



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 31.5.2024

S-PANKKI ASUNTO

Kasvukeskusten vuokra-asuntoihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

PERUSTIEDOT

Rahastonhoitaja Juho Santaharju



Rahasto-osuuden arvo (EUR)

A	14,08
C	15,42

Osuuden arvon kehitys

3 kuukautta	A	-1,76 %
	C	-1,53 %
12 kuukautta	A	-10,48 %
	C	-9,64 %
Aloituspäivästä	A	40,81 %
	C	54,23 %

Tuottohistoria *

3 kuukautta	A	-1,76 %
	C	-1,53 %
12 kuukautta	A	-10,48 %
	C	-9,64 %
Aloituspäivästä	A	46,92 %
	C	60,90 %

*Tuottohistoria on tuotonmaksuilla korjattu. S-Pankki Asunto A -osuussarjan tunnus oli 7.10.2021 asti S.

RAHASTONHOITAJAN KOMMENTTI

Katsauskauden tuotto rahaston A-osuudelle oli -1,76 % ja C-osuudelle -1,53 %. Tuoton taustalla olivat laskeneet kiinteistöjen arvostukset pääkaupunkiseudulla, erityisesti Helsingissä. Tuotto heijastelee hyvin Tilastokeskuksen viimeisintä dataa asuntojen hinnoista. Sen mukaan hintojen lasku pääkaupunkiseudun ulkopuolella on jo pysähtynyt, ja pääkaupunkiseudullakin luisu alkaa tasaantumaan. Vuokrausaste pysyi katsauskaudella hyvänä, keskimäärin 95,1 prosentissa. Odotamme vuokrausasteen paranevan kesän aikana opiskelijavalintojen piristäessä kysyntää. Viimeisen vuoden aikana uutta tarjontaa on valmistunut runsaasti varsinkin pääkaupunkiseudulle, mikä on heikentänyt vuokrausasteita. Alhainen rakentamisen volyymi tulee kuitenkin vähentämään vuokra-asuntojen tarjontaa merkittävästi samaan aikaan, kun väestönkasvu on jatkunut vilkkaana kasvukeskuksissa.

Asuntojen hintojen lasku on jatkunut jo lähes kahden vuoden ajan, ja suurimmat muutokset on nähty pääkaupunkiseudulla, erityisesti pienissä asunnoissa. Tämä on heijastunut myös rahaston tuottoon. Kevään myötä asuntomarkkinoilla on nähty kuitenkin jo positiivista virettä; vanhojen asuntojen kauppamäärät nousivat huhtikuussa edellisvuotta korkeammalle, ja kerrostaloasuntojen myyntiajat ovat kääntyneet hienoiseen laskuun. Asuntomarkkinan tasaantumisen myötä asuntosijoittajat näyttävät hiljalleen olevan palaamassa markkinoille. Suomen Pankin mukaan sijoitusasuntolainoja nostettiin maaliskuuhuhtikuussa 2024 noin 210 miljoonan euron edestä, mikä on 14 prosenttia vuodentakaisesta enemmän.

Huhtikuussa euroalueen inflaatio oli 2,4 prosenttia, eli lähellä keskuspankin 2 prosentin tavoitetta keskipitkällä aikavälillä. Kesäkuun kokouksessaan Euroopan keskuspankki odotetusti laski ohjauskorkoaan 25 korkopistettä. Tulevien koronlaskujen määrä ja ajankohta riippuu pitkälti inflaationäkymien kehittymisestä. Markkinoilla odotetaan 12 kuukauden euriborin olevan vuoden lopussa noin 3 prosentin tuntumassa. Korkomarkkinan tasaantuessa paine asuntojen hintojen negatiivisille arvonmuutoksille pienenee, minkä voidaan odottaa näkyvän paitsi vakaampana toimintaympäristönä asuntomarkkinoille myös tasaisempana tuottona. Korjojen voimakkaalla nousulla on ollut merkittävä vaikutus myös ammattimaisten kiinteistökauppojen määrään. Newsecin kiinteistömarkkinakatsauksen mukaan ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiivolyymit asuntosegmentissä olivat vuosina 2020–2022 keskimäärin 530 miljoonaa euroa per kvartaali (mediaani 524) sekä vuosien 2023–2024 aikana keskimäärin 156 miljoonaa euroa per kvartaali (mediaani 89). Korjojen laskulla on positiivinen vaikutus myös tähän markkinaan, mutta kaupankäyntivolyymin normalisoituminen tulee viemään aikaa.

Katsauskauden aikana tiedotimme lunastusten rajoittamisesta rahaston osuudenomistajien ja rahaston etujen turvaamiseksi pitkällä aikavälillä nykyisessä poikkeuksellisessa markkinatilanteessa. Rajoitus koskee 31.8.2023–29.2.2024 jätettyjä, yli 5 000 euron lunastustoimeksiantoja. Kyseisellä aikavälillä tehdyt lunastukset maksetaan täysimääräisesti 5 000 euroon asti. Lunastukset toteutetaan rahaston 30.8.2024 arvoon ja maksetaan rahaston sääntöjen mukaan viimeistään 11.10.2024. Kappalemääräisesti noin kaksi kolmasosaa lunastustoimeksiannoista toteutetaan täysimääräisesti. Lunastusten rajoittaminen mahdollistaa rahastolle sijoitusstrategiansa mukaisen toiminnan myös poikkeuksellisessa markkinatilanteessa, jossa muun muassa kaupankäyntivolyymit ovat merkittävän alhaisia. Rahaston sääntöjen mukaisesti lunastusmahdollisuus on kaksi kertaa vuodessa. Kesän koittaessa asuntomarkkinoilla on havaittavissa useita positiivisia merkkejä hintakorjauksen päättymisestä. Korjojen kehityksellä tulee kuitenkin olemaan tärkeä rooli markkinan toipumisessa, joten vahvempaa hintojen nousukäännettä nähtäen, kun korot jatkavat laskuaan ja kauppamäärät piristyvät.



