



KVARTALSRAPPORT 30.8.2024

S-BANKEN BOSTAD

Specialfond som investerar i hyresbostäder i tillväxtorter

FAKTABLAD

Fondförvaltare Juho Santaharju



Fondandelens värde (EUR)

A	13,99
C	15,36

Fondandelens värdeutveckling

3 mån	A	-0,65 %
	C	-0,43 %
12 mån	A	-10,95 %
	C	-10,12 %
Sedan start	A	39,89 %
	C	53,57 %

Avkastningshistorik*

3 mån	A	-0,65 %
	C	-0,43 %
12 mån	A	-10,95 %
	C	-10,12 %
Sedan start	A	45,96 %
	C	60,21 %

*Värdeutvecklingen är korrigerad med den utbetalda avkastningen. Till och med 7.10.2021 var S-Banken Bostad A-andelsseriens tecken S.

FONDFÖRVALTARENS KOMMENTAR

Under sommaren gick det mycket positivt för bostadsmarknaden. Nedgången i bostadspriserna håller på att stanna av, bostadshandelsvolymen ökade, fondens uthyrningsgrader steg ytterligare och räntorna sjönk betydligt. I fonden sjönk värdena främst endast för enskilda objekt i Vanda, Uleåborg och Jyväskylä. Under rapportperioden var avkastningen -0,65 procent för fondens A-andel och -0,43 procent för fondens C-andel. Femtioett procent av fondens ränterisk är säkrad och säkringarna är i huvudsak gjorda enligt nollränta. På så sätt gynnas fonden avsevärt av räntesäkringarna när räntekostnaderna är lägre än marknadsnivån. I och med att räntorna föll i somras sjönk dock värderingen av räntesäkringarna något, vilket hade en liten negativ inverkan på fondens avkastning.

Läget på hyresbostadsmarknaden har förbättrats jämfört med i fjol. Under sommaren utvecklades uthyrningsgraden för fondens bostäder som väntat positivt. Under rapportperioden var den genomsnittliga uthyrningsgraden 96,5 procent, och i slutet av augusti var uthyrningsgraden hela 97,2 procent. Bland de största städerna var uthyrningsgraden högst i Tammerfors (98,4 %) och Helsingfors (97,2 %) och lägst i Vanda (94,5 %) och Esbo (93,8 %). De höga uthyrningsgraderna visar att efterfrågan på fondens nya objekt med goda lägen är utmärkt, även när utbudet av hyresbostäder är stor. Därför förväntar vi oss att beläggningsgraden även framöver är hög, eftersom utbudet av hyresbostäder är betydligt mindre till följd av en låg volym av nya byggnader. Enligt ett meddelande från KTI Kiinteistöieto i juni steg hyrorna i de sex största städerna utanför huvudstadsregionen med 1,9 procent under ett års tid. Hyrorna har stigit mest i Uleåborg (3,8 %), Jyväskylä (2,6 %) och Tammerfors (2,5 %). Under de år som följt på coronatiden har hyrorna i huvudstadsregionen utvecklats svagt på grund av ett stort utbud. Men nu verkar läget utvecklas lite bättre. KTI meddelar också att dess index som beskriver nya bostadshyresavtal har visat tecken på återhämtning och steg för hyresavtal som började gälla i mars-maj för andra kvartalet i rad. Det bidrog till att årsförändringen av indexet angavs ha blivit något positiv och stigit till 0,1 procent, samt till att hyrorna i huvudstadsregionen steg med i snitt 0,7 procent jämfört med föregående kvartal.

I Finland är euribor 12 månader den vanligaste referensräntan på bostadslån. I skrivande stund förväntades euribor 12 månader sjunka till cirka tre procent före utgången av året. Räntorna föll dock kraftigt under sommaren, och i skrivande stund var euribor 12 månader ungefär 3,0 procent. Vid räntestjusteringstidpunkterna är referensräntan nu ungefär en procentenhet lägre än i fjol. Det innebär att sänkningen bidrar till att hushållens lånekostnader minskar avsevärt. Till följd av räntesänkningen har sentimentet på marknaden blivit mer positivt och avsikterna att köpa bostad håller på att öka bland konsumenterna. Bankerna har också rapporterat en ökad aktivitet när det gäller ansökningar om bostadslån. Härnäst förväntar vi oss att räntesänkningen avspeglas som kortade försäljningstider, ökning i handelsvolymen och uppgång i bostadspriserna.

Det är troligt att bostadsmarknaden redan har nått botten. Det är dock bra att komma ihåg att fastighetsmarknaden utvecklas långsamt och att återhämtningen från bottenivån sker stegvis, eftersom räntesänkningen har allt större effekter på ekonomin och bostadsmarknaden. Det finns en del skillnader mellan olika regioner, och bostadsmarknaden återhämtar sig än så länge långsammare i huvudstadsregionen än i övriga Finland. Mätt i euro finns 59 procent av fondens investeringar i huvudstadsregionen, 22 procent i Tammerfors och 5 procent i Åbo. Resten, 13 procent, är fördelade mellan Uleåborg, Jyväskylä, Borgå och Tavastehus. Vi är övertygade om att megatrenden urbanisering fortsätter. Därför finns cirka 87 procent av fondens innehav på de tre största tillväxtorterna. På bostadsmarknaden återhämtar sig konsumenthandeln snabbare, medan transaktionsmarknaden mellan professionella fastighetsinvestorer återhämtar sig långsammare. Båda har dock visat en förbättring, både i antalet sålda bostäder och i fråga om prisnivån.



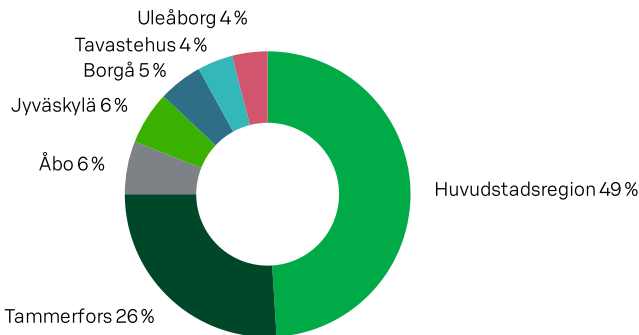
GRUNDUPPGIFTER

Startdatum	31.3.2014
Fondkapital	482,7 Mn€
Kapital investerat av fondandelsägare	309,2 Mn€
Kapital investerat med lånefinansiering	173,5 Mn€
Minsta insättning	A-serie 200 EUR C-serie 1 000 000 EUR
Antal andelsägare	13 601 st.
ISIN-kode	FI4000087762 (A) FI4000087754 (C)

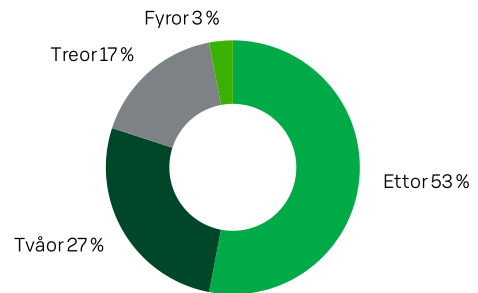
BOSTÄDERNAS STORLEKSFÖRDELNING (ANTAL OCH %)

Typ av bostad	Antal (st)	%
Ettor	1 138	53 %
Tvåor	580	27 %
Treor	366	17 %
Fyror	72	3 %
Totalt	2 156	100 %
Total yta	91 569 m ²	
Genomsnittlig bostadslägenhetsyta	42,5 m ²	

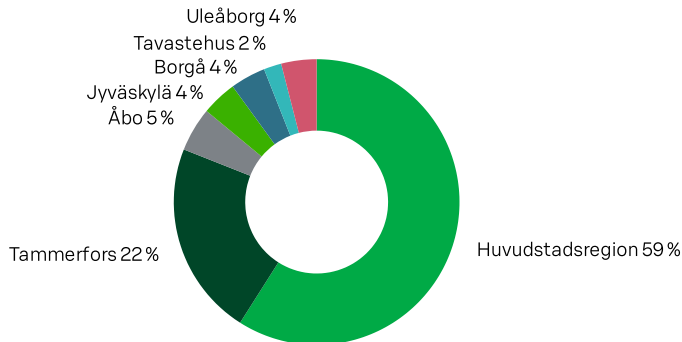
BOSTÄDERNAS GEOGRAFISK FÖRDELNING (ST, %)



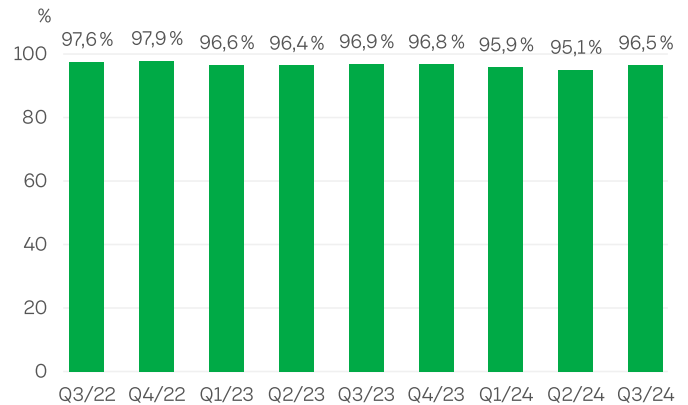
BOSTÄDERNAS STORLEKSFÖRDELNING (%)



BOSTÄDERNAS GEOGRAFISK FÖRDELNING (EURO, %)



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, %



Ekonomisk uthyringsgrad = (hyresintäkt/den potentiella hyresintäkt för lägenheter tillgängliga för uthyrning) *100.

Staplarna beskriver den genomsnittliga finansiella uthyringsgraden för fonden under varje värderingsperiod.

