



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 30.8.2024

S-PANKKI ASUNTO

Kasvukeskusten vuokra-asuntoihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

PERUSTIEDOT

Rahastonhoitaja Juho Santaharju



Rahasto-osuuden arvo (EUR)

A	13,99
C	15,36

Osuuden arvon kehitys

3 kuukautta	A	-0,65 %
	C	-0,43 %
12 kuukautta	A	-10,95 %
	C	-10,12 %
Aloituspäivästä	A	39,89 %
	C	53,57 %

Tuottohistoria *

3 kuukautta	A	-0,65 %
	C	-0,43 %
12 kuukautta	A	-10,95 %
	C	-10,12 %
Aloituspäivästä	A	45,96 %
	C	60,21 %

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

RAHASTONHOITAJAN KOMMENTTI

Kesän aikana asuntomarkkinoilla tapahtui paljon positiivista. Asuntojen hintojen lasku on pysähtymässä, asuntojen kauppamäärät kasvoivat, rahaston vuokrausasteet paranivat entisestään ja korot laskivat merkittävästi. Rahastossa nähtiin pieniä arvonlaskuja enää pääasiassa Vantaan, Oulun ja Jyväskylän yksittäisissä kohteissa. Katsauskauden tuotto rahaston A-osuudelle oli -0,65 prosenttia ja C-osuudelle -0,43 prosenttia. Rahaston korkoriskistä on suojattu 51 prosenttia ja suojat on tehty pääosin nollakorkotasoon. Rahasto siis hyötyy merkittävästi sille tehdyistä korkosuojauksista korkokustannusten ollessa markkinatasoa alhaisempia. Kesällä laskeneiden korkojen myötä korkosuojien arvostus kuitenkin laski hieman, millä oli pieni negatiivinen vaikutus rahaston tuottoon.

Vuokra-asuntomarkkinan tilanne on parantunut viime vuodesta ja rahaston omistamien asuntojen vuokrausaste kehittyi odotetun positiivisesti kesän aina. Katsauskauden vuokrausasteen keskiarvo oli 96,5 prosenttia, ja elokuun lopussa vuokrausaste oli jopa 97,2 prosenttia. Suurista kaupungeista korkeimmat vuokrausasteet olivat Tampereella (98,4 %) ja Helsingissä (97,2 %), kun taas matalimmat Vantaalla (94,5 %) ja Espoossa (93,8 %). Korkeat vuokrausasteet osoittavat, että kysyntä rahaston uusille, hyvillä sijainneilla oleville kohteille on erinomaista myös vuokra-asuntojen tarjonnan ollessa korkealla. Odotammekin käyttöasteen pysyvän vahvana myös jatkossa alhaisen uudisrakentamisen volyymin vähentäessä vuokra-asuntojen tarjontaa merkittävästi. KTI Kiinteistötiedon kesäkuun julkaisun mukaan vuokrat pääkaupunkiseudun ulkopuolisessa kuudessa suurimmassa kaupungissa nousivat 1,9 prosenttia vuodessa. Vuokrat ovat nousseet eniten Oulussa (3,8 %), Jyväskylässä (2,6 %) ja Tampereella (2,5 %). Pääkaupunkiseudulla vuokrien kehitys on koronan jälkeisinä vuosina ollut vaisua korkean tarjonnan takia, mutta pientä piristymistä on nyt havaittavissa. KTI kertoo myös, että sen uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaava indeksi on osoittanut piristymisen merkkejä nousten jo toisella vuosineljänneksellä peräkkäin maaliskoukokuussa alkaneissa vuokrasopimuksissa. Tämän vaikutuksesta indeksin vuosimuutoksen raportointiin nousseen lievästi positiiviseksi, 0,1 prosenttiin ja edelliseen vuosineljänneksen peilaten pääkaupunkiseudun vuokrat nousivat keskimäärin 0,7 prosenttia.

Suomessa yleisin asuntolainan viitekorko on 12 kuukauden euribor. Toukokuun katsausta kirjoittaessa 12 kuukauden euriborin odotettiin laskevan noin kolmeen prosenttiin vuoden loppuun mennessä. Koroissa nähtiin kuitenkin voimakas liike alaspäin jo kesän aikana, ja tätä katsausta kirjoittaessa 12 kuukauden euribor on noin 2,9 prosentissa. Korontarkastushetkinä viitekorko on nyt jopa noin yhden prosenttiyksikön alempana edellisvuoteen verrattuna, joten tämä lasku tulee keventämään kotitalouksien lainakustannuksia merkittävästi. Korkojen lasku onkin piristänyt tunnelmaa markkinoilla ja kuluttajien asunnonostoaiheet ovat kasvussa. Myös pankeista on raportoitu kasvunutta aktiviteettia asuntolainahakemuksissa. Seuraavaksi odotammekin korkojen laskun näkyvän kauppa-aikojen lyhentymisenä, kauppamäärien kasvuna sekä asuntojen hintojen nousuna.

Asuntomarkkinoiden pohjat on todennäköisesti jo nähty. On kuitenkin hyvä muistaa, että kiinteistömarkkina liikkuu hitaasti ja toipuminen pohjista tapahtuu vähitellen korkojen laskun vaikuttaessa yhä enemmän talouteen ja asuntomarkkinaan. Alueellisia eroja on myös ja toistaiseksi pääkaupunkiseudun asuntomarkkinan toipuminen on hieman muuta Suomea perässä. Euromääräisesti mitattuna rahaston sijoituksista 59 prosenttia on pääkaupunkiseudulla, 22 prosenttia Tampereen seudulla, 5 prosenttia Turun seudulla ja loput 13 prosenttia jakautuvat Oulun, Jyväskylän, Porvoon ja Hämeenlinnan kesken. Uskomme vahvasti kaupungistumisen megatrendin jatkuvan ja siksi rahaston omistuksista noin 87 prosenttia sijaitsee kolmessa suurimmassa kasvukeskuksessa. Asuntomarkkinoilla kuluttajakaupassa toipuminen tapahtuu nopeammin, kun taas ammattimaisten kiinteistösijoittajien välinen transaktiomarkkina toipuu hitaammin. Molemmissa on kuitenkin jo havaittavissa parantumista sekä kauppajen määrässä että hintatasossa.



