

Odin Kiinteistö EUR 30.6.2026

Rahastossa on osuusluokkia A, B ja C

SALKUNHOITAJAN KOMMENTIT

Kesäkuu oli Pohjoismaiden listatulle kiinteistösektorille aktiivinen kuukausi. Markkinoita leimasivat kiinteistökaupat, pääomamarkkinajärjestelyt sekä omien osakkeiden takaisinostot. Tästä huolimatta Odin Kiinteistö -rahaston tuotto jäi kuukauden aikana vertailuindeksiä heikommaksi.

Vuoden alusta rahaston tuotto on edelleen negatiivinen, mutta se on kehittynyt hieman vertailuindeksiä paremmin.

Uutisia salkkuyhtiöistä

Kesäkuun merkittävimpiin tapahtumiin kuului Castellumin päätös myydä Skånen kiinteistösalkkunsia Wihlborgsille noin 13,3 miljardin Ruotsin kruunun kauppahinnalla.

Kauppa on strategisesti merkittävä molemmille osapuolille. Castellum yksinkertaistaa liiketoimintaansa ja vahvistaa tasetaan, kun taas Wihlborgs kasvattaa edelleen asemaansa Öresundin alueella. Samalla kauppa osoittaa, että suuret kiinteistötransaktiot ovat jälleen mahdollisia, kun kohteet ovat ostajille strategisesti tärkeitä ja hinnoittelu on realistinen.

Myös Sagax oli aktiivinen kuukauden aikana. Yhtiö keräsi noin miljardin Ruotsin kruunun verran uutta pääomaa suunnatulla D-osakkeiden annilla. Lisäksi Moody's nosti yhtiön Baa2-luokituksen näkymät vakaista positiivisiksi. Nämä tapahtumat vahvistavat käsitystämme Sagaxin vahvasta rahoitusasemasta ja hyvästä kasvupotentiaalista erityisesti logistiikka- ja kevyen teollisuuden kiinteistöissä.

Balder saattoi päätökseen norjalaisen yhteisyrityksensä Anthon Eiendomin myynnin Olav Thon Eiendomille.

Asuntosektorilla KlaraBon ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi fuusion Sveafastigheterin kanssa. Fuusion odotetaan toteutuvan syyskuussa 2026, jolloin syntyy entistä vahvempi pohjoismainen asuntokiinteistöyhtiö.

Prisma Properties jatkoi kasvuaan päivittäistavara- ja halpakauppakiinteistöissä ilmoittamalla uusista hankinnoista Suomessa sekä uusista kehityshankkeista Ruotsissa ja Tanskassa.

Muiden salkkuyhtiöiden joukossa Altra Fastigheter (entinen Nyfosa) sopi noin 1,2 miljardin Ruotsin kruunun kiinteistömyynnistä Storsalalle. Catena puolestaan myi kaksi logistiikkakiinteistöä noin 430 miljoonalla kruunulla. Vaikka kaupat olivat suhteellisen pieniä, ne osoittavat markkinoilla olevan edelleen likviditeettiä laadukkaille kohteille. Erityisen myönteistä oli, että Catena toteutti myynnit kirjanpitoarvoja korkeammilla hinnoilla.

Näkymät

Kesäkuun uutisvirta oli kokonaisuutena huomattavasti myönteisempi kuin kiinteistösektorin nykyiset arvostustasot antavat ymmärtää.

Suurimmat ja likvideimmät kiinteistöyhtiöt julkaisivat useita strategisesti merkittäviä uutisia. Omien osakkeiden takaisinostot sekä pääomarakenteen vahvistamiseen tähtäävät toimenpiteet jatkuivat laajasti koko sektorilla. Mielestämme tämä osoittaa, että kiinteistöyhtiöt ovat siirtymässä taseiden vahvistamisesta jälleen aktiivisempaan pääoman allokontiin ja liiketoiminnan kehittämiseen.

Positiivisesta uutisvirrasta huolimatta osakemarkkinat eivät ole vielä palkinneet sektoria. Pohjoismaiset kiinteistöosakkeet ovat edelleen jääneet selvästi jälkeen eurooppalaisista ja yhdysvaltalaisista verrokeistaan kuluvan vuoden aikana.

Sijoittajavirratt ovat edelleen olleet Pohjoismaiden kiinteistösektorille negatiivisia, eikä omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmilla ole toistaiseksi ollut riittävää vaikutusta kurssikehitykseen.

Arviomme mukaan useiden laadukkaiden kiinteistöyhtiöiden arvostukset ovat edelleen houkuttelevia pitkän aikavälin sijoittajalle. Mikäli korkoympäristö vakautuu ja sijoittajien riskinottohalukkuus paranee, näemme sektorilla hyvän tuottopotentialin tulevina vuosina.

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 >>](#)

