

Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto

Neljännesvuositiedote
Maaliskuu (Q1) 2025

SIJOITUSPROFIILI

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

NELJÄNNESVUOSIKOMMENTIT

Vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana rahaston tuotto oli -2,11 % (A-sarja) ja -1,92 % (C-sarja). Rahaston rullaava vuosituotto on näin ollen -8,53 % (A-sarja) ja -7,82 % (C-sarja).

Vuoden ensimmäisen kvartaalin negatiivinen tuotto johtui pääasias-sa realisoitumattomista arvonneuutoksista. Rahaston lainoitusaste on noin 44 % ja rahaston jäljellä oleva velka on lyhennysprofiililtaan tasaista ja keskimääräinen jäljellä oleva laina-aika on noin 16 vuotta. Vuokrauksen piirissä olevien asuntojen vuokrausaste on 95 %. Rahas-to on edelleen joutunut jatkamaan lunastuspyyntöjen lykkäämistä ja likviditeettitarpeeseen pyritään vastaamaan myymällä asuntoja kuluttajamarkkinassa. Rahasto on myös jatkanut lykättyjen lunas-tusten maksua. Lunastusten maksaminen tulee olemaan hidasta niin kauan kuin asuntomarkkina jatkaa tahmeana.

Vuoden alun kahden ensimmäisen kuukauden, eli tammi-helmikuun, kauppamäärät kotimaisessa asuntomarkkinassa olivat neljännek-sen suuremmat viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Jos sen sijaan saman vertailun tekee neljän kuukauden periodilla, marras-helmikuu, ovat kauppamäärät lähes muuttumattomia edel-lisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Positiivisia merkkejä on havaittavissa erityisesti pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tam-pereella. Asuntokaupan piristymisen edellytyksiä haastaa kuitenkin Tilastokeskuksen julkaisemat tiedot kuluttajaluottamuksesta ja kuluttajien asunnon ostoaikeista. Alkuvuonna kuluttajaluottamus on edelleen pysytellyt matalalla tasolla ja asunnon ostoaikeita on Tilastokeskuksen mukaan edelleen normaalia vähemmän.

Väestönkasvu Suomessa jatkui vuonna 2024. Väestönkasvu keskittyi vuonna 2024 jälleen Suomen suuriin kaupunkiin. Kasvukeskusten väestönkasvun ennustetaan jatkuvan ja siten myös laadukkaiden vuokra-asuntojen kysynnän uskotaan kasvavan erityisesti kasvu-kolmion alueella, eli pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella. Tilastokeskuksen mukaan noin neljännes kaikista suomen asun-tokunnista asuu vaparahoitteissa vuokra-asunnoissa. Asuntora-haston asuntokannasta noin 85 % sijaitsee Helsingin, Tampereen ja Turun seuduilla.

Teknologian tutkimuskeskus VTT selvitti, että Suomen vuosittainen asuntotarve on jopa yli 35 000 asuntoa vuodessa seuraavan vuosi-kymmenen aikana. Rakentamisaktiivisuus on pudonnut merkittävästi ja Suomessa viime vuosina aloitetut rakennushankkeet ovat mer-kittävästi alle VTT:n arvioiman asuntotarpeen, mikä indikoi sitä, että jo keskipitkälläkin aikavälillä asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan erityisesti Suomen kasvukeskuksissa, minkä oletetaan vahvistavan asuntojen hintojen käännettä ja tukevan rahaston tuottoa tulevai-suudessa.

Fanny Versluis
SalkunhoitajaPasi Huhtakangas
Liiketoimintajohtaja

RISKI – TUOTTOPROFIILI

PIENEMPI RISKI

SUUREMPI RISKI



TYYPILLISESTI PIENEMMÄT TUOTOT

TYYPILLISESTI SUUREMMAT TUOTOT

RAHASTO-OSUUDEN ARVO 31.03.2025

A:	111,55
C:	121,16

HISTORIAALLINEN KEHITYS*

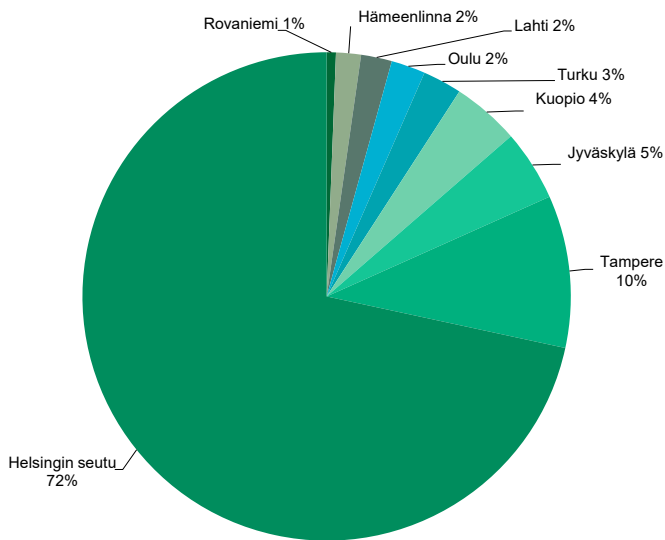
3 kk (A)	-2,11 %
1 v (A)	-8,53 %
3 v (A)	-17,27 %
5 v (A)	-6,49 %
Aloituspäivästä (A)	51,16 %
3 kk (C)	-1,92 %
1 v (C)	-7,82 %
3 v (C)	-15,37 %
5 v (C)	-3,21 %
Aloituspäivästä (C)	64,11 %

*) 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
Maaliskuu (Q1) 2025

OMISTUSTEN MAANTIETEELLINEN JAKAUMA %



ASUNTOJEN KOKOJAKAUMA

< 40 m ²	668 kpl	15 %
40-50 m ²	979 kpl	27 %
50-60 m ²	698 kpl	22 %
60-70 m ²	431 kpl	17 %
yli 70 m ²	377 kpl	19 %
Yhteensä	3153 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	761 MEUR
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	410 MEUR
Lainatun pääoman osuus	332 MEUR
Minimisijoitus A-sarja	500 EUR
Minimisijoitus C-sarja	500 000 EUR
Osuudenomistajia	6165 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
Maaliskuu (Q1) 2025

Kaikkeen 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 arvioituista 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 Ålandsbankenia 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.

