NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 15.9.2026

S-PANKKI METSÄ

Metsäkiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

PERUSTIEDOT

Rahastonhoitaja Timo Hakulinen



Rahasto-osuuden arvo (EUR)

A	13,92
C	14,62

Osuuden arvon kehitys

3 kuukautta	A	-0,81 %
	C	-0,68 %
12 kuukautta	A	-10,04 %
	C	-9,58 %
Aloituspäivästä	A	41,18 %
	C	46,24 %

Tuottohistoria *

3 kuukautta	A	-0,81 %
	C	-0,68 %
12 kuukautta	A	-7,58 %
	C	-7,11 %
Aloituspäivästä	A	50,96 %
	C	56,37 %

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

RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 15.9.2026

Vuoden kolmannen vuosineljänneksen aikana korkomarkkinat ovat jälleen olleet keskeinen sijoitusmarkkinoita ohjaava tekijä. Suomen 10 vuoden valtionlainan korko on noussut kesän aikana noin 3,4 prosentista lähelle 4 prosenttia, ja korkotaso on noussut laajasti myös muualla euroalueella. Korkojen nousu on heijastunut kiinteiden omaisuusluokkien arvostustasoihin nostamalla sijoittajien tuottovaateita ja rahoituskustannuksia. Euroalueen inflaatio on pysynyt sitkeänä, minkä seurauksena Euroopan keskuspankki nosti syyskuussa ohjauskorkojaan edelleen 0,25 prosenttiyksiköllä. Korkoympäristö on siten edelleen selvästi korkeampi kuin muutama vuosi sitten, mikä ylläpitää varovaisuutta kiinteistö- ja reaalivarallisuusmarkkinoilla.

Metsäsektorilla puumarkkina on pysynyt toimivana, vaikka kaupankäyntivolyymit ovat olleet tänä vuonna tavanomaista alempia. Erityisesti kuitupuun kysyntä on ollut edellisvuosia maltillisempaa, mutta tukkipuun hintataso on säilynyt historiallisesti hyvänä. Hinnat ovat tasaantuneet vuoden 2025 huipputasoista, mutta metsänomistajien näkökulmasta markkinatilanne on edelleen pitkän aikavälin keskiarvoja vahvempi. Geopoliittinen epävarmuus ja energiamarkkinoiden herkkyys aiheuttavat markkinaympäristöön yhä epävarmuutta. Samalla Euroopan pyrkimys huoltovarmuutensa, raaka-aineomavaraisuutensa sekä uusiutuvien luonnonvarojensa käytön vahvistamiseen tukee pitkällä aikavälillä suomalaisen metsäomaisuuden strategista merkitystä.

Metsäkiinteistömarkkina on säilynyt vakaan aktiivisena korkojen noususta huolimatta. Vaikka sijoittajien tuottovaateet ovat nousseet, on laadukkaiden metsäomaisuuksien kysyntä pysynyt hyvänä. Tämä on tukenut metsätilojen hintatasoa. Institutionaaliset sijoittajat tarkastelevat metsää houkuttelevana reaalivarallisuutena, jonka tuotto perustuu sekä puumarkkinoihin että metsien biologiseen kasvuun. Metsäomaisuuden pitkät kassavirrat, hajautushyödyt sekä luontopääomaan liittyvät mahdollisuudet ovat säilyttäneet sijoittajien kiinnostuksen myös haastavammassa korkoympäristössä.

Transaktiomarkkina on ollut selektiivinen. Eniten kysyntää on ollut kohteille, joissa on runsas puusto sekä metsien kasvukyky, sijainti, saavutettavuus ja sertifiointi ovat korkealla tasolla. Tämä on ylläpitänyt laadukkaiden kohteiden arvostuksia myös markkinaympäristön muuttuessa.

Rahaston arvonkehitykseen on vuoden aikana vaikuttanut ennen kaikkea korkotason nousu, joka on nostanut markkinoiden tuottovaatimuksia. Tästä huolimatta rahaston operatiivinen kehitys on jatkunut vakaana ja metsäsalkun pitkän aikavälin fundamentit ovat säilyneet vahvoina. Rahaston metsät ovat tuottaneet suunnitelmien mukaisesti, ja aktiivisella metsänhoidolla on pystytty tukemaan sekä kassavirtaa että metsien arvon kehitystä.

Kaikki Suomessa hankittavat metsätilat sertifioidaan FSC®- ja PEFC-järjestelmien mukaisesti. Sertifiointi tukee kestävää metsätaloutta, vahvistaa metsien markkina-arvoa ja parantaa niiden houkuttelevuutta muuttuvassa toimintaympäristössä.

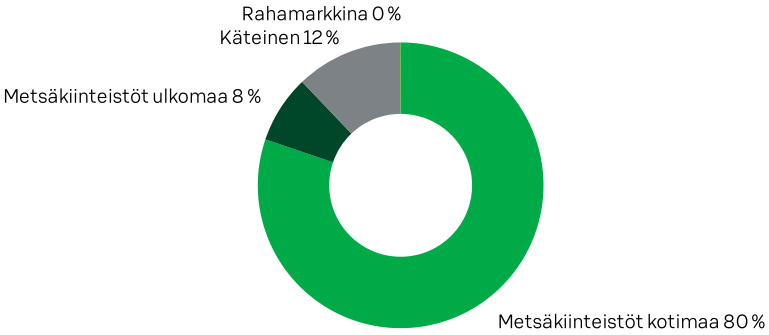
Pitkän aikavälin näkymiä tukevat metsäomaisuuden biologinen kasvu, uusiutuvan raaka-aineen kasvava kysyntä sekä metsien merkitys ilmasto-, energia- ja huoltovarmuusratkaisuissa. Nämä muodostavat yhä vahvan perustan metsäsijoittamiselle.

Metsäsijoitukset säilyvät houkuttelevana omaisuusluokkana pitkällä aikavälillä. Vaikka korkotason nousu ja talouden epävarmuus ovat lisänneet lyhyen aikavälin markkinaheiluntaa, säilyvät metsäomaisuuden keskeiset arvotekijät ennallaan.

Metsärahaston näkymät pysyvät entisellään, ja arvonluonti perustuu jatkossakin kurinalaiseen sijoitustoimintaan, aktiiviseen metsänhoitoon ja vastuulliseen omistajuuteen. Sijoittajan näkökulmasta metsä tarjoa edelleen kilpailukykyisen vaihtoehdon osana hajautettua sijoitussalkkua.

Mikonkatu 9, 00100 Helsinki
Asiakaspalvelu 010 76 5800 (pvm/mpm)
www.s-pankki.fi

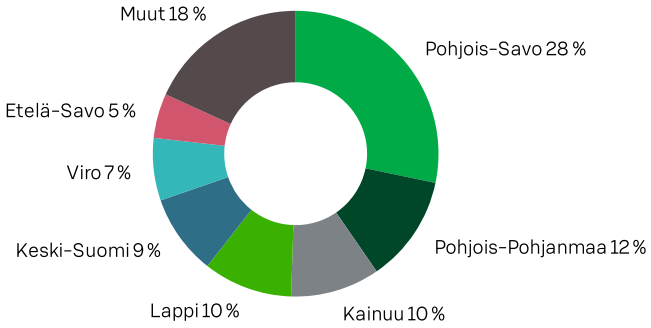
SIJOITUSTEN JAKAUMA



TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä A-sarja	15.12.2016
Rahaston aloituspäivä C-sarja	14.10.2016
Rahaston pääoma	145,2 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	115,2 M€
Lainatun pääoman osuus	30,0 M€
Minimisijoitus	A-sarja 200 EUR
	C-sarja 1 000 000 EUR
Osuudenomistajien lukumäärä	14 023 kpl
ISIN-koodi	FI4000220397 (A)
	FI4000220389 (C)

SIJOITUKSET HEHTAAREINA SUOMEN MAAKUNNISSA JA VIROSSA



Mikonkatu 9, 00100 Helsinki
Asiakaspalvelu 010 76 5800 (pvm/mpm)
www.s-pankki.fi

Tämä on mainos. Tämä ei ole kehotus merkitä sijoitusrahasto-osuuksia. Raportti on S-Pankki Oyj:n tuottama vapaamuotoinen informaatio rahastosta. Vaikka tämän dokumentin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistumaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta, emme vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto ei myöskään ole tae tulevaisuudesta. Osuuksien arvo ja niistä saatava tulo voi nousta ja laskea, ja sijoittajat eivät välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Sijoituskohteiden arvo vaihtelee markkinoiden mukaan, ja myös valuuttakurssien muutokset sekä rahaston palkkiot vaikuttavat sijoittajan saamaan tuottoon. Rahasto ei pyri seuraamaan tai toistamaan käytettyä vertailuindeksiä tai sen tuottoa. Vertailuindeksiä käytetään kuvaamaan niiden instrumenttien tuottoa, joihin rahasto voi sijoittaa varansa. Rahastojen tunnusluvut on laskettu viimeisten 12 kuukauden ajalta. Kaikkien rahastojen tuotot perustuvat kasvuosuuksiin. Rahaston avaintietoesite ja rahastoesite ovat saatavilla maksutta rahastoyhtiöstä tai verkkopalvelusta s.pankki.fi. Tutustu huolellisesti rahaston hinnastoon, rahasto- ja avaintietoesitteeseen sekä rahaston ehtoihin ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Morningstar-luokitukset ovat katsauksen tekohetkellä tuoreimmat saatavilla olevat luokitusarvot. Rahaston palkkiot on esitetty rahaston avaintietoesitteessä ja rahastojen hinnastossa.