

ODIN Kiinteistö EUR 31.03.2025

Rahastossa on osuusluokkia A, B, C ja D

SALKUNHOITAJAN KOMMENTIT

Maaliskuu oli haastava kuukausi kiinteistösektorille, ja ODIN Kiinteistö laski noin 10 prosenttia. Globaaleilla osakemarkkinoilla epävarmuus on lisääntynyt, erityisesti presidentti Donald Trumpin uhkauksien ja jo toteutettujen pakotteiden myötä keskeisiä kauppakumppaneita kohtaan. Pelot taantumasta yhdistettynä maailmanlaajuisen kauppapolitiikan ja arvoketjujen epävakauteen ovat luoneet selvän "risk off" -ilmapiirin, jossa sijoittajat siirtyvät turvallisempiin sektoreihin ja omaisuusluokkiin. Lyhyellä aikavälillä suurin pääoman allokointia estävä tekijä on epävarmuus – sen näemme nyt selvästi: sekä yritysten investoinnit että kotitalouksien harkinnanvarainen kulutus lykkääntyvät. Seurauksena ovat laskevat pörssit maailmanlaajuisesti, kun likviditeetti poistuu markkinoilta ja kasvunäkymät heikkenevät. Vaikka ODIN Kiinteistö koki merkittävän laskun tässä kuussa, kehitys on linjassa maailmanindeksien kanssa valuuttakurssit huomioiden.

Kiinteistöt tarjoavat suojaa epävarmuuden aikana

Epävarmoina aikoina markkinat palkitsevat yrityksiä, joilla on hyvä näkyvyys liikevaihdon kehitykseen ja vakaat, toistuvat kassavirrat. Liikekiinteistöt tarjoavat tässä suhteessa ainutlaatuisia ominaisuuksia, sillä niitä tukevat pitkäaikaiset vuokrasopimukset, joita usein tarkistetaan inflaation mukaisesti. Tämä vakauttaa tuottoja. Lisäksi vuokralaisten on yleensä vaikea purkaa sopimuksia ennenaikaisesti – usein vain konkurssi tai erityiset sopimusehdot mahdollistavat irtisanomisen.

"Halvimmat" kiinteistöt löytyvät pörssistä

Vuoden ensimmäisten kuukausien aikana kaupankäyntivolyymi suoraan omistettavilla liikekiinteistöillä kasvoi 21 % verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Tämä on positiivinen signaali, sillä transaktiomarkkina toimii usein mittarina sijoittajien luottamukselle sektoria kohtaan. Kysymys kuuluu: miksi useampi sijoittaja ei etsi altistusta liikekiinteistöihin pörssin kautta? Pörssin kautta saa tällä hetkellä sektorin edullisimman sisäänkäsyn.

Sektorin substanssialennus on nyt suurin sitten vuoden 2022–2023 kiinteistöкриisin ja vuoden 2008 finanssikriisin. Yhtiöt, joilla on pörssihistoriaa vuodesta 2005, noteerataan nyt 0,65-kertaisella arvostuksella suhteessa tasearvoon – mikä vastaa noin 30 % alennusta historialliseen keskiarvoon verrattuna. Usein esitetty vasta-argumentti on, että kiinteistöjen tasearvot voivat edelleen laskea.

Me kuitenkin uskomme, että arvonalennusten sykli on saavuttanut pohjan ja että nykyisistä tasoista voidaan nähdä korotuksia.

Salkunhoitaja:



Nils Hast

Miksi sijoittaa ODIN Kiinteistö -rahastoon?

Tavoitteena on antaa kilpailukykyistä tuottoa suhteessa sijoituskohteena olevien yhtiöiden sisältämään riskiin. Yleiset pörssin heilahtelut vaikuttavat salkun hinnoitteluun. Käsityksemme mukaan heilahtelut ovat usein huomattavasti suurempia kuin kiinteistöjen arvon vaihtelut.

Miten ODIN Kiinteistö on positioitu?
ODIN Kiinteistö sijoittaa pääasiassa liikekiinteistöihin, mutta Pohjoismaiden markkinoilla myös joihinkin asuinkiinteistöihin. Kaikki sijoitukset kohdistuvat pörssinoteerattuihin yhtiöihin, jotka omistavat erityyppisiä kiinteistöjä, kuten toimistoja, hotelleja, ostoskeskuksia ja varastoja. Rahaston neliömääristä prosentin suurin osa on toimistoja, mutta myös varastot ja logistiikka muodostavat huomattavan osan salkusta. Yhteensä nämä segmentit käsittävät yli puolet salkusta. Myymälät, asunnot, hotellit ja muut kiinteistöt ovat myös edustettuina. Maantieteellisesti noin ¾ sijaitsee Ruotsissa, ja noin 20 % on Norjassa ja Suomessa. Pyrimme laajentamaan salkkua myös eri maiden sisällä, meillä on sijoituksia alkaen Pohjois-Ruotsista aina Tukholman Stureplanille.

[Lue lisää Odin-menettelmästä tästä >>](#)