



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 29.5.2026

# S-PANKKI ASUNTO

Kasvukeskusten vuokra-asuntoihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

## PERUSTIEDOT

Rahastonhoitaja Juho Santaharju



### Rahasto-osuuden arvo (EUR)

A	12,90
C	14,38

### Osuuden arvon kehitys

3 kuukautta	A	-2,61 %
	C	-2,38 %
12 kuukautta	A	-4,57 %
	C	-3,70 %
Aloituspäivästä	A	28,96 %
	C	43,84 %

### Tuottohistoria \*

3 kuukautta	A	-2,61 %
	C	-2,38 %
12 kuukautta	A	-4,57 %
	C	-3,70 %
Aloituspäivästä	A	34,56 %
	C	50,06 %

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

## RAHASTONHOITAJAN KOMMENTTI

Katsauskauden tuotto rahaston A-osuudelle oli -2,61 prosenttia ja C-osuudelle -2,38 prosenttia. Rahaston toiminnan alusta, 31.3.2014 alkaen, A-osuuden vuotuinen tuotto on ollut 2,47 prosenttia ja C-osuuden 3,39 prosenttia.

Katsauskauden aikana rahasto myi 33 asunnon kohteen Porvoosta sekä jatkoi yksittäisten asuntojen myyntiä likviditeetin lisäämiseksi.

Rahaston taloudellisen vuokrausasteen keskiarvo oli katsauskaudella keskimäärin 93,7 prosenttia. Toukokuun lopussa vuokrausasteet jakautuivat suurimpien kaupunkien välillä seuraavasti: Helsinki 95,5 prosenttia, Espoo 92,2 prosenttia, Vantaa 87,0 prosenttia, Tampere 95,9 prosenttia ja Turku 92,0 prosenttia.

Maailmantilanteen epävarmuus heijastuu myös Suomen asuntomarkkinaan. Tilastokeskuksen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat huhtikuussa koko maassa 4,3 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 5,2 prosenttia vuodentakaisesta. Suurinta lasku oli Helsingissä (-7,1 %) ja Turussa (-4,2 %).

Kiinteistövälitysalan Keskusliiton mukaan alkuvuoden kauppamäärät vastaavat vuosien 2023 ja 2024 tasoa, eli noin 4000 kauppaa kuukaudessa. Keskimääräiset myyntiajat ovat edelleen pitkiä; käytetyissä pääkaupunkiseudun kerrostaloasunnoissa myyntiaika oli keskimäärin 116 päivää ja muualla Suomessa 127 päivää.

Katsauskauden alussa (27.2.) 12 kuukauden Euribor oli 2,22 prosenttia ja katsauskauden päättyessä (29.5.) 2,80 prosenttia. Euroalueen inflaatio kiihtyi geopoliittisten riskien kasvun seurauksena, ja Euroopan keskuspankki nosti kesäkuun kokouksessa ohjaukorkoaan odotetusti 2,25 prosenttiin. Tämänhetkisten markkinaodotusten mukaan EKP:n odotetaan nostavan ohjaukorkoaan vielä kertaalleen tämän vuoden aikana.

Vuoden jälkimmäiselle puoliskolle siirryttäessä keskeisimmät riskit liittyvät korkojen kehityksen tuomaan epävarmuuteen (geopoliittiset riskit) sekä kuluttajaluottamuksen ja työmarkkinoiden tilanteen kehitykseen. Mahdollisuuksia puolestaan luovat pitkään jatkuneen hintojen korjausliikkeen päättymisen, kauppamäärien elpymisen ja talouskasvun vahvistuminen.

Suomen taloudesta saatiinkin positiivisia uutisia toukokuun lopussa, kun bruttokansantuote kasvoi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 0,9 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Kasvu oli vahvinta lähes viiteen vuoteen, sekä perustui laaja-alaisesti investointien, yksityisen kulutuksen ja viennin kasvuun. Lisäksi hallitus päätti katsauskauden aikana parantaa ASP-lainojen ehtoja ensiasunnon ostajille pidentämällä asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuajan 40 vuoteen (aiemmin 30 vuotta). Näiden muutosten odotetaan tukevan asuntomarkkinan elpymistä.



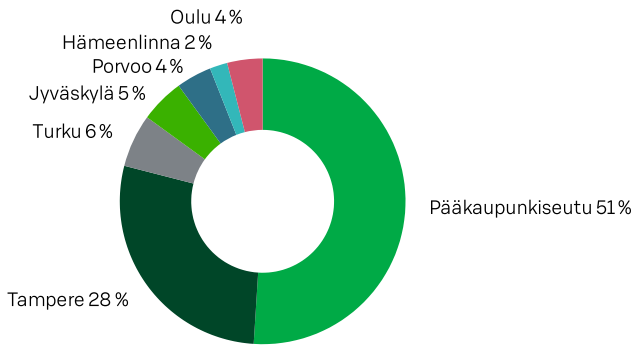
## TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	31.3.2014
Rahaston pääoma	437,9 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	273,4 M€
Lainatun pääoman osuus	164,5 M€
Minimisijoitus	A-sarja 200 EUR C-sarja 1 000 000 EUR
Osuudenomistajien lukumäärä	11 754 kpl
ISIN-koodi	FI4000087762 (A) FI4000087754 (C)

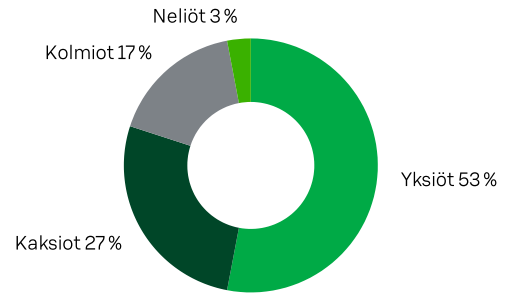
## ASUNTOTYYPIPIT (MÄÄRÄ JA %)

Asumuksen tyyppi	Määrä (kpl)	%-osuus
Yksiöt	1 061	53 %
Kaksiot	542	27 %
Kolmiot	338	17 %
Neliöt	58	3 %
Yhteensä	1 999	100 %
Pinta-ala yhteensä		84,471 m <sup>2</sup>
Asuntojen keskikoko		42,3 m <sup>2</sup>

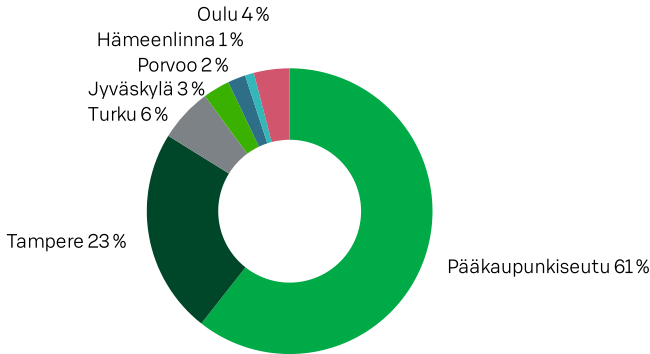
## ASUNTOJEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA (KPL, %)



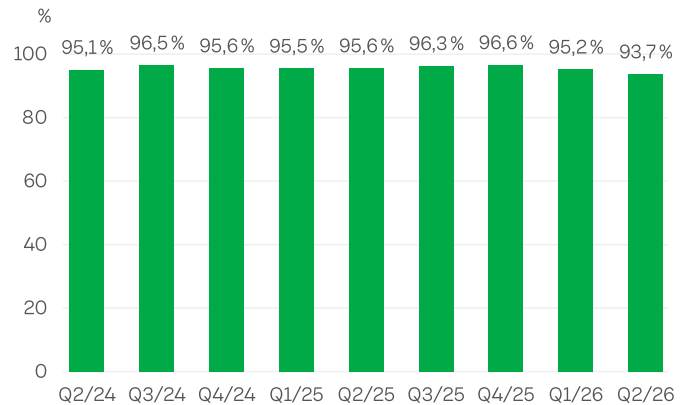
## ASUNTOJEN KOKOJAKAUMA (%)



## ASUNTOJEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA (EUROISSA, %)



## TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE, %



Taloudellinen vuokrausaste = (vuokratuotot/vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) \*100

Palkit kuvaavat taloudellisen vuokrausasteen keskiarvoa rahaston kullakin arvonnaskentajaksolla.

