottamuksen selvä heikentyminen painaa yksityistä kulutusta ja asuntomarkkinoita.
- Rakentamisen markkinaedellytysten arvioidaan alkavan vahvistua vuosina 2026–2027, vaikka lyhyen aikavälin epävarmuus säilyy suurena.

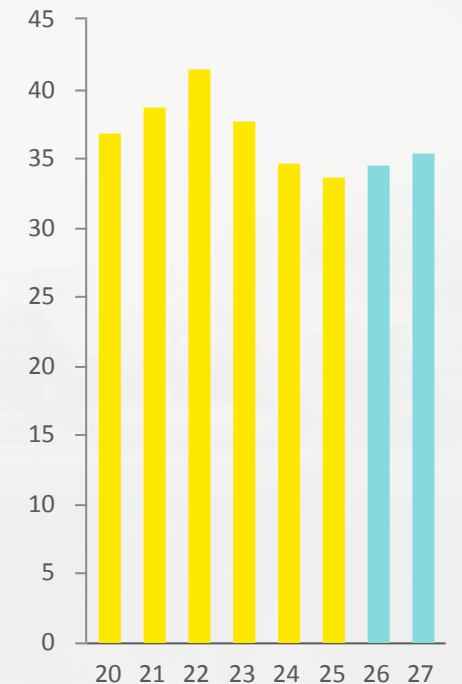
BKT volyymimuutos (%)



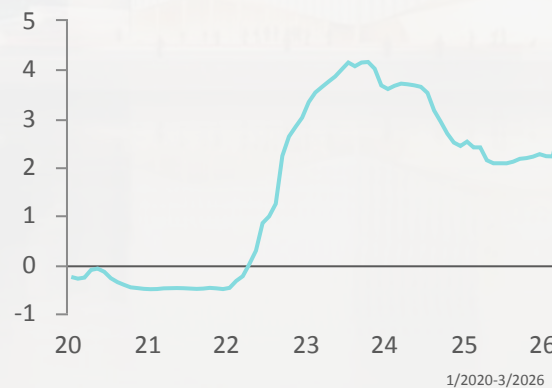
Kuluttajaluottamus



RT:n ennuste 03/2026 Rakentamisen kokonaismarkkina (mrd. €)



12 kk Euribor (%)



Viiden vuoden SWAP-korko (%)



	2026	2027
Ennuste 03/26	+1,5%	+1,0%
Ennuste 09/25	+3,5%	



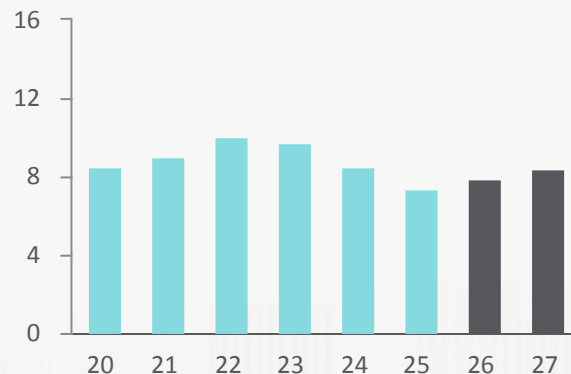
Lähteet: Suomen Pankki, Tilastokeskus, Investing.com, Valtiovarainministeriö, RT

Julkisen sektorin kysyntä on säilynyt vakaana, datakeskukset muodostavat merkittävän kasvusegmentin

TOIMITILAT

- Julkisen sektorin kysyntä on pysynyt vakaana, ja investoinnit julkisiin tiloihin tukevat urakkamarkkinaa myös lähivuosina.
- Yksityisellä sektorilla erityisesti datakeskushankkeet muodostavat merkittävän kasvusegmentin. Datakeskusten rakentamislupien voimakas nousu näkyy jo liikenteen rakennusten lupamäärissä.
- Toimitilakohteiden sijoittajakysyntä osoitti alkuvuonna asteittaisia elpymisen merkkejä, mutta energiakriisin pitkittyminen ja geopoliittinen epävarmuus voivat heikentää kehitystä.

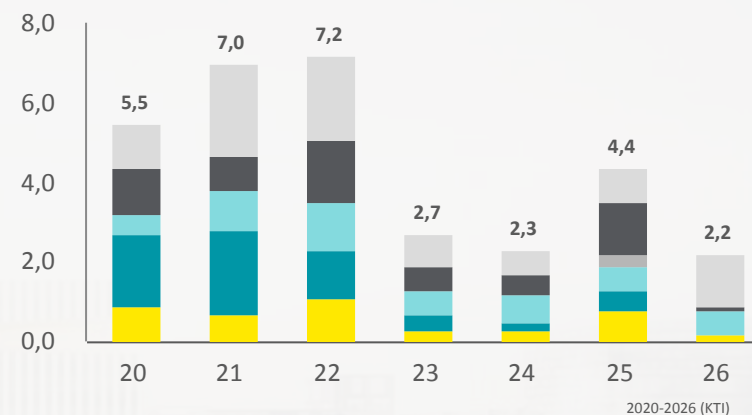
RT:n ennuste 03/2026: Toimitilat (mrd €)



Ennuste 03/26 +6,0%
Ennuste 09/25 +3,0%

2026 +6,0%
2027 +4,5%

Kiinteistötransaktioiden määrä (mrd €)

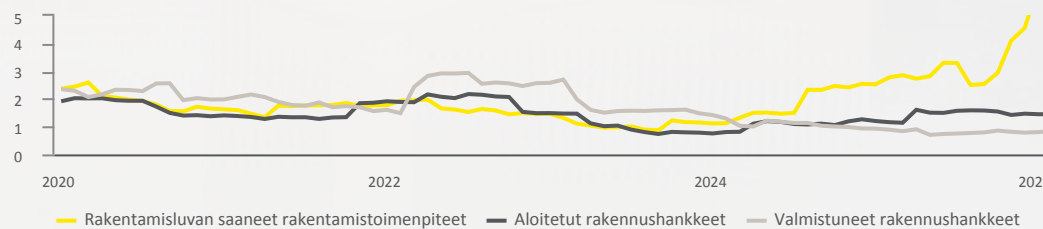


Vähittäiskauppa
Hotellit

Toimistot
Julkiset tilat

Teollisuus
Asunnot

Liikenteen rakennusten luvat, aloitukset ja valmistumiset*



*Tilavuus (miljoonaa m³), liukuva vuosisumma

Lähteet: Tilastokeskus, KTI, RT

1 TOIMITILAT: VALMISTUNEITA, KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TULEVIA HANKKEITA

Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, Espoo (valmistunut)



Laajuus: 50 000 brm²
Aikataulu: Kesä 2022 - tammikuu 2026
Urakkamuoto: Allianssi

210 m€
liikevaihto

Nissnikun monitoimijatalo, Kirkkonummi (käynnissä)



Laajuus: 9 500 brm²
Aikataulu: Lokakuu 2025 - joulukuu 2027
Urakkamuoto: Elinkaarihanke

36 m€
liikevaihto

Kruunuvuorenrannan monitoimitalo Helmi, Helsinki (käynnissä)



Laajuus: 17 000 brm²
Aikataulu: Toukokuu 2025 - kesä 2027
Urakkamuoto: Projektinjohtourakka

60 m€
liikevaihto

1 TOIMITILAT: VALMISTUNEITA, KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TULEVIA HANKKEITA

DayOne datakeskus, Lahti (käynnissä)



Laajuus: Tilaajan kanssa sovittu, että ei julkisteta

Aikataulu: Toukokuu 2026 – 2027

Urakkamuoto: Tavoite- ja kattohintainen projektinjohtourakka

Hanke nostaa tilauskantaa n. 35 % vrt. Q4/2025

Rovaniemen pääpoliisiasema, Rovaniemi (käynnissä)



Laajuus: 12 800 brm²

Aikataulu: Huhtikuu 2026 - syksy 2028

Urakkamuoto: Kärkihankeallianssi

50 m€
liikevaihto

Meyer pääkonttori, Turku (tuleva)



Laajuus: 14 579 brm²

Aikataulu: Huhtikuu 2026 - tammikuu 2028

Urakkamuoto: Omakehitteinen

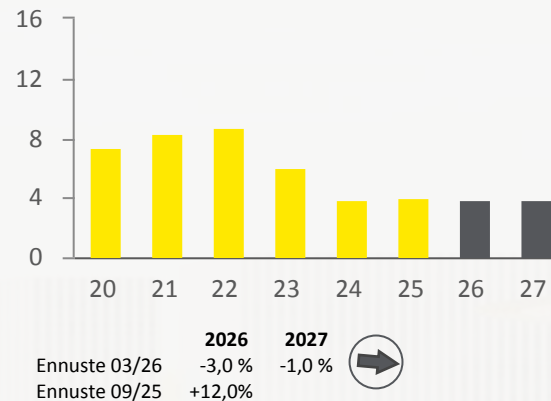
39 m€
liikevaihto

Sijoittajamarkkina piristyi alkuvuonna, kuluttajamarkkina säilyi toistaiseksi heikkona

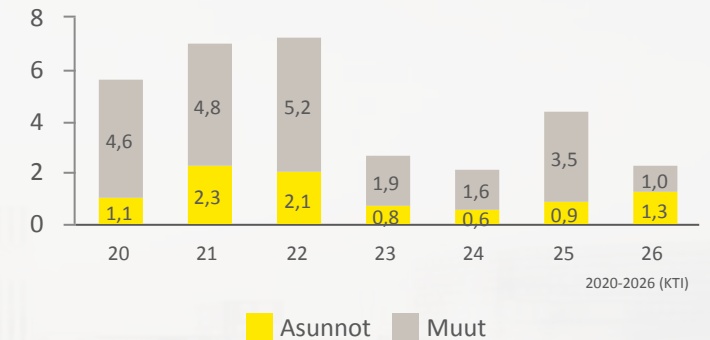
ASUNNOT

- Asuntosijoittajamarkkina piristyi alkuvuonna erityisesti suurten asuntoportfoliokauppojen sekä rahastomarkkinan osittaisen avautumisen myötä, mutta inflaatio- ja korkoriskit sekä geopoliittinen epävarmuus lisäävät lyhyen aikavälin epävarmuutta.
- Omakehitteisten ja -perusteisten asuntokohteiden markkinaa rasittaa edelleen asuntojen ylitarjonta, jonka purkautuminen etenee hitaasti ja riippuu kaupunkien asuntokuntakehityksestä, asumistukien muutoksista sekä julkisesti tuetun tuotannon korkeasta tasosta.
- Valtion tukema asuntotuotanto on vastannut valtaosasta uudisrakentamista, mutta sen väheneminen heikentää kysyntää lyhyellä aikavälillä ja tukee pidemmällä aikavälillä yksityisen asuntorakentamisen elpymistä.

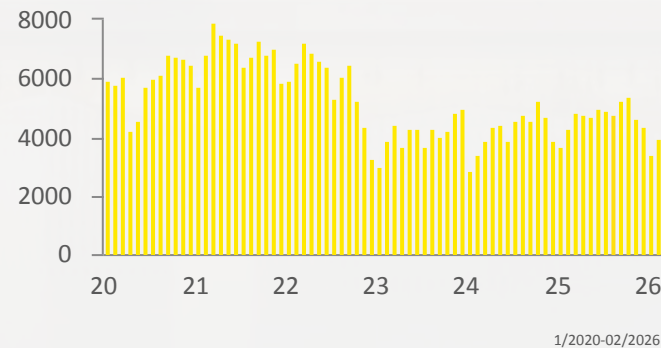
Asunnot (mrd. €)



Kiinteistötransaktioiden määrä (mrd €)



Vanhojen asuntojen kauppa (kaupparamäärä kpl)



2 ASUNNOT: VALMISTUNEITA, KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TULEVIA HANKKEITA

Asunto Oy Espoon Luhtavehka, Espoo (käynnissä)



Laajuus 2 962 brm²

Aikataulu: Joulukuu 2025 –
joulukuu 2026

Urakkamuoto: Omaperusteinen

11 m€
liikevaihto

Ulappakatu 4, Espoo (tuleva)



Laajuus 8 845 brm²

Aikataulu: Kesäkuu 2026 -
syksy 2027

Urakkamuoto: Kokonaisurakka

17m€
liikevaihto

Asunto Oy Espoon Piaffe, Espoo (tuleva)



Laajuus 3 449 brm²

Aikataulu: Toukokuu 2026 -
kesä 2027

Urakkamuoto: Omakehitteinen

12 m€
liikevaihto

Merkittävä tilauskertymä pohjustaa vahvaa loppuvuotta

Liiketoiminta Q1 2026

Liikevaihto

140,6 m€ (161,4)

Operatiivinen liikevoitto

-0,3 m€ (1,1)

Tilaukanta

1 030,5 m€ (1 042,6)

Lähes 400 miljoonan euron tilauskertymä nosti tilaukannan yli miljardiin

Tilaukertymä oli merkittävä, uusia sopimuksia allekirjoitettiin lähes 400 miljoonan euron edestä. Tilaukanta nousi yli miljardiin euroon.

Liikevaihto ja operatiivinen liikevoitto olivat ennakoidusti matalat tuloksen painottuessa vuoden loppupuoliskolle.

Markkinatilanne tarjoaa myös mahdollisuuksia

Rakentamisen markkinatilanne säilyy haastavana, mutta tarjoaa myös mahdollisuuksia.

Toimitilarakentamisessa julkisen sektorin kysyntä tukee urakkamarkkinaa ja datakeskukset muodostavat merkittävän kasvusegmentin.

Asuntorakentamisessa sijoittajamarkkina piristyi alkuvuonna, mutta inflaatio- ja korkoriskit lisäävät epävarmuutta lyhyellä aikavälillä. Kuluttajamarkkina säilyy toistaiseksi heikkona.

Kestävästi kannattava

- Kasvava omistaja-arvo
- Erinomainen asiakas- ja työntekijäkokemus
- Ilmastonmuutoksen hillitseminen

Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio



Vahvistamme

asemaamme yhteistoiminnallisessa ja muussa urakoinnissa



Kasvatamme

omakehittäisiä toimitila- ja asuntohankkeita



Kasvatamme

omaperusteisia asuntohankkeita

Elinkaariviisas rakentaminen

Arvoa tuottava asiakastyö | Tehokkuus ja digitalisaatio | Yrityskulttuuri ja osaaminen

Rakennamme elinkaariviisaasti sidosryhmiämme kuunnellen

Meidän kanssa on kiva tehdä töitä

Meidän ammattitaito tuottaa tuloksia

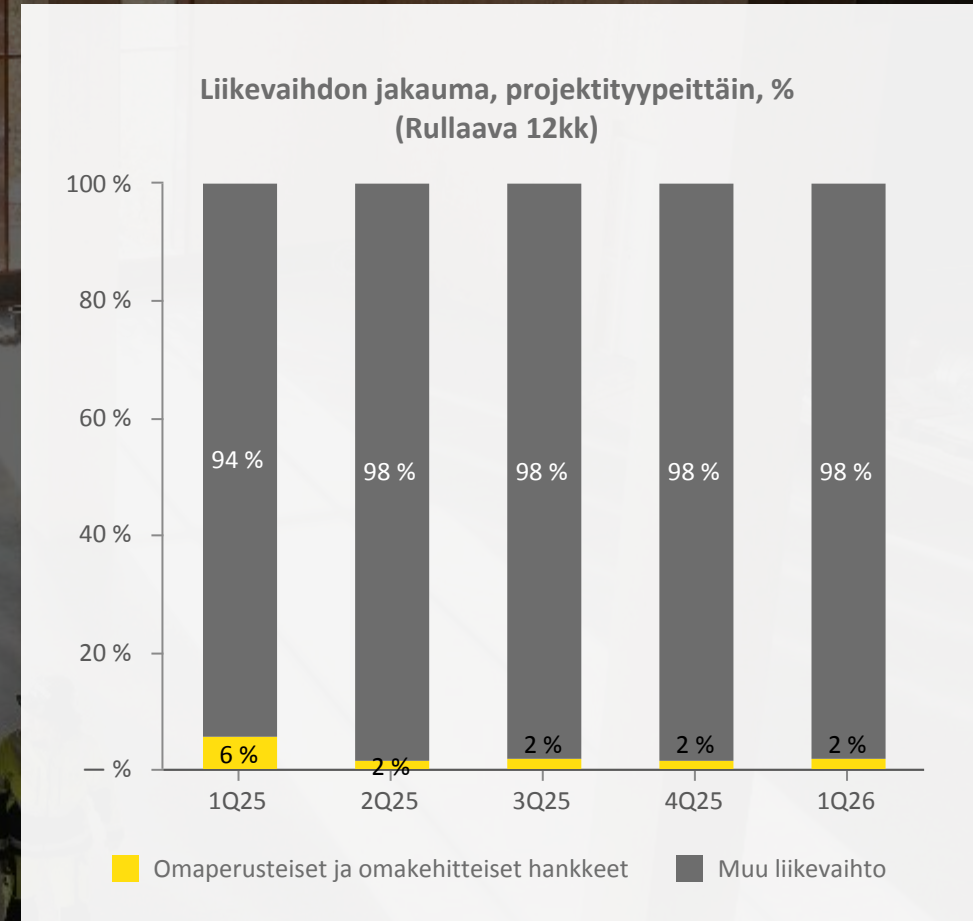
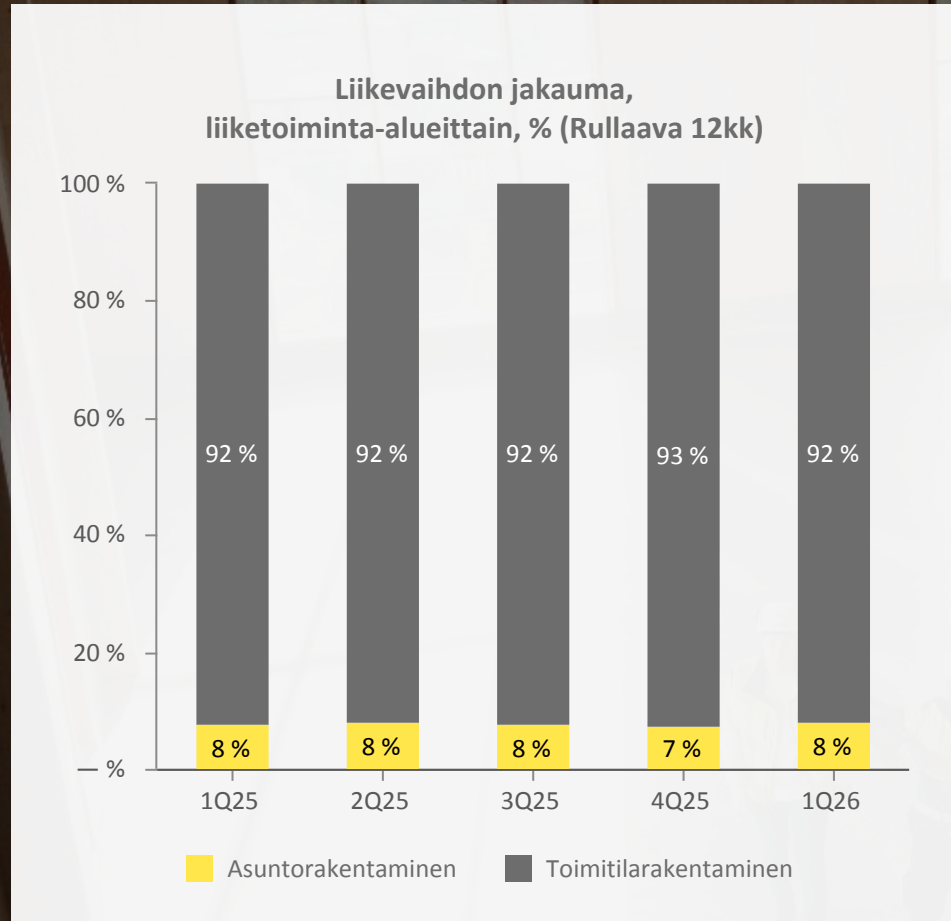
Meidän innostunut ote kantaa pitkälle

Pitkän aikavälin tavoitteet 2029-2030:

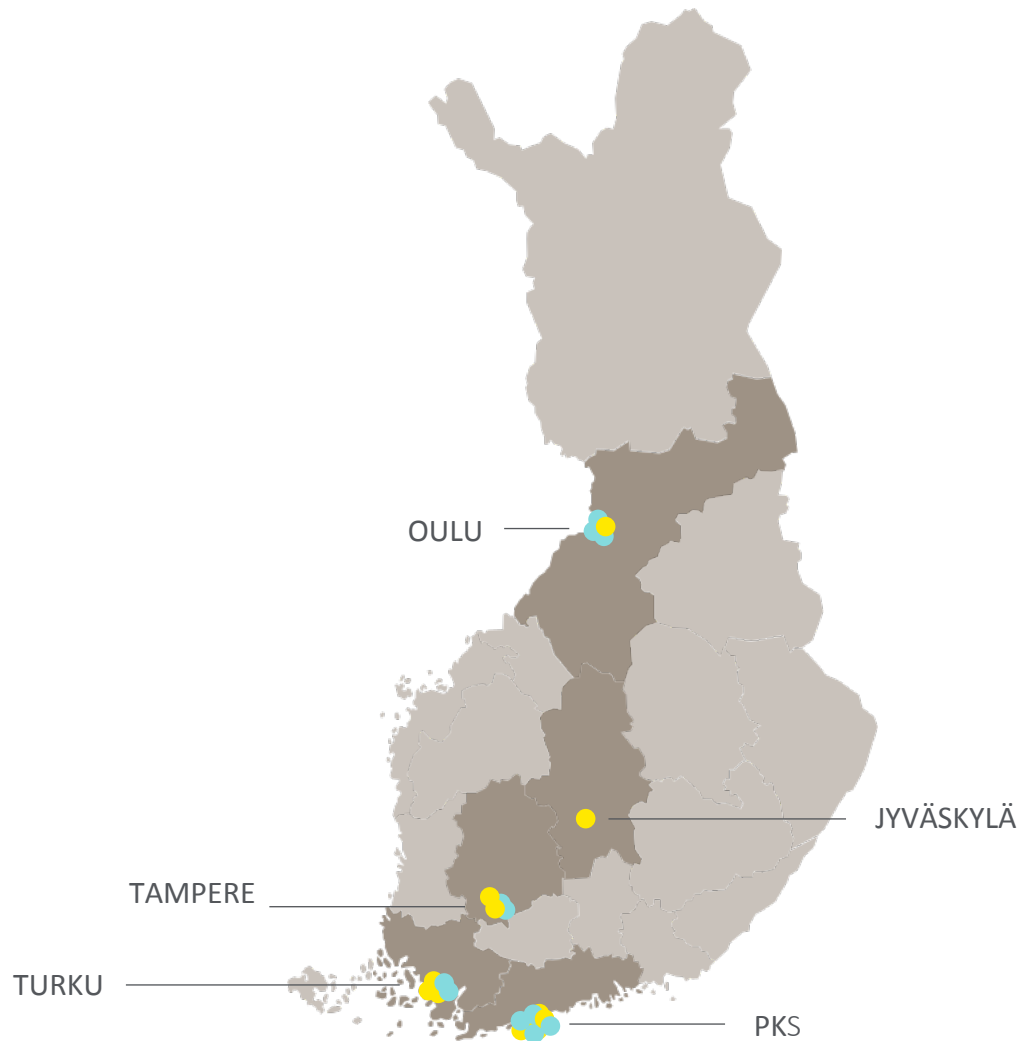
Operatiivinen liikevoitto vähintään 50 milj. eur

Liikevaihto > 900 milj. eur

Strategia: Portfolion rakenne mukautuu markkinakysyntään



Laaja hankekehitysputki 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

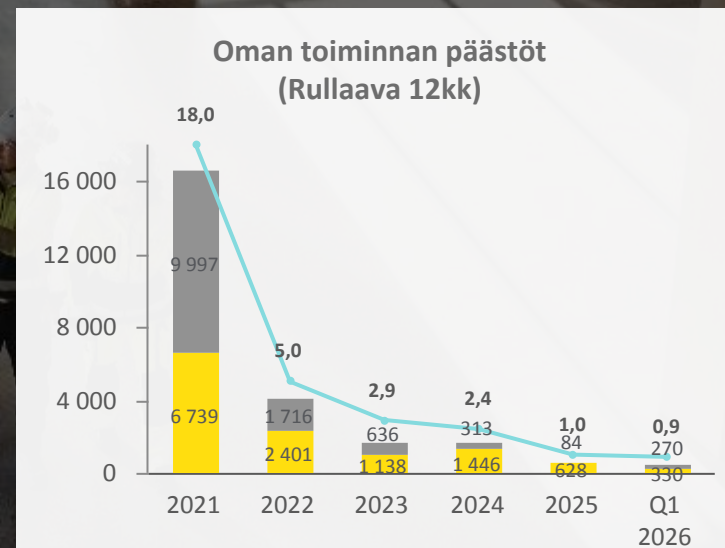
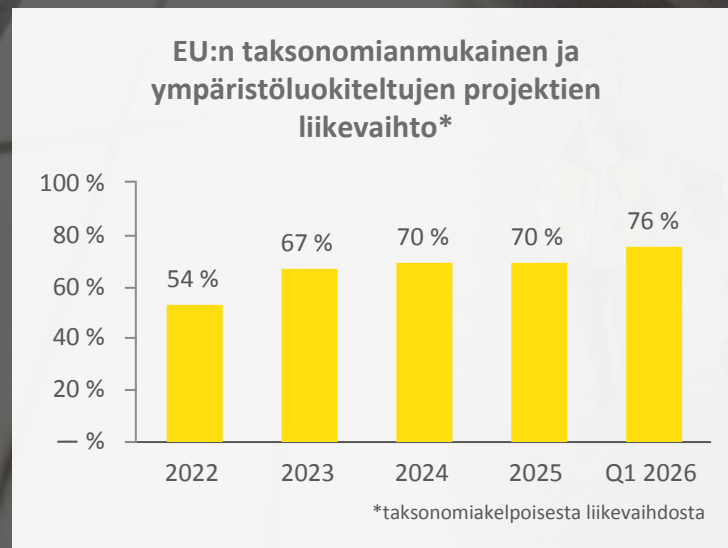
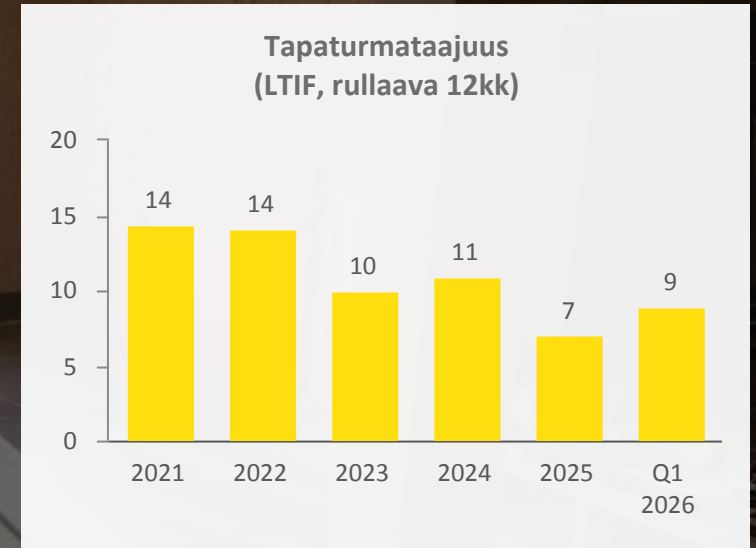
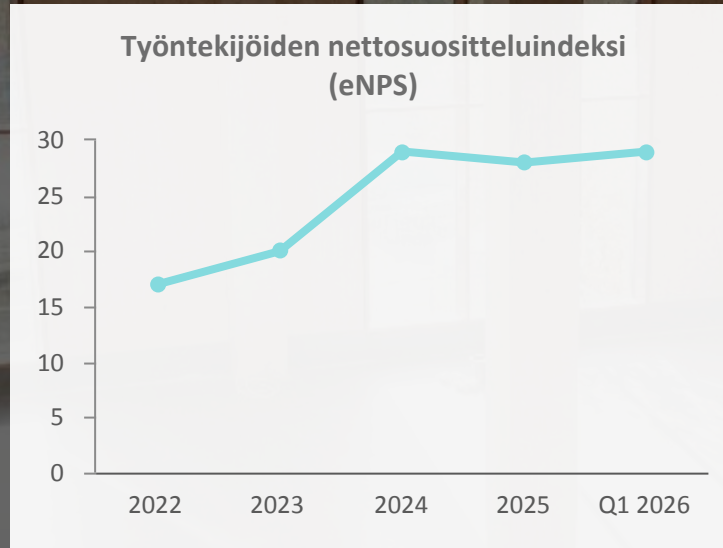
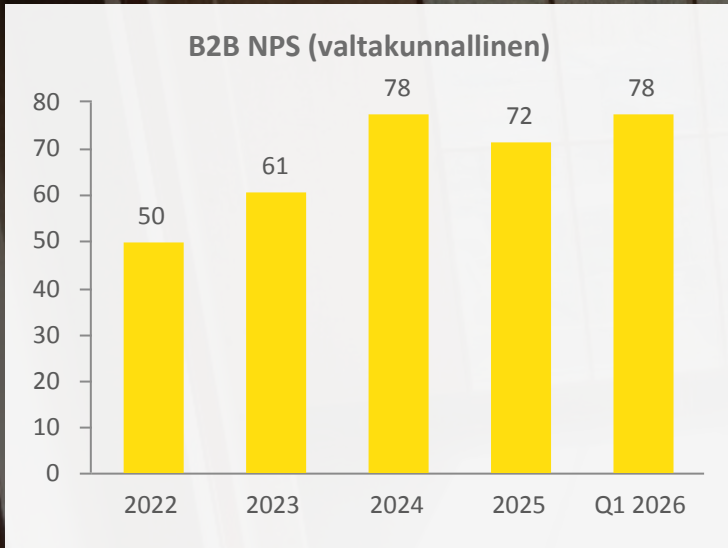
Alueet, 404 000 kem²

Yhteensä

n. 1 023 000 kem²

**Hankekehityskanta on kasvanut 50 %
vuodesta 2023**

Strategia: ESG-mittarit kehittyneet positiivisesti

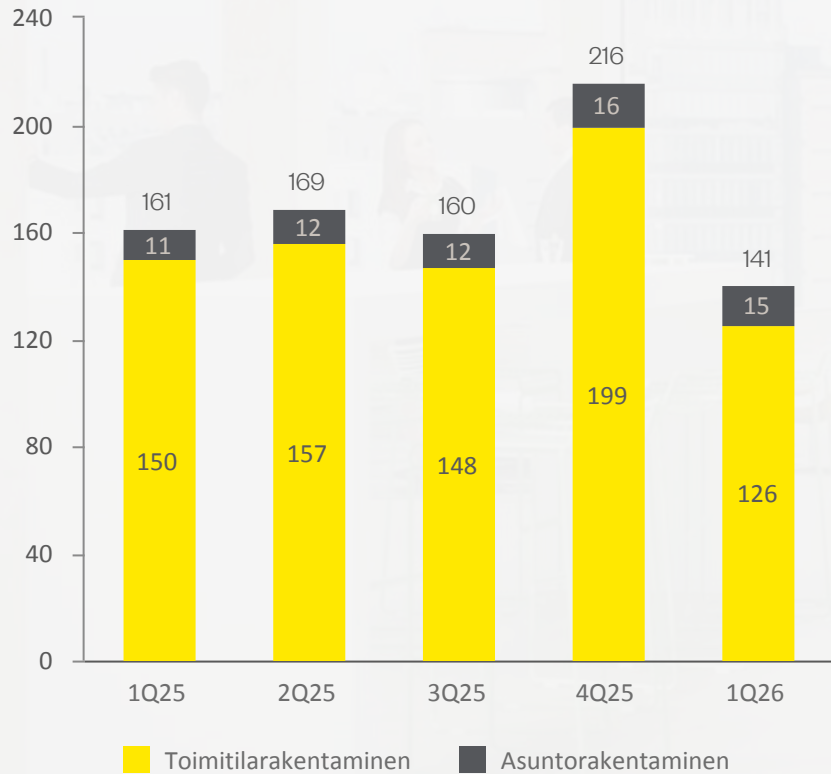


Taloudellinen katsaus 1-3/2026

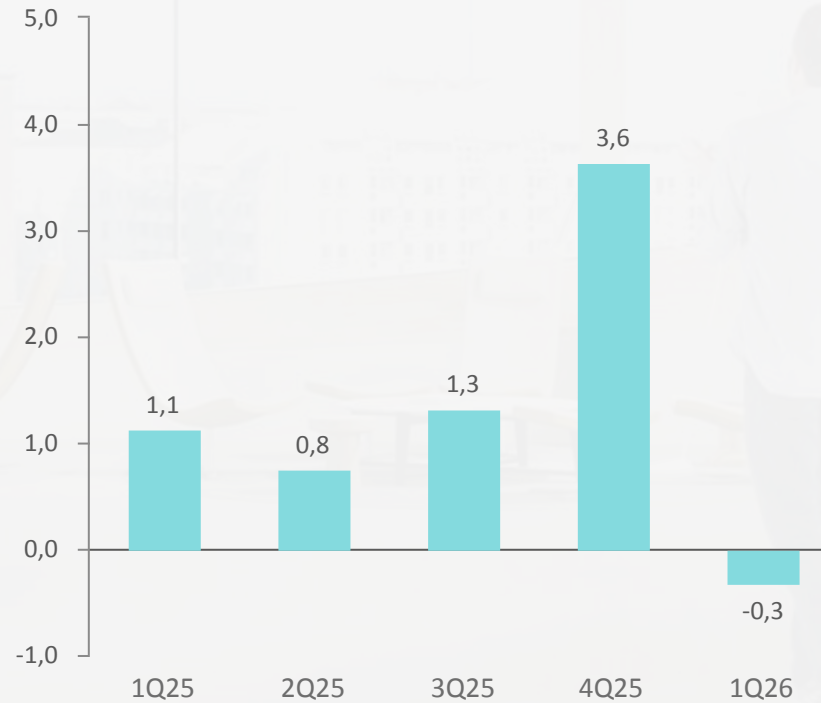


Operatiivinen liikevoitto ennakoidusti matala

Liikevaihto, milj. euroa



Operatiivinen liikevoitto, milj. euroa

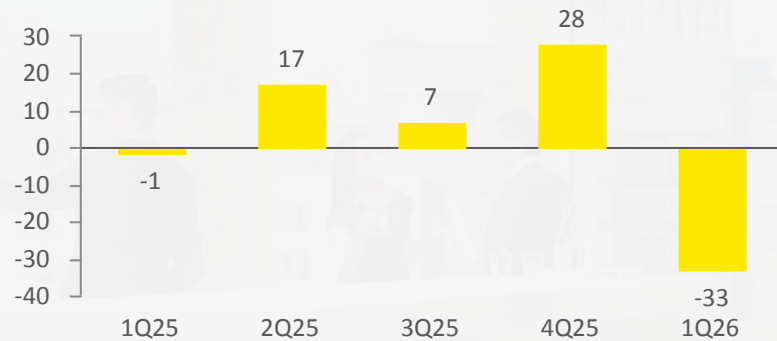


Toimitilarakentamisen liikevaihto laski ja asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi. Joulukuussa 2025 myydyn SRV Infra Oy:n osuus vertailukauden toimitilarakentamisen liikevaihdosta oli 9,0 milj. euroa.

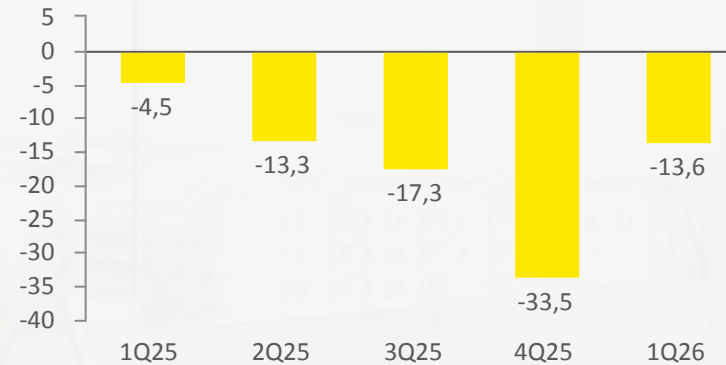
Toimitilarakentamisen volyyymi oli vertailukautta alhaisempi allianssihankeissa, mikä vaikutti operatiiviseen liikevoittoon heikentävästi. Elinkaarihankkeiden ja muun urakoinnin volyyymi ja katetaso toimitilarakentamisessa kehittyivät positiivisesti. Asuntorakentamisen volyyymi ja katetaso paranivat hieman vertailukaudesta.

Vahva tase ja rahoitusasema

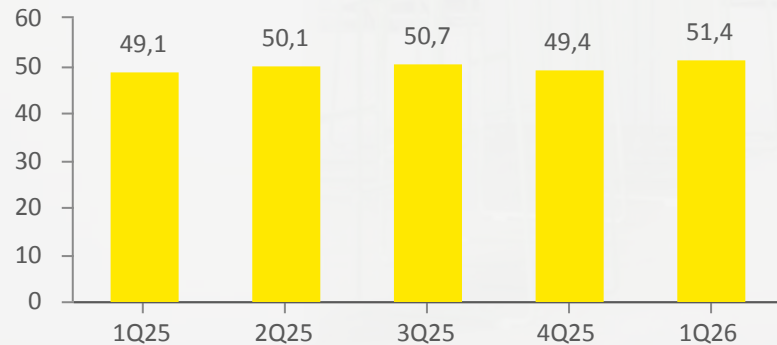
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta, milj. euroa



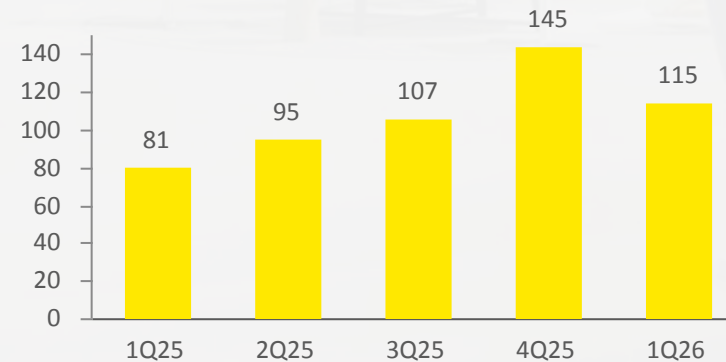
Nettovelkaantumisaste, ilman IFRS 16, %



Omavaraisuusaste, ilman IFRS 16, %



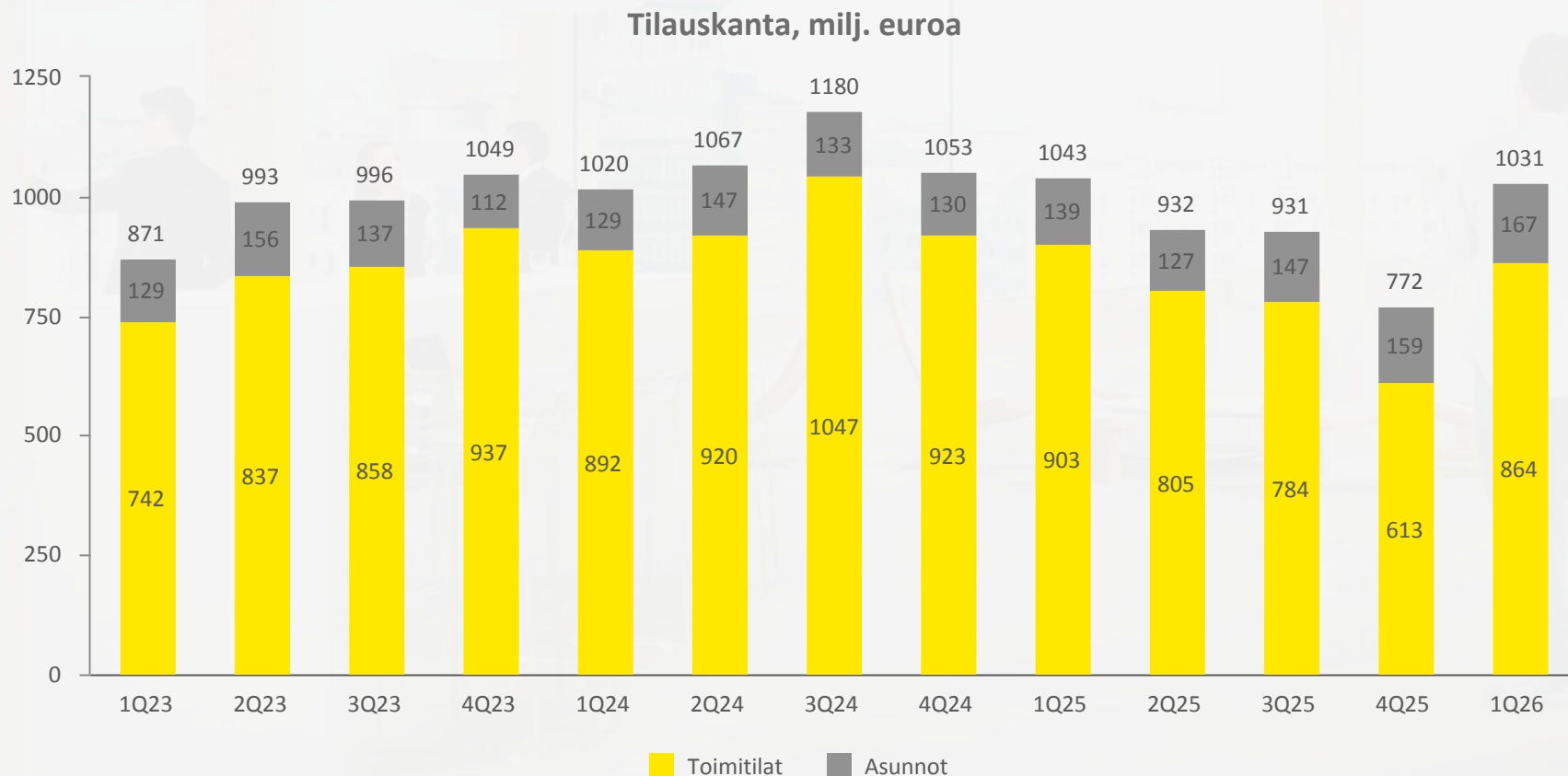
Rahoitusreservit, milj. euroa



Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 114,6 (80,5) milj. euroa

Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä -32,7 (-1,3) milj. euroa. Rahavirtaan vaikutti normaali liiketoiminnan kausiluontoisuus, omaperusteisten hankkeiden eteneminen sekä käynnissä olevan urakatuotannon ennakoiden ja saamisten muutos.

Vahva tilauskertymä kasvatti tilauskannan yli miljardiin



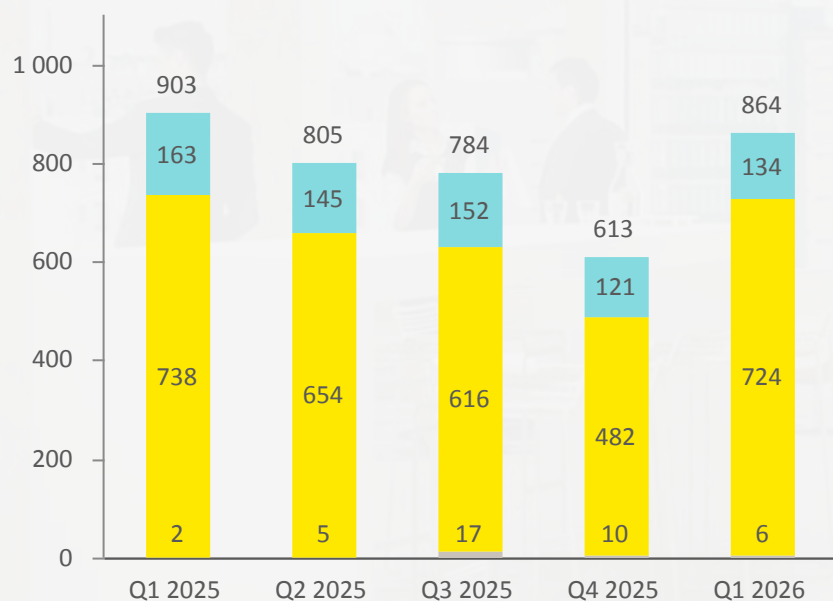
Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 395,4 (140,9) milj. euron edestä. Lisäksi elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilaukanta oli 102 milj. euroa.

Tilaukantaan kirjattiin DayOnen datakeskus Lahteen, Rovaniemen pääpoliisiasema, Marjoniemen yhtenäiskoulu, Helsingin Rautatien metroaseman perusparannushankkeen kehitysvaihe sekä kaksi asuntokohdetta: 49 asunnon vuokrakerrostalo KOY Espoon Anna Sahlsténin katu 16 Y-Säätiölle ja 47 vuokra-asunnon Espoon Luhtasammal Kevan ja Taalerin Eden Asunnoille.

SRV:llä on voitettuja tai esi-/kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilaukantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,3 (0,6) mrd. euron arvosta.

Tilaukannan rakenne edelleen urakkapainotteinen

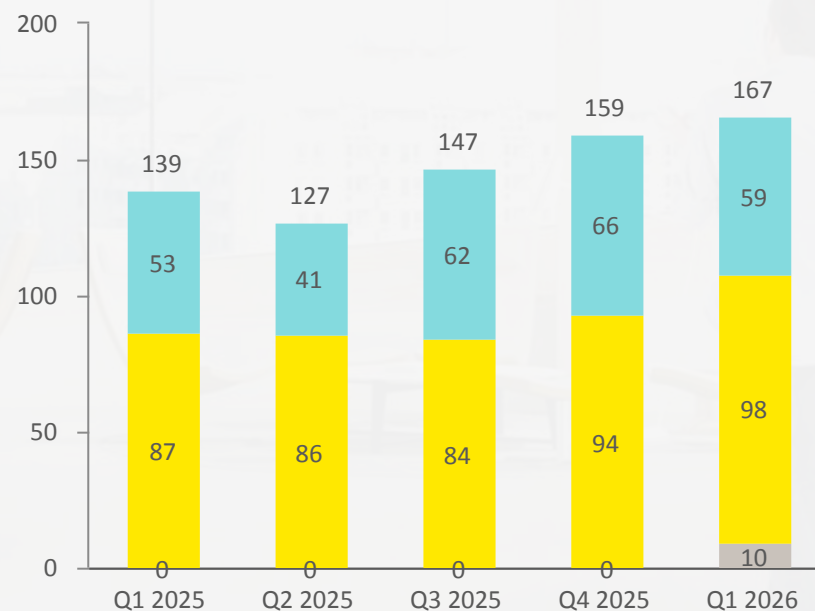
Toimitilarakentamisen tilaukannan jakauma*, milj. euroa



- Omakehitteiset kohteet
- Allianssit ja projektinjohtourakat
- Elinkaarihankkeet ja muut

*Infrarakentaminen mukana tilaukannassa Q3 25 saakka

Asuntorakentamisen tilaukannan jakauma, milj. euroa



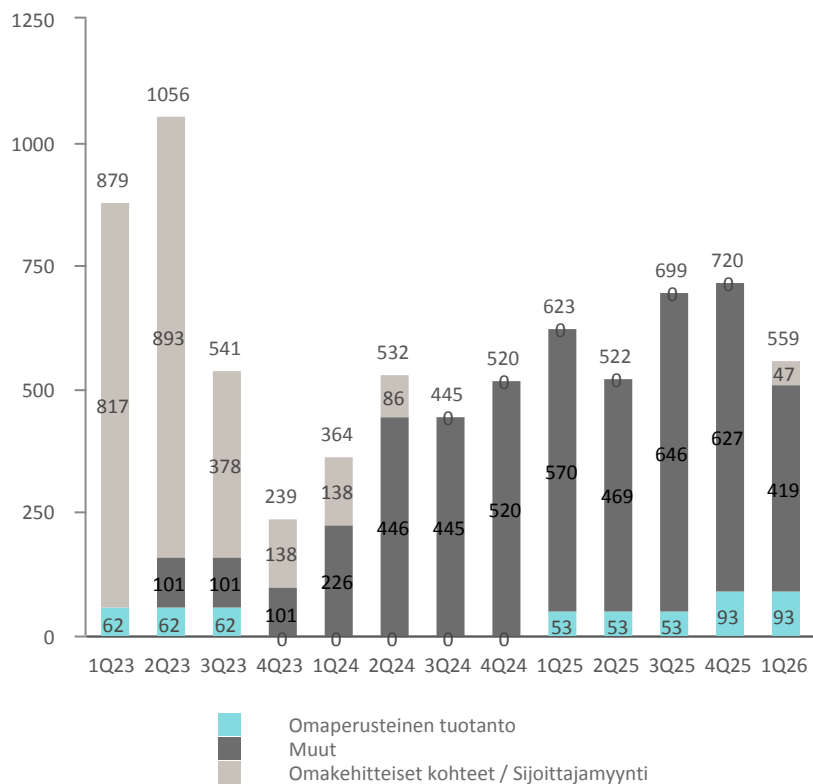
- Omakehitteiset kohteet
- Omaperusteiset kohteet
- Muut

Toimitilarakentamisen tilaukanta laski 864,0 (903,4) milj. euroon. Tilaukanta koostuu merkittävältä osin projektinjohto- ja allianssiurakoinnista.

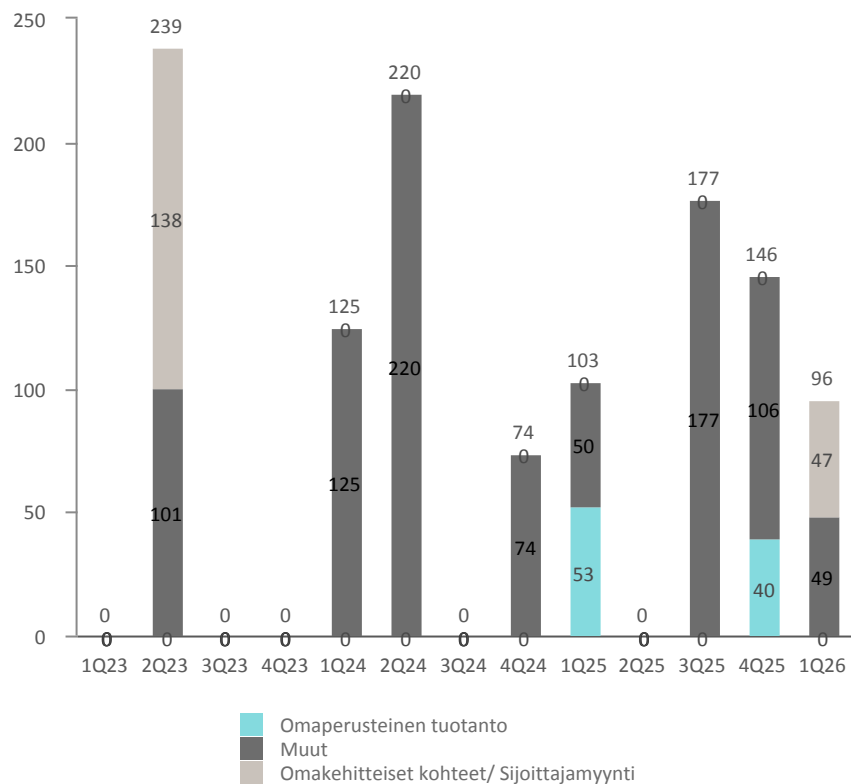
Asuntorakentamisen tilaukanta kasvoi 166,5 (139,3) milj. euroon.

Asuntoaloitukset edelleen matalalla

Asuntotuotanto, rakenteilla (kpl)



Asuntotuotanto, aloitukset (kpl)

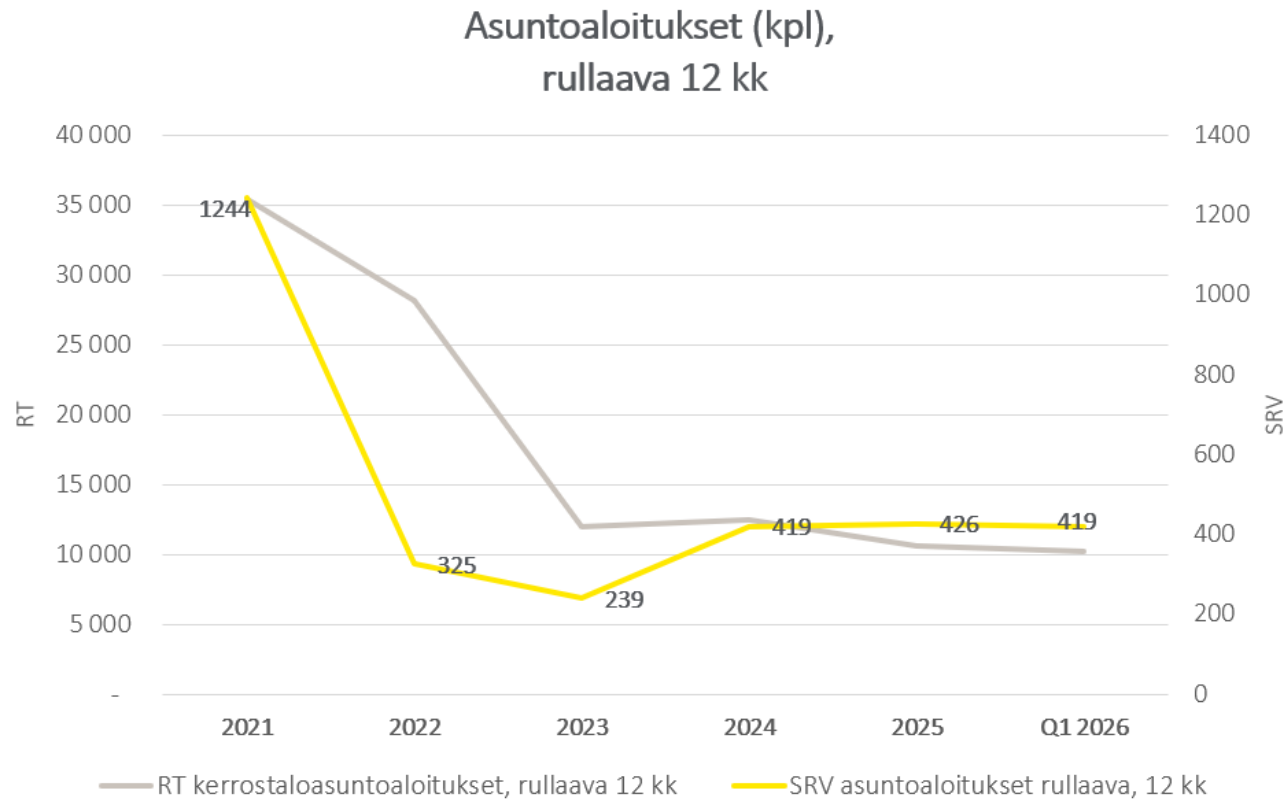


Maaliskuun lopussa oli rakenteilla yhteensä 559 asuntoa.

Tammikuussa SRV sopi Y-Säätiön kanssa 49 asunnon vuokrakerrostalon, KOY Espoon Anna Sahlsténin katu 16, rakentamisesta Espoon Vermonniittyyn.

Lisäksi SRV allekirjoitti tammikuussa Kevan ja Taalerin Eden Asuntojen kanssa sopimuksen 47 vuokra-asunnon omakehittisen Asunto Oy Espoon Luhtasammaleen rakentamisesta Espoon Niittykumpuun.

SRV:n markkinaosuus asunto- rakentamisessa kasvanut



Näkymät 2026



NÄKYMÄT 2026

Konsernin vuoden 2026 liikevaihdon arvioidaan olevan

yli 800 milj. €

(Täsmennetty 23.4.2026.)

Aiempi ohjeistus: 650-750 miljoonaa euroa, liikevaihto vuonna 2025: 705,6 milj. euroa)

Operatiivisen liikevoiton arvioidaan

ylittävän 2025 tason

(Täsmennetty 23.4.2026.)

Aiempi ohjeistus: Operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen, operatiivinen liikevoitto vuonna 2025: 6,8 milj. euroa)

VALMIINA KANNATTAVAAN KASVUUN

1.

Vahva tilauskanta ja tilauskannan näkymä

Tilaukanta yli miljardi euroa, mikä ennakoi vahvaa loppuvuotta. Lisäksi voitettuja tai esi- tai kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilaukantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,3 miljardin euron arvosta.

Katsauskauden liikevaihto ja operatiivinen liikevoitto olivat ennakoidusti matalat liikevaihdon ja tuloksen painoutuessa vuoden loppupuoliskolle.

2.

Markkinatilanne tarjoaa myös mahdollisuuksia

Rakentamisen markkinatilanne säilyy haastavana, mutta tarjoaa myös mahdollisuuksia.

Toimitilarakentamisessa julkisen sektorin kysyntä tukee urakkamarkkinaa ja datakeskukset muodostavat merkittävän kasvusegmentin.

Asuntorakentamisessa sijoittajamarkkina piristyi alkuvuonna, mutta inflaatio- ja korkoriskit lisäävät epävarmuutta lyhyellä aikavälillä. Kuluttajamarkkina säilyy toistaiseksi heikkona.

3.

Hankekehityskanta ja tase valmiina markkinan avautuessa

Omakehiteisissä hankkeissa jo onnistumisia, vaikka markkinan elpyminen ei vielä käynnissä.

Laaja ja monipuolinen hankekehityskanta tarjoaa pohjan hankekannan muutokselle markkinan avautuessa.

Vahva rahoitusasema mahdollistaa panostuksen strategian mukaiseen kasvuun.

SRV

