

ODIN Kiinteistö EUR 30.4.2026

Rahastossa on osuusluokkia A, B ja C

SALKUNHOITAJAN KOMMENTIT

Huhtikuu 2026 oli kiinteistösektorilla kaksijakoinen: operatiivinen kehitys pysyi vahvana, mutta geopoliittisen epävarmuuden lisääntyminen heikensi nopeasti markkinasentimenttiä. Ensimmäiset osavuosikatsaukset vahvistivat sektorin edelleen olevan varsin kestäväällä pohjalla korkeiden vuokratuottojen ja parantuneiden nettovuokratuottojen ansiosta. Samanaikaisesti Lähi-idän konfliktin kärjistyminen lisäsi markkinoiden volatiliteettia ja varovaisuutta.

Painopiste on siirtynyt kasvuhakuisuudesta pääomakuriin, jälleenerahoitukseen ja riskienhallintaan. Tässä ympäristössä Ruotsin vuoden 2026 BKT-ennustetta on laskettu 2,9 prosentista 2,5 prosenttiin, mikä heijastaa odotuksia talouskasvun hidastumisesta vuoden ensimmäisellä puoliskolla.

Operatiivinen kehitys ja rahoitustilanne

Raportointikausi osoittaa, että pohjoismaiset kiinteistöyhtiöt ovat suurelta osin sopeutuneet korkoshokkiin keskittymällä kassavirtaan, kustannuskurinalaisuuteen ja portfolioiden optimointiin. Toimivat rahoitusmarkkinat ovat mahdollistaneet uusien emissioiden – erityisesti vihreiden joukkovelkakirjalainojen – toteuttamisen sekä laajat jälleenerahoitukset pidemmällä korkosidonnaisuuksilla ja vahvistetulla likviditeettivalmiudella.

Ulkoisesta epävarmuudesta huolimatta kiinteistöjen arvot ovat pääosin vakautuneet, ja vuokratkasvu on edelleen tukenut tuloskehitystä kompensoiden osittain aiempaa kustannusinflaatiota.

Sektorilla korostuu nyt "back to basics" -ajattelu: yhtiöt keskittyvät ydintoimintoihinsa, karsivat heikommin tuottavia omaisuuseriä ja priorisoivat velkojen takaisinmaksua sekä investointeja ydinliiketoimintaan.

Makrotalous ja geopoliittinen tilanne

Geopoliittisen epävarmuuden lisääntyminen on heijastunut nopeasti rahoitusmarkkinoille korkeamman volatiliteetin ja muuttuneiden korko-odotusten muodossa. Konflikti on nostanut öljyn ja maakaasun hintoja, mikä on lisännyt inflaatiopaineita ja nostanut globaaleja tuotantokustannuksia.

Tämän seurauksena markkinat ovat arvioineet korkopolkuja uudelleen. Ruotsissa markkinoiden odotukset vuoden 2026 koronnostoista nousivat noin 60 korkopisteeseen, vaikka vielä muutama kuukausi sitten hinnoiteltiin korkojen laskuja.

Kiinteistösektorilla vaikutukset näkyvät muun muassa korkeampina energiakustannuksina sekä varovaisempina vuokralaismarkkinoina, joissa pitkäaikaisia sitoumuksia lykätään aiempaa useammin.

Näkymät

Vuoden 2026 loppupuoliskon näkymät perustuvat herkkään tasapainoon asteittaisen kotimaisen talouskasvun ja kasvaneiden globaalien riskitekijöiden välillä. Toimitilojen ja asuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla, ja kotitalouksien ostovoiman odotetaan vahvistuvan reaali-palkkojen nousun ja veronalennusten myötä.

Samaan aikaan geopoliittinen epävarmuus edellyttää yhtiöiltä edelleen vahvaa rahoitusvalmiutta sekä keskittymistä likviditeetin, jälleenerahoitusriskien ja energiakustannusten hallintaan.

Kokonaisuutena sektori on selvästi vahvemmassa asemassa kuin vuotta aiemmin, mutta konfliktin kesto sekä sen vaikutukset inflaatioon ja korkoihin tulevat ratkaisemaan kiinteistömarkkinoiden laajemman elpymisen tahdin.

Salkunhoitaja:



Nils Hast

Miksi sijoittaa ODIN Kiinteistö -rahastoon?

Tavoitteena on antaa kilpailukyistä tuottoa suhteessa sijoituskohteena olevien yhtiöiden sisältämään riskiin. Yleiset pörssin heilahtelut vaikuttavat salkun hinnoitteluun. Käsitksemme 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 >>](#)