

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto

Neljännesvuositiedote
Kesäkuu (Q2) 2025

SIJOITUSPROFIILI

Rahasto sijoittaa uusiin vuokra-asuntoihin kasvukeskuksissa, pääasiassa Helsingin seudulla. Rahaston arvonekehitys koostuu vuokraustoiminnan tuotosta sekä asuntojen mahdollisesta arvonekehityksestä.

NELJÄNNESVUOSIKOMMENTIT

Vuoden toisen kvartaalin aikana rahaston tuotto oli -2,01 % (A-sarja) ja -1,82 % (C-sarja). Rahaston rullaava vuosituotto on näin ollen -7,65 % (A-sarja) ja -6,93 % (C-sarja).

Vuoden toisen kvartaalin negatiivinen tuotto johtui pääasiassa realisoitumattomista arvone muutoksista. Rahaston lainoitusaste on noin 45 % ja rahaston jäljellä oleva velka on lyhennysprofiililtaan tasaista ja keskimääräinen jäljellä oleva laina-aika on noin 16 vuotta. Rahasto on myös vuoden toisen kvartaalin aikana korvannut käytössään olleen lyhytaikaisen vakuudellisen luottolimiitin pitkäaikaisella vakuudellisella luottojärjestelyllä. Vuokrauksen piirissä olevien asuntojen vuokrausaste on 93 %. Rahasto on edelleen joutunut jatkamaan lunastuspyyntöjen lykkäämistä ja likviditeettitarpeeseen pyritään vastaamaan myymällä asuntoja kuluttajamarkkinassa. Kaikkia myynnissä olevia asuntoja ei pidetä vuokralla, sillä se helpottaa asuntojen myymistä ja aiheuttaa vähemmän mielipahaa vuokralaisille. Rahasto on myös edelleen jatkanut lykkätyjen lunastusten maksua. Lunastusten maksaminen tulee olemaan hidasta niin kauan kuin asuntomarkkina jatkaa tahmeana.

Asuntomarkkinan käänne antaa odotuttaa itseään, vaikka asuntokauppoja tehtiin huhti-toukokuussa enemmän kuin samaan aikaan viime vuonna. Uudisasuntomarkkina oli huhti-toukokuussa edelleen hiljainen, mutta kokonaisuudessaan asuntokauppa vilkastui, vaikka kaupпамäärissä jäädään yhä viiden vuoden takaisista tasoista. Hintojen nousu vaikuttaa lykkääntyneen edelleen ja vuoden toisen kvartaalin aikana hintojen kehitys on ollut heikkoa. Huolimatta huipustaan merkittävästi madaltuneesta korkotasosta ja inflaatiosta ovat kuluttajat edelleen hyvin varovaisia ja yleinen kuluttajaluottamus on jatkunut heikkona. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien asunnonostoaikkeitä on edelleen normaalia vähemmän ja huoli yleisestä talouden kehityksestä sekä Suomen työllisyystilanteesta varjostaa asuntomarkkinan palautumista. Uusia asuntoja valmistuu yhä ennätysvähän.

Vapaarahoitteisen vuokra-asumisen asumismuodon suosion kasvun jatkuessa sekä kaupungistumisen jatkuessa, tarvitaan uusia asuntoja jatkossakin kasvukeskuksissa ja merkittävä osa uusista asunnoista tulee vapaarahoitteiseen vuokratyötyöön. Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteinen vuokra-asuminen asumismuotona on lisääntynyt noin sadalla tuhannella kolmen vuoden välein viimeisen kymmenen vuoden ajalla, ja tämän trendin oletetaan jatkuvan. Vapaarahoitteisen vuokra-asumisen käyttäjäkysynnän jatkuminen luo vahvan argumentin vuokra-asumiseen sijoittamiseen pitkäjänteisesti.

Asuntosijoittamisen tuottojen historiallisesti matala korrelaatio muiden omaisuuslajien tuottojen kanssa toimii perusteena sille, että asuntosijoittaminen toimii edelleen osana sijoitussalkun hajautusta ja on sijoituskohdeena hyvä vaihtoehto muiden omaisuusluokkien rinnalla.



Fanny Versluis
Salkunhoitaja



Pasi Huhtakangas
Liiketoimintajohtaja

RISKI – TUOTTOPROFIILI

PIENEMPI RISKI

SUUREMPI RISKI



TYYPILLISESTI PIENEMMÄT TUOTOT

TYYPILLISESTI SUUREMMAT TUOTOT

RAHASTO-OSUUDEN ARVO 30.06.2025

A:	109,31
C:	118,95

HISTORIALLINEN KEHITYS*

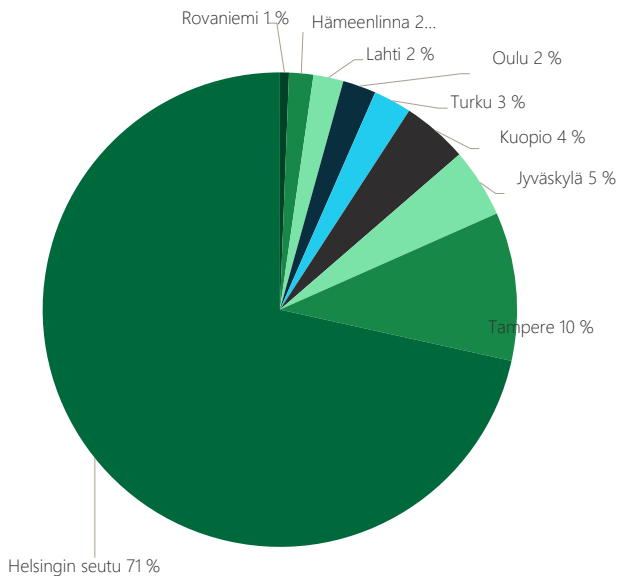
3 kk (A)	-2,01 %
1 v (A)	-7,65 %
3 v (A)	-19,33 %
5 v (A)	-8,90 %
Aloituspäivästä (A)	48,12 %
3 kk (C)	-1,82 %
1 v (C)	-6,93 %
3 v (C)	-17,48 %
5 v (C)	-5,71 %
Aloituspäivästä (C)	61,11 %

*) Kaikkeen arvopaperisijoittamiseen liittyy riskkejä. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Sijoituksen arvo ja tuotto voivat sekä nousta että laskea ja sijoittaja voi menettää sijoittamansa pääoman joko kokonaan tai osittain.

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto

Neljännesvuositiedote
Kesäkuu (Q2) 2025

OMISTUSTEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA %



ASUNTOJEN KOKOJAKAUMA

< 40 m ²	659 kpl	21 %
40-50 m ²	959 kpl	31 %
50-60 m ²	672 kpl	22 %
60-70 m ²	424 kpl	14 %
yli 70 m ²	365 kpl	12 %
Yhteensä	3079 kpl	100%*

* Laskettu kohteiden arvon perusteella

TIETOA RAHASTOSTA

Rahastoyhtiö	Ålandsbanken Rahastoyhtiö Oy, Y-tunnus 1471362-6
Kotipaikka	Maarianhamina
Säilytysyhteisö	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori
Valvova viranomainen	Finanssivalvonta
Tilintarkastaja	KPMG Oy
Rahaston rekisteröintimaa	Suomi
Rahaston aloituspäivä	31.12.2012
Rahaston pääoma	736 MEUR
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	401 MEUR
Lainatun pääoman osuus	328 MEUR
Minimisijoitus A-sarja	500 EUR
Minimisijoitus C-sarja	500 000 EUR
Osuudenomistajia	6139 kpl
ISIN-koodit	FI4000052428 (A) FI4000052469 (C)

KULUT

Hallinnointipalkkio A-sarja	2,25 %
Hallinnointipalkkio C-sarja	1,50 %
Merkintäpalkkio	2,00 %
Kaupankäyntipalkkio lunastuksen yhteydessä	
<1 v	4,00 %
> 1 v < 3 v	3,00 %
> 3 v < 5 v	2,00 %
> 5 v	1,00 %
Kaupankäyntipalkkio maksetaan rahastolle kompensationsa lunastuksesta aiheutuvista kuluista.	
Tuottosidonnainen palkkio:	
20 % yli 5 %:n vuotuisen tuoton osuudesta.	

Tärkeää tietoa

Neljännesvuositiedote
Kesäkuu (Q2) 2025

Kaikkien arvopaperisijoittamiseen liittyy riskejä. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Sijoituksen arvo ja tuotto voivat sekä nousta että laskea ja sijoittaja voi menettää sijoittamansa pääoman joko kokonaan tai osittain.

Tämä julkaisu on kooste ja muokkaus tiedoista, jotka on noudettu vilpittömässä mielessä luotettavaksi arvioiduista lähteistä. Ålandsbanken ei voi kuitenkaan taata näiden tietojen oikeellisuutta. Ålandsbanken ei ole vastuussa tappioista tai vahingoista, jotka ovat syntyneet tähän julkaisuun sisältyvän aineiston perusteella tehtyjen päätösten johdosta. Tämän julkaisun sisältö ei ole riippumaton sijoitusanalyysi.

Julkaisussa mainittaviin arvopapereihin liittyvien analyysien tai arvioiden esittäminen ei estä Ålandsbankenian tai sen henkilöstöä omistamasta tai käymästä kauppaa omaan lukuunsa kyseisillä arvopapereilla.

Julkaisu ei ota huomioon yksittäisen henkilön taloudellista asemaa, arvopaperisijoittamisen tavoitteita, tietämystä tai kokemusta sijoittamisesta arvopapereihin, eikä se siksi ole sijoitusneuvonnan tarjoamista. Sijoitusneuvontaa toivovan tulee ottaa yhteyttä Ålandsbankenin asiakasneuvojaan.

Tätä julkaisua ei saa kopioida tai levittää ilman Ålandsbankenin lupaa. Julkaisua ei saa levittää Yhdysvalloissa tai missään muussa maassa, jossa levittäminen on maan lainsäädännön nojalla kielletty. Ålandsbanken toimii Suomen Finanssivalvonnan valvonnan alaisena.

