



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 29.11.2024

S-PANKKI ASUNTO

Kasvukeskusten vuokra-asuntoihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

PERUSTIEDOT

Rahastonhoitaja Juho Santaharju



Rahasto-osuuden arvo (EUR)

A	13,73
C	15,10

Osuuden arvon kehitys

3 kuukautta	A	-1,87 %
	C	-1,64 %
12 kuukautta	A	-5,38 %
	C	-4,51 %
Aloituspäivästä	A	37,28 %
	C	51,05 %

Tuottohistoria *

3 kuukautta	A	-1,87 %
	C	-1,64 %
12 kuukautta	A	-5,38 %
	C	-4,51 %
Aloituspäivästä	A	43,24 %
	C	57,59 %

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

RAHASTONHOITAJAN KOMMENTTI

Katsauskauden aikana korkojen lasku jatkui ja katsausta kirjoittaessa 12 kuukauden euribor on noin 2,4 prosenttia (edellisvuonna 4,0 prosenttia). Markkinoilla odotetaan 12 kuukauden euriborin laskevan hieman alle kahteen prosenttiin vuoden 2025 aikana. Korkojen lasku alkaa hiljalleen näkymään asuntokauppojen määrän kasvamisena sekä myyntiaikojen lyhenemisenä.

Kiinteistövälitysalan keskusliiton tilastojen mukaan lokakuussa 2024 vanhojen asuntojen kauppamäärä oli 5152 asuntoa, mikä merkitsee noin 23 prosentin kasvua edellisvuoteen verrattuna. Kauppamäärät piristyivät erityisesti yksioissa. Esimerkiksi Helsingissä yksioiden kauppamäärät kasvoivat noin 30 prosenttia vuodentakaiseen verrattuna. Vuosina 2020 ja 2021 vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräinen myyntiaika pääkaupunkiseudulla oli 58 päivää, kun taas viime vuosina on noustu hieman yli 100 päivään, eli keskimääräinen myyntiaika on pidentynyt noin kuukaudella. Lokakuun tilastoissa keskimääräinen myyntiaika laski 94 päivään (syyskuussa 105 päivää), mikä viestii luottamuksen ja kysynnän elpymisestä sekä edesauttaa hintojen vakautumista.

Rahaston taloudellisen vuokrausasteen keskiarvo katsauskaudelle oli 95,6 prosenttia. Suurista kaupungeista korkein vuokrausaste oli Tampereella (99,8 %), jossa vuokramarkkinan tilanne on erinomainen, kun taas matalin oli Vantaalla (91,0 %), jossa vuokrausasteita laskevat viime vuosina valmistuneiden asuntojen runsas määrä. Rahaston vuokrausaste on viime vuosina pysynyt vakaana, noin 95–97 prosentin tasoilla, ja odotamme hyvän kehityksen jatkuvan myös ensi vuonna. Alhaiset uudisrakentamisen volyymit vähentävät vuokra-asuntojen tarjontaa merkittävästi, millä on positiivinen vaikutus vuokrausasteisiin.

Katsauskauden tuotto rahaston A-osuudelle oli -1,87 prosenttia ja C-osuudelle -1,64 prosenttia. Tuottoon vaikutti arvostusten lasku erityisesti rahaston omistamissa yksioissa ja pääkaupunkiseudun kohteissa. Myös Tampereella arvostuksissa nähtiin pieniä laskuja. Sen sijaan perheasuntojen arvostuksissa nähtiin paikoittain jo pieniä nousuja. Euroissa mitattuna rahaston sijoituksista 59 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja yksioiden osuus salkusta on 53 prosenttia. Pääkaupunkiseudun yksioissa hintojen toipuminen on ollut muuta markkinaa hitaampaa ja pohjan muodostuminen kestää hieman pidempään. Laskeneiden korkojen myötä korkosuojien arvostus laski, millä oli negatiivinen vaikutus rahaston tuottoon.

Asuntojen hintojen laskun myötä näemme rahaston ensi vuoden tuotto-odotuksen hyvänä, kun asuntojen hintojen toipuminen jatkuu ja korkojen laskun odotetaan kääntävän myös pääkaupunkiseudun hintakehityksen nousuun. Uskomme vahvasti kaupungistumisen megatrendin jatkuvan, ja siksi rahaston omistuksista noin 87 prosenttia sijaitsee kolmessa suurimmassa kasvukeskuksessa.



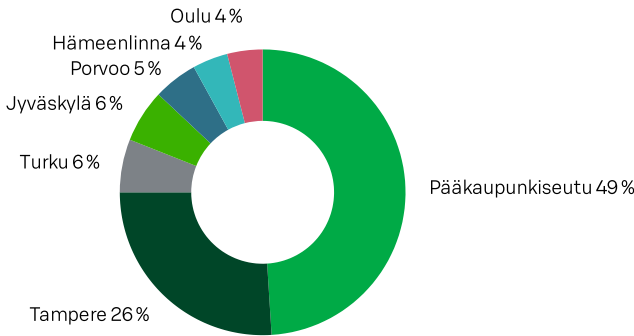
TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä	31.3.2014
Rahaston pääoma	475,7 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	299,6 M€
Lainatun pääoman osuus	176,0 M€
Minimisijoitus	A-sarja 200 EUR C-sarja 1 000 000 EUR
Osuudenomistajien lukumäärä	13 601 kpl
ISIN-koodi	FI4000087762 (A) FI4000087754 (C)

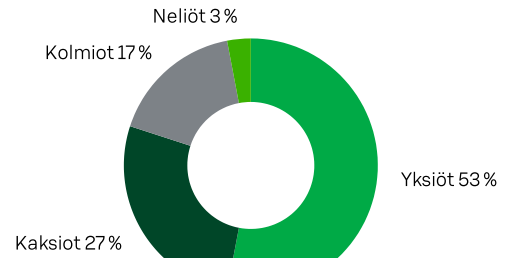
ASUNTOTYYPIPIT (MÄÄRÄ JA %)

Asunnon tyyppi	Määrä (kpl)	%-osuus
Yksiöt	1 138	53 %
Kaksiot	580	27 %
Kolmiot	362	17 %
Neliöt	72	3 %
Yhteensä	2 152	100 %
Pinta-ala yhteensä		91 306 m ²
Asuntojen keskikoko		42,4 m ²

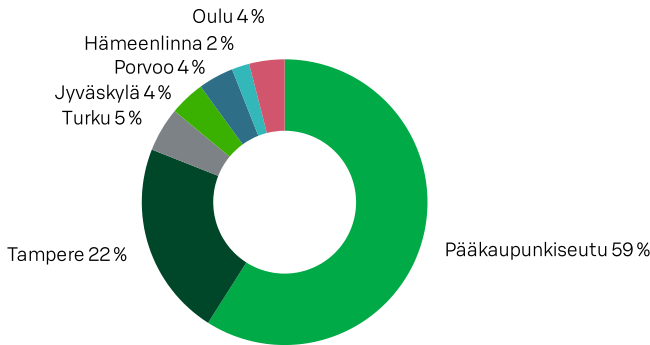
ASUNTOJEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA (KPL, %)



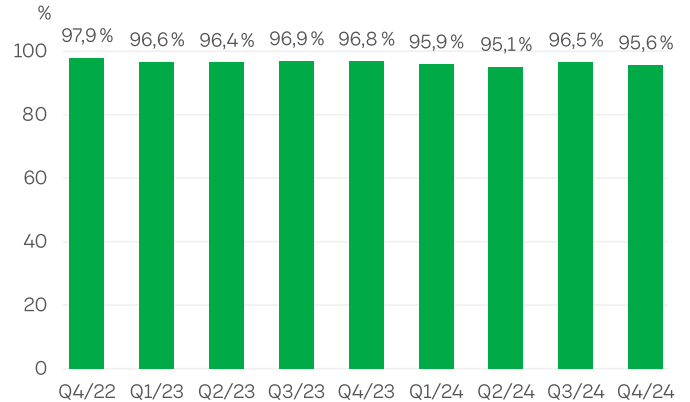
ASUNTOJEN KOKOJAKAUMA (%)



ASUNTOJEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA (EUROISSA, %)



TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE, %



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

Palkit kuvaavat taloudellisen vuokrausasteen keskiarvoa rahaston kullakin arvonnlaskentajaksolla.

