



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 28.2.2025

# S-PANKKI ASUNTO

Kasvukeskusten vuokra-asuntoihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

## PERUSTIEDOT

Rahastonhoitaja Juho Santaharju



### Rahasto-osuuden arvo (EUR)

A	13,63
C	15,03

### Osuuden arvon kehitys

3 kuukautta	A	-0,72 %
	C	-0,49 %
12 kuukautta	A	-4,91 %
	C	-4,04 %
Aloituspäivästä	A	36,30 %
	C	50,30 %

### Tuottohistoria \*

3 kuukautta	A	-0,72 %
	C	-0,49 %
12 kuukautta	A	-4,91 %
	C	-4,04 %
Aloituspäivästä	A	42,21 %
	C	56,81 %

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

## RAHASTONHOITAJAN KOMMENTTI

Katsauskauden tuotto rahaston A-osuudelle oli -0,72 prosenttia ja C-osuudelle -0,49 prosenttia. Rahaston kohteiden arvostukset laskivat enää pääasiassa vain Vantaalla ja Helsingissä, kun taas muualla Suomessa hintojen lasku on jo tasaantunut. Euroissa mitattuna rahaston sijoituksista 58 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja yksöiden osuus salkusta on 53 prosenttia. Pääkaupunkiseudun yksöissä hintojen toipuminen on ollut muuta markkinaa hitaampaa ja pohjan muodostuminen vie edelleen aikaa. Rahaston taloudellisen vuokrausasteen keskiarvo katsauskaudella on 95,5 prosenttia.

Katsauskauden aikana 12 kuukauden euribor pysytteli noin 2,4 prosentin tuntumassa, ja Euroopan keskuspankki laski odotetusti maaliskuussa ohjauksorkkoaan 0,25 prosenttiyksiköllä 2,50 prosenttiin. Markkinoilla 12 kuukauden euriborin odotetaan laskevan hieman alle kahteen prosenttiin vuoden 2025 aikana.

Katsauskauden aikana tiedotimme lunastusten rajoittamisesta, jolla nykyisessä poikkeuksellisessa markkinatilanteessa turvaamme rahaston osuudenomistajien ja rahaston etuja pitkällä aikavälillä. Rajoitus koskee 29.2.2024–30.8.2024 jätettyjä yli 5 000 euron lunastustoimeksiantoja. Kyseisellä aikavälillä tehdyt lunastukset maksetaan täysimääräisesti 5 000 euroon asti. Lunastukset toteutetaan rahaston 28.2.2025 arvoon ja maksetaan rahaston sääntöjen mukaan viimeistään 11.4.2025.

Kappalemääräisesti noin kaksi kolmasosaa lunastustoimeksiannoista toteutetaan täysimääräisesti. Lunastusten rajoittaminen mahdollistaa rahastolle sijoitusstrategiansa mukaisen toiminnan myös poikkeuksellisessa markkinatilanteessa, jossa muun muassa kaupankäyntivolyymit ovat merkittävän alhaisia.

Korkojen laskun myötä Suomen kiinteistömarkkinan toipuminen on käynnistynyt, mutta vaikutukset kaupankäyntimääriin ja hintatasoihin ovat olleet toistaiseksi maltillisia. Viime aikoina asuntojen kuluttajamarkkinassa on nähty ensimmäisiä merkkejä kaupankäyntimäärien normalisoitumisesta. Institutionaalisten sijoittajien välisten kiinteistötransaktioiden määrät ovat kuitenkin edelleen historiallisen alhaisia, emmekä odota kaupankäyntivolyyymien kiihtyvän merkittävästi vielä lähitulevaisuudessa.



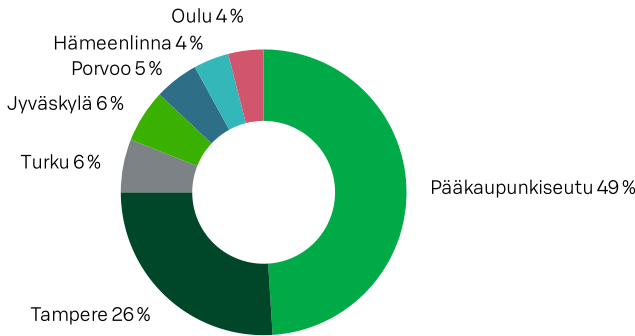
## TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	31.3.2014
Rahaston pääoma	473,2 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	297,9 M€
Lainatun pääoman osuus	175,2 M€
Minimisijoitus	A-sarja 200 EUR C-sarja 1 000 000 EUR
Osuudenomistajien lukumäärä	13 646 kpl
ISIN-koodi	FI4000087762 (A) FI4000087754 (C)

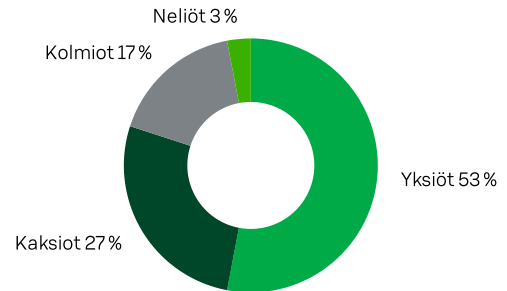
## ASUNTOTYYPIPIT (MÄÄRÄ JA %)

Asunnon tyyppi	Määrä (kpl)	%-osuus
Yksiöt	1 138	53 %
Kaksiot	580	27 %
Kolmiot	359	17 %
Neliöt	72	3 %
Yhteensä	2 149	100 %
Pinta-ala yhteensä		91 112 m <sup>2</sup>
Asuntojen keskikoko		42,4 m <sup>2</sup>

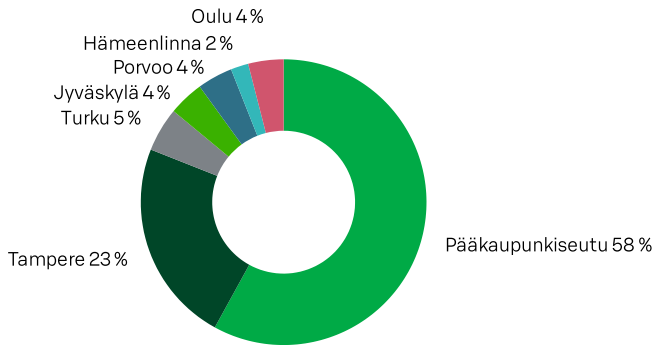
## ASUNTOJEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA (KPL, %)



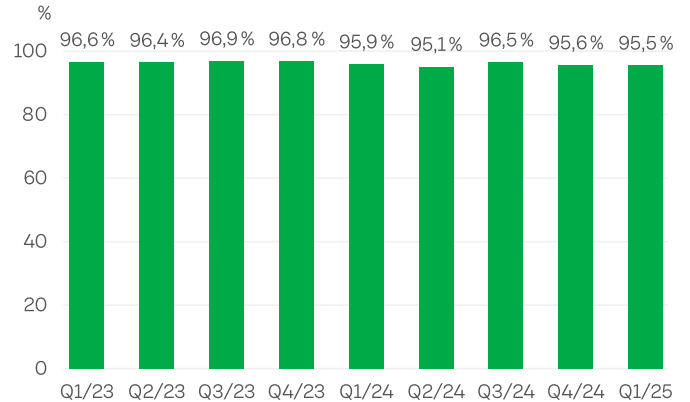
## ASUNTOJEN KOKOJAKAUMA (%)



## ASUNTOJEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA (EUROISSA, %)



## TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE, %



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

Palkit kuvaavat taloudellisen vuokrausasteen keskiarvoa rahaston kullakin arvonnlaskentajaksolla.

