



sato

Osavuosisikatsaus 1-3/2025

Esitysmateriaali 8.5.2025 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

ESITYKSEN SISÄLTÖ



- SATO lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Osavuosisikatsaus 1-3/2025

SATO LYHYESTI

Olemme yksi Suomen suurimmista vuokranantajista. Vuokraamme noin **26 000** kotia.

Meillä on noin **44 000** asukasta pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

SATOssa työskentelee noin **300** asumisen asiantuntijaa.

Investoimme vuokra-asuntoihin hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen äärelle.

Taloudellinen vuokrausasteemme oli 1-3/2025 **95,0 %**.

Liikevaihtomme oli 1-3/2025 **77,2** milj. euroa.

Sijoituskiinteistöjemme arvo on noin **5** mrd. euroa.

YHTIÖN STRATEGIA

Asiakaskokemus
– asiakasta
lähellä

**Vastuullisuus
ja kestävä
asuminen**
– kotitaloja,
jotka
kestävät aikaa

Satolaiset
– edelläkävijöinä,
myös
ylihuomenna

SATON ARVOT



Ihminen ihmiselle



Rima rohkeasti korkealle



Yhdessä onnistumisen ilo

sato



OSAVUOSIKATSAUS 1-3/2025

Kireä kilpailutilanne jatkuu – Vuokra-asuntotarjonta ylittää yhä kysynnän

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

- Suomen pankin ennusteen mukaan talouden taantuma on vähitellen jäämässä taakse, mutta sitä varjostaa epävarmuus maailmantalouden näkymistä.
- Yhdysvaltojen esittämät tullien korotukset voisivat vaikuttaa merkittävästi Suomen talouskasvuun.
- Työttömyysasteen ennustetaan olevan tänä vuonna huipussaan, mutta lähtevän sitten laskuun, ellei mahdollisten tullien vaikutus aja Suomen taloutta uudestaan taantumaan.
- Kuluttajien luottamus parani aavistuksen aiempaan verrattuna pysyen silti heikkona. Odotukset omasta ja myös Suomen taloudesta olivat ennallaan ja vaisut. Asunnon ostoaikeita oli normaalia vähemmän.
- Asuntomarkkinoiden toipumiseen on vielä matkaa. Myymättömien uusien asuntojen määrä on suuri ja vuokra-asuntotarjonta ylittää kysynnän erityisesti pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella.
- Tulevina vuosina ja vuosikymmeninä väestönkasvu ja kaupungistuminen tasapainottavat markkinaa, mikä luo edellytyksiä uudisrakentamisen laajemmalle käynnistymiselle.
- Myös patoutunut asuntojen kysyntä, korkotason lasku ja inflaation hidastuminen tukevat rakentamisen elpymistä.
- Talouskasvun, kaupungistumisen ja kasvavan maahanmuuton tueksi tarvitaan vuokratoteja hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä.

YHTEENVETO Q1/2025 (Q1/2024)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,0 % (94,9).
- Liikevaihto oli 77,2 milj. € (74,7).
- Nettovuokratuotto oli 46,8 milj. € (43,7).
- Tulos ennen veroja oli 18,3 milj. € (19,6).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,4 milj. € (1,7).
- Asuntoinvestoinnit olivat 3,9 milj. € (12,8).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 687,6 milj. € (4 807,5).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,3 % (3,0).
- Oma pääoma oli 2 615,1 milj. € (2 538,7), 30,81 €/osake (29,91).
- Osakekohtainen tulos oli 0,17 € (0,23).
- Vuokra-asuntoja valmistui 0 (92).
- Peruskorjauksesta valmistui 0 vuokra-asuntoa (56).
- Rakenteilla on 0 vuokra-asuntoa (257).



KOHOKOHDAT

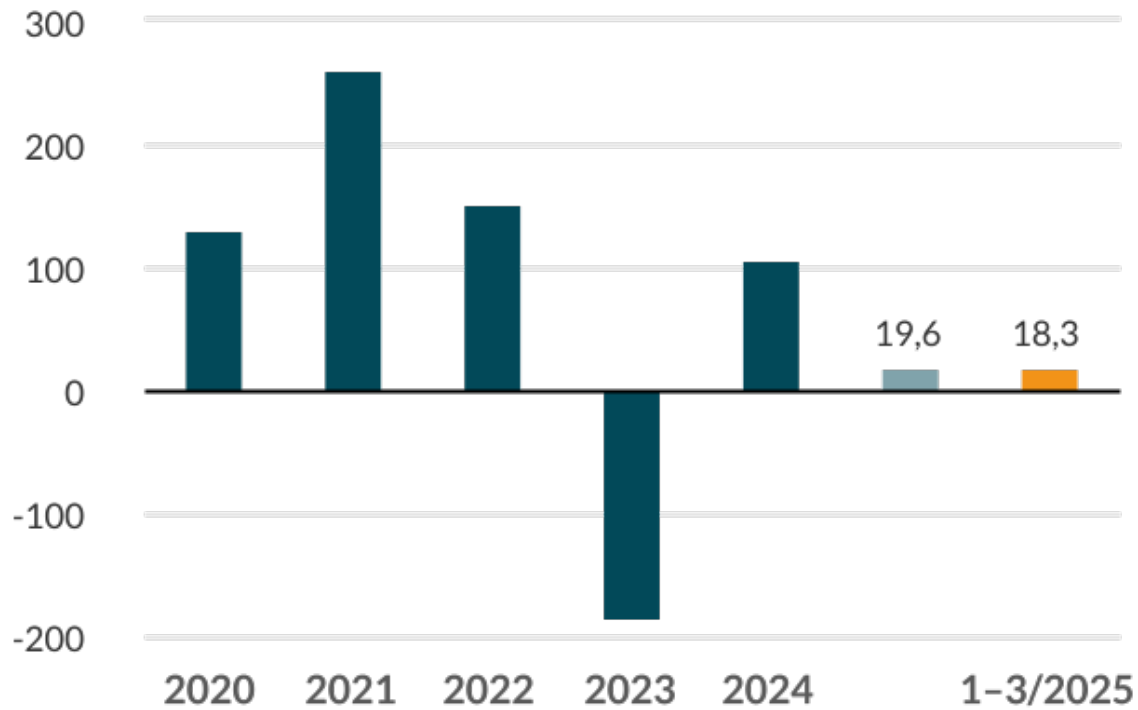
Antti Aarnio



- Inflaatio pysyi Suomessa matalana katsauskauden aikana, mutta kuluttajien luottamus on edelleen heikkoa ja odotukset omasta ja Suomen talouden kasvusta ovat vaisuja.
- Yhdysvaltojen ilmoittamat tullimaksut lisäsivät merkittävästi markkinoiden epävarmuutta.
- Uusien vuokra-asuntojen rakentamisen määrissä pohja on todennäköisesti nyt saavutettu, mutta elpyminen on edelleen jatkuvan vuokra-asuntojen ylitarjonnan vuoksi hidasta.
- Katsauskaudella SATOn vuokrausaste parani hieman vuoden takaiseen verrattuna ja oli 95,0 %.
- Avasimme onnistuneesti vuokra-asuntojen verkkokaupan, jolla vastaamme kasvaneeseen asiakaskysyntään ja markkinan muutokseen.
- Jatkoimme investointeja paikallisesti tuotettuun uusiutuvaan energiaan: hyödynnämme kiinteistöissämme aurinkovoimaa ja maalämpöä.
- Allekirjoitimme 150 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman, vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen SMBC Bank EU AG:n kanssa.
- Sijoituimme kolmanneksi Great Place to Work Finlandin Suomen Parhaat Työpaikat 2025 -listalla.
- SATO täyttää tänä vuonna 85 vuotta.

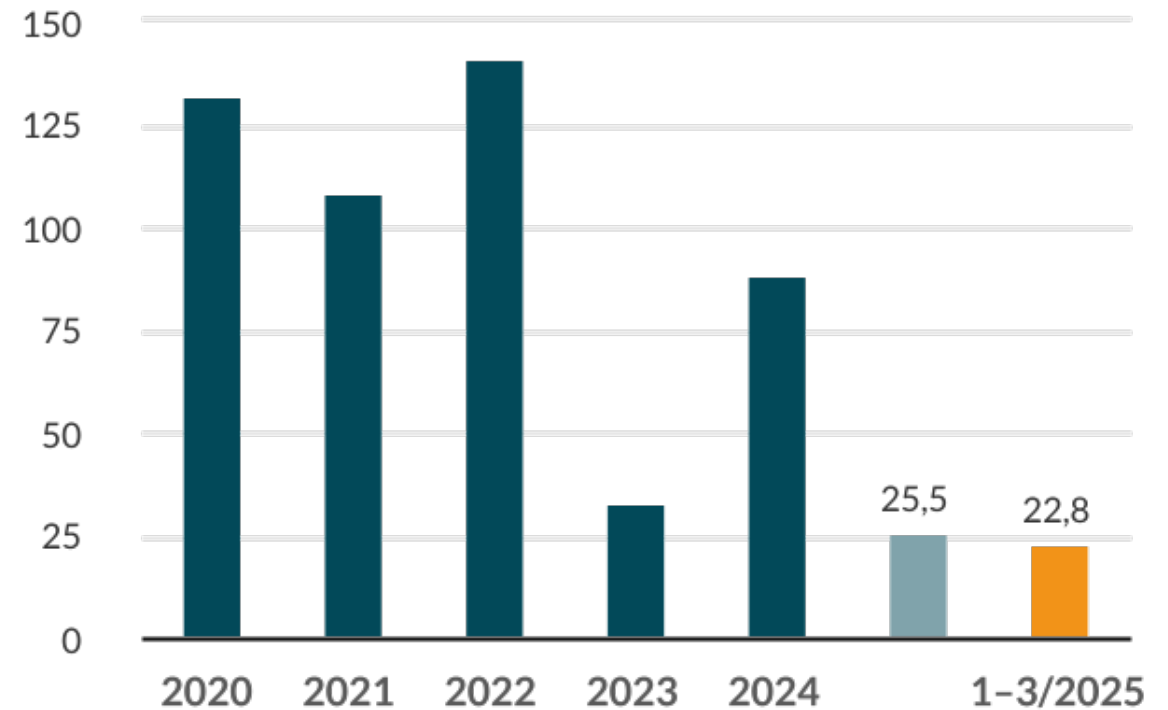
TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, milj. €



2024 vertailu

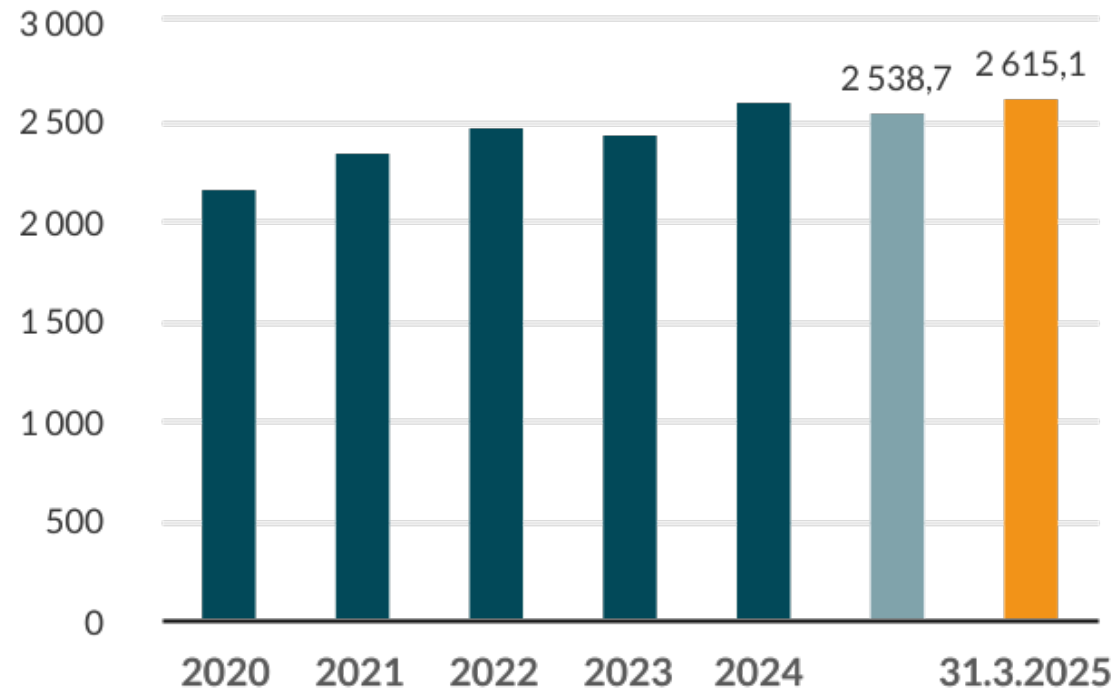
OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), milj. €



2024 vertailu

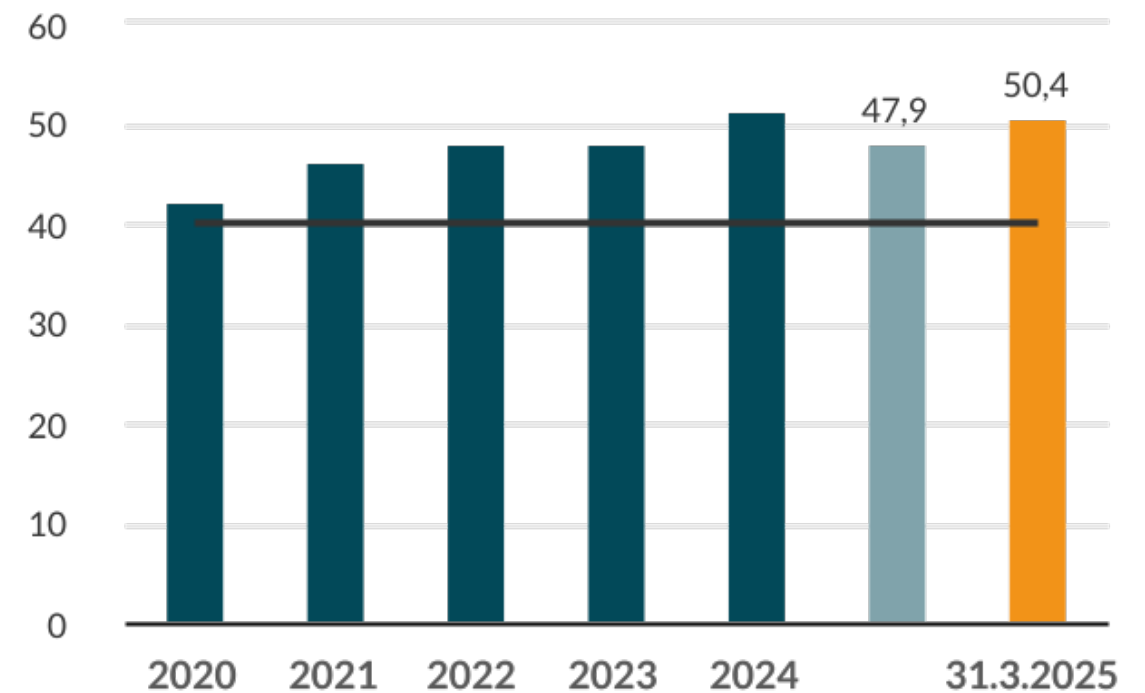
TALOUDELLINEN ASEMA

OMA PÄÄOMA, milj. €



2024 vertailu

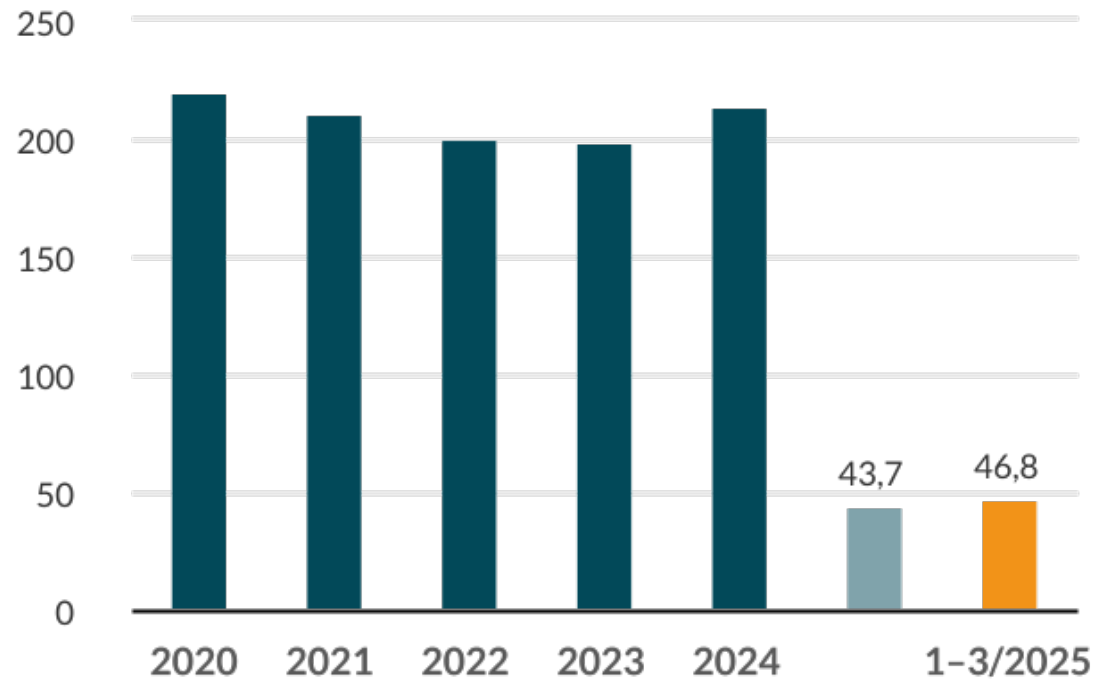
OMAVARAISUUSASTE, %



2024 vertailu — Tavoite > 40 %

VUOKRATUOTTO

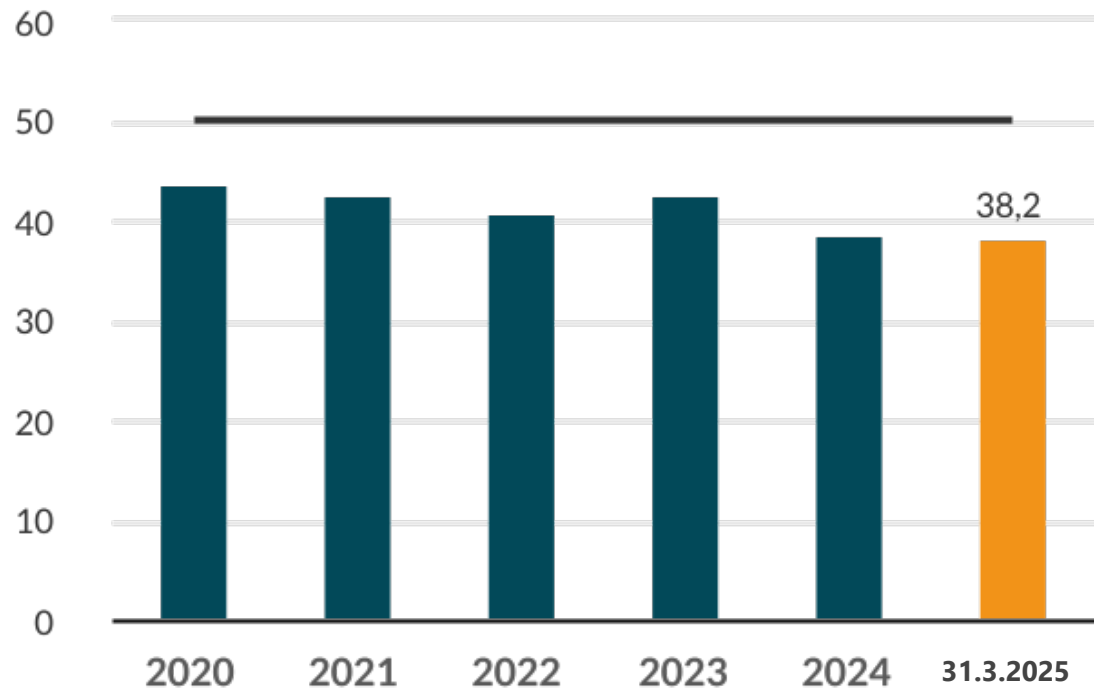
NETTOVUOKRATUOTTO, milj. €



■ 2024 vertailu

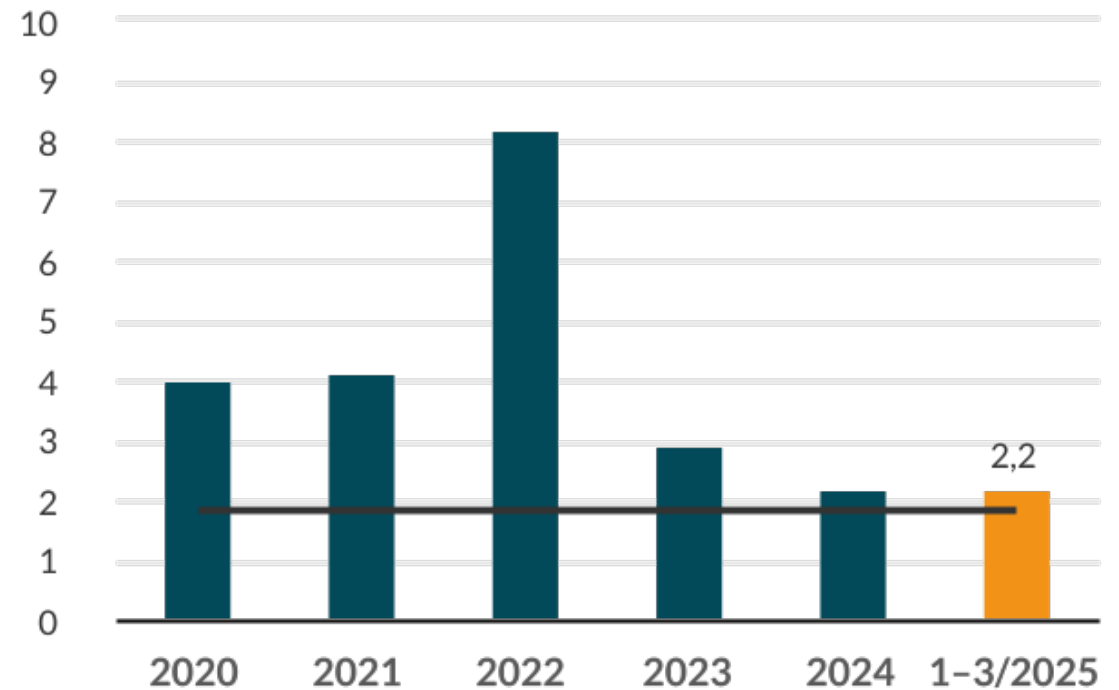
RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %



— Tavoite < 50 %

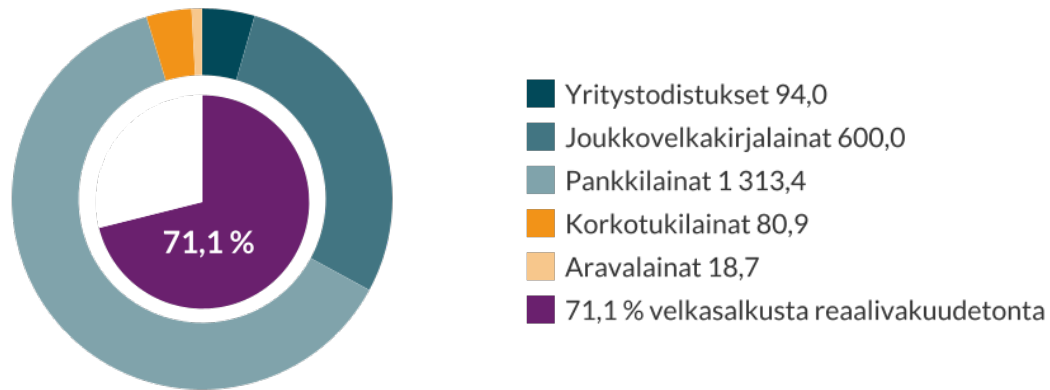
KORKOKATEKEROIN



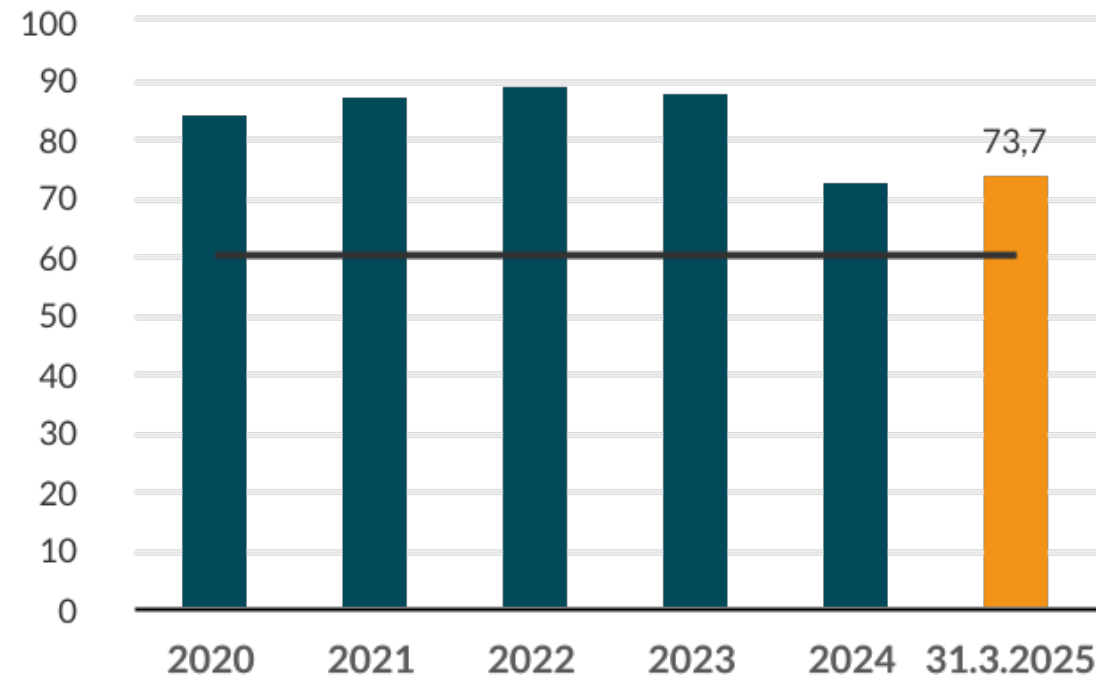
— Tavoite > 1,8x

LAAJA RAHOITUSPOHJA

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 31.3.2025, yhteensä 2 107,1 milj. €



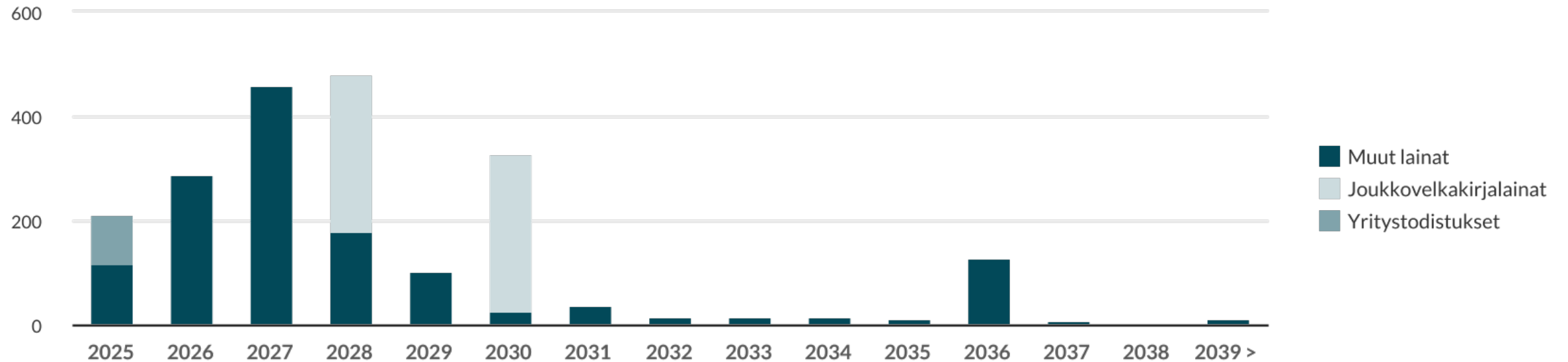
REAALIVAKUUKSISTA VAPAA OMAISUUS, %



— Tavoite $\geq 60\%$
*Ei sisällä nostamattomia luottolimiittejä.

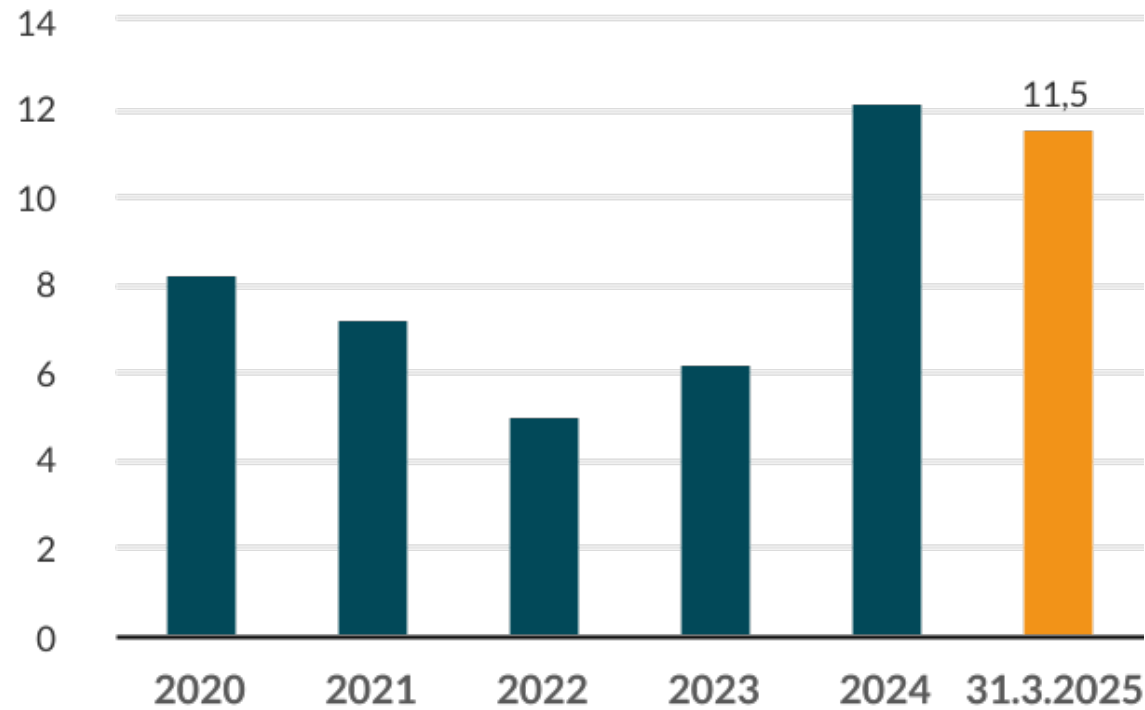
LAAJA RAHOITUSPOHJA

LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN, milj. €



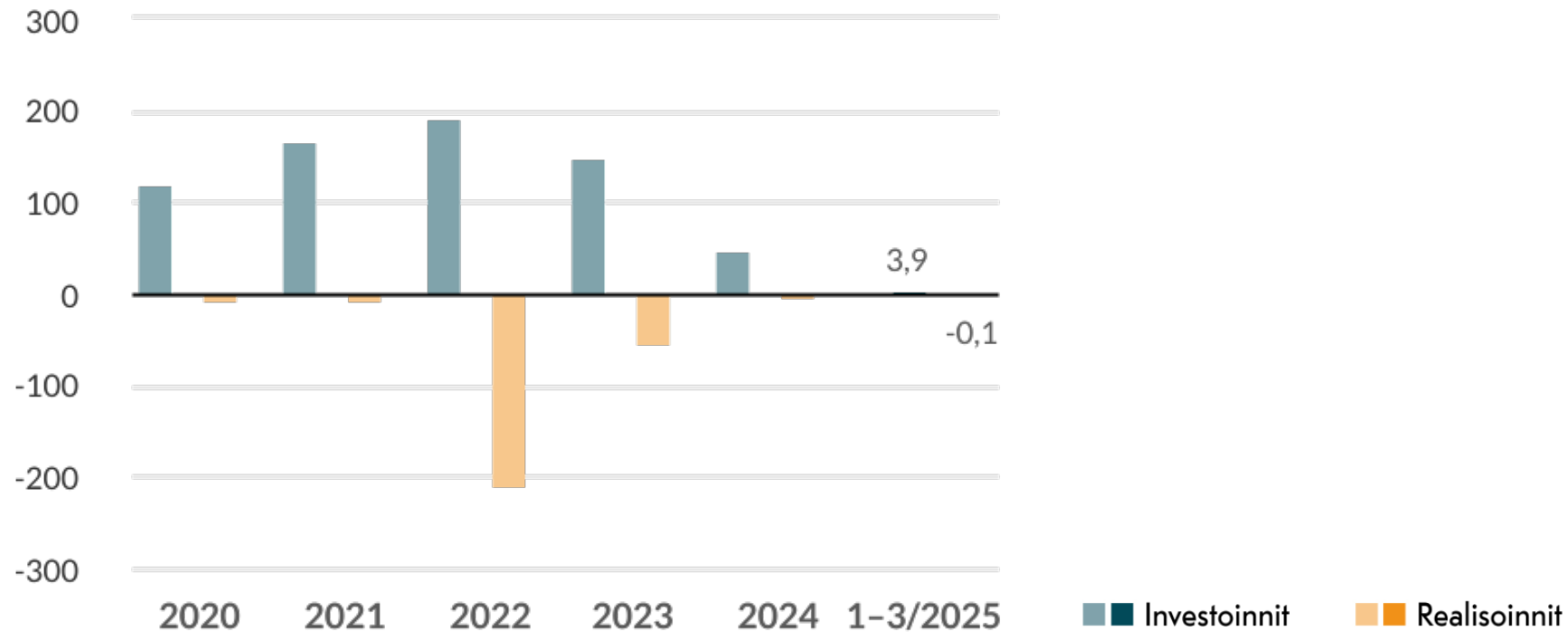
VAKUUDELLISEN VELAN OSUUS

VAKUUDELLISEN VELAN OSUUS KOKO TASEESTA



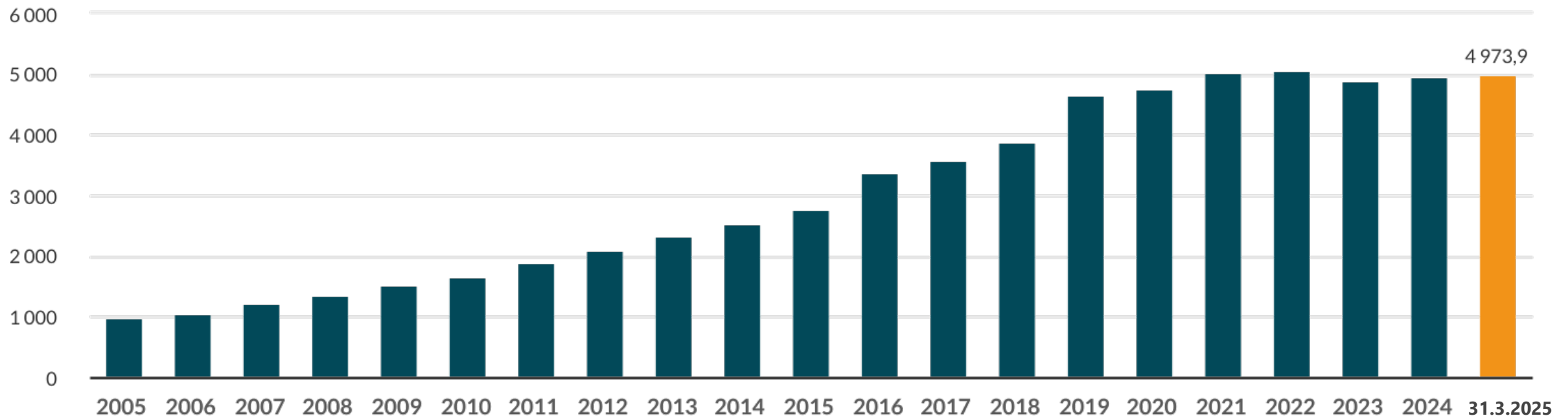
ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTOINVESTOINNIT JA -REALISOINNIT, milj. €



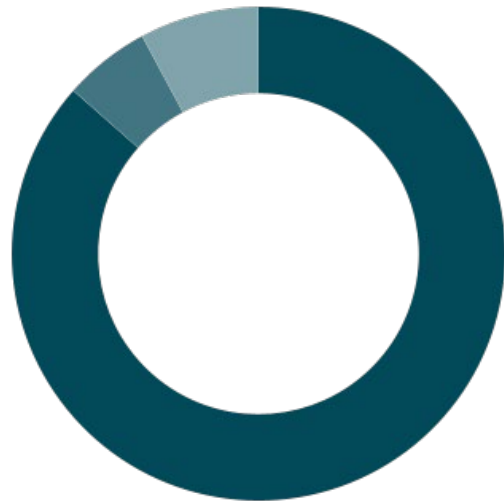
ASUNTO-OMAISUUS

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, milj. €



ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA 31.3.2025, %



■ Pääkaupunkiseutu 86,5 % ■ Turun talousalue 5,7 %
■ Tampereen talousalue 7,8 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 804,8 milj. €

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	48 483 564	57,0 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	19 217 470	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	10 849 621	12,8 %
Valtion Eläkerahasto	4 194 300	4,9 %
Valkila Erkkä	385 000	0,5 %
Tradeka-sijoitus Oy	189 750	0,2 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	180 000	0,2 %
SATO Oyj	166 000	0,2 %
Komulainen Pekka	159 825	0,2 %
Entelä Tuula	151 500	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (119 kpl)	1 085 414	1,3 %

31.3.2025 konsernilla oli 129 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus katsauskauden aikana oli 0,1 %.

NÄKYMÄT

- Talouden taantuma on vähitellen jäämässä taakse. Talouden toipuminen käynnistyy kuitenkin hitaasti ja sitä varjostaa epävarmuus maailmantalouden näkymistä.
- Työttömyysasteen ennustetaan olevan tänä vuonna huipussaan ja lähtevän sitten laskuun, ellei talous ajaudu uudestaan taantumaan Yhdysvaltojen esittämien tullien vuoksi.
- Talouskehityksen epävarmuus ja sitä varjostavat kauppaja geopolitiikan nopeat muutokset hidastavat edelleen rakentamisen elpymistä, lisäksi myymättömien uusien asuntojen määrä on suuri.
- Vuokramarkkinassa kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu, eikä kysynnän ja tarjonnan epätasapaino anna toistaiseksi edellytyksiä vuokra-asuntojen uudisrakentamisen laajamittaiselle käynnistämiselle.
- Kaupungistumiskehitys ja maahanmuutto jatkuvat ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan.
- Maahanmuuton vauhdittama väestönkasvu ja sitä seuraava asuntotarve keskittyvät voimakkaasti kasvaville kaupunkiseuduille.
- Uusia asuntoja olisi rakennettava noin 600 000–700 000 vuoteen 2045 mennessä. Vilkkainta tarvetta ennakoidaan pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Kehitys heijastuu myös vuokra-asuntojen kysyntään.
- Talouskasvun, kaupungistumisen ja kasvavan maahanmuuton tueksi tarvitaan vuokratoteja hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä.
- Tulevina vuosikymmeninä Suomessa on huolehdittava riittävästä asuntotuotannosta. Se edellyttää tasaista tuotantomäärien kasvua ja kaikkien asumisen toimijoiden panosta.
- SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2025 tuloksesta.



sato

Lisätietoja antavat:

Antti Aarnio, toimitusjohtaja, p. 0201 34 4001
Markku Honkasalo, talousjohtaja, p. 0201 34 4226