

Bostadsfonden

29.08.2019



Ålandsbankens bostadsfond har varit framgångsrik sedan starten för sex år sedan. Urbanisering och en stabil bostadsmarknad i Finland gör att framtiden ser ljus ut.

Ålandsbanken ville hitta ett nytt sätt att investera i bostäder, något som passade både små och stora sparare. Lösningen blev en öppen fondstruktur i form av bostadsfonden som lanserades för sex år sedan.

- Vi såg en möjlighet och var den första aktören på marknaden som lanserade en sådan här placeringsprodukt, säger Antti Valkama, ansvarig för Ålandsbankens fastighetsfonder.

- Bostadsfonden har en långtida avkastningsförväntan på mellan fyra och sex procent. De första åren överavkastade fonden och de två senaste har den motsvarat förväntningarna. För tillfället ser vi ljus på möjligheten till bra avkastning även under kommande år.

Fondandelar kan tecknas och inlösas fyra gånger per år. Den årliga förvaltningsavgiften för a-serien (placeringar på 500-500 000 euro) är 2,85 procent och för c-serien (placeringar över 500 000 euro) 2,10 procent.

- Fastigheter är överlag en lämplig investering för investerare med lång placeringshorisont. Vi rekommenderar våra kunder att man har en horisont på fem år eller mer.

Bostadsfonden investerar i nyproduktion i Finland och enbart i hyresbostäder. Cirka 70 procent av beståndet finns i Helsingforsregionen, tio procent i Tammerfors och resten i andra finska tillväxtorter.

Bostadsfonden har i dag ungefär 7 000 placerare.

- Fonden lämpar sig för ett brett spektrum av investerare. Även om den genomsnittliga investeringen är 70 000 euro ser vi att många börjar på miniminivån 500 euro.

Antti Valkama menar att det främst finns två orsaker till att det historiskt sett varit relativt säkert att investera i bostäder på lång sikt. För det första har det länge funnits ett amorteringskrav som motverkar irrationella prisökningar på bostadsmarknaden. För det andra är Finland mitt uppe i en urbaniseringsprocess som gör att efterfrågan på hyresbostäder i storstäderna kommer att vara stor under en lång tid framöver.

Antti Valkama menar att bostadsfonden inte bör påverkas särskilt mycket av en eventuell lågkonjunktur.

- Det finns aldrig några garantier, men det vi kunde se i samband med finanskrisen 2008 var att företag och privata investerare sålde sina aktier och i stället placerade kapital i bostäder. Dessutom ökade efterfrågan på hyresbostäder.

Antti Valkama tycker att framtiden ser ljus ut för bostadsfonden. Han konstaterar också att andra banker nu har lanserat fonder med liknande upplägg.

- Fastighetsbranschen har länge varit väldigt konservativ, men på Ålandsbanken tycker vi om att vara kreativa och riskaversiva. I dag har vi ett väldigt nära samarbete med de största byggbolagen i Finland.

Artikel från Ålandsbanking nr 1/2019 (publicerad 29.08.2019)

Text: Andreas Utterström, foto: Adobe Stock