Odin Kiinteistö EUR 30.9.2026

Rahastossa on osuusluokkia A, B ja C

SALKUNHOITAJAN KOMMENTIT

Syyskuu oli rahastolle negatiivinen, ja sen tuotto jäi hieman vertailuindeksin kehityksestä. Myös vuoden alusta laskettu tuotto on negatiivinen, ja rahasto on tuottanut jonkin verran vertailuindeksiään heikommin.

Korkojen voimakas nousu rasittaa kiinteistösektoria

Yhdysvaltojen ja Iranin välinen konflikti kärjistyi uudelleen syyskuun alussa. Maailmantalous on toistaiseksi selviytynyt energian hinnannousun aiheuttamasta sokista odotettua paremmin, mutta kohonneet inflaatioennusteet ja pienentyneet öljyvarannot rajoittavat keskuspankkien liikkumavaraa. Kuukauden aikana Euroopan keskuspankki (EKP), Yhdysvaltain keskuspankki (Fed) ja Norjan keskuspankki nostivat ohjauskorkojaan. Ruotsin keskuspankki puolestaan viestitti, että koronnostot voivat alkaa jo ennen vuodenvaihdetta.

Pitkät markkinakorot nousivat erityisen voimakkaasti Yhdysvalloissa, missä valtion kymmenvuotisen joukkolainan korko kohosi 5,3 prosenttiin. Yhdysvaltojen valtionvelkaan liittyvä epävarmuus ja mittavat jälleenrahoitustarpeet ovat heijastuneet myös Euroopan ja Pohjoismaiden korkomarkkinoille.

Vilkas kaupankäynti kiinteistömarkkinoilla syyskuussa

Syyskuu oli vilkas kuukausi Pohjoismaiden kiinteistösektorilla. Yritysjärjestelyt, suuret kiinteistökaupat, joukkolainarahoitus ja kustannussäästötoimet osoittavat, että yhtiöt kehittävät edelleen aktiivisesti liiketoimintaansa, pääomarakennettaan ja toiminnan tehokkuutta.

Aktiviteetti oli erityisen vilkasta logistiikka- ja kevyen teollisuuden kiinteistöissä, joissa pitkät vuokrasopimukset ja vakaat kassavirrat houkuttelevat edelleen sijoittajia.

Kuukauden merkittävin yritysjärjestely oli Sveafastigheterin ja KlaraBon fuusion toteutuminen 30. syyskuuta. Fuusiossa Sveafastigheter oli vastaanottava yhtiö.

Logistea toteutti kuukauden lopussa kaksi merkittävää kiinteistökauppaa. Yhtiö sopi ostavansa DSV:ltä Spångassa sijaitsevan läpivirtausterminaalin 950 miljoonalla Ruotsin kruunulla niin sanotulla sale-and-leaseback-järjestelyllä, jossa kiinteistö myydään ja vuokrataan takaisin myyjälle. Edellisenä päivänä Logistea oli lisäksi sopinut neljän tanskalaisen kiinteistön ostamisesta noin miljardilla Ruotsin kruunulla. Kiinteistöt on vuokrattu kokonaisuudessaan Veluxille 11 vuoden vuokrasopimuksilla.

SLP puolestaan solmi 12 vuoden vuokrasopimuksen Helsingborgiin rakennettavasta 24 700 neliömetrin logistiikkakiinteistöstä ja osti lisäksi logistiikkakiinteistön Malmöstä. Nivika hankki varasto- ja kevyen teollisuuden kiinteistöjä Jönköpingistä ja Halmstadista, kun taas Prisma sopi kokonaan vuokratun päivittäistavarakaupan kiinteistön ostamisesta Kööpenhaminan ulkopuolelta.

Rahoitusmarkkinat toimivat edelleen

Myös rahoitusmarkkinoilla aktiviteetti jatkui vilkkaana. Sagax, Cibus, Nivika ja Wallenstam laskivat liikkeeseen joukkolainoja kilpailukykyisin ehdoin. Onnistuneet liikkeeseenlaskut osoittavat, että pääomamarkkinat ovat edelleen kiinteistöyhtiöiden käytettävissä ja että yhtiöt pyrkivät aktiivisesti pidentämään lainojensa maturiteetteja sekä optimoimaan rahoitusrakennettaan.

Näkymät ja sijoitusstrategia

Kiinteistösektorin näkymät ovat muuttuneet epävarmemmiksi alkuvuoteen verrattuna. Pitkien markkinakorkojen voimakas nousu viittaa siihen, että rahoituskustannukset voivat pysyä korkeina aiemmin arvioitua pidempään. Korkosuojaukset antavat yhtiöille aikaa sopeutua muuttuneeseen tilanteeseen, mutta ajan myötä korkeammat markkinakorot vaikuttavat sekä yhtiöiden kassavirtoihin että uusien investointien kannattavuuteen.

Yhtiöiden operatiivinen kehitys on kuitenkin edelleen vakaata. Vaikka arvostuksissa huomioidaan aiempaa korkeampi korkotaso, kiinteistöyhtiöiden arvostukset vaikuttavat yleisesti ottaen edelleen houkuttelevilta. Arvostusten tarjoama turvamarginaali on kuitenkin kaventunut.

Kiinteistösektorin laaja-alainen ja pysyvä arvostustasojen nousu edellyttää todennäköisesti pitkien markkinakorkojen vakiintumista.

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-menetelmästä tästä >>

Odin Rahastot
Antinkatu 3 D 7. kerros, 00100 Helsinki
Puhelin: 09 4735 5100
Yritys on Odin Forvaltning AS:n kokonaan omistama tytäryhtiö

Sähköposti: info@odin.fi
Y-tunnus: 1628289-0

www.odin.fi