

Eteran sijoitustoiminta heinä-syyskuussa 2006

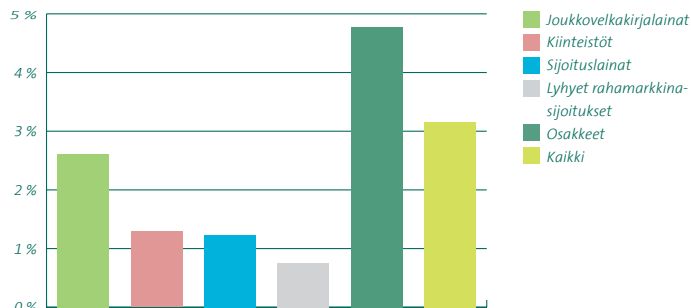
Sijoitukset tuottivat hyvin kolmannella vuosineljänneksellä. Eteran vahva näkemys osakkeiden positiivisesta kehityksestä siivitti koko salkun tuottoa. Myös pidempien korkojen kehitys oli suotuisaa. Kiinteistöjen vuokratuotot pysyivät vakaina. Vuoden alusta syyskuun loppuun Eteran koko salkun tuotto oli vajaa neljä prosenttia.

Euroopan talousluvut ovat olleet kuluva vuonna odotuksia paremmat. Saksassa yksityinen kulutus on piristynyt, mikä on auttanut muitakin Euroopan talouksia. Euroopan talouskasvuennusteet asettuvat 2,0–2,5 prosentin välille kuluva vuonna. Ensi vuonna talouskasvu hiljenee osittain kiristyvän finanssipolitiikan takia.

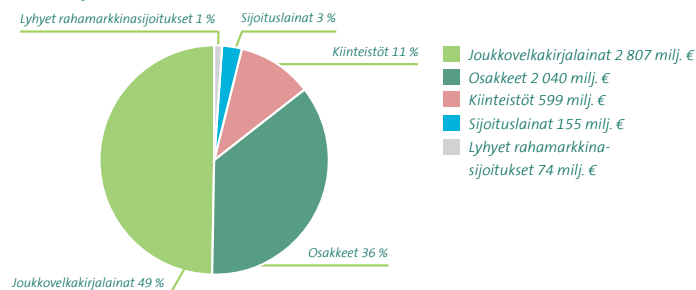
Yhdysvalloissa pitkään jatkunut voimakas talouskasvu on hiljentymässä. Ohjauskorkojen nostot ovat hiljentäneet asunto-markkinaa ja yksityisen kulutuksen pelätään yhä heikkenevän. Yhdysvaltain keskuspankin odotetaan alentavan korkoa ensi vuonna.

Yritysten ensi vuoden tulosenusteissa ei edelleenkään ole tapahtunut suuria muutoksia. Jos tulokset kasvavat ennakoitusti, osakkeet ovat edelleen melko edullisesti arvostettuja varsinkin korkotasoon nähden. Osakemarkkinat ovat nyt suotuisimmat listautumisille, ja yksi listautumisanti syksyllä on jo nähty. Jos

Sijoitusten tuotto 7–9/2006



Sijoitusjakauma syyskuu 2006
5,67 miljardia euroa



osakemarkkinoiden positiivinen vire jatkuu, on täysin mahdollista, että listautumisanteja tulee lisää vuoden lopulla.

Kiinteistösijoitusrahastot yleistyvät

Core, core-plus, value-added – kiinteistörahastot ovat tulleet osaksi jokapäiväistä sijoitusympäristöä ja tuoneet mukanaan uusia sanoja sijoittajien slangiin. Vajaan kahden vuoden kuluessa Suomeen on perustettu jo lähes kymmenen kiinteistösijoitusrahastoa. Etupäässä ne sijoittavat suomalaisiin kiinteistöihin, mutta myös Venäjälle ja Baltiaan sijoittava rahasto löytyy. Rahastoissa tarjolla on tietysti myös lukuisia ulkomaisia vaihtoehtoja.

Markkina on muuttunut nopeasti. Viime vuosina Suomeen tulleet ulkomaiset kiinteistösijoittajat ovat kiristäneet kilpailua hyvistä suorista kotimaisista kiinteistösijoituskohteista. Tämä on saanut työeläkeyhtiötkin tutkimaan muita sijoitusmuotoja.

Rahastomuotoisen kiinteistösijoittamisen suurin etu on hajautus. Rahastojen kautta on helpompaa sijoittaa myös suuriin kohteisiin, jotka suorina sijoituksina olisivat sijoittajan salkkuun liian suuria tai riskisiä. Suuressa salkussa nämä riskit hajautuvat. Lisäksi rahastojen hallinnointi on ammattimaista ja sijoittajan

näkökulmasta katsottuna ulkoistettua. Rahastoihin sijoittaminen voi vaikuttaa vaivattomalta. Sitä se ei kuitenkaan ole, sillä tarjontaa rahastoissa riittää ja analysointi vaatii paljon työtä. Sijoituskohteiden valinta on tehtävä huolella, sillä sijoituspäätöksen jälkeen sijoittaja ei enää voi juuri vaikuttaa rahaston toimintaan. Sijoittajan rooli on olla rahastossa äänettömänä yhtiömiehenä ja toimintavastuu on rahastolla.

Koko kiinteistösijoitusala on kansainvälistymässä vauhdilla, ja Eterassakin ulkomaisia kiinteistösijoituksia tutkitaan. Toistaiseksi Etera on kuitenkin mukana vain muutamissa kotimaisissa kiinteistörahastoissa: Capman Real Estate I ja II, Ice Capital Housing Fund I, Sponda Kiinteistörahasto I ja Kauppakeskuskiinteistöt FEA.

Sanastoa:

Core = vakaatuottoisiin kiinteistöihin sijoittava rahasto

Core-plus = vakaatuottoisiin ja osaksi myös riskisempiin kiinteistöihin sijoittava rahasto

Value-added = riskisempiin, arvonnousuodotuksia sisältäviin kiinteistöihin sijoittava rahasto

Lisätietoja:

tutkimuspäällikkö Marko Mikama, puh. 010 553 3798 tai 0400 606 696

sijoitusjohtaja Mika Pesonen, puh. 010 553 3218 tai 050 374 0599

kiinteistöjohtaja Timo Sotavalta, puh. 010 553 3637 tai 040 732 5577



Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera • PL 20 • Palkkatilanportti 1, 00241 Helsinki
Puhelin 010 553 300 • www.etera.fi • Y-tunnus 0117086-1