

## Asuntorahasto

29.08.2019



Ålandsbankenin asuntorahasto on ollut menestyksenkäs alusta asti koko kuuden toimintavuotensa ajan. Kaupungistuminen ja vakaat asuntomarkkinat Suomessa vaikuttavat siihen, että tulevaisuus näyttää valoisalta.

Ålandsbanken halusi löytää uuden asuntosijoitustavan, joka sopisi kaikenlaisille säästäjille. Ratkaisuna on avoimen rahastorakenteen asuntorahasto, joka lanseerattiin kuusi vuotta sitten.

- Näimme mahdollisuuden ja olimme ensimmäisinä markkinoilla lanseeraamassa tämän sijoitustuotteen, sanoo Ålandsbankenin kiinteistösijoitusrahastoista vastaava Antti Valkama.

Asuntorahaston pitkän aikavälin tuotto-odotus on neljän ja kuuden prosentin välillä. Ensimmäisten vuosien aikana rahasto synnytti ylituottoa, ja kahden viime vuoden aikana tuotto on vastannut odotuksia. Tällä hetkellä odotukset hyvästä tuotosta myös tulevina vuosina näyttävät valoisalta.

Rahasto-osuuksia voidaan ostaa ja myydä neljä kertaa vuodessa. Vuosittainen hallinnointipalkkio a-sarjan osakkeille (sijoitukset 500-500 000 euroa) on 2,85 prosenttia ja c-sarjan osakkeille (sijoitukset yli 500 000 euroa) 2,10 prosenttia.

- Kiinteistöt ovat yleisesti ottaen soveltuva sijoituskohte pitkällä aikavälillä. Suosittelemme asiakkaillemme vähintään viiden

vuoden sijoitushorisonttia.

Asuntorahasto sijoittaa suomalaiseen uudistuotantoon ja ainoastaan vuokra-asuntoihin. Noin 70 prosenttia asuntokannasta sijaitsee Helsingin seudulla, 10 prosenttia Tampereella ja loput muissa Suomen kasvukeskuksissa.

Asuntorahastolla on nykyään noin 7 000 sijoittajaa, ja keskimääräinen sijoitus on noin 70 000 euroa.

- Mutta mukana on myös piensijoittajia. Alin sijoitussumma on 500 euroa.

Antti Valkaman mukaan on kaksi tärkeää syytä siihen, miksi asuntosijoittaminen on vuosien saatossa ollut suhteellisen turvallista pitkällä aikavälillä. Ensinnäkin pitkään olemassa ollut lainojen lyhennysvaatimus ehkäisee asuntomarkkinoiden järjetöntä hinnannousua. Toiseksi Suomi on keskellä kaupungistumisprosessia, minkä johdosta vuokra-asuntojen kysyntä suurkaupungeissa tulee olemaan suuri pitkälle tulevaisuuteen.

Antti Valkaman mukaan mahdollinen matalasuhdanne ei juurikaan vaikuta asuntorahastoon.

- Mitään takuita tästä ei tietenkään koskaan ole, mutta vuoden 2008 talouskriisin yhteydessä nähtiin, että yritykset ja yksityiset sijoittajat myivät osakkeitaan ja sijoittivat pääomaa asuntoihin. Lisäksi vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi.

Antti Valkaman mielestä asuntorahaston tulevaisuus näyttää valoisalta. Hän toteaa, että nyt myös muut pankit ovat alkaneet lanseerata vastaavanlaisia rahastoja.

- Kiinteistöala on pitkään ollut hyvin konservatiivinen, mutta me Ålandsbankenissa olemme mielellämme luovia ja riskiversiivisiä. Teemme tänä päivänä läheistä yhteistyötä Suomen suurimpien rakennusyhtiöiden kanssa.

Artikkeli lehdestä Ålandsbanking 1/2019 (julkaistu 29.08.2019)

Teksti: Andreas Utterström, kuva: Adobe Stock