Osavuosikatsaus 1-9/2026
SRV Yhtiöt Oyj
22.10.2026

# Liikevaihto kasvoi 28 prosenttia ja kannattavuus parani merkittävästi - tilauskanta nousi yli 1,5 miljardiin



Saku Sipola, toimitusjohtaja
Jarkko Rantala, talous- ja rahoitusjohtaja

# Sisällysluettelo


1 Markkinakatsaus

2 Strategia

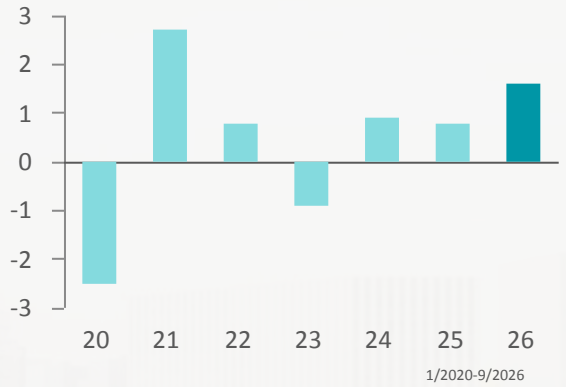
3 Taloudellinen katsaus 1-9/2026

4 Näkymät 2026

# Makrotaloudellisen toimintaympäristön elpyminen on käynnistynyt

- Suomen talouden kasvunäkymät vahvistuneet viennin, investointien ja vähitellen elpyvän yksityisen kulutuksen tukemana. Työllisyystilanne parantunut, mutta edelleen heikko.
- Kuluttajien luottamus vahvistumassa.
- Korkotaso kääntynyt nousuun.
- Rakentamisen markkinan edellytykset vahvistuvat vuosina 2026–2027, mutta kehitys vaihtelee osamarkkinoittain. Datakeskushankkeet tukevat koko rakentamisen volyymia.

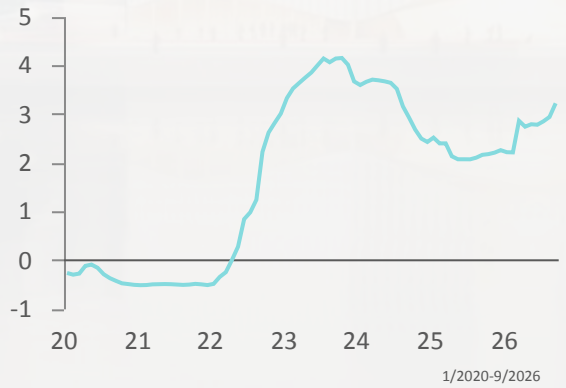
**BKT volyymimuutos (%)**




**Kuluttajaluottamus**



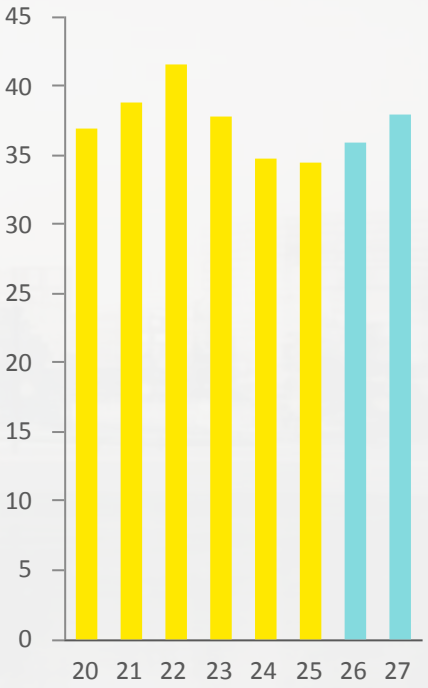

**12 kk Euribor (%)**




**Viiden vuoden SWAP-korko (%)**




**RT:n ennuste 09/2026**
**Rakentamisen kokonaismarkkina**
(mrd. €)




| | 2026 | 2027 |
|---|---|---|
| Ennuste 09/26 | +2,0% | +4,0% |
| Ennuste 03/26 | +1,5% | +1,0% |

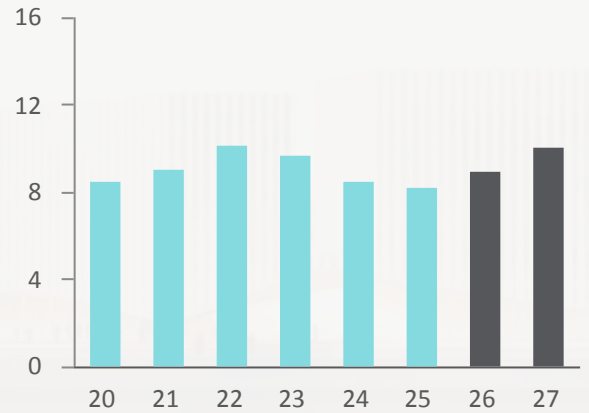
Lähteet: Valtiovarainministeriö, Tilastokeskus, Suomen Pankki, Investing.com, RT

# Toimitilarakentaminen kääntynyt nousuun - kiinteistötransaktioiden määrässä pohja ohitettu

## TOIMITILAT

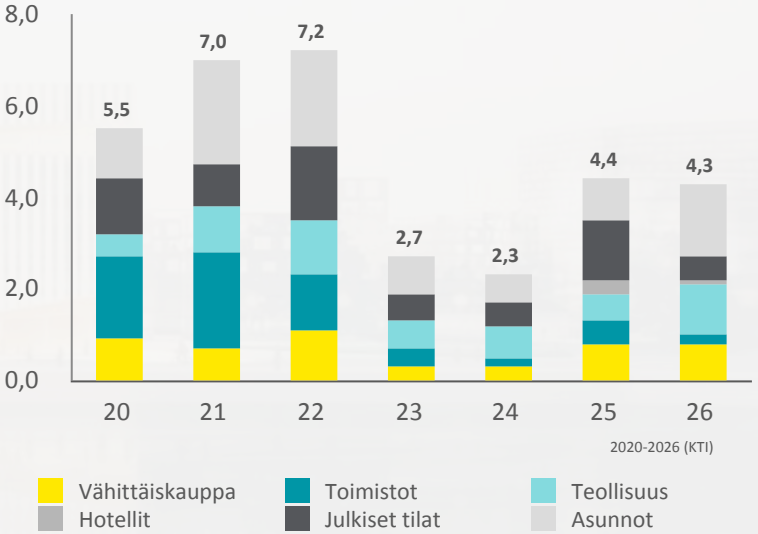
- Urakointimarkkina säilynee vakaana, julkiset investoinnit tukevat. Vaativien teollisuushankkeiden ja korjausrakentamisen merkitys kasvaa.
- Datakeskusrakentaminen merkittävä kasvualue.
- Sijoittajakysyntä vähitellen elpymässä: talousnäkymät paranevat, kiinteistömarkkina vakautunut. Korkojen nousun myötä nousseet tuottovaateet rajoittavat edelleen uusien hankkeiden käynnistymistä, kysyntä kohdistuu valikoituihin hankkeisiin.

### RT:n ennuste 09/2026: Toimitilat (mrd €)




| | 2026 | 2027 |
|---|---|---|
| Ennuste 09/26 | +5,0% | +9,0% |
| Ennuste 03/26 | +6,0% | +4,5% |

### Kiinteistötransaktioiden määrä (mrd €)




Lähteet: RT, KTI

# TOIMITILAT: VALMISTUNEITA, KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TODENNÄKÖISIKSI ARVIOITUJA HANKKEITA

## **Ohkolan sairaalarakennus,** Mäntsälä (valmistunut)



**Laajuus:** 8 000 brm2

**Aikataulu:** 7/2024 – 8/2026

**Urakkamuoto:** Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka

38 m€ liikevaihto

## **Tampereen yliopiston tutkimusrakennus Noodi,** Tampere (valmistunut)



**Laajuus:** 8 800 brm2

**Aikataulu:** kesä 2024 - 8/2026

**Urakkamuoto:** Projektinjohtourakka

54 m€ liikevaihto

## **Nissnikun monitoimijatalo,** Kirkkonummi (käynnissä)



**Laajuus:** 9 500 brm2

**Aikataulu:** 10/2025 - 12/2027

**Urakkamuoto:** Elinkaarihanke

36 m€ liikevaihto

# TOIMITILAT: VALMISTUNEITA, KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TODENNÄKÖISIKSI ARVIOITUJA HANKKEITA

## **Tays uudistamisohjelman loppuvaihe***, Tampere (käynnissä)



**Laajuus:** 170 000 brm$^2$

**Aikataulu:** 2025-2032 (arvio)

**Urakkamuoto:** Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka

yli 600 m€
liikevaihto

## **Meyer pääkonttori,** Turku (käynnissä)



**Laajuus:** 14 600 brm$^2$

**Aikataulu:** 4/2026 - 2028

**Urakkamuoto:** Omakehitteinen

38 m€
liikevaihto

## **Myllypuron terveys-ja hyvinvointikeskus,** Helsinki (käynnissä)



**Laajuus:** 14 000 brm2

**Aikataulu:** 7/2025 – 2027

**Urakkamuoto:** Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka

62 m€
liikevaihto

*Siirtynyt katsauskauden aikana todennäköisiksi arvioitujen hankkeiden listalta tilauskantaan

# TOIMITILAT: VALMISTUNEITA, KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TODENNÄKÖISIKSI ARVIOITUJA HANKKEITA

## Kuopion uusi pääpoliisiasema*
(käynnissä)



**Laajuus:** 16 800 brm²

**Aikataulu:** syksy 2026 - kesä 2029 (arvio)

**Urakkamuoto:** Kärkihankeallianssi

75 m€
liikevaihto

## Porthanian peruskorjaus
(todennäköiseksi arvioitu)



**Laajuus:** 21 000 brm²

**Aikataulu:** 10/2026 - kevät 2028

**Urakkamuoto:** Allianssi

38 m€
liikevaihto

## Kouvolan monitoimiareena
(todennäköiseksi arvioitu)



**Laajuus:** 7 000 brm²

**Aikataulu:** syksy 2026 - kevät 2028

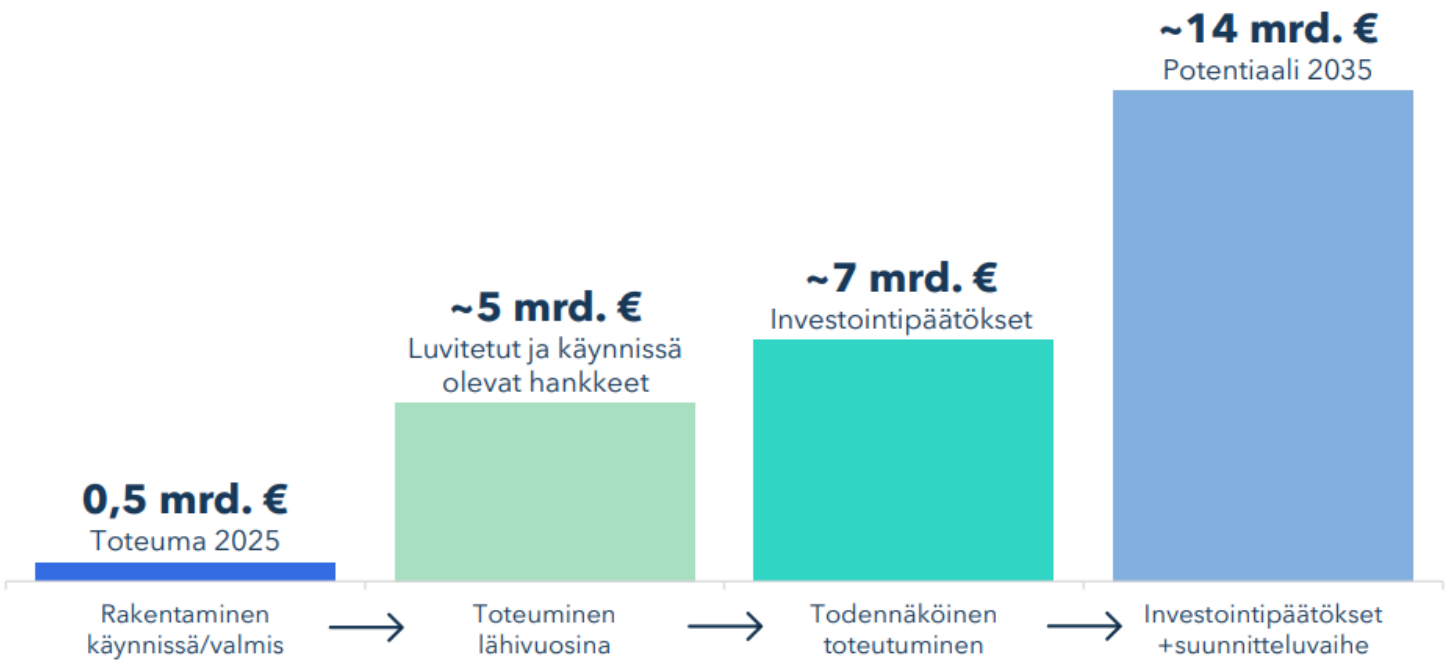
**Urakkamuoto:** Yhteistoiminnallinen kokonaisvastuu-urakka

18 m€
liikevaihto

*Siirtynyt katsauskauden aikana todennäköisiksi arvioitujen hankkeiden listalta tilauskantaan

# Datakeskukset rakentamismarkkinan merkittävä kasvualue

**Datakeskuksien rakentamiseen kohdistuva investointipotentiaali vuoteen 2035 on lähes 30-kertainen vuoden 2025 toteumaan verrattuna***




## Investointivaihe

Rakentamisen kustannusten jakautuminen:

- Suunnittelu, luvat ym. 5-15%
- Tontti ja maatyöt 5-10%
- Rakennus 15-20%
- Sähköinfra 35-45 %
- Jäähdytysjärjestelmät 20-25 %

## Herkkyysanalyysi

Rakentamiseen kohdistuva investointipotentiaali EK:n hankekannassa eri rakentamisosuuksilla

| Rakentamisosuus | Rakentamiselle kohdistuva potentiaali | Suhde vuoden 2025 toteumaan |
|---|---|---|
| **15 %** | 8,25 mrd. € | ~17 x |
| **20 %** | 11,0 mrd. € | ~22 x |
| **25 %** | 13,75 mrd. € | ~28 x |
| **30 %** | 16,5 mrd. € | ~33 x |
| **35 %** | 19,25 mrd. € | ~39 x |

*Lähde: Rakennusteollisuus (RT)

# SRV on vakiinnuttanut asemansa yhtenä Suomen johtavista datakeskusrakentajista

Datakeskukset tarjoavat mahdollisuuden muuta urakointia korkeampaan kannattavuuteen

Hankkeiden vaativuus ja asiakkaiden valikoivuus vahvistavat asemaamme.

Olemme vahvistaneet datakeskusosaamista ja organisaatiota määrätietoisesti. Asema markkinassa on vakiintunut.

Kaksi datakeskushanketta todennäköiseksi arvioitujen hankkeiden listalla.

Useita datakeskushankkeita tarjous- ja neuvotteluvaiheissa.

Markkinassa edetään valikoidusti, painotus hallitussa riskiprofiilissa ja kannattavassa toteutuksessa.

Organisaatiomuutos vahvistaa kykyä hyödyntää datakeskusmarkkinan voimakasta kasvua ja tukee yhtiön seuraavaa kasvuvaihetta.

# TOIMITILAT: VALMISTUNEITA, KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TODENNÄKÖISIKSI ARVIOITUJA HANKKEITA

## 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

## LUMI AI Factory -datakeskus,
Kajaani (käynnissä)



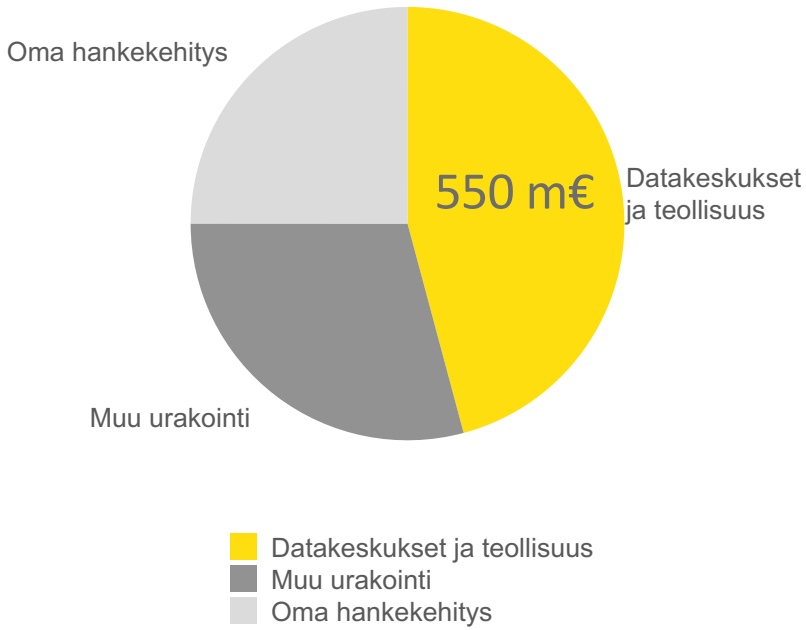
**Laajuus:** 7 000 brm$^2$

**Aikataulu:** 1/2026 - kevät 2027

**Urakkamuoto:** Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka

56 m€ liikevaihto

## Datakeskus- ja teollisuushankkeiden osuus todennäköisiksi arvioitujen hankkeiden kokonaisuudesta

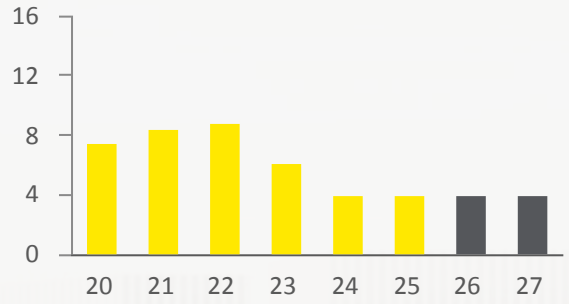


# Asuntomarkkinan elpyminen on edelleen hidasta

## ASUNNOT

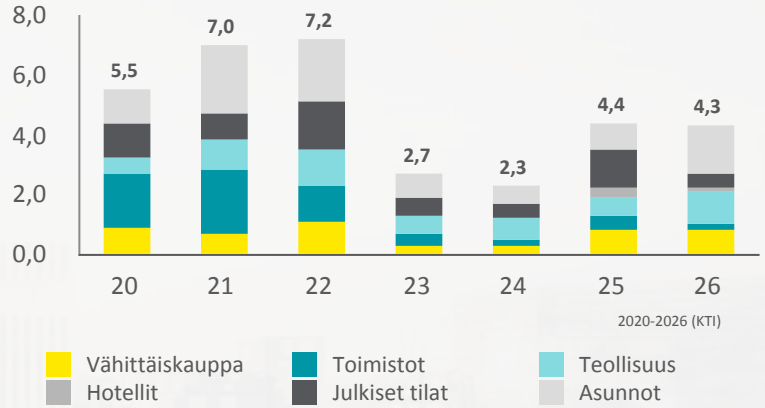
- Sijoittajamarkkinassa merkkejä elpymisestä, mutta inflaatio- ja korkoriskit sekä vuokra-asuntojen ylitarjonta ylläpitävät sijoittajien varovaisuutta. Vajaakäyttöasteet kääntymässä laskuun.
- Kuluttajakysyntä edelleen vaimeaa ja vanhojen asuntojen hinnat laskeneet, mutta oikeissa sijainneissa kysyntä elpyy varovaisesti.
- Valtion tukeman asuntotuotannon väheneminen tukee pidemmällä aikavälillä yksityisen asuntorakentamisen elpymistä.

### RT:n ennuste 09/2026: Asunnot (mrd €)

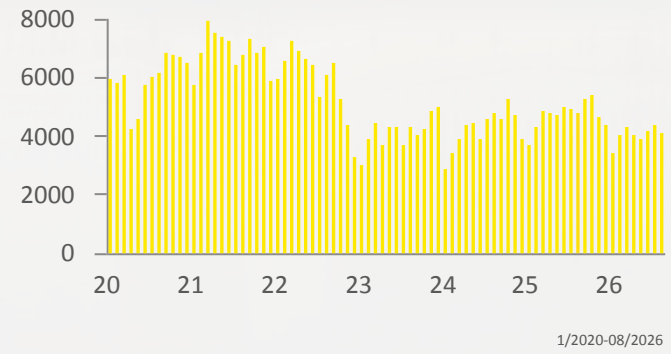



| | 2026 | 2027 |
|---|---|---|
| Ennuste 09/26 | -4,0 % | -1,0 % |
| Ennuste 03/26 | -3,0 % | -1,0 % |

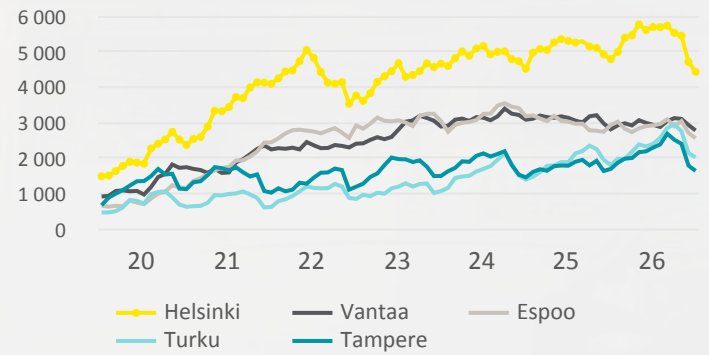
### Kiinteistötransaktioiden määrä (mrd €)




### Vanhojen asuntojen kauppa (kauppamäärä kpl)




### Vuokrailmoitusten määrä Etuovi.com-palvelussa




Lähteet: RT, KVKL, KTI, ALMA INSIGHTS

# ASUNNOT: VALMISTUNEITA, KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TODENNÄKÖISIKSI ARVIOITUJA HANKKEITA

## Espoon Mårtensbro Kajuuttakuja 5

Asuntosäätiölle, Espoo (valmistunut)



**Laajuus** 50 asumisoikeusasuntoa

**Aikataulu:** kevät 2025-9/2026

**Urakkamuoto:** Kokonaishintaurakka

8 m€ liikevaihto

## Espoon Vermonniitty

ICECAPITAL Housing Fund VII Ky:lle, Espoo (käynnissä)



**Laajuus** 3 449 brm$^2$

**Aikataulu:** 5/2026 – 6/2027

**Urakkamuoto:** Omakehitteinen

12 m€ liikevaihto

## Pikku Apollo

Raisio (todennäköiseksi arvioitu)



**Laajuus** 35 asuntoa

**Aikataulu:** Valmistumisaika 12/2027

**Urakkamuoto:** Omaperusteinen

8 m€ liikevaihto



SRV

# Liiketoiminta ennakoidusti kasvuun

## Liiketoiminta 1-9/2026

Liikevaihto

544,8 m€ (489,9)

Operatiivinen liikevoitto

5,4 m€ (3,2)

Tilauskanta

1 536,7 m€ (931,3)

## Merkittävä tulosparannus kolmannella neljänneksellä

Liikevaihto kasvoi 28 %, 204,6 milj. euroon. Kasvua vauhdittivat erityisesti toimitilarakentamisen projektinjohtourakat datakeskusrakentamisen vetämänä ja elinkaarihankkeet sekä omakehitteisten asuntohankkeiden volyymin kasvu.

Operatiivinen liikevoitto parani 5,3 milj. euroon, vaikka vertailukauden lukuihin sisältyi verrattain vahva SRV Infra Oy:n tulos.

Tilauskanta kasvoi merkittävästi.

## Vuoden tulos painottuu loppuvuoteen

Loppuvuoden liikevaihto jatkaa nousu-uralla.

Todennäköisiksi arvioitujen hankkeiden arvo katsauskauden lopussa noin 1,2 mrd. euroa.

Vahva tilauskanta ja todennäköisiksi arvioidut hankkeet, yhteensä noin 2,7 miljardia euroa, tukevat loppuvuoden positiivista tuloskehitystä ja vuotta 2027.

# Strategia



# Strategiamme toteutus on edennyt ja kasvun edellytykset vahvistuneet




- Asema johtavana toimitilarakentajana vahvistunut erityisesti julkisen sektorin urakoinnissa ja elinkaarihankkeissa.
- Datakeskusrakentamisesta muodostunut merkittävä ja yhä selkeämmin muusta urakoinnista erottuva kasvun alue, jonka kasvua on tuettu organisaatiomuutoksella.
- Omaan hankekehitykseen perustuva liiketoiminta kääntymässä kasvuun ja säilyttänyt keskeisen roolinsa pitkän aikavälin kasvun rakentamisessa.
- Tilauskanta ja todennäköisiksi arvioitujen hankkeiden volyymi kasvaneet ja luovat vahvan pohjan liiketoiminnan kasvun jatkumiseen.

# SRV johtoryhmä 1.10.2026 lähtien

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **TOIMITUSJOHTAJA**<br>Saku Sipola | **TALOUS, RAHOITUS, STRATEGIA, ICT, PALVELU- JA ENERGIALIIKETOIMINTA**<br>Jarkko Rantala | **ETELÄ-SUOMI**<br>Jouni Forsman | **LÄNSI- JA SISÄ-SUOMI**<br>Tero Karislahti | **POHJOIS-SUOMI**<br>Marko Palonen<br>(1.1.2027 alkaen) | **DATAKESKUKSET**<br>Jarkko Salmenoja |
| | **HANKEKEHITYS, VUOKRAUS, TRANSAKTIOT**<br>Jorma Seppä | | | | |
| | **LAKIASIAT**<br>Liisa Krogerus | | | | |
| | **HR**<br>Minna Korander | | | | |
| | **VIESTINTÄ, MARKKINOINTI JA VASTUULLISUUS**<br>Miia Eloranta | | | | |
| | **TUOTANNON PALVELUT**<br>Teemu Linna | | | | |



SRV

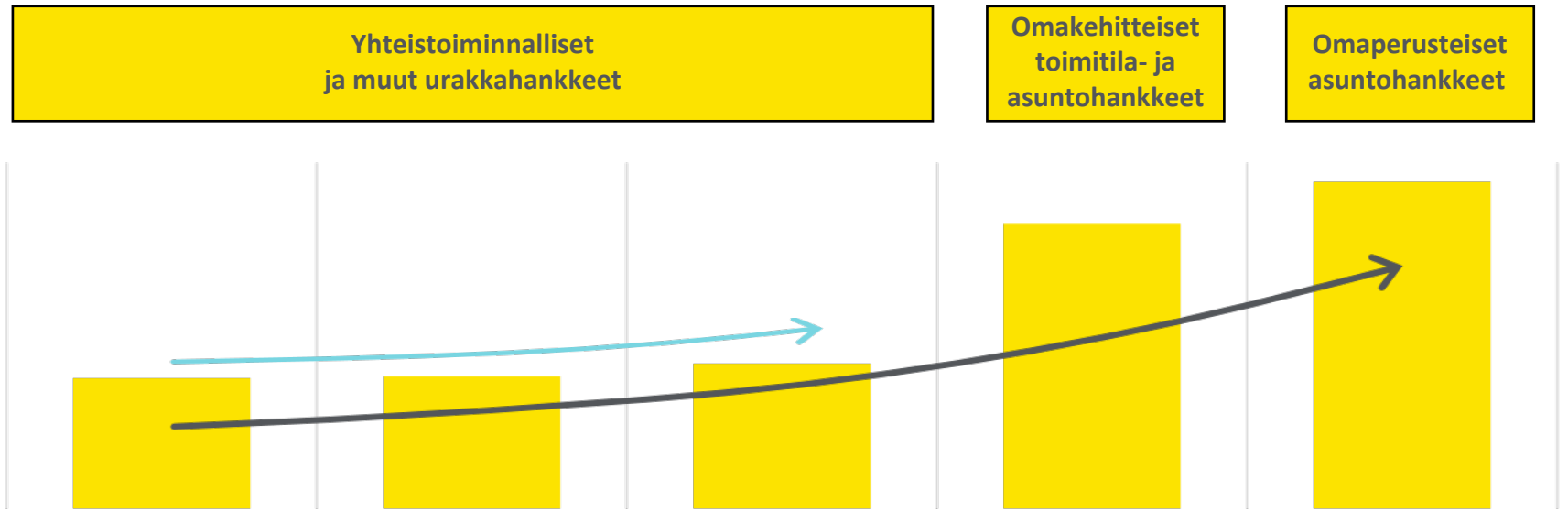
# Lisäämme kannattavampien hanketyyppien osuutta - DC –urakoinnissa hyvä kannattavuuspotentiaali kompensoi riskejä

**Liikevaihto ja kateprosentti samasta hankkeesta eri hankemalleilla**

= Liikevaihto

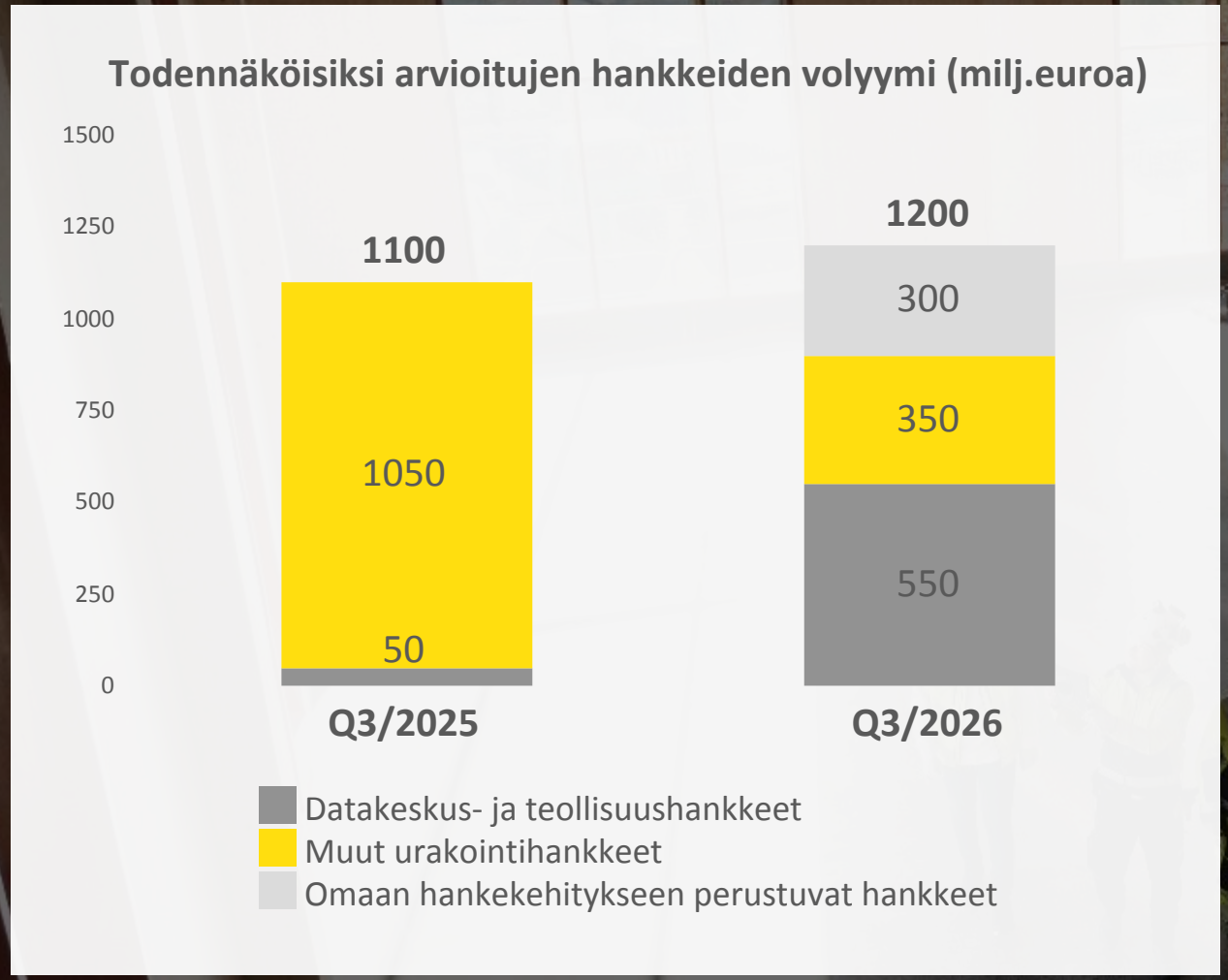
= Kannattavuus

= Kannattavuus datakeskushankkeissa




| Keskeiset riskit ja pääoman tarve | Yhteistoiminnallinen | Urakka | KVR-urakka | Omakehitteinen | Omaperusteinen |
|---|---|---|---|---|---|
| Kustannusriski | Jaettu | SRV | SRV | SRV | SRV |
| Suunnitteluriski | Tilaaja | Tilaaja | SRV | SRV | SRV |
| Pääomariski, tonttien kierto | Tilaaja | Tilaaja | Tilaaja | SRV | SRV |
| Pääomariski, valmiin kohteen myynti | Tilaaja | Tilaaja | Tilaaja | Tilaaja | SRV |
| Tuloutumisperiaate | Valmistusaste | Valmistusaste | Valmistusaste | Valmistusaste | Valmistumishetkellä myyntiasteen mukaan |
| SRV:n käyttöpääoman tarve | Negatiivinen | Negatiivinen | Negatiivinen | Kohtalainen (tonttivaranto) | Suuri (tonttivaranto + rakentaminen) |

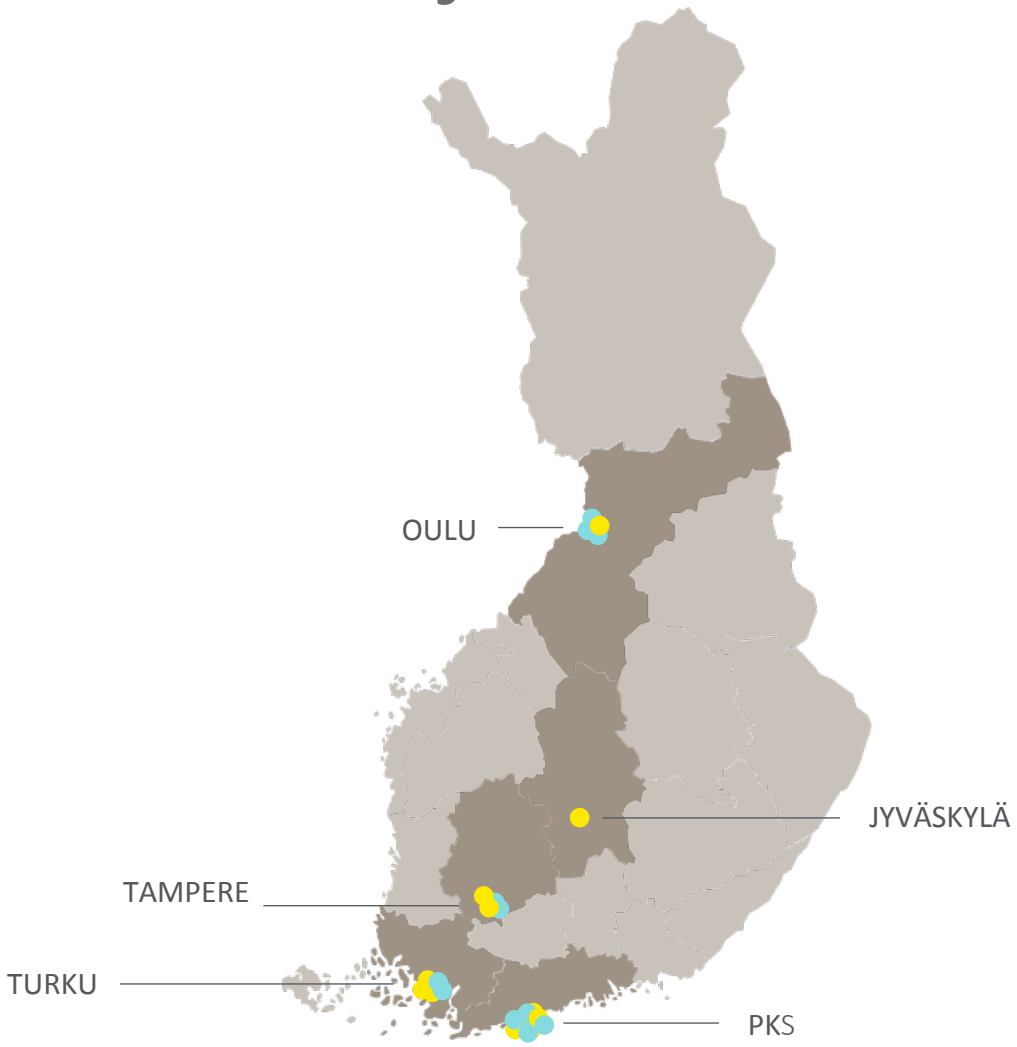
# Todennäköisiksi arvioitujen hankkeiden volyymi luo vahvan pohjan kasvulle




- Todennäköisiksi arvioiduista hankkeista 0,7 mrd. euroa siirtyi tilauskantaan katsauskaudella.

- Todennäköisiksi arvioitujen hankkeiden arvo kasvoi silti hieman vertailukaudesta, 1,2 mrd. euroon.
  - Datakeskus- ja teollisuushankkeiden osuus kasvoi noin 550 milj. euroon kahden uuden datakeskushankkeen vetämänä.
  - Muiden urakointihankkeiden osuus oli noin 350 milj. euroa.
  - Omaan hankekehitykseen perustuvien hankkeiden osuus kasvoi noin 300 milj. euroon.

# Vahva hankekehitysputki hyvin sijainnein tavoiteportfolion mahdollistajana

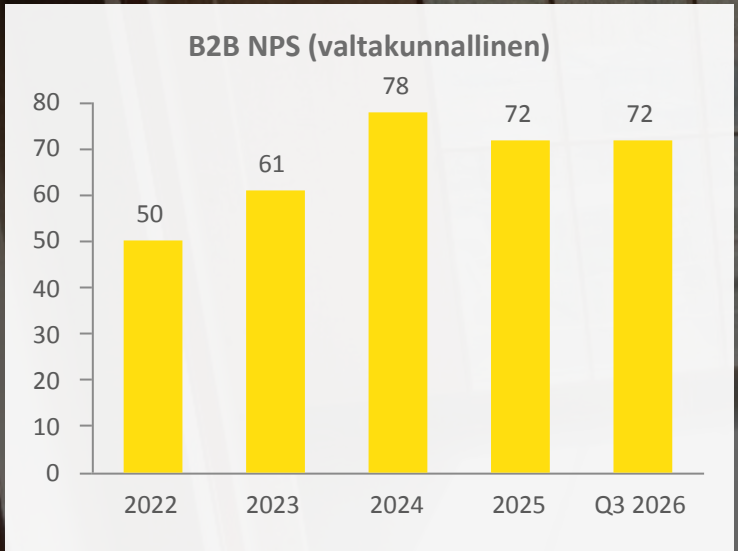


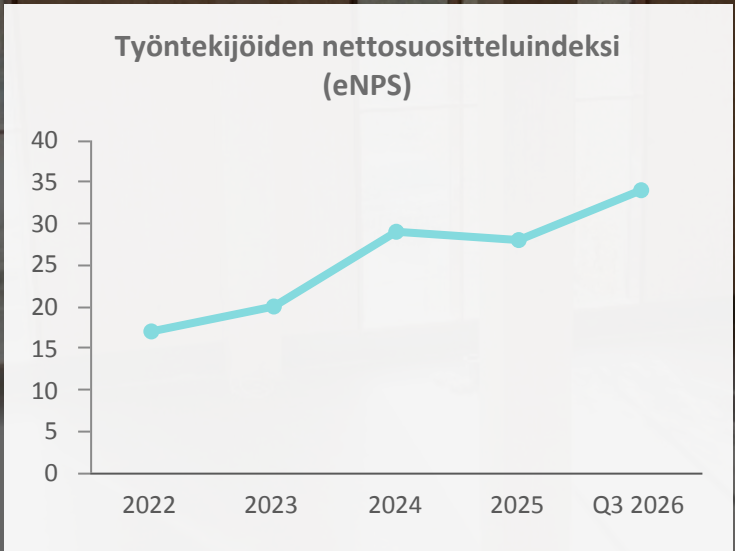

**Asunnot** (omakehitteiset ja –perusteiset hankkeet)
**n. 397 000 kem²**
PKS, 283 000 kem²
Alueet, 114 000 kem²

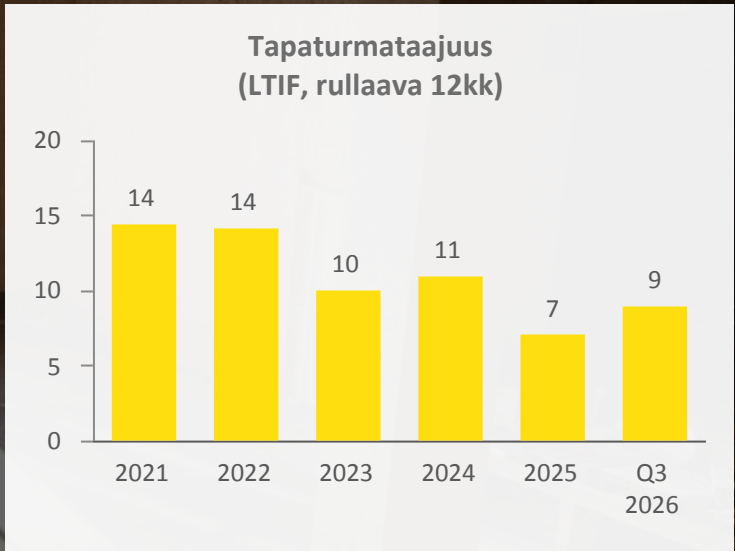
**Toimitilat** (omakehitteiset hankkeet)
**n. 368 000 kem²**
PKS, 222 000 kem²
Alueet, 146 000 kem²

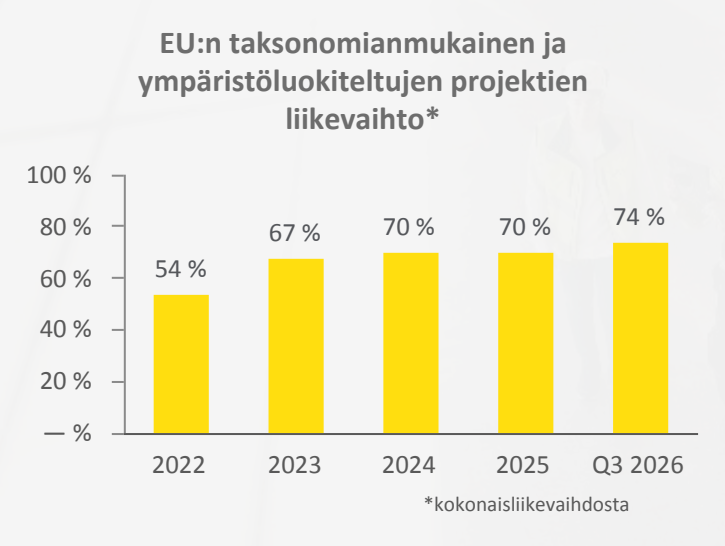
**Aktiivisessa vaiheessa yhteensä**
**n. 765 000 kem2**

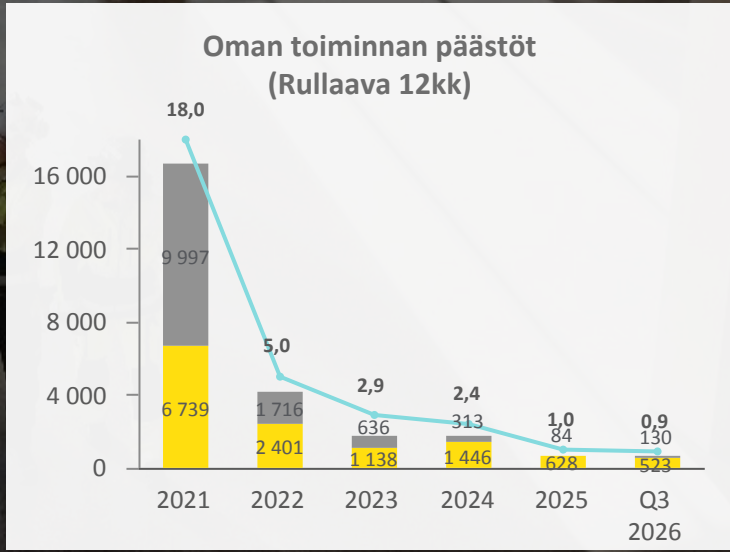
# Ei-taloudelliset mittarit kehittyneet positiivisesti



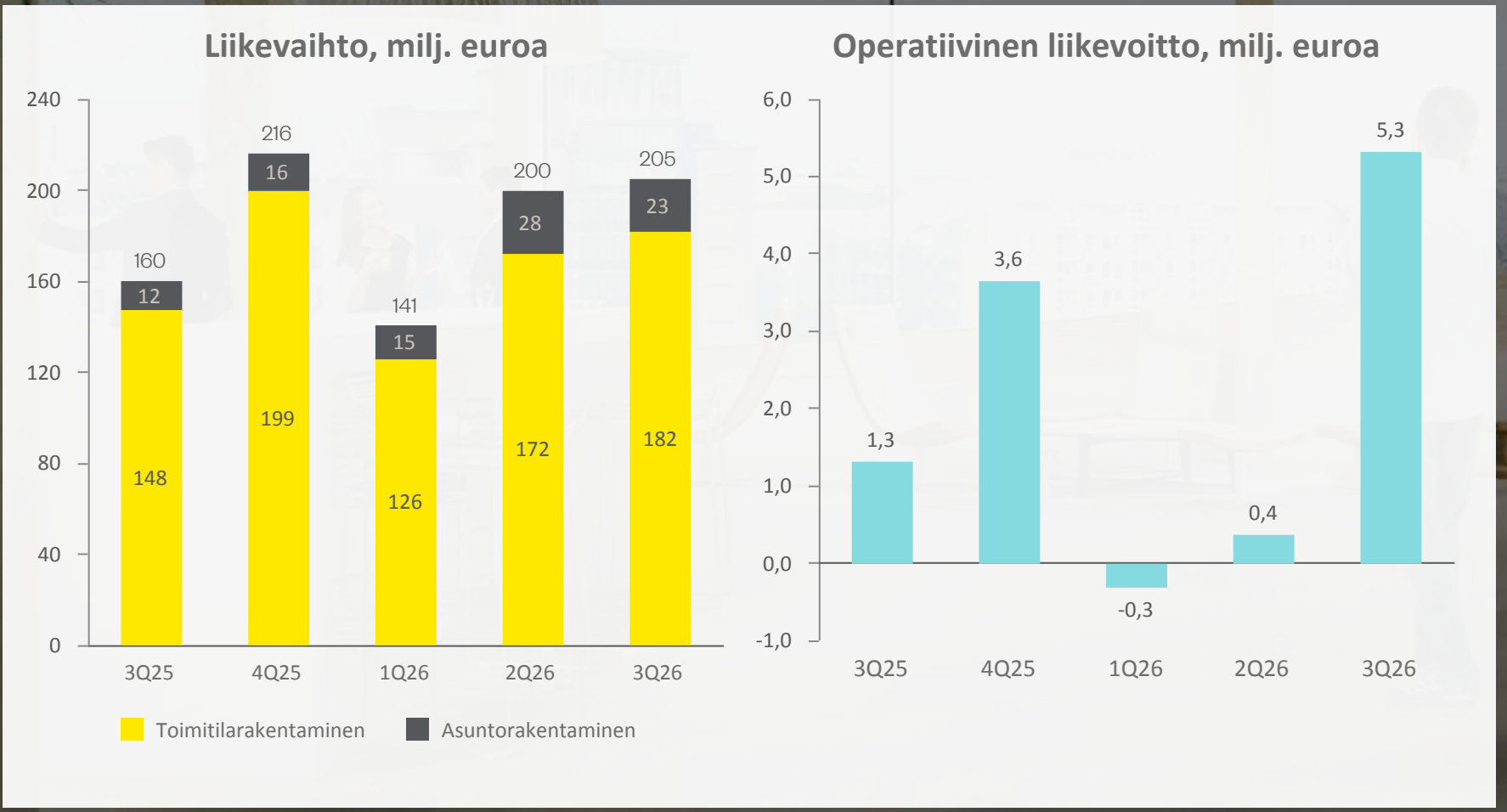



# Taloudellinen katsaus 1-9/2026



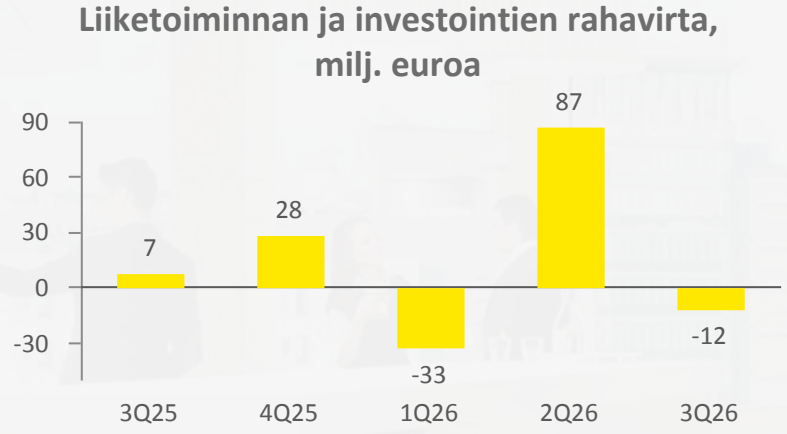
# Liikevaihto ja operatiivinen liikevoitto kasvoivat vertailukaudesta

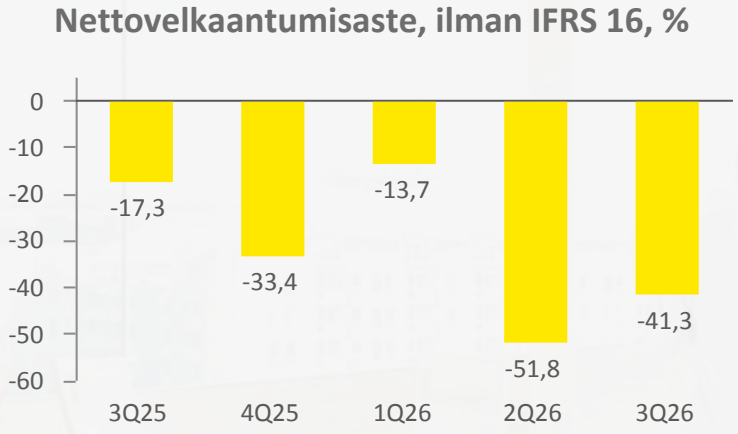


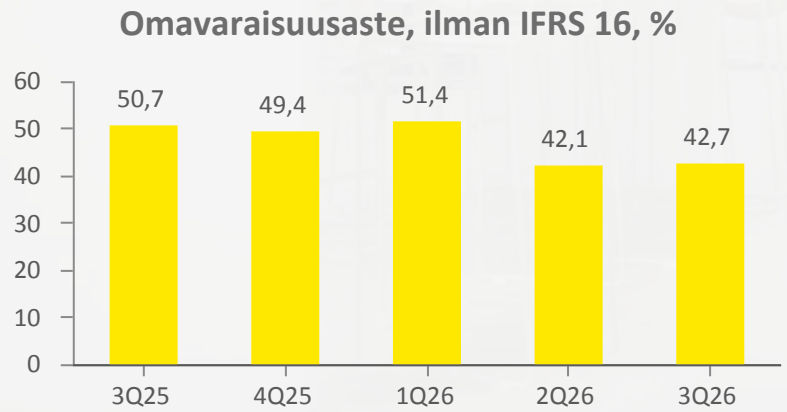

Liikevaihto kasvoi vertailukaudesta 28 prosenttia. Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi projektijohtourakoinnissa datakeskusrakentamisen vetämänä sekä elinkaarihankkeissa ja muussa urakoinnissa ja asuntorakentamisen liikevaihto erityisesti omakehitteisissä hankkeissa.

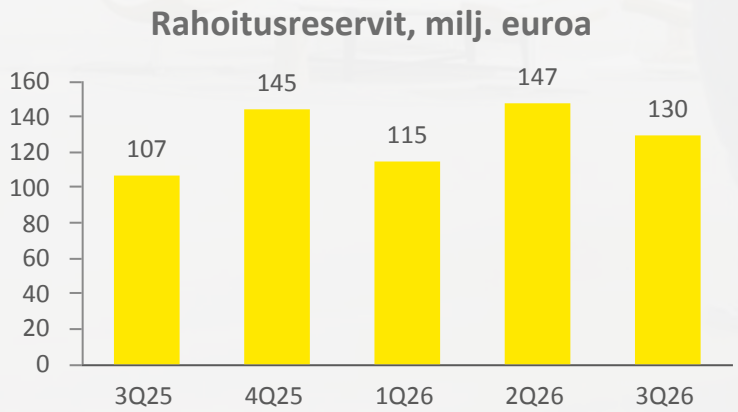
Vertailukautta korkeampi volyymi ja tuloutuneen liikevaihdon keskimääräisen katetason nousu vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon positiivisesti.

# Vahva rahoitusasema kasvun mahdollistajana



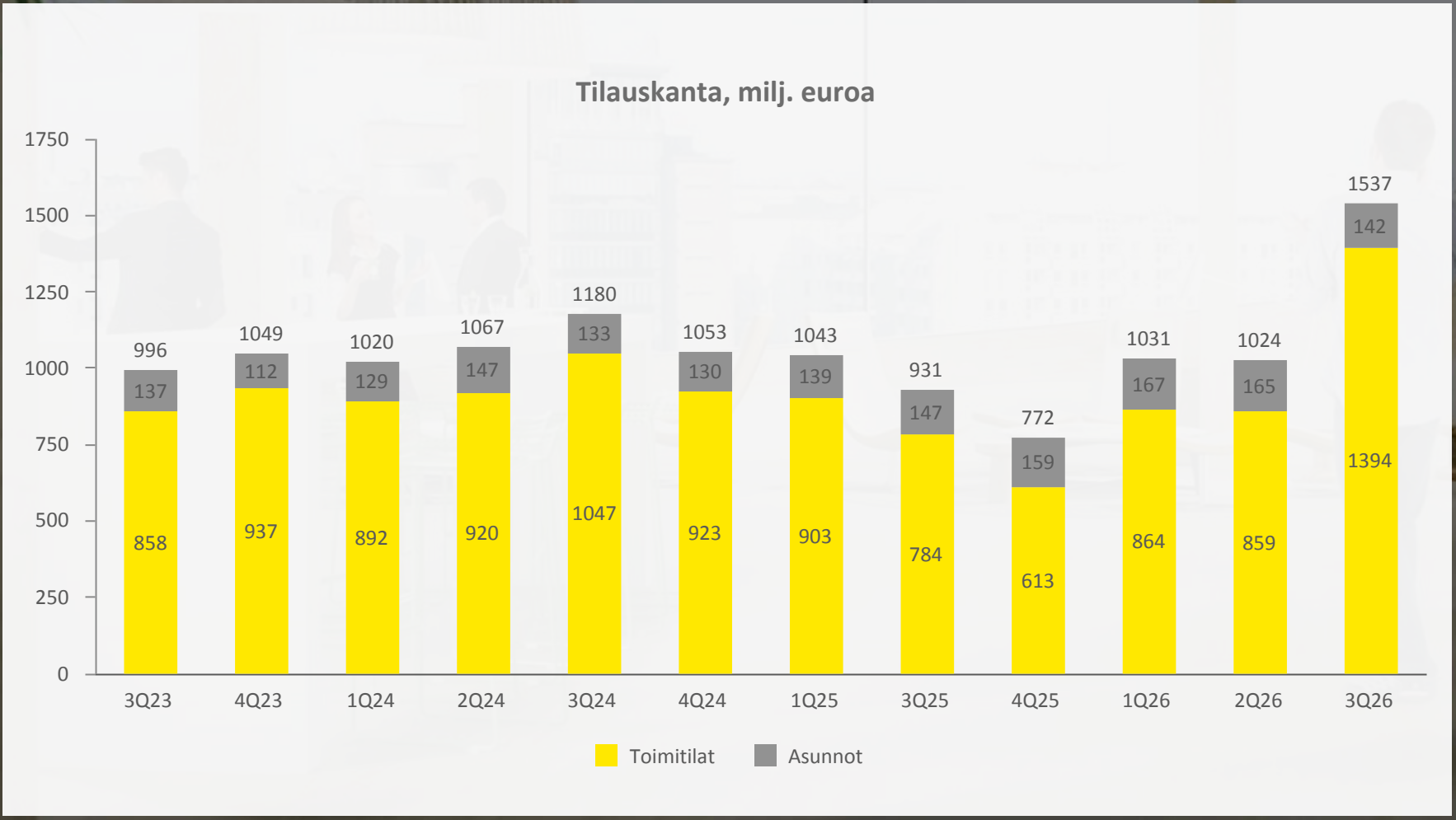




Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 129,7 (106,9) milj. euroa.

Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä -11,9 (7,0) milj. euroa. Rahavirtaan vaikutti urakkatuotannon saatujen ennakoiden kausiluonteinen vaihtelu.

# Tilauskanta ylitti 1,5 miljardia




Heinä-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 690,3 (150,1) milj. euron edestä.

Tilauskantaan kirjattiin Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaiheen rakennushanke, Kuopion poliisitalon rakennushanke ja Hämeenlinnan lyseon kehitysvaihe.

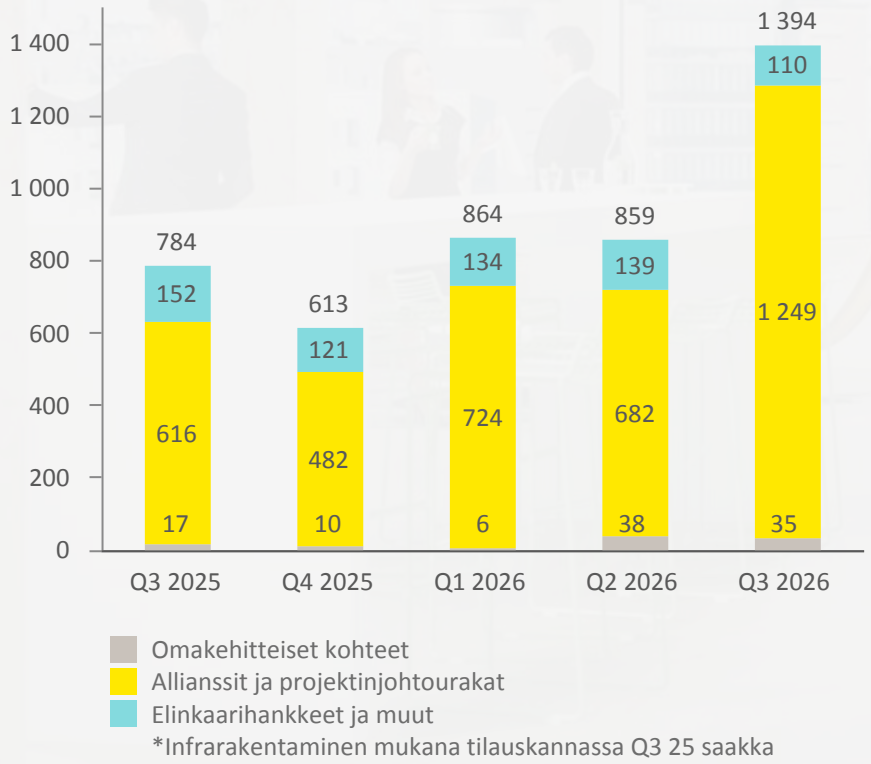
SRV:n todennäköisiksi arvioitujen hankkeiden* arvo katsauskauden lopussa yhteensä noin 1,2 (1,1) mrd. euroa. Näistä datakeskus- ja teollisuushankkeiden osuus noin 550 milj. euroa, muiden urakointihankkeiden osuus noin 350 milj. euroa ja omaan hankekehitykseen perustuvien hankkeiden osuus noin 300 milj. euroa.

Lisäksi elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta 100,4 (104,1) milj. euroa.

*Voitetut tai esi-, kehitys- tai aiesopimuksin sidotut hankkeet, joita ei ole vielä kirjattu tilauskantaan sekä hankkeet, joissa SRV on ainoana neuvottelukumppanina. Näiden hankkeiden toteutuminen on alisteinen lopulliselle asiakkaan investointipäätökselle ja/tai lopulliselle urakoitsijavalinnalle. Lisäksi SRV:n omaan päätöksentekoon perustuvat omaperusteiset eli omistusasuntohankkeet, joista on tehty rakentamisen aloituspäätös, mutta jotka eivät vielä ole rakenteilla.

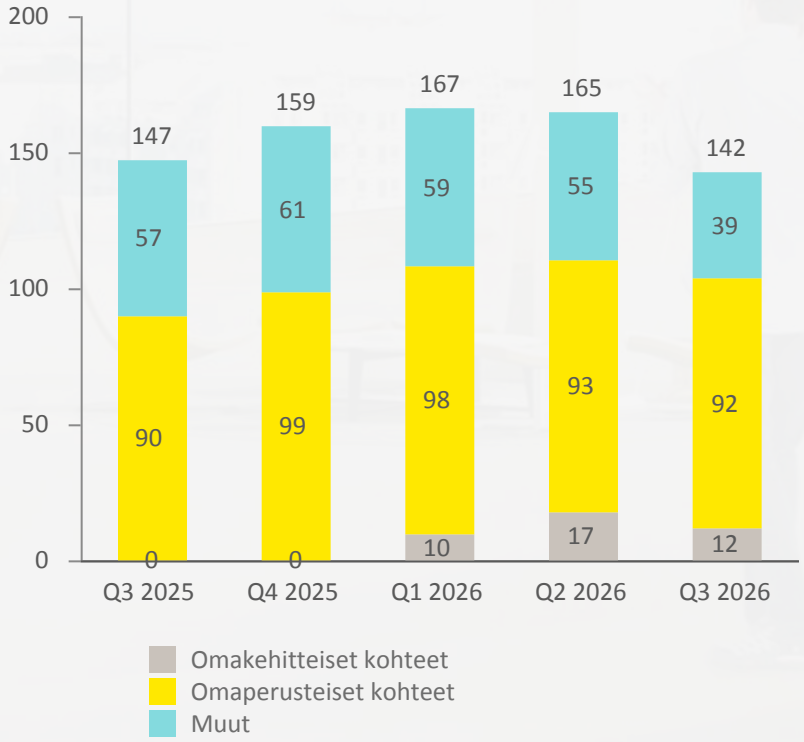
# Tilauskanta vahvistui Tampereen yliopistollisen sairaalan hankkeen myötä, rakenne edelleen urakkapainotteinen

**Toimitilarakentamisen tilauskannan jakauma*, milj. euroa**




*Infrarakentaminen mukana tilauskannassa Q3 25 saakka

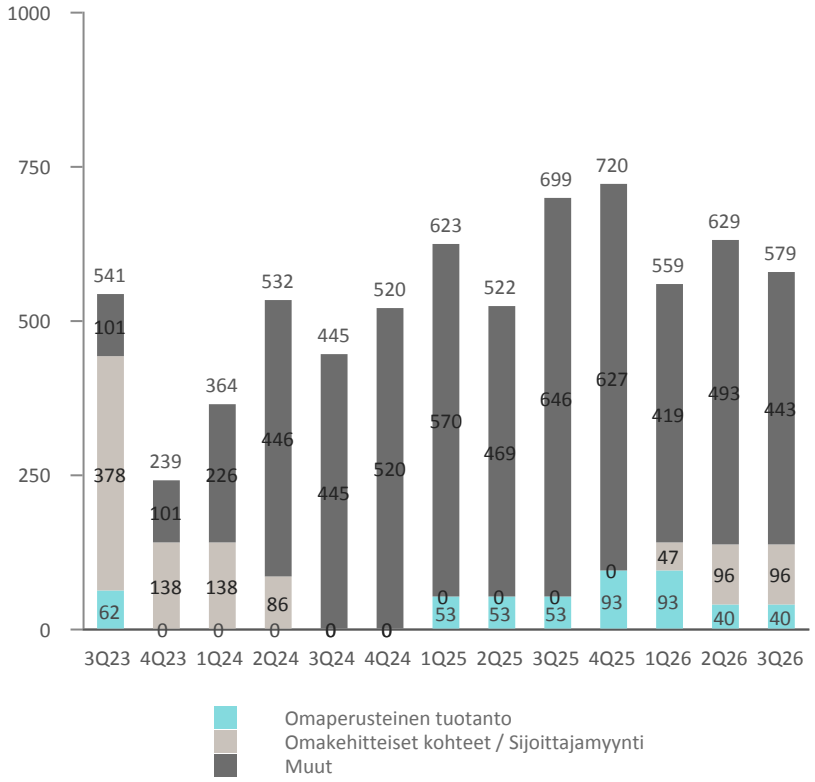
**Asuntorakentamisen tilauskannan jakauma, milj. euroa**

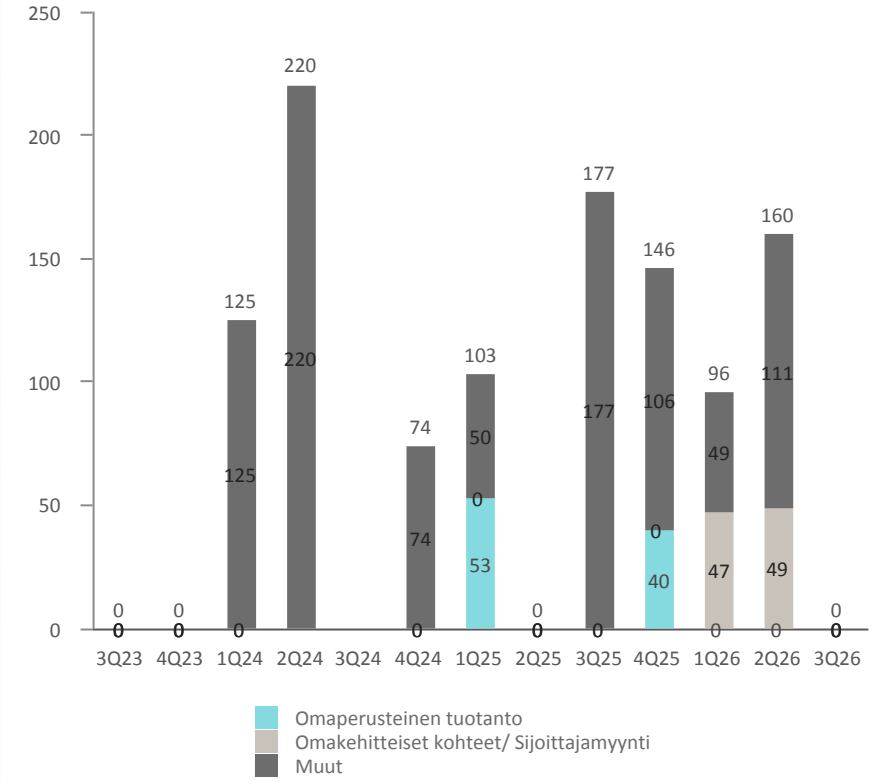



Toimitilarakentamisen tilauskanta nousi 1 394,3 (784,5) milj. euroon. Suurin tilauskantaan kirjautunut hanke oli Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaihe.

Asuntorakentamisen tilauskanta laski 142,4 (146,8) milj. euroon.

# Katsauskaudella ei uusia asuntoaloituksia




Syyskuun lopussa rakenteilla yhteensä 579 asuntoa.

Myymättömiä, valmiita asuntoja syyskuun lopussa 113 (92).

Syyskuussa valmistui Espoon Mårtensbrohon Asuntosäätiölle toteutettu 50 asumisoikeusasunnon kohde.

# Näkymät 2026



# NÄKYMÄT 2026 (ENNALLAAN)



Konsernin vuoden 2026 liikevaihdon arvioidaan olevan

**yli 800 milj. €**

Liikevaihto vuonna 2025: 705,6 milj. euroa.

Operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan välillä

**10-20 milj. €**

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

# VALMIINA KANNATTAVAAN KASVUUN

1.

## Liiketoiminta kasvuun kaikilla mittareilla

Liikevaihtomme kasvoi sekä toimitila- että asuntorakentamisessa. Datakeskusrakentamisen rooli merkittävä.

Vertailukautta korkeampi volyymi ja tuloutuneen liikevaihdon keskimääräisen katetason nousu vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon positiivisesti.

Tilauskanta vahvistui merkittävästi.

2.

## Markkinatilanne tarjoaa kasvumahdollisuuksia

Suomen talous on kääntynyt selvään kasvuun.

Datakeskukset tarjoavat mahdollisuuden nopeaan kasvuun ja muuta urakointia korkeampaan kannattavuuteen.

Toimitilarakentamisen kysyntää tukevat julkiset investoinnit, vaativien teollisuushankkeiden kasvava määrä sekä korjausrakentamisen vahvana jatkuva kysyntä.

3.

## Katse kohti vuosia 2027 ja 2028

Vahvistunut tilauskantamme ja todennäköisiksi arvioidut hankkeet, yhteensä noin 2,7 miljardia euroa, luovat vahvan pohjan loppuvuoden positiiviselle tuloskehitykselle sekä antavat hyvän lähdön vuoteen 2027.

Vahva hankekehitysputki hyvin sijainnein ja asteittain paraneva markkinaympäristö tukevat näkymiämme.


SRV
www