

# MARKKINAKATSAUS

elokuu 2020



# SIJOITUSMARKKINAT NYT

## POIMINTAMME TALouden TILANTEESTA



### PÄÄKIRJOITUS

Parhaimmat tuotot takana? ..... 3



### TALOUSTILANNE EUROOPASSA

Elpymisen tahti tasaantuu..... 4



### TALOUSTILANNE YHDYSVALLOISSA

Elpyminen jatkuu..... 5



### OSAKEMARKKINAT

Riskihalukkuutta osakemarkkinoilla ..... 6



### KORKOMARKKINAT

Korkojen noston rima korkealla..... 7



### SIJOITUSTEN ALLOKAATIO

Osakesijoitusten sisällä painoa eurooppalaisiin osakkeisiin ..... 8



### KUUKAUDEN RAHASTO

Säästöpankki Kiinteistöosake Eurooppa..... 9



# PARHAIMMAT TUOTOT TAKANA?

**Elokuu** oli sijoitusmarkkinoille hyvä kuukausi. Odotuksia paremmat talousluvut ja markkinoiden runsas likviditeetti tukivat kurssikehitystä. Lähes kaikki sijoitusluokat tuottivat positiivisesti kuukauden aikana. Ainoastaan valtionlainamarkkinoilla tuotto oli negatiivinen, kun kasvaneet inflaatio-odotukset nostivat markkinakorkoja.

**Osakemarkkinoiden** positiivisen kehityksen taustalla on hyvien talouslukujen lisäksi muitakin tekijöitä. Toisen vuosineljänneksen odotuksia parempi tuloskausi antoi osakkeiden kurssinousulle hyvän tuen. Lisäksi talouden elpymisestä huolimatta, keskuspankkien kevyen rahapolitiikan odotetaan jatkuvan vielä pitkään. Sijoittajien optimismia on myös kasvattanut positiivinen uutisointi koronavirusrokotteen nopeasta kehittämisestä. Paikoin voimakas osakekurssien nousu itsessään on myös saanut sijoittajat liikkeelle tuottojen menettämisen pelossa.

**Maailmantalouden** elpymisen odotetaan jatkuvan, mutta osakemarkkinoiden kehitys on jossain määrin irtaantunut talouskehityksestä. Erityisesti tämä on ollut nähtävillä teknologiasektorilla, jos-sa joidenkin yritysten kurssikehitys on ollut hyvinkin voimakasta. Tälle nousulle on yhtenä selityksenä tullut esiin teknologiayrityksiin kohdistuneet optiokaupat. Osa sijoittajista on osakekurssien nousun toivossa ostanut suuressa määrin teknologiayritysten osto-optioita. Näiden osto-optioiden myyjät ovat puolestaan suojautuneet ostamalla optioiden kohteena olevaa osaketta samalla nostaen osakekurssia. Kurssien nousu on lisännyt optiokaupankäyntiä ja johtanut osakekursseja nostavaan kierteeseen. Syyskuun alun kurssilasku on vähentänyt tämän optiostrategian houkuttelevuutta.

**Positiivisesta** talouskehityksestä huolimatta taloudet joutuvat elämään koronaviruksen kanssa vielä pitkälle ensi vuoteen ja tämä vaimentaa talousnäkymiä. Virustorjunnassaan suhteellisen hyvin onnistunut euroaluekin on joutunut palaamaan osittain rajoitteiden tielle. Tämä heikentää työllisyysnäkymiä, vähentää käytettävissä olevien tulojen määrää ja laskee kulutuskysyntää. Vastapainona on valti-

oiden työllisyyttä tukevat toimenpiteet, joita euroalueen valtiot ovat uusien tartuntojen kasvaessa joutuneet jatkamaan.

**Euroalueen** talouskasvun hidastuminen pitää keskuspankin rahapolitiikan kevyenä ja mahdollistaa jopa lisäkevenykset. Valtionlainakorot pysyvät matalina lähiaikoina, eikä koroissa ole vielä toistaiseksi nousupaineita. Matalat markkinakorot ohjaavat sijoittajia edelleen tuottojen perässä riskillisiin sijoitusluokkiin. Korkosijoituksissa riskillisille yritysainoille maksettavat riskilisät ovat laskeneet kevään ja kesän aikana. Tästä huolimatta lainat tarjoavat historiaan nähden edelleen kohtuullista tuottoa.

**Yhdysvalloissa** keskuspankki julkaisi elokuun lopulla pitkään odotetun uuden strategiansa, millä se tavoittelee keskimäärin kahden prosentin inflaatiota pidemmällä aikavälillä. Joustavassa keskimääräisessä inflaatiotavoitteessa itse tavoiteprosentti säilyy ennallaan, mutta nyt pankki sallii inflaation nousta maltillisesti ja väliaikaisesti yli kahden prosentin tavoitetasoa, jos se on ensin ollut pidempään alle sen. Sijoitusmarkkinoille ilmoitus oli positiivinen uutinen, koska keskuspankki voi pitää rahapolitiikkansa pidempään kevyenä.

**Kevyt** rahapolitiikka ja valtioiden tukitoimenpiteet pitävät talouden elpymistä yllä ja tukevat sijoitusmarkkinoita epävarmuustekijöistä huolimatta. Kulutuskysynnän ja investointien kehitys tulevat määrittämään elpymisnopeuden jatkossa. Sijoitusten kohdentaminen riskillisiin sijoitusluokkiin on tässä ympäristössä perusteltua.

**Ilkka Laru** CEFA  
korkosalkunhoitaja





# ELPYMISEN TAHTI TASAANTUU

**Euroalue** on jatkanut elpymistään pandemian leviämisen estämiseksi asetettujen rajoitteiden purkamisen jälkeen, mutta elpymisen vauhti on hidastunut. Taloudellinen aktiviteetti näyttäisi tasaantuneen elokuun aikana. Osin syyinä on virustartuntojen määrän kääntyminen uudelleen nousuun joissakin maissa. Tämä on tarkoittanut uusien kohdennettujen rajoitteiden asettamista. Kasvanut epävarmuus on heikentänyt kuluttajien luottamusta talouteensa, vähentänyt kulutuskysyntää ja kasvattanut säästämisastetta. Valtioiden työllisyyttä tukevilla toimenpiteillä on suuri merkitys talouskasvun ylläpitämisessä.

**Euroalueen** ostopäällikköiden indeksit laskivat hieman elokuussa heinäkuun hyvien lukujen jälkeen. Teollisuuden indeksi laski tasolle 51,7 (heinäkuu 51,8) ja euroalueen palvelusektorin indeksi laski selvemmin tasolle 50,5 (heinäkuu 54,7). Ostopäällikköiden yhdistetty indeksi laski tasolle 51,9 (heinäkuu 54,9). Tartuntojen määrän kasvu euroalueella ja osittainen paluu rajoitteisiin näkyy erityisesti palveluiden indeksissä. Maakohtaisesti tämä kohdistuu eniten Italiaan ja Espanjaan, joiden taloudelle matkailulla on suuri merkitys.

**Euroalueen** kokonaisinflaatio laski alustavien tietojen mukaan elokuussa heinäkuusta (elokuu -0,2 %, heinäkuu 0,4 %). Edellisen kerran kokonaisinflaatio on ollut negatiivinen neljä vuotta sitten. Pohjainflaatio laski elokuussa ennätysalhaalle (elokuu 0,4 %, heinäkuu 1,2 %). Heinäkuun ydininflaatiota oli nostanut pandemiasta johtunut alkukesän myyntikauden siirtymien myöhemmäksi. Suunta kääntyi elokuussa laskevaksi alennusmyyntien seurauksena. Jatkossa inflaation odotetaan pysyvän alhaisena koronapandemiaan liittyvistä syistä. Uudet tartunnat pitävät työllisyyskehityksen heikkona, mikä myös heikentää kotitalouksien kulutusmahdollisuuksia.

**Elokuussa** julkaistu euroalueen heinäkuun työttömyysluku oli kesäkuuta hieman korkeampi (7,9 %, 7,7 %). Euroalue on säästynyt suurelta työttömyydeltä valtioiden työttömyysohjelmien avulla. Näitä ohjelmia on jatkettu koronataartuntojen lisääntyessä esimerkiksi Saksassa. Vaikka työttömyysluvut ovat olleet maltillisia pandemian aiheuttamasta taantumasta huolimatta, kotitalouksien näkymät ovat toistaiseksi heikot.

**Euroopan** keskuspankin neuvosto ei kokoustanut elokuussa. Heinäkuun kokouksesta julkaistun muistion mukaan neuvostossa on vahva tuki nykyiselle kevyelle rahapolitiikalle. Euroalueen talousluvut ovat olleet odotuksia paremmat pandemian leviämisen estämiseksi asetettujen rajoitteiden purkamisen jälkeen. Tartuntojen määrän kääntyminen nousuun heikentää kuitenkin näkymiä jatkossa. Tämä oli myös neuvoston huoli, kun se näki talouden riskien olevan euroalueelle edelleen alaspäin. Kesäkuussa tehtyihin kevennyksiin tuskin tulee muutoksia neuvoston vielä seuraavassa syyskuun kokouksessa.

**Keskuspankki** pitää rahapolitiikkansa kevyenä myös jatkossa. Euron vahvistuminen on keskuspankin neuvostolle huolenaihe ja pitää ohjauksen markkinoille pehmeänä. Markkinoilla pidetään mahdollisena, että jo nyt alhaista ohjaukorkoa (-0,50 %) laskettaisiin edelleen syksyn aikana. Keskuspankin neuvoston seuraava kokous on 10.9.2020.







# ELPYMINEN JATKUU

**Kolmas** vuosineljännes on alkanut Yhdysvalloissa hyvin ja julkistetut talousluvut ovat olleet odotuksia paremmat. Työllisyys on parantunut ja kulutuksen kasvu on ollut hyvällä tasolla. Jatkossa talouden ja kuluttajien näkymät ovat heikkommat, kun osa menetettyjä palkkatuloja korvanneista tukitoimenpiteistä on päättynyt. Tilanteen parantuminen edellyttäisi neljättä tukipakettia, mutta siitä ei kongressi ole vielä päässyt yksimielisyyteen. Koronaviruksen uusien tartuntojen kasvu on myös heikentänyt talouden näkymiä.

**Teollisuuden** palautuminen pandemian aiheuttamasta kuopasta jatkui elokuussa ostopäälliköiden indeksin (ISM) noustessa heinäkuusta (elokuu 56,0, heinäkuu 54,2). Heinäkuun tavoin indeksin osatekijöistä uudet tilaukset ja tuotanto olivat selkeästi nousussa. Myös uusien vientitilauksien kasvu nosti indeksiä.

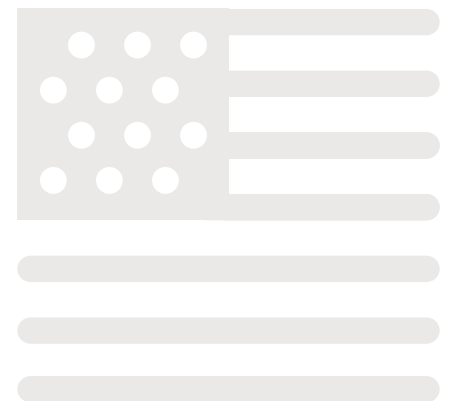
**Palvelusektorin** ostopäälliköiden indeksi laski odotusten mukaisesti heinäkuusta (elokuu 56,9, heinäkuu 58,1), mutta oli edelleen kasvun puolella. Indeksiä nostivat maltillisesti kasvaneet uudet tilaukset ja taloudellinen aktiviteetti. Työllisyyden kehitys parani heinäkuusta, mutta oli edelleen vaatimatonta. Samoin kuin heinäkuussa, uusien virustartuntojen kasvu rajoittaa sektorin aktiviteettia ja työllisyyskehitystä.

**Elokuun** työllisyysraportti oli odotettua hieman parempi. Maatalouden ulkopuolisten työpaikkojen lisäys oli noin 1,37 miljoonaa (heinäkuu 1,73 miljoonaa). Lukuun sisältyi myös runsaat 0,2 miljoonaa väliaikaista väestönlaskentaan

liittyvää työpaikkaa. Työllisyys on kehittynyt parempaan suuntaan, mutta tahti on hieman maltillistunut. Työllisyyden selkeä parantuminen vaatisi pandemian saamista kuriin. Pandemiaa edeltävään työllisten määrään on matkaa vielä 11,5 miljoonaa. Työttömyysaste oli elokuussa 8,4 % (heinäkuu 10,2 %).

**Yhdysvaltojen** keskuspankin avomarkkinakomitea ei kokenut elokuussa. Heinäkuun kokouksesta julkaistun muistio ei tuonut markkinoille uutta informaatiota. Komitean mukaan koronaviruksen aiheuttama pandemia vähentää lähiajan taloudellista toimeliaisuutta, työllisyyttä ja inflaatiota heikentäen samalla talouden näkymiä. Markkinoille oli pettymys se, että komitealta ei saatu mitään uutta tietoa odotettavissa olevasta markkinaohjauksen uudistuksesta.

**Keskuspankin** kommentointi painoi osakemarkkinoita alas ainakin väliaikaisesti. Markkinoilla on suhteellisen kova usko rokotteen nopeaan kehittämiseen ja talouden elpymiseen. Toistaiseksi matalalle tasolle laskettuja odotuksia paremmat talousluvut ja yritysten tulokset ovat pitäneet markkinaoptimismia yllä. Taloudellisen tilanteen parantuminen täytyisi kuitenkin jatkua, jotta nykyiset markkina-arvostukset olisivat realistiset. Keskuspankin seuraava korkopäätös julkaistaan 16.9.2020.



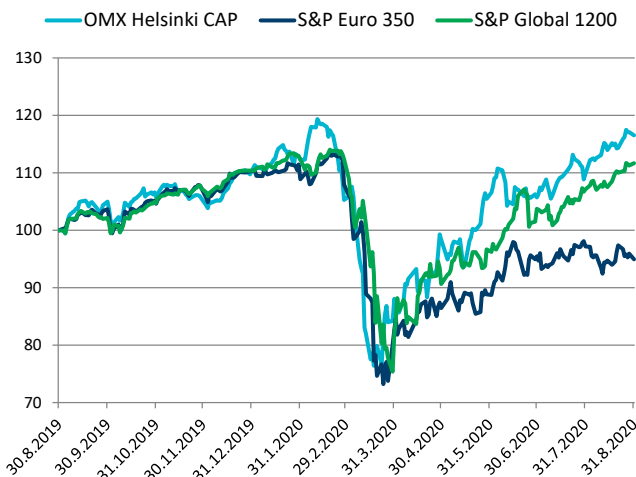
# RISKIHALUKKUUTTA OSAKEMARKKINOILLA



**Riskihalukkuus** osakemarkkinoilla jatkui elokuussa ja sen myötä kehitys päämarkkinoilla oli positiivinen. Maailman osakemarkkinoiden kehitystä kuvaava MSCI Maailma-indeksi nousi melkein 5,5 % euroissa mitattuna. Päämarkkinat kehittyivät seuraavasti paikallisissa valuutoissa: Yhdysvallat +7,1 %, Suomi + 6,1 %, Eurooppa + 2,7 %, Kehittyvät Markkinat + 2,2 %. Toimialoista harkinnanvaraiset kulutushyödykkeet ja teknologia kehittyivät parhaiten. Yleishyödylliset ja energia olivat heikkoja. Yleisesti voidaan sanoa, että defensiiviset sektorit kehittyivät heikomminkin kuin sykliset- ja kasvutoimialat.

**Yhdysvalloissa** teknologia yritysten osakekurssien voittokulku sai jatkoa. USA:n keskuspankin Federal Reserven pääjohtajan puhe viime torstaina antoi tukea positiiviselle osakemarkkinakehitykselle. Fedin Powell kertoi puheessaan keskuspankin siirtyvän tavoittelemaan 2 % keskimääräistä inflaatiota. Tämä tavoite tarkoittaa, että inflaation sallitaan olevan yli 2 % tilapäisesti ilman, että korkoja nostetaan. Matala korkotaso tukee erityisesti kasvuosakkeita, joiden kassavirrat ajoittuvat tulevaisuuteen. Yhdysvalloissa osakemarkkinoiden sentimentti-indikaattorit ovat ylläostetuilla tasoilla. Kuukauden viimeisenä päivänä esimerkiksi Teslan osakesplit siivitti osakkeen yli 10 % nousuun ilman fundamentaalista uutisvirtaa. Heikompi taala on myös tukenut USA:n osakkeita osittain rahavirtojen myötä ja heikon valuutan positiivisesta tulosvaikutuksesta.

**Osakemarkkinoiden** kehityksen kannalta USA:n työpaikkojen kasvun jatkuminen on oleellista. Kuluttajien mielialojen kannalta on myös tärkeää, että Yhdysvalloissa päästäisiin sopuun uudesta koronatukipaketista.



Lähde: Bloomberg & Säästöpankkien Varainhoito

**Miten** koronarintamalla? Etelä-Euroopassa koronaviruksen kehitys on ollut uhkaavan näköistä, mutta useimmissa maissa ollaan opittu elämään viruksen kanssa. Ei ole odotettavissa, että talouksia suljettaisiin samalla tavalla kuin keväällä. Viruksen 'toinen aalto' on tosin hidastanut positiivista talouskehitystä. Kesän aikana talousdata on yllättänyt odotukset positiivisesti, mutta nyt kulmakerroin ei luultavasti jatka yhtä voimakkaana. Onko talouskasvu tarpeeksi voimakas, jotta pääsemme ensi vuoden tuloskasvuodotuksiin? Euroopassa tuloskasvuodotukset vuodelle 2021 ovat tällä hetkellä noin 38 %. Yhdysvalloissa odotetaan lähes 27 % tuloskasvua. Kiinassa teollisuusyritysten tuloskasvu oli vahvaa heinäkuussa. Jos samankaltainen kehitys toistuu myöhemmin muilla talousalueilla, niin korkeisiin tuloskasvuodotuksiin voidaan päästä, mutta siihen tarvitaan toimiva koronarokote ja fiskaalisia tukipaketteja.

**Keskuspankkien**, erityisesti Fedin, elvyttävä politiikka tukee osakemarkkinoiden korkeita arvostuskertoimia. Pienen korjausliikkeen mahdollisuutta markkinoilla ei voi lähitulevaisuudessa kuitenkaan sulkea pois, erityisesti mikäli talouskehitys ei mene odotusten mukaisesti tai mikäli riskit poliittisella rintamalla toteutuvat. Historiallisesti syyskuu on ollut kuukausi, jossa heilunta on ollut suurempaa. Optiomarkkinoiden hinnoittelu on viime aikoina hieman kiristynyt, joka on myös merkki epävarmuuden noususta. Yhteenvedon voidaan todeta, että vallitsevassa tilanteessa neutraali markkinapaino on perusteltavissa.

**Anders Pelli**  
osakesalkunhoitaja



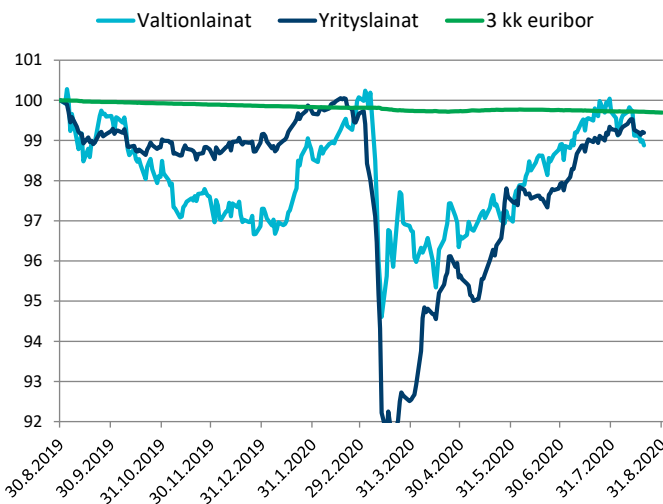
# KORKOJEN NOSTON RIMA KORKEALLA



**Riskisentimentti** säilyi hyvänä elokuussa. Pitkät korot olivat kuukauden aikana nousussa, reunavaltioiden riskipremiot laskivat ja riskilliset omaisuusluokat tuottivat vahvasti. Korkosegmenteistä korkean riskin yrityslainat tuottivat parhaiten. Inflaatio-odotuksissa nähtiin myös pieni nousu. Suurin syy on Yhdysvaltojen keskuspankin Fedin lausunto siitä, että se siirtyy joustavan inflaatiotavoitteeseen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että uuden strategian mukaisesti inflaatio voi olla korkeampi kuin 2 %, tavoitetaso ollessa edelleen 2 %:n tuntumassa yli taloussyklin. Tämän vuoksi korkojen nostamisen rima on nyt korkeammalla kuin aikaisemmin. Ulostulon jälkeen nähtiin inflaatio-odotuksissa sekä koroissa pientä nousua.

**Elokuu** oli perinteisesti hiljainen kuukausi yritysainamarkkinoilla. Riskillisissä on nähty kiristymistä kesän yli. High Yield markkinoilla ei laskettu yhtään uutta lainaa liikkeelle vilkkaan heinäkuun jälkeen. Uusien lainojen puute tuki jälkimarkkinoita, jossa ostajia on selvästi enemmän kuin myyjä. Myös korkeamman luottoluokituksen emissiomarkkinat ovat olleet pääsääntöisesti kiinni, mutta syyskuusta eteenpäin odotuksissa on vilkas emissiomarkkina. Syyskuussa myös eurovaltiot jatkavat uusien lainojen liikkeeseen laskuja kesätauon jälkeen ja on mielenkiintoista nähdä, miten pidemmät valtionlainat tekevät kauppansa nykyisellä pääosin negatiivisella korkotasolla.

**Kehittyvillä** korkomarkkinoilla parhaiten tuottivat elokuussa Yhdysvaltojen dollareissa noteeratut valtiolainat



Lähde: Bloomberg & Säästöpankkien Varainhoito

ja yritysainat. Euro vahvistui kuukauden aikana 1,06 % Yhdysvaltain dollaria vastaan ja Yhdysvaltain 10 vuoden korko nousi 20 korkopistettä. Yhdysvaltain dollarin heikentyminen on ainakin hetkellisesti pysähtynyt. Myöskään kehittyvien valuuttojen rintamalla ei elokuussa ollut mitään merkittäviä liikkeitä. Tuottojen metsästys jatkuu ja se nostaa lainojen hintoja jälkimarkkinoilla. Elokuussa riskilliset valtiolainat (kuten Sri Lanka ja Turkki) tuottivat parhaiten, samalla kun turvalliset ja korkoherkät lainat (kuten Saudi Arabia ja Filippiinit) laskivat. Kehittyvien markkinoiden yritysainamarkkinoilla kaikki sektorit paitsi informaatioteknologia tuottivat positiivista tuottoa.

**Arviomme** että politiikkojen ja keskuspankkiirien intresseissä on toistaiseksi jatkaa raha- ja talouspoliittisia tukitoimia. Euroopan keskuspankin osto-ohjelmat ovat olleet kesämoodissa ja aktivoituvat todennäköisesti syyskuussa tukemaan markkinaa. Talletuskoron lasku on tuskin enää työkalupakissa ja mahdolliset tarvittavat lisätoimet tehdään muulla tavoin, esim. osto-ohjelmilla. Toimet tuskin painavat korkotasoa nykyistä alemmas, kun euroalueen ankkurin eli Saksan 10 vuoden korko on kirjoitushetkellä hieman talletuskorkoa ylempänä ja lyhyemmät periodit sen alla. Allokatiossa meillä on näin ollen korkoriski eli duraatio alipainossa. Jatkamme yritysainojen suosimista ja säilytämme ne vahvassa ylipainossa.

**Mark Mattila**  
korkosalkunhoitaja





# OSAKESIJOITUSTEN SISÄLLÄ PAINOA EUROOPPALAISIIIN OSAKKEISIIN

**Keskuspankkien** kevyt rahapolitiikka ja odotuksia parempi talousdata ovat puoltaneet riskinottoa toistaiseksi. Voimakas kurssinousu ja epävarmuuden lisääntyminen kasvattavat korjausliikkeen mahdollisuutta. Tästä johtuen pidämme osakepainon neutraalissa. Osakkeiden sisällä suosimme houkuttelevasti hinnoiteltuja laadukkaita arvo-osakkeita, kalliiden teknologiaosakkeiden kustannuksella. Uskomme näiden tuottavan suhteellisesti paremmin talouden elpyessä ja mahdollisessa markkinoiden korjausliikkeessä.

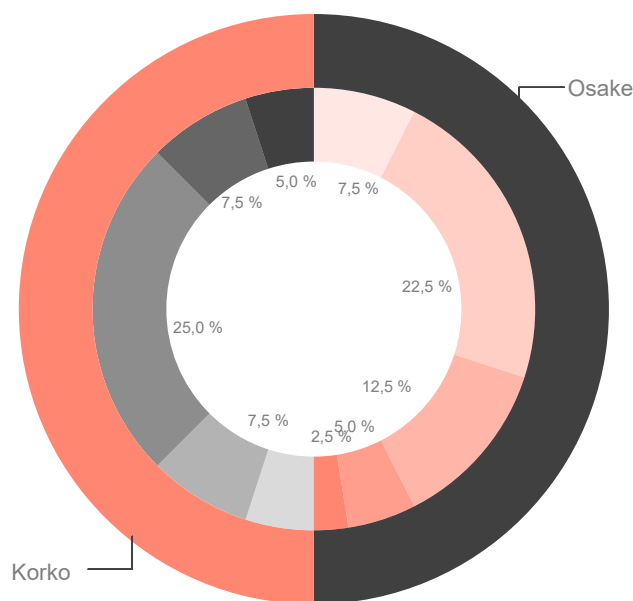
**Pidimme** sijoitussalkkumme riskitason ennallaan elokuussa, mutta muutimme sijoitusten kohdennusta osakesijoitusten sisällä. Laskimme Pohjois-Amerikkalaiset osakkeet lievästi alipainoon ja kohdensimme varat eurooppalaisiin osakkeisiin, joiden ylipaino salkussa kasvoi entisestään. Muissa osakesijoituksissa suomalaiset ja Aasia-Tyynimeri -alueen osakkeet ovat neutraalipainossa. Kehittyvien markkinoiden osakkeet ovat alipainossa.

**Korkosijoituksissa** emme tehneet muutoksia. Näkemyksemme mukaan raha- ja talouspoliittiset tukitoimenpiteet

jatkuvat ja pitävät korot matalina ainakin lyhyellä aikavälillä. Pandemian aiheuttama taloudellisen aktiviteetin voimakas hidastuminen ja talouskasvun painuminen negatiiviseksi on pakottanut euroalueen valtiot kasvattamaan lainojensa liikkeeseenlaskuja. Lainat ovat käyneet sijoittajille toistaiseksi kaupaksi, mutta pitkällä aikavälillä markkinakoroissa voi olla nousupaineita. Korkoriskin osalta laskemme näkemyksemme neutraalista alipainoon.

**Suosimme** korkosijoituksissa edelleen yritysriskeä. Sijoitussalkussa sekä paremman että huonomman riskiluokan yrityslainat ovat ylipainossa. Näistä paremman riskiluokan yrityslainojen ylipainotus on voimakkaampaa. Yrityslainoille maksettavat riskipreemiot ovat elokuun aikana edelleen hieman laskeneet. Lainojen tuottotasot ovat edelleen suhteellisesti hyvällä tasolla ja niiden korkoriski on maltillinen. Valtionlainsijoitukset ovat edelleen alipainossa ja kehittyvien maiden korkosijoitukset neutraalipainossa.

Osake	Suosittelava paino
Suomi	7,5 %
Eurooppa	22,5 %
Pohjois-Amerikka	12,5 %
Aasia-Tyynimeri	5,0 %
Kehittyvät markkinat	2,5 %
Korko	Suosittelava paino
Rahamarkkina	5,0 %
Valtionlainat	7,5 %
Yrityslainat (IG)	25,0 %
Yrityslainat (HY)	7,5 %
Kehittyvien maiden lainat	5,0 %





# SÄÄSTÖPANKKI KIINTEISTÖOSAKE EUROOPPA



## Rahasto ja markkina pähkinänkuoressa

Rahasto sijoittaa eurooppalaisiin pörssilistattuihin kiinteistö-sijoitusyhtiöihin. Nämä omistavat, kehittävät ja operoivat kiinteistöjä. Valtaosa listatusta kiinteistömarkkinasta on toimistoja ja liiketiloja.

Sijoittaminen listattuihin kiinteistöihin vaatii pitkäjänteisyyttä ja kärsivällisyyttä niin kuin kiinteistö-sijoittaminen yleensäkin. Pitkällä aikavälillä rahaston tuottokehitys peilaa alla olevan kiinteistömarkkinan kehitystä, mutta lyhyellä aikavälillä kiinteistö-sijoitusyhtiöiden osakkeet heiluvat osakemarkkinan tahdissa.

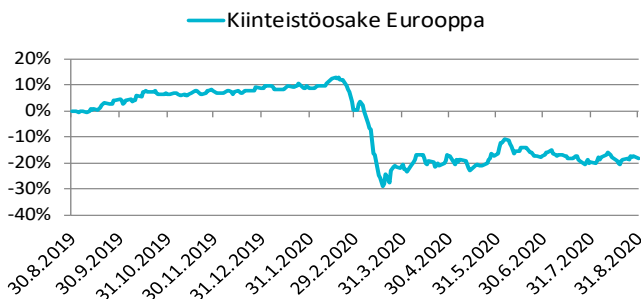
## Miksi kiinteistö-sijoitusyhtiöitä?

Kiinteistö-sijoittaminen on aina paikallista toimintaa ja vaatii paikallisen läsnäolon parhaan lopputuleman saavuttamiseksi. Kiinteistö-sijoitusyhtiöillä on kokemusta, osaamista sekä oikeat suhteet paikallisilla markkinoilla. Sijoituksen rahaksi muuttaminen on myös yksinkertaista, vaivatonta ja kustannustehokasta, koska yhtiöt on listattu pörssiin.

## Meidän lisäarvo?

Sijoittamalla kiinteistö-sijoitusyhtiöihin olemme tavallaan "ulkoistaneet" suoran kiinteistöosaamisen sille taholle, joka osaa sen parhaiten. Meidän ydinosaaminen on valita niitä kiinteistö-sijoitusyhtiöitä, joilla on näyttöä osakekohtaisen arvon kasvattamisesta ja sen vaalimisesta niin hyvinä kuin huonoina aikoina. Konservatiivinen taloudenpito, mielenkiintoiset loppumarkkinat sekä houkutteleva hinnoittelu ovat myös fokuksessa, kun valitsemme sijoituskohteita.

## Säästöpankki Kiinteistöosake Eurooppa



Lähde: Sp-Varainhoito

Tämä esitys on laadittu yksinomaan informaatiotarkoituksessa. Esityksen sisältöä ei sen vuoksi tule pitää tarjouksena tai hyväksyntänä. Esityksessä ei oteta huomioon yksittäisen henkilön taloudellista asemaa, sijoituskokemusta ja -tietämystä tai muita seikkoja. Siinä ei myöskään oteta huomioon rahoitusvälineen soveltuvuutta tai tarkoituksenmukaisuutta yksittäiselle henkilölle. Esityksen sisältämiä tietoja ei sen vuoksi tule pitää yksilöllisenä sijoitusneuvontana. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta tuotosta. Esitys on laadittu Sp-Rahastoyhtiön omista lähteistä ja julkisista lähteistä saatujen tietojen perusteella ja kohtuullisiin toimepiteisiin on ryhdytty sen varmistamiseksi, että tiedot ovat todenperäisiä ja että ne eivät ole harhaanjohtavia. Esityksen laadinnassa ei kuitenkaan ole otettu huomioon pankkialaisuuden piiriin kuuluvia tietoja, jotka ovat saattaneet olla rahastoyhtiön tai sen palveluksessa olevien käytettävissä. Emme vastaa esitykseen sisältyneen virheellisen tai epätäydellisen tiedon aiheuttamasta vahingosta. Koska kaikkien arvopaperikaupankäyntiin liittyy riskejä, emme myöskään vastaa vahingosta, joka on aiheutunut jollekin sen johdosta, että hän on käynyt kauppaa pitäen lähtökohtanaan tämän esityksen sisältämiä suosituksia tai ennusteita. Tätä esitystä ei saa jäljentää tai muulla tavoin monistaa ilman Sp-Rahastoyhtiön etukäteistä kirjallista lupaa.

## Miksi juuri nyt?

Kiinteistö-sijoitukset ovat oiva lisä jokaiseen salkkuun, mutta erityisesti tällä hetkellä listattu kiinteistömarkkina tarjoaa hyvinkin houkuttelevia mahdollisuuksia pitkän aikavälin sijoittajille.

Kiinteistöyhtiöiden hinnoittelu indikoi erittäin synkkää tulevaisuutta kauppa- ja toimistokiinteistöille, mikä avaa sijoittajille mahdollisuuksia hyötyä olosuhteiden normalisoitua. Näkymissä heijastuu koronapandemian aiheuttama nettikaupan räjähdysmäinen kasvu sekä lisääntynyt etätyöskentely.

Vähittäiskauppioiden mukaan kivijalkakauppa tulee olemaan osa niiden pitkän aikavälin strategiaa, mutta sijainnilla tulee olemaan erittäin suuri merkitys. Keskeiset kaupakeskukset, missä on luonnollinen asiakasvirta, tulevat todennäköisesti menestymään myös jatkossa.

Etätyöskentelyn ja uusi digityökalujen myötä sijoittavat pelkäävät toimistokiinteistöjen menettävän merkityksensä. Kriisin keskellä ei pidä vetää liian dramaattisia johtopäätöksiä tulevasta, mutta on tietenkin syytä varautua siihen, että tapahtuu muutoksia toimintaympäristössä. Lyhyemmät vuokrasopimukset ja tilankäytön joustavuus varmaan lisääntyvät. Listatut kiinteistö-sijoitusyhtiöt ovat tässä hyvässä asemassa suhteessa "finanssipelureihin" koska kiinteistöjen operatiivinen toiminta on niiden liiketoiminnan ydin.

Kohonnut epävarmuus tulevasta luo ylilyönnejä. Ylilyönnit luovat mahdollisuuksia. Me pyrimme hyötymään näistä mahdollisuuksista.

## Johan Hamström

salkunhoitaja



# TAHDO ENEMMÄN, ME AUTAMME.



 Sp-Rahastoyhtiö

 Säästöpankkien Varainhoito

Sp-Rahastoyhtiö Oy • Teollisuuskatu 33 • 00510 HELSINKI • Puh. 010 436 6440 • Y-tunnus: 1795631-6