

Puolivuosikatsaus 1-6/2026

SRV Yhtiöt Oyj

6.8.2026

Liikevaihto kasvussa, loppuvuoden tulospäätökset vahvistuneet

Saku Sipola, toimitusjohtaja

Jarkko Rantala, talous- ja rahoitusjohtaja



Sisällysluettelo

1 Markkinakatsaus

2 Strategia

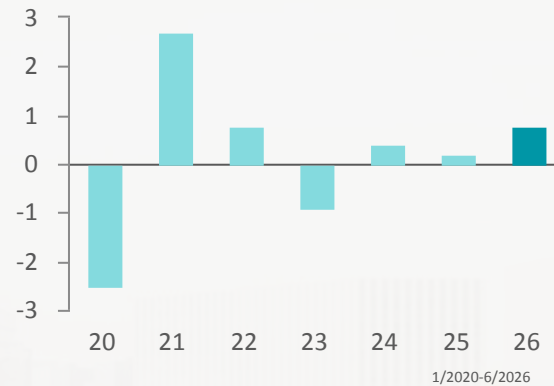
3 Taloudellinen katsaus 1-6/2026

4 Näkymät 2026

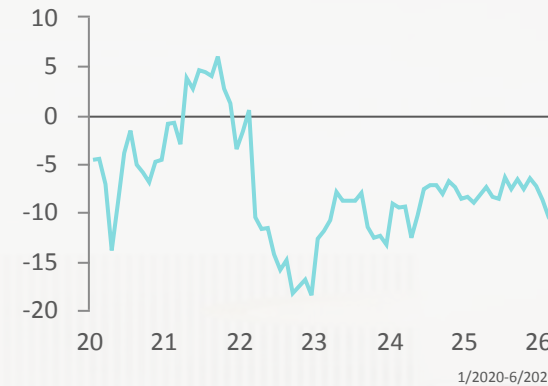
Makrotaloudellisessa toimintaympäristössä varovaisia elpymisen merkkejä

- Suomen talous ollut selvästi elpymässä jo viime syksystä alkaen, mutta inflaatio-, korko- ja geopolittiset riskit ylläpitävät yhä epävarmuutta.
- Kuluttajien luottamus edelleen heikkoa, joskin vahvistumaan päin.
- Rakentamisen markkinan arvioidaan alkavan vahvistua v. 2026–2027, vaikka lyhyen aikavälin epävarmuus säilyy suurena.

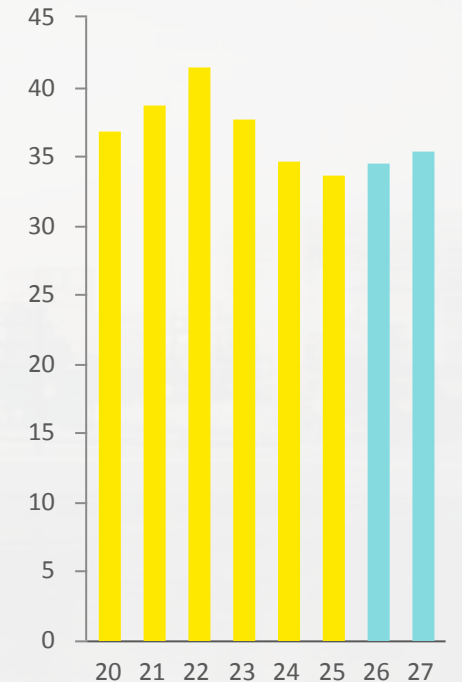
BKT volyymimuutos (%)



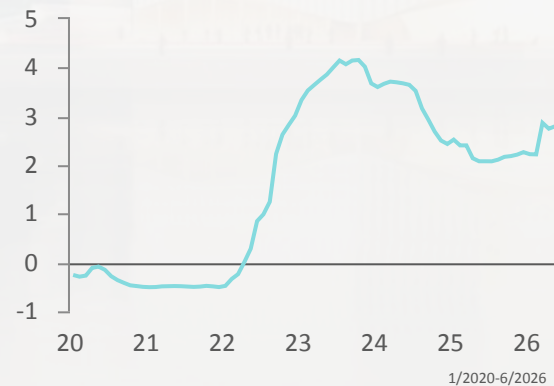
Kuluttajaluottamus



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%	

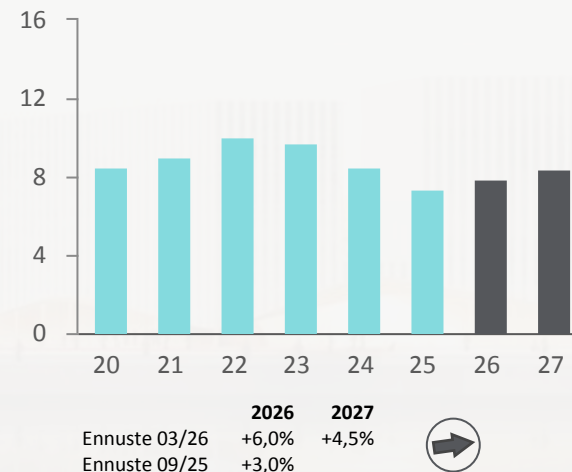


Toimitilarakentaminen kääntynyt hienoiseen nousuun - kiinteistötransaktioiden määrässä pohja ohitettu

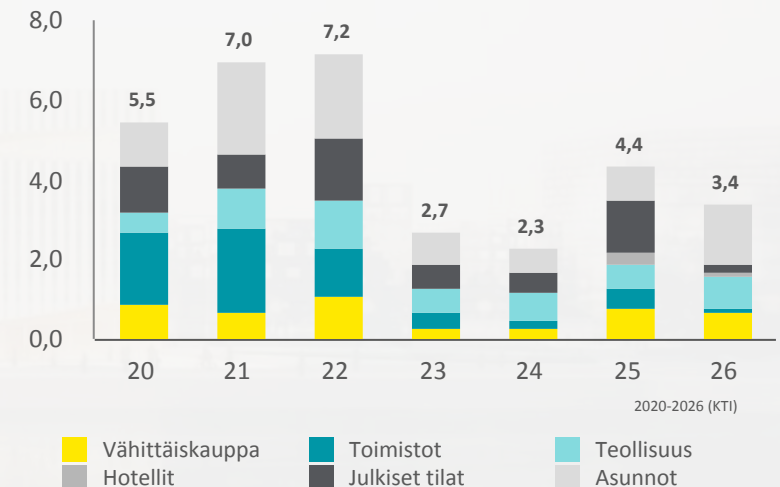
TOIMITILAT

- Julkisen sektorin kysyntä kannattelee edelleen toimitilaurakoinnin markkinaa.
- Yksityisten rakennuttajien hankkeissa datakeskukset ovat voimakkaasti kasvava segmentti.
- Toimitilahankkeiden sijoittajakysyntä on asteittain elpynyt Suomen myönteisen talouskehityksen vanavedessä. Iranin sodasta aiheutuva energiamarkkinoiden epävakaus ja seurannaisena nousevat korot vaikuttavat kuitenkin negatiivisesti sijoittajien kysyntään.

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



Kiinteistötransaktioiden määrä (mrd €)

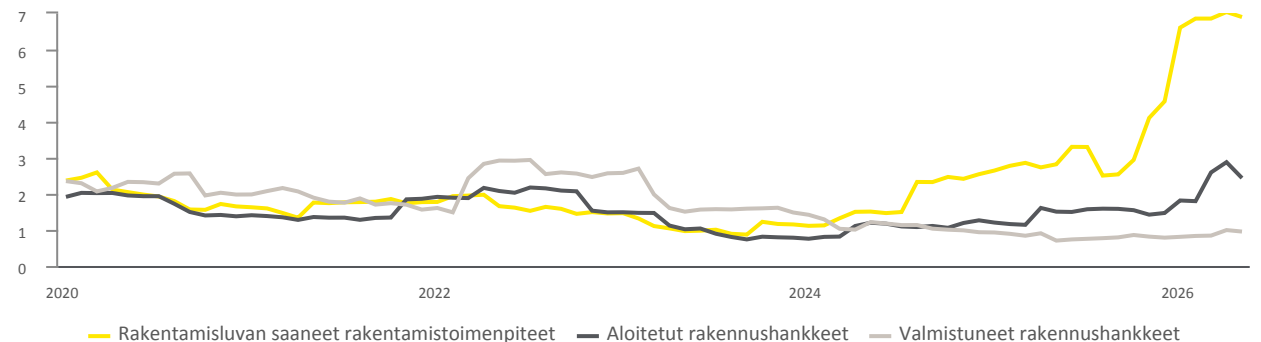


Datakeskukset tarjoavat mahdollisuuksia korkeampaan kannattavuuteen

- Jo tehtyjen investointipäätösten perusteella, Suomen datakeskuskapasiteetin odotetaan kasvavan n. 52 % vuodessa v. 2027 saakka, minkä jälkeen kasvun arvioidaan jatkuvan n. 21 % vuotuisella tasolla*
- Datakeskushankkeet ovat euromääräisesti suuria, teknisesti vaativia ja aikataulukriittisiä
> rakentajakumppanin osaaminen, resurssit ja toimitusvarmuus korostuvat
> asiakkaat valikoivia ja kilpailua muuta urakointia vähemmän, mikä vahvistaa kokeneiden toimijoiden asemaa
- SRV etenee markkinassa valikoidusti, painottaen hallittua riskiprofiilia ja kannattavaa toteutusta
SRV:n datakeskushankkeet:
 - LUMI AI Factory Kajaanissa (2027)
 - DayOne Lahdessa (2027)
- Kokemuksen karttuessa datakeskusmarkkina tarjoaa mahdollisuuden perinteistä urakointia korkeampaan kannattavuuteen

Datakeskusten rakentamislupien voimakas nousu näkyy liikenteen rakennusten lupamäärissä:

Liikenteen rakennusten luvat, aloitukset ja valmistumiset**



*Lähde: Rambollin toteuttama Suomen datakeskusmarkkinan tutkimus ja vaikutusarviointiraportti (Finnish Data Center Market Study and Impact Assessment Report), jonka ovat tilanneet Suomen Datakeskusyhdistys (FDCA) ja Elinkeinoelämän keskusliitto (EK)

** Tilavuus (miljoonaa m3), liukuva vuosisumma, Lähde: Tilastokeskus

TOIMITILAT: VALMISTUNEITA, KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TULEVIA HANKKEITA

**Helsingin yliopiston Physicumin
peruskorjaus, Helsinki (valmistunut)**



Laajuus: 20 500 brm²

Aikataulu: 2/2025- 4/2026

Urakkamuoto: Projektinjohtourakka

6 m€
liikevaihto

**Pasilan virastokeskuksen laaja
peruskorjaus, Helsinki (valmistunut)**



Laajuus: 19 000 brm²

Aikataulu: 2/2025-5/2026

Urakkamuoto: Yhteistoiminnallinen
projektinjohtourakka

30 m€
liikevaihto

**Kansallismuseon lisärakennus,
Helsinki (valmistunut)**



Laajuus: 5 900 brm²

Aikataulu: 2/2022-5/2026

Urakkamuoto: Senaatin kärkihankeallianssi

47 m€
liikevaihto

TOIMITILAT: VALMISTUNEITA, KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TULEVIA HANKKEITA

Torihotelli, Oulu (valmistunut)



Laajuus: 6 500 brm²

Aikataulu: 9/2025-6/2026

Urakkamuoto: Omakehitteinen

20 m€
hankkeen arvo

Marjoniemen yhtenäiskoulu, Kouvola (käynnissä)



Laajuus: 10 000 brm²

Aikataulu: 3/2026 – 6/2028

Urakkamuoto: Yhteistoiminnallinen
projektinjohtourakka

33 m€
liikevaihto

Meyer pääkonttori, Turku (käynnissä)



Laajuus: 14 600 brm²

Aikataulu: 4/2026 -1/2028

Urakkamuoto: Omakehitteinen

39 m€
liikevaihto

TOIMITILAT: VALMISTUNEITA, KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TULEVIA HANKKEITA

LUMI AI Factory -datakeskus, Kajaani (käynnissä)



Laajuus: 7 000 brm²

Aikataulu: 1/2026 - kevät 2027

Urakkamuoto: Yhteistoiminnallinen
projektinjohtourakka

54 m€
liikevaihto

DayOne -datakeskus, Lahti (käynnissä)



Laajuus: Tilaajan kanssa sovittu,
että ei julkisteta

Aikataulu: 5/2026 – 2027

Urakkamuoto: Tavoite- ja
kattohintainen
projektinjohtourakka

Hanke nostaa
tilauskantaa
n. 35 %
vrt Q4/2025

Tays uudistamisohjelman loppuvaihe, Tampere (tuleva)



Laajuus: 170 000 brm²

Aikataulu: 2025-2032 (arvio)

Urakkamuoto: Projektinjohtourakka

600 m€
liikevaihto

Kouvolan monitoimiareena (tuleva)



Laajuus: 7 000 brm²

Aikataulu: Syksy 2026 - kevät 2028

Urakkamuoto: Yhteistoiminnallinen kokonaisvastuurakka

18 m€
liikevaihto

Hämeenlinnan Lyseon peruskorjaus ja uudisrakennus (tuleva)



Laajuus: 8 470 brm²

Aikataulu: Syksy 2026 - kevät 2028

Urakkamuoto: Tavoite- ja kattohintainen projektinjohtourakka

21,5 m€
liikevaihto

Kuopion uusi pääpoliisiasema (tuleva)



Laajuus: 16 800 brm²

Aikataulu: Syksy 2026 - kesä 2029 (arvio)

Urakkamuoto: Kärkihankeallianssi

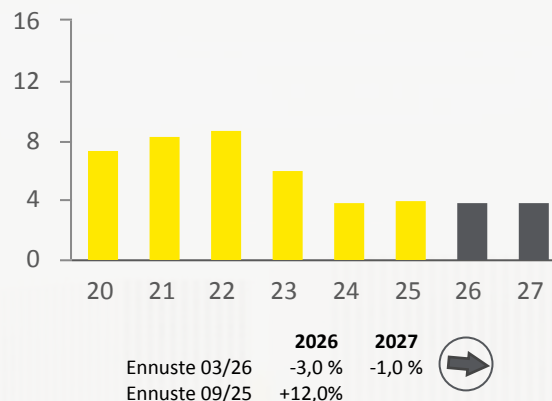
75 m€
liikevaihto

Ylitarjonta rasittaa asuntomarkkinaa

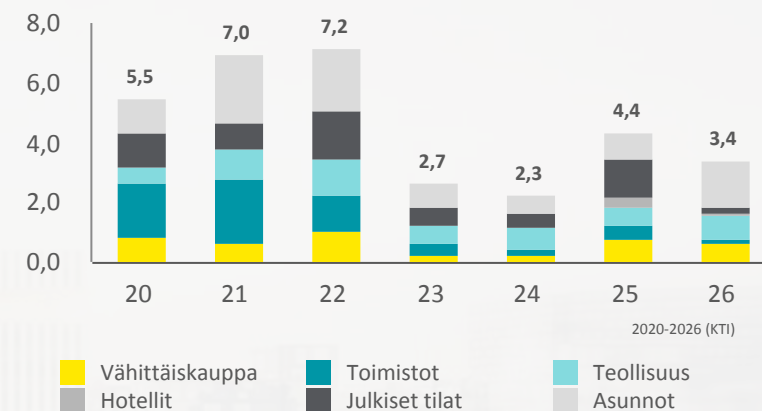
ASUNNOT

- Asuntosijoittajamarkkina piristyi alkuvuonna erityisesti suurten asuntoportfoliokauppojen sekä rahastomarkkinan osittaisen avautumisen myötä - riski inflaatioon ja korkoihin kuitenkin vaikuttaa heikentävästi sijoittajakysyntään.
- Omakehitteisten ja -perusteisten asuntokohteiden markkinaa rasittaa edelleen asuntojen ylitarjonta, uudiskohteiden kauppa pysynyt koko alkuvuoden erittäin vaimeana.
- Valtion tukema asuntotuotanto on vastannut valtaosasta uudisrakentamista. Sen suunniteltu vähentäminen heikentää kysyntää lyhyellä aikavälillä ja tukee pidemmällä aikavälillä yksityisen asuntorakentamisen elpymistä.

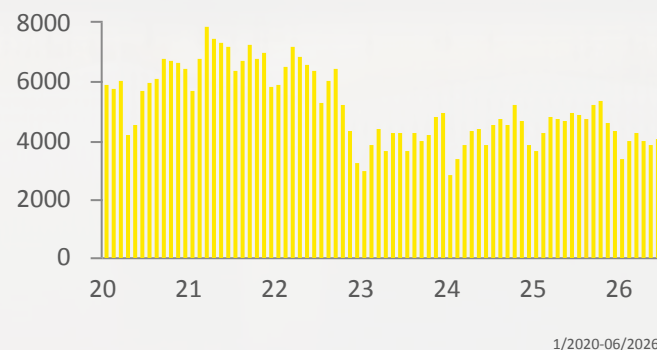
RT:n ennuste 03/2026: Asunnot (mrd €)



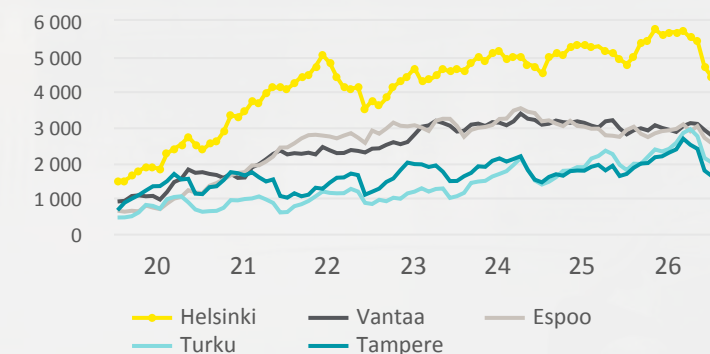
Kiinteistötransaktioiden määrä (mrd €)



Vanhojen asuntojen kauppa
(kaupparamäärä kpl)



Vuokrailmoitusten määrä
Etuovi.com-palvelussa



ASUNNOT: VALMISTUNEITA, KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TULEVIA HANKKEITA

Niittykummun Neuvokas

Espoo (valmistunut)



Laajuus 3 928 brm²

Aikataulu: 1/2025-5/2026

Urakkamuoto: Omaperusteinen

13 m€
liikevaihto

Espoon Vermonniitty

ICECAPITAL Housing Fund VII Ky:lle
Espoo (käynnissä)



Laajuus 3 449 brm²

Aikataulu: 5/2026 – 6/2027

Urakkamuoto: Omakehitteinen

12 m€
liikevaihto

Espoon Mårtensbro

Espoon Asunnoille
Espoo (käynnissä)



Laajuus 8 845 brm²

Aikataulu: 6/2026 - syksy 2027

Urakkamuoto: Kokonaisurakka

17 m€
liikevaihto

Liikevaihto kasvussa, näkymät loppuvuodelle vahvistuneet

Liiketoiminta H1 2026

Liikevaihto

340,2 m€ (330,2)

Operatiivinen liikevoitto

0,0 m€ (1,9)

Tilaukanta

1 023,9 m€ (931,8)

Kohti vahvaa loppuvuotta

Tulos vielä ennakoidusti matala, mutta kääntyy kasvavan volyymin ja hieman paremman kannattavuuden myötä selkeään kasvuun loppuvuoden aikana.

Tulosta heikensivät konsernin kiinteiden kulujen ajoittuminen sekä tiettyjen alkuvaiheessa olevien hankkeiden varovaiset tuloutuskatteet.

Voitetuissa ja kehitysvaiheessa olevissa hankkeissa hyvä perusta vahvalle loppuvuodelle.

Markkinatilanne tarjoaa mahdollisuuksia

Rakentamisen markkinatilanne säilyy haastavana, mutta tarjoaa myös mahdollisuuksia.

Julkisen sektorin kysyntä tukee urakkamarkkinaa ja datakeskukset tarjoavat valmiuksia kannattavaan kasvuun.

Korjausrakentamisen markkinassa näkyy kasvavaa potentiaalia.

Kestävästi kannattava

■ Kasvava omistaja-arvo

■ Erinomainen asiakas- ja työntekijäkokemus

■ Ilmastonmuutoksen hillitseminen

Meidän kanssa on
kiva tehdä töitä

Meidän ammattitaito
tuottaa tuloksia

Meidän innostunut
ote kantaa pitkälle

Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio



Vahvistamme

asemaamme
yhteistoiminnallisessa ja
muussa urakoinnissa



Kasvatamme

omakehittäisiä toimitila- ja
asuntohankkeita



Kasvatamme

omaperusteisia
asuntohankkeita

Pitkän aikavälin
tavoitteet
2029-2030:

Operatiivinen
liikevoitto
vähintään
50 milj. eur

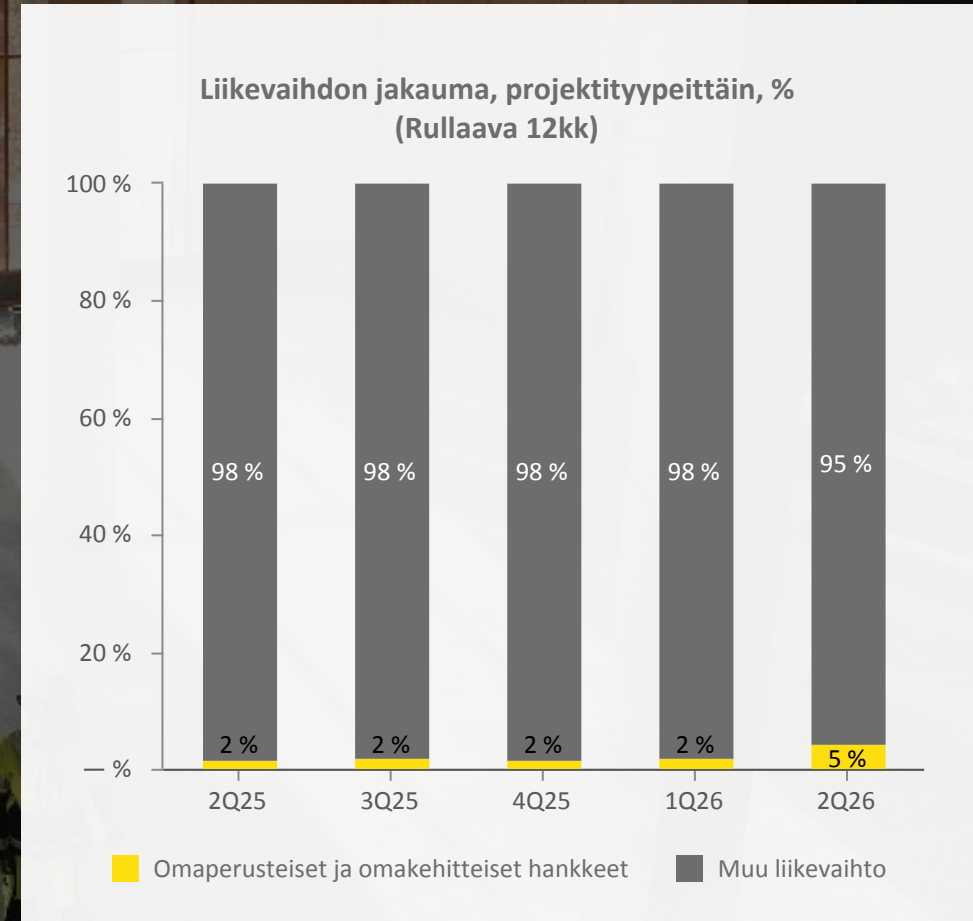
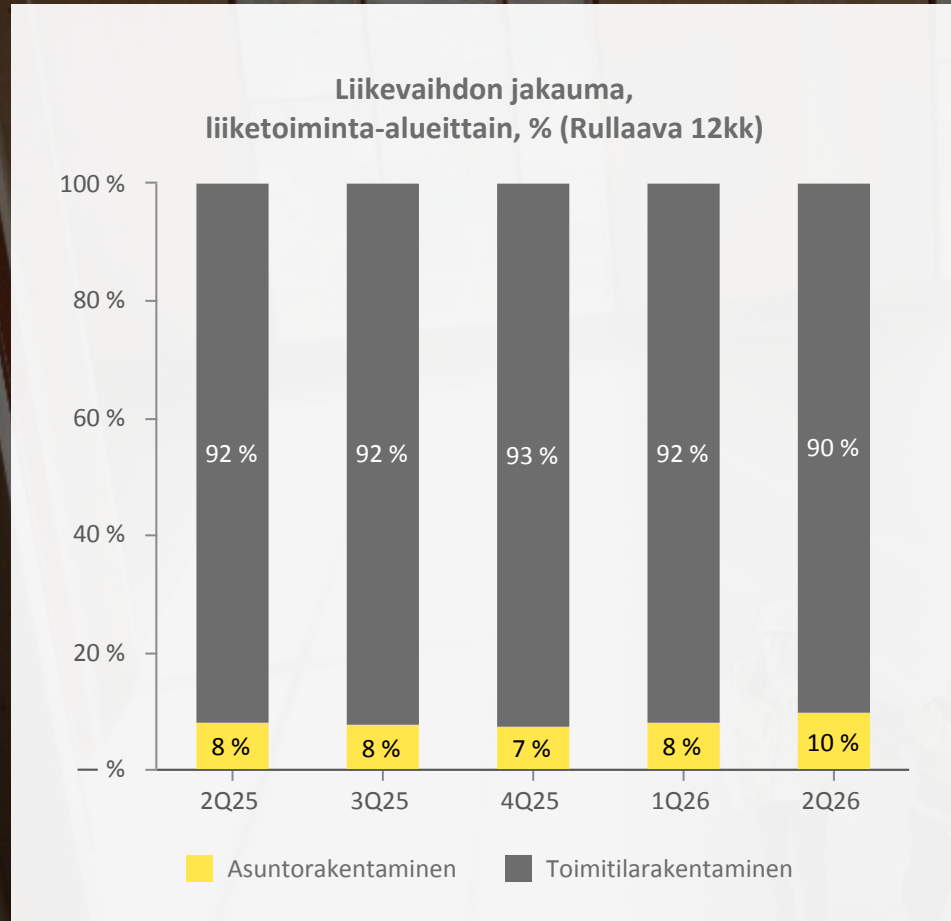
Liikevaihto
> 900 milj. eur

Elinkaariviisas rakentaminen

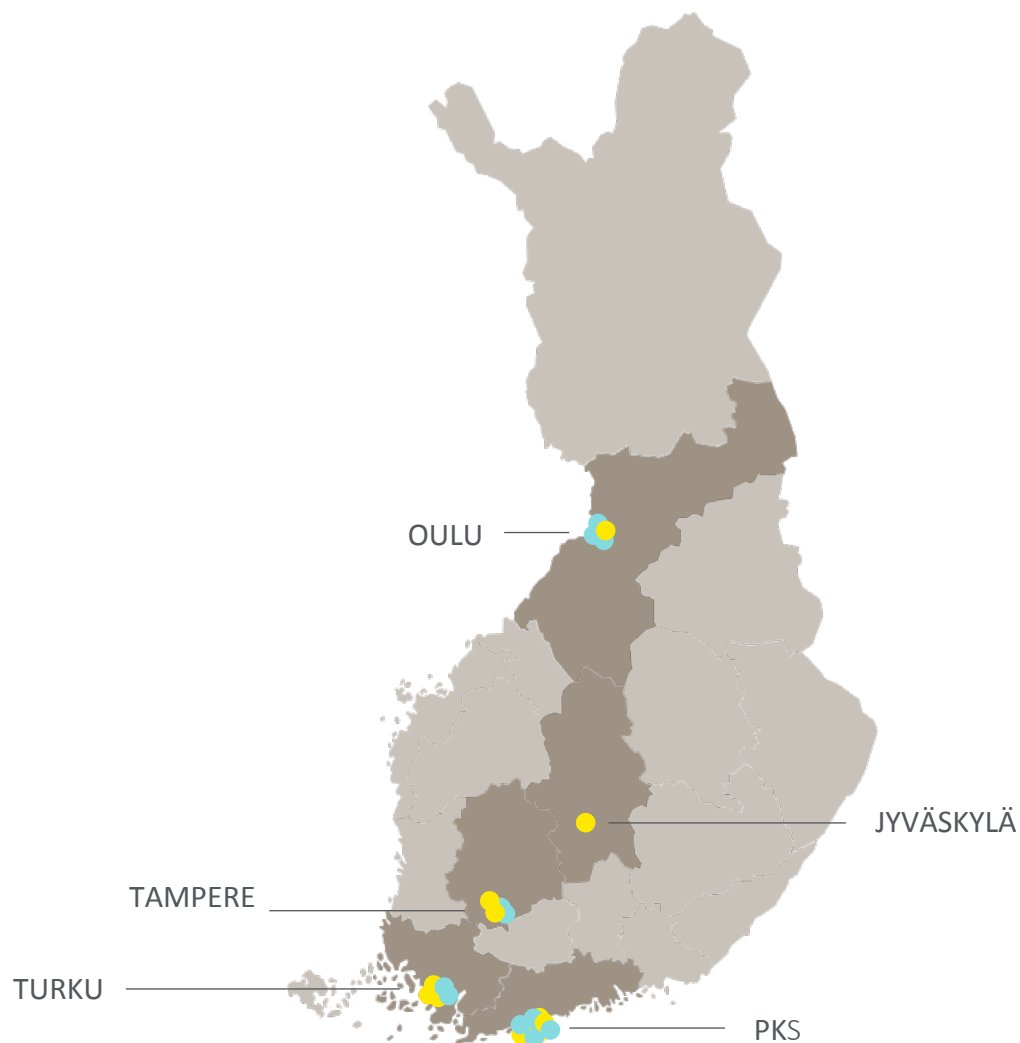
Arvoa tuottava asiakastyö | Tehokkuus ja digitalisaatio | Yrityskulttuuri ja osaaminen

Rakennamme elinkaariviisaasti sidosryhmiämme kuunnellen

Strategia: Portfolion rakenne mukautuu markkinakysyntään



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

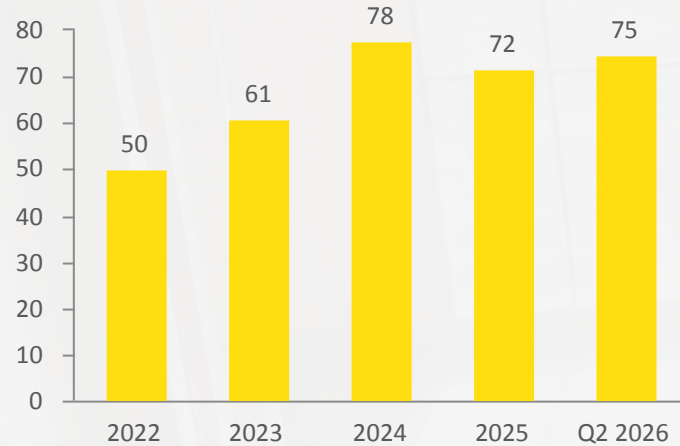
Yhteensä

n. 1 023 000 kem²

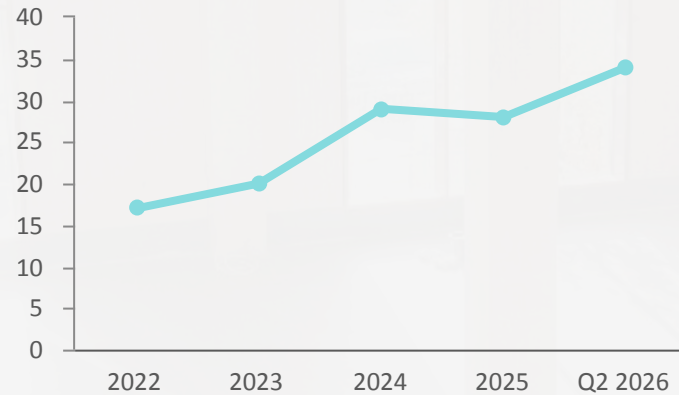
**Hankekehityskanta on kasvanut 50 %
vuodesta 2023**

Strategia: ESG-mittarit kehittyneet positiivisesti

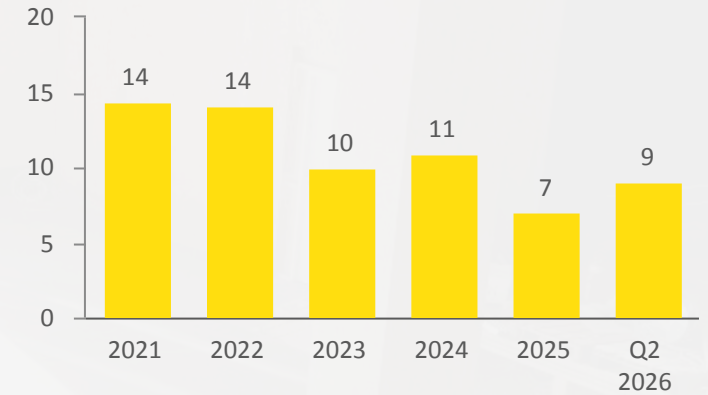
B2B NPS (valtakunnallinen)



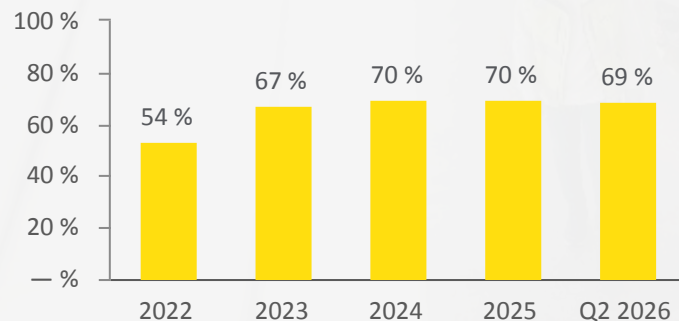
Työntekijöiden nettosuositteluindeksi (eNPS)



Tapaturmataajuus (LTIF, rullaava 12kk)

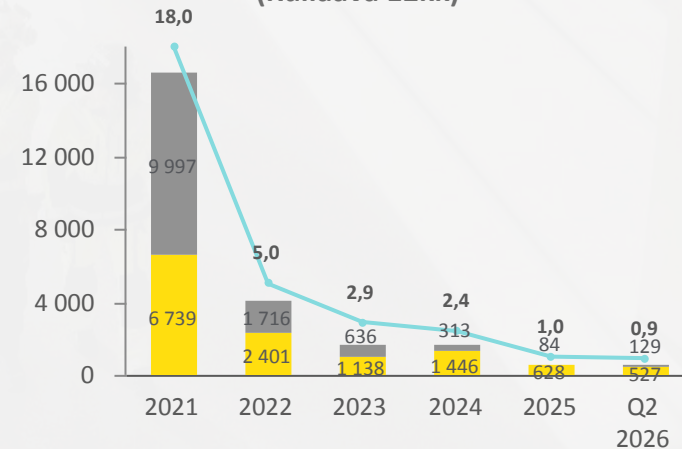


EU:n taksonomianmukainen ja ympäristöluokiteltujen projektien liikevaihto*



*taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta

Oman toiminnan päästöt (Rullaava 12kk)

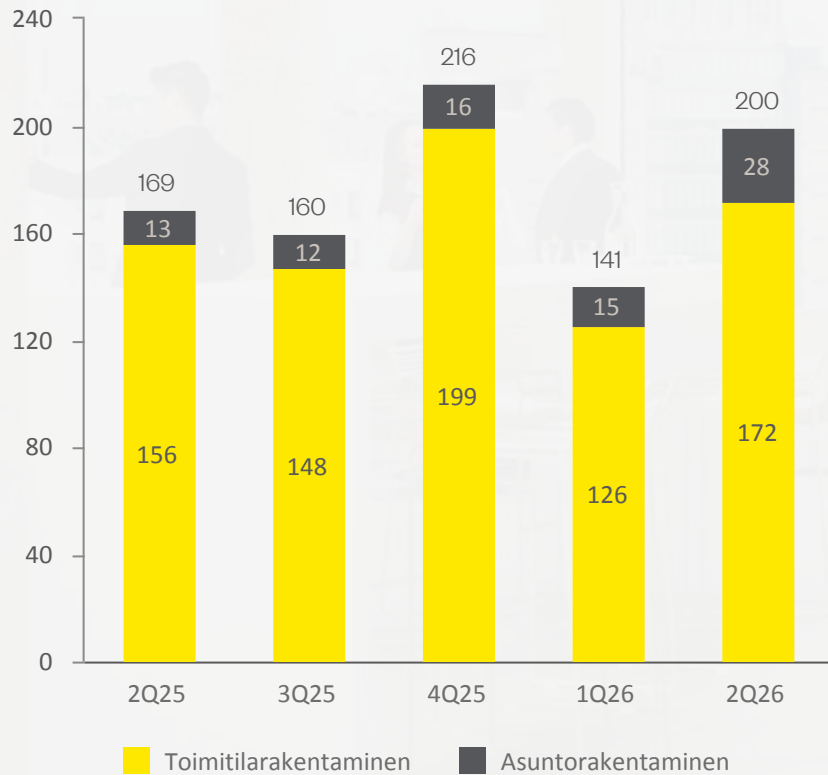


Taloudellinen katsaus 1-6/2026

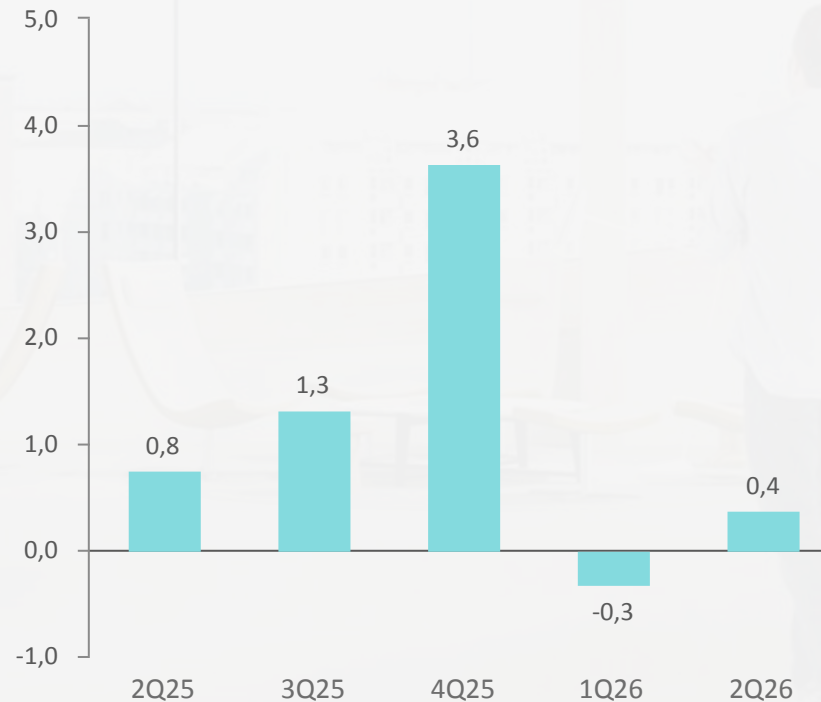


Liikevaihto kääntyi kasvuun, tulos vielä maltillinen

Liikevaihto, milj. euroa



Operatiivinen liikevoitto, milj. euroa



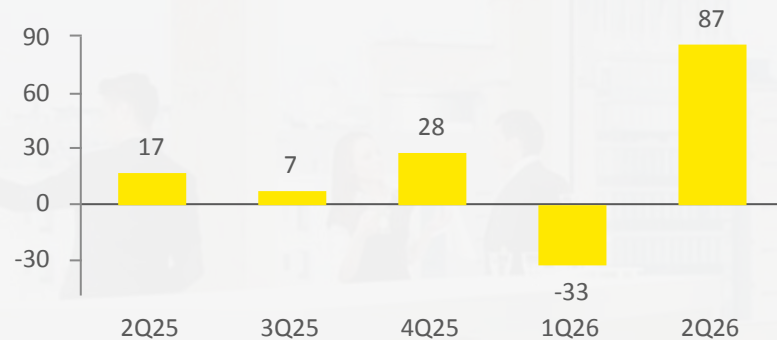
Liikevaihto kasvoi vertailukaudesta 18 prosenttia.

Joulukuussa 2025 myydyn SRV Infra Oy:n osuus vertailukauden toimitilarakentamisen liikevaihdosta oli 12,5 milj. euroa.

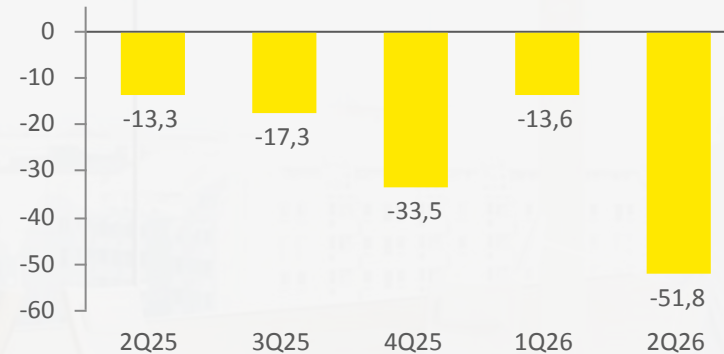
Vertailukautta korkeampi volyymi vaikutti operatiiviseen liikevoittoon positiivisesti. Tulosta heikensi se, että tiettyjen alkuvaiheessa olevien hankkeiden tuloutuskate on vielä riskivaroituksista johtuen maltillinen sekä konsernin kiinteiden kulujen ajoittuminen.

SRV lunasti suunnitellusti hybridilainansa

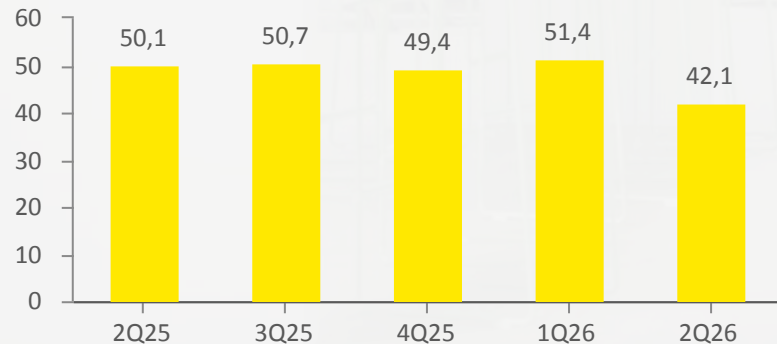
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta, milj. euroa



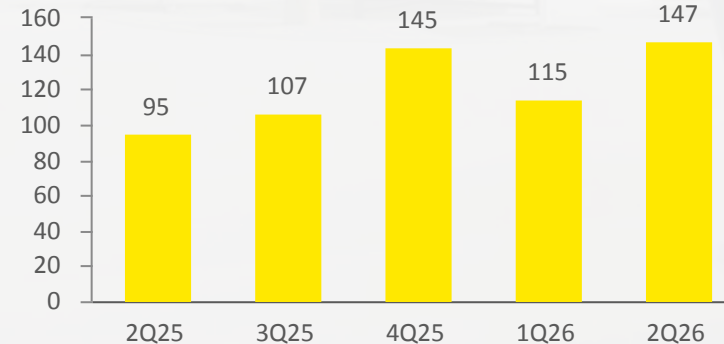
Nettovelkaantumisaste, ilman IFRS 16, %



Omavaraisuusaste, ilman IFRS 16, %



Rahoitusreservit, milj. euroa

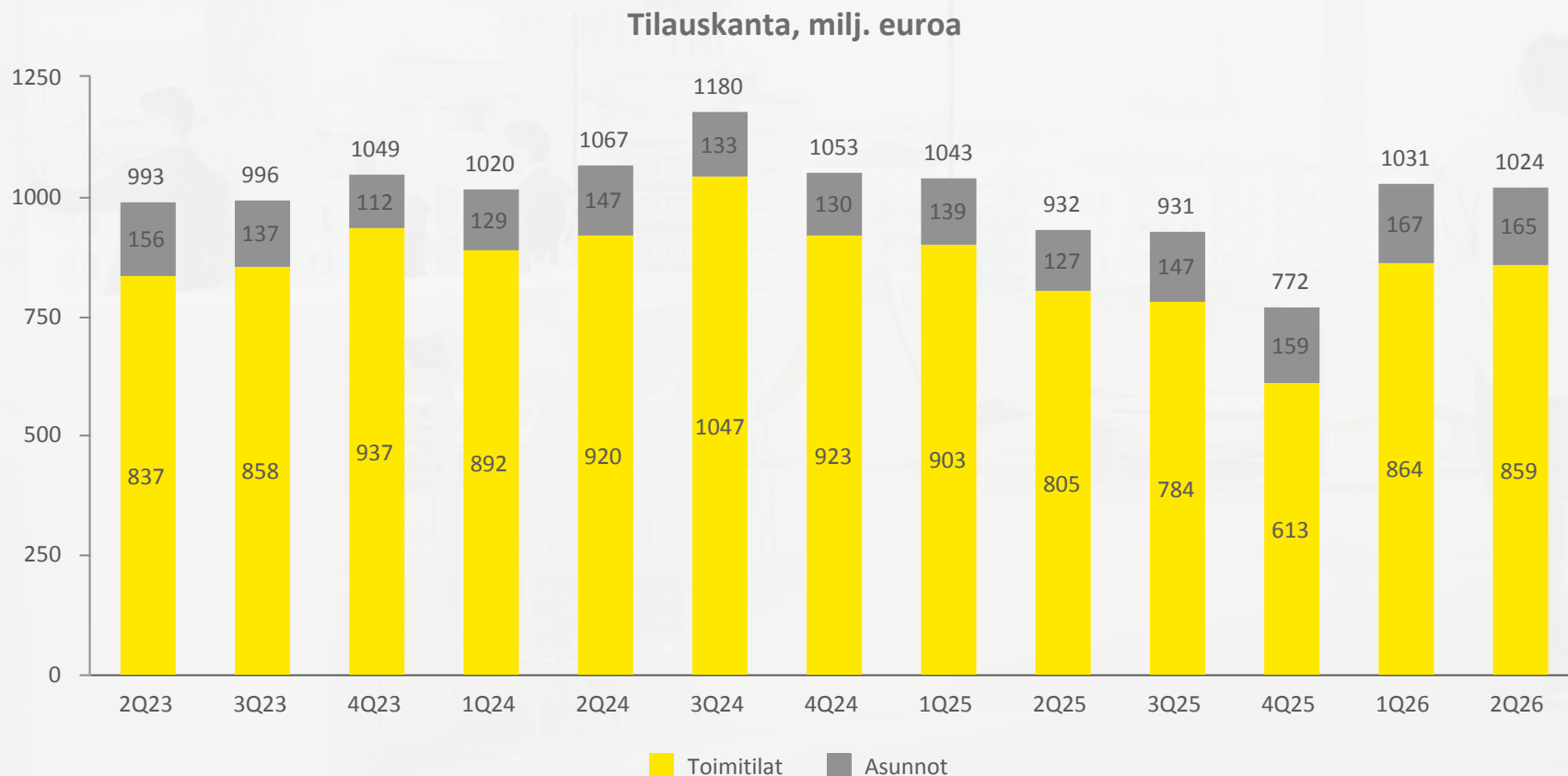


Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 147,1 (95,2) milj. euroa.

Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 87,1 (17,3) milj. euroa. Rahavirtaan vaikuttivat positiivisesti Oulun Torihotellin valmistuminen, urakatuotannon saatujen ennakoiden kausiluonteinen vaihtelu ja Niittykummun Neuvokkaan tuloutuminen.

SRV lunasti 30.6.2026 vuosina 2016 ja 2018 liikkeeseen lasketut vaihtovelkakirjalainaehtoiset hybridilainat, nimellisarvoltaan yhteensä noin 39 milj. euroa.

Tilaukanta säilyi vahvana



Huhti-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 167,5 (37,7) milj. euron edestä.

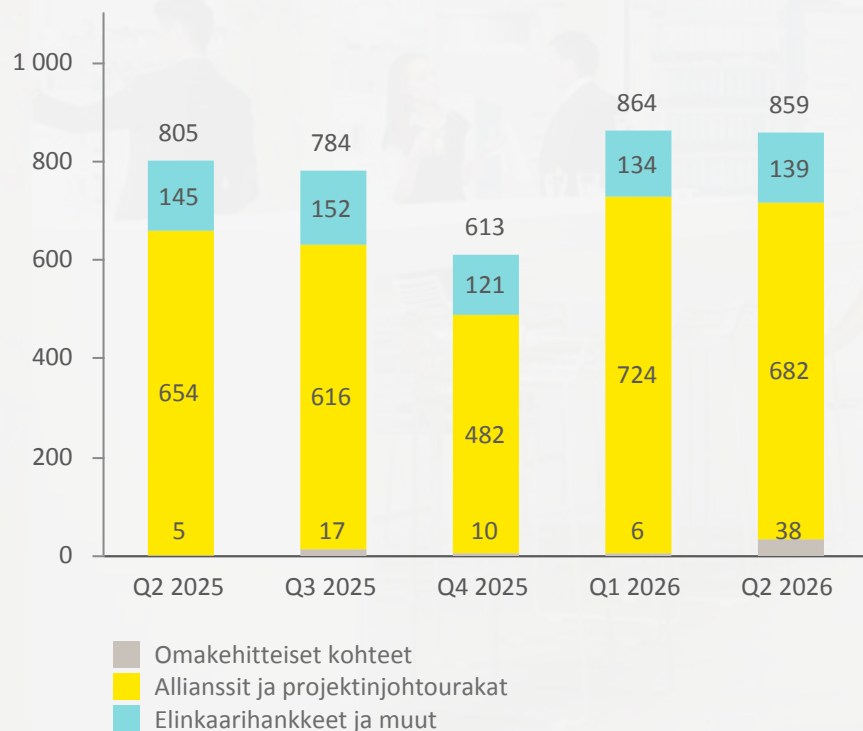
Tilaukantaan kirjattiin mm. Meyer Turun uusi pääkonttori kiinteistösijoitusyhtiö Balderille, Kouvolan monitoimiareena, 111 asuntoa Espoon Asunnoille Espoon Mårtensbrohon, 49 vuokra-asuntoa ICECAPITAL Housing Fund VII Ky:lle Espoon Vermonniittyyn ja Hakkarin koulun peruskorjaus.

Voitettuja tai esi-/kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilaukantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,3 (0,6) mrd. euron arvosta.

Lisäksi elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilaukanta oli 101,0 (104,1) milj. euroa.

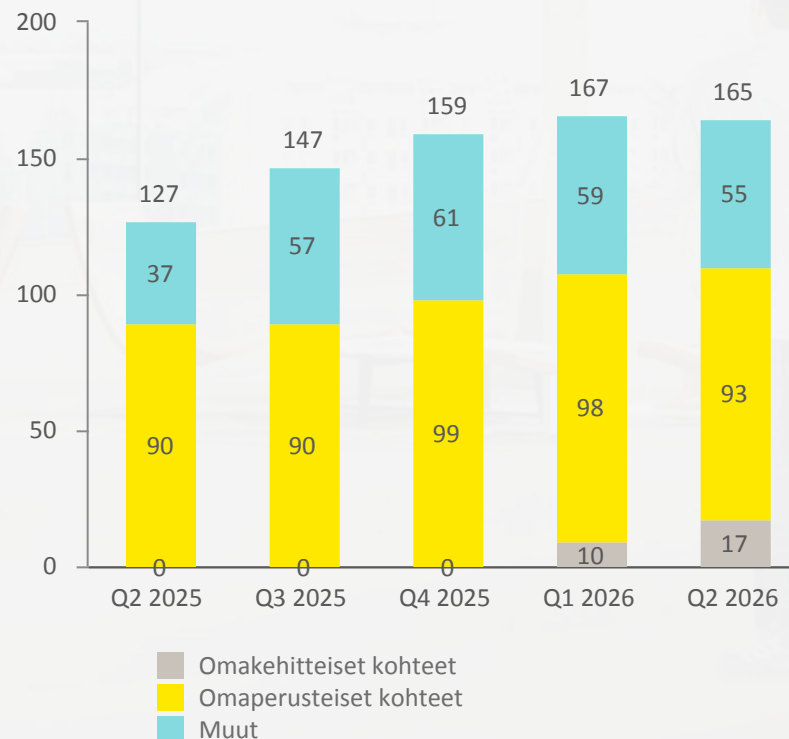
Tilaukannan rakenne urakkapainotteinen, omakehitteisten hankkeiden volyymi kasvussa

Toimitilarakentamisen tilaukannan jakauma*, milj. euroa



*Infrarakentaminen mukana tilaukannassa Q3 25 saakka

Asuntorakentamisen tilaukannan jakauma, milj. euroa

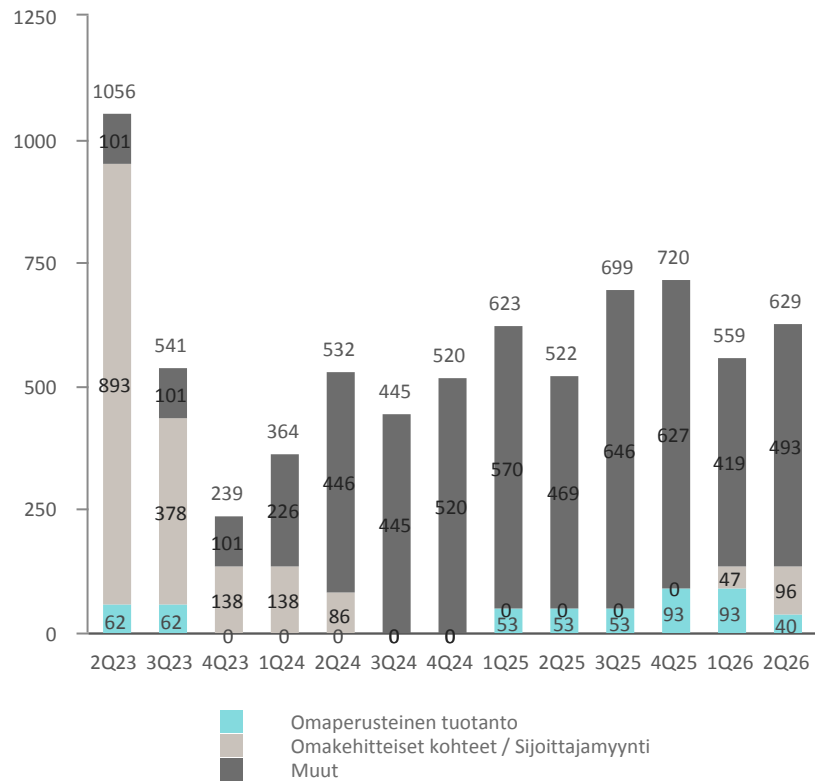


Toimitilarakentamisen tilaukanta nousi 858,8 (804,8) milj. euroon. Tilaukanta koostuu merkittävältä osin projektinjohto- ja allianssiurakoinnista.

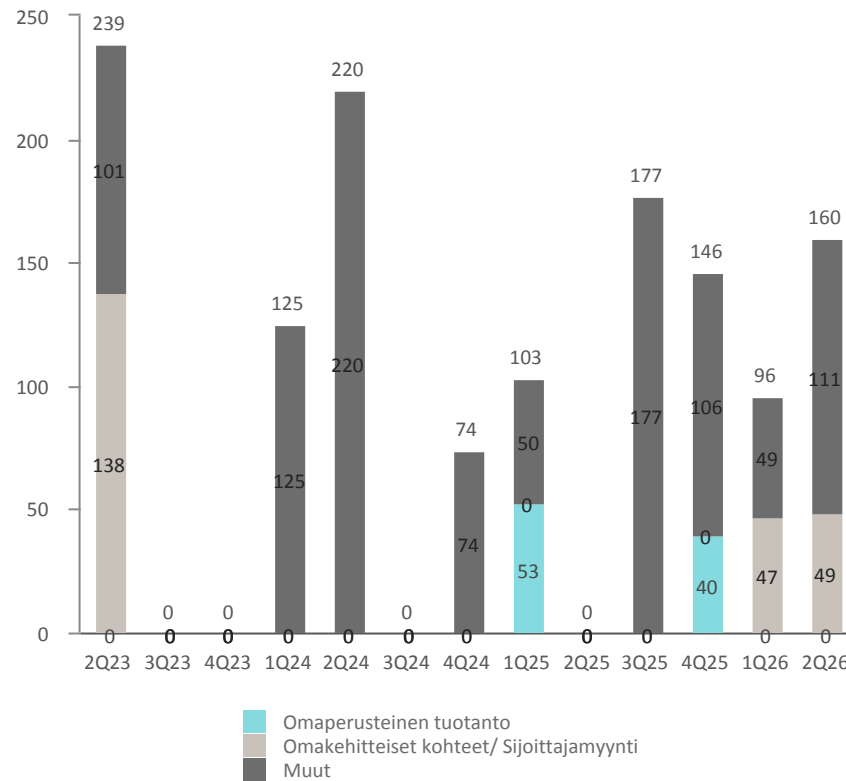
Asuntorakentamisen tilaukanta kasvoi 165,0 (127,0) milj. euroon.

Katsauskaudella käynnistettiin kaksi uutta asuntohanketta

Asuntotuotanto, rakenteilla (kpl)



Asuntotuotanto, aloitukset (kpl)



Kesäkuun lopussa oli rakenteilla yhteensä 629 asuntoa.

Huhtikuussa SRV allekirjoitti kaksi asuntohankesopimusta: Espoon Asuntojen kanssa 111 Varken rahoittaman vuokra-asunnon rakentamisesta Espoon Märtnsbrohon sekä ICECAPITAL Housing Fund VII Ky:n kanssa 49 vuokra-asunnon rakentamisesta Espoon Vermonniittyyn.

Niittykummun Neuvokas valmistui toukokuussa.

Myyttömiä, valmiita asuntoja oli kesäkuun lopussa 117 (94).

Näkymät 2026



NÄKYMÄT 2026 (TÄSMENNETTY)

Konsernin vuoden 2026 liikevaihdon arvioidaan olevan

yli 800 milj. €

Ennallaan.

Liikevaihto vuonna 2025: 705,6 milj. euroa.

Operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan välillä

10-20 milj. €

Täsmennetty.

Aiempi ohjeistus: Operatiivisen liikevoiton arvioidaan ylittävän vuoden 2025 tason.

Operatiivinen liikevoitto vuonna 2025: 6,8 milj. euroa.

VALMIINA KANNATTAVAAN KASVUUN

1.

Liikevaihto ja tulos kasvavat toisella vuosipuoliskolla

Tulos jäi ennakoidusti vielä matalaksi, mutta liikevaihto paranee ja tulos kääntyy selkeään kasvuun loppuvuoden aikana, kun useat vuoden aikana voitettujen kehitysvaiheissa olevat hankkeet alkavat kerryttää liikevaihtoa, ja keskimääräinen kate paranee portfolion rakenteen muuttuessa.

2.

Markkinatilanne tarjoaa myös mahdollisuuksia

Rakentamisen markkinatilanne säilyy haastavana, mutta tarjoaa myös mahdollisuuksia. Toimitilarakentamisessa julkisen sektorin kysyntä tukee urakkamarkkinaa ja datakeskukset muodostavat merkittävän kasvusegmentin. Korjausrakentamisen markkinassa näemme kasvavaa potentiaalia. Asuntorakentamisessa inflaatio- ja korkoriskit lisäävät epävarmuutta ja markkina säilyy toistaiseksi heikkona.

3.

Luottavaisena loppuvuoteen

Vahva tilaus- ja hankekehityskanta sekä odotettua voimakkaampi Suomen talouden elpymisen tukevat näkymiämme.

Keskitymme edelleen laadukkaaseen asiakastyöhön ja korkeatasoiseen rakentamiseen, kannattavuuden parantamiseen sekä uusien liiketoimintamahdollisuuksien hyödyntämiseen.

Olemme hyvissä asemissa vahvistamaan suorituskyykyämme ja kannattavuuttamme vuoden toisella puoliskolla.

SRV

