



Osavuosisikatsaus 1-9/2023

Esitysmateriaali 27.10.2023 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

SISÄLLYS

1. SATO lyhyesti
2. Toimintaympäristö
3. Osavuosisikatsaus 1-9/2023

SATO LYHYESTI

Olemme suurimpia vuokranantajia Suomessa:
Meillä on noin **25 300** kotia.

Meillä on lähes **45 000** asukasta pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Meillä SATOssa työskentelee yli **300** asumisen asiantuntijaa.

Investoimme vuokra-asuntoihin hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen äärelle.

Kasvamme kannattavasti. Katsauskauden investoinneista **89** % kohdistui pääkaupunkiseudulle.

Liikevaihtomme 1-9/2023 oli **214,9** milj.€.

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

STRATEGIAMME

#1

**ASIAKAS-
KOKEMUS**

Asiakasta
lähellä

#2

**VASTUULLISUUS
JA KESTÄVÄ
ASUMINEN**

Kotitaloja, jotka
kestävät aikaa

#3

SATOLAISET

Edelläkävijöinä,
myös ylihuomenna

ARVOT: IHMINEN IHMISELLE, RIMA ROHKEASTI KORKEALLE, YHDESSÄ ONNISTUMISEN ILO

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Katsauskaudella uudisasuntotuotanto jatkui vahvana erityisesti pääkaupunkiseudulla. Inflaatio pysytteli edelleen korkeana, vaikka inflaatio on Suomessa laskenut talvikuukausien jälkeen erityisesti energian hintojen alennuttua. Pohjainflaatio on kuitenkin sitkeästi pysynyt korkealla tasolla ja selvästi keskuspankkien tavoitteleman 2 %:n tason yläpuolella. Euroopan keskuspankki nosti korkoa edelleen syyskuussa, mutta markkinat odottavat, että korkohippu saavutettaneen loppuvuoden 2023 aikana ja inflaation ennustetaan hidastuvan alle kahden prosentin loppuvuonna 2024.

Korkea inflaatio on heikentänyt kuluttajien ostovoimaa ja pitänyt kuluttajaluottamuksen heikolla tasolla. Suomen Pankin syyskuun 2023 väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu 0,2 % vuonna 2023. Taantumasta toipumisen odotetaan olevan hidasta ja ennuste vuoden 2024 kasvulle on vain 0,2 %. Parantuneen työllisyystilanteen odotetaan heikkenevän hieman vuonna 2024. Vuonna 2025 talouskasvun parantumisen tuloksena myös työllisyystilanteen odotetaan kääntyvän jälleen kasvuun.

Taloudellinen epävarmuus, korkeana pysynyt korkotasoa sekä elinkustannusten nousu vaikuttavat voimakkaasti erityisesti asuntorakentamisen aloitusmääriin. Rakennusteollisuus RT arvioi 26.9. julkaisemassaan ennusteessa, että vuonna 2023 aloitetaan vain noin 16 000 uuden asunnon rakentaminen, kun määrä oli vuonna 2022 vielä yli 37 000. Vuonna 2022 aloitettujen uudiskohteiden valmistuminen pitää kuitenkin asuntotarjonnan määrän korkealla tasolla erityisesti pääkaupunkiseudulla vielä vuoden 2023 ajan. Vuokranantajat kilpailevat hyvistä vuokralaisista ja tämän seurauksena vuokrankorotukset pysyvät maltillisena. Inflaatio vaikuttaa ylläpidon ja rahoituksen kohonneina kustannuksina, jotka näkyvät jatkossa nousevina vuokratuloina samalla kun vuokra-asuntotarjonta vähenee.

Muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on jatkunut ja Helsingin seudun muuttovoitto vuonna 2022 oli 17 420 henkilöä. Tämä heijastuu vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa. Taloudellinen epävarmuus, asuntolainojen korkojen nousu samaan aikaan energian ja muiden kustannusten kallistuessa vaikuttaa myös osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun. Osa asuntoa etsivistä näkee myös vuokra-asumisen hyvänä vaihtoehtona omistusasumiselle.

Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan. Vuokra-asunnoille kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä on kysyntää. Suurista kaupungeista pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan samalla, kun Tilastokeskus ennustaa väestönkehityksen koko maassa kääntyvän laskuun vuonna 2031. Pääkaupunkiseudun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 % pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 henkilön kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuttajien osuuden ennakoidaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskuksien palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita. Väestörakenteen muutos sekä hintakehitys luo vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

OSAVUOSIKATSAUS 1-9/2023

Vuokramarkkinoilla haastava tilanne jatkuu

KOHOKOHDAT

Antti Aarnio

- Katsauskaudella SATOn vuokrausaste oli 94,7 % (95,6). Vuokrausasteen laskun taustalla oli SATOn runsas uudisasuntotuotanto ja vuokra-asuntomarkkinoiden kireä kilpailutilanne. Toisaalta Ukrainan sodasta alkanut taloudellinen epävarmuus sekä kuluttajahintojen ja korkojen nousu heijastuvat osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun.

- Uudisasuntotuotannon aloitukset markkinoilla ovat vähentyneet merkittävästi, mutta rakenteilla olevia asuntoja valmistuu kuluvana vuonna edelleen runsaasti ja tämä pitää kilpailutilanteen vuokralaisista kireänä. Kohonneita ylläpito- ja korkokustannuksia ei ole kilpailutilanteen seurauksena voitu siirtää täysimääräisesti asuntojen vuokriin. Asuntojen kysynnän kasvu, korkeat elinkustannukset ja merkittävästi vähentyvä uudistuotanto voivat nostaa vuokria tulevaisuudessa.

- Inflaation ja korkojen odotetaan pysyvän korkealla, jolloin kiinteistöjen tuottovaatimuksiin voi kohdistua korotuspainetta. Tällä voi olla negatiivinen vaikutus sijoitusomaisuuden käypiin arvoihin.

- Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja kohonneet korot näkyvät kasvaneina rahoituskustannuksina. SATOn vakuudesta vapaan kiinteistöomaisuuden suuri määrä mahdollistaa jatkossa vakuudetonta edullisemmän vakuudellisen rahoituksen käytön. SATO käy parhaillaan keskusteluja rahoittajien kanssa vakuudellisesta lainoituksesta, jolla katetaan vuoden 2024 rahoitustarpeet. Tavoitteena on toteuttaa nämä järjestelyt ennen vuodenvaihdetta.

- SATOille valmistui katsauskaudella 1.7.-30.9.2023 yhteensä 161 uutta vuokra-asuntoa Vantaan Hakunilaan Raudikkokujalle sekä 191 peruskorjattua vuokra-asuntoa Helsingin Etu-Töölöön Mechelininkadulle ja Vantaan Martinlaaksoon Raiviosuonmäkeen.

- Uusien rakennushankkeiden aloitukset ovat koko toimialalla historiallisen alhaisella tasolla ja uusien vuokra-asuntojen tarjonta vähenee seuraavien vuosien aikana. Tämän vuoden aikana SATOille valmistuu yhteensä 978 uutta vuokra-asuntoa. Lisäksi peruskorjauksesta valmistuu tämän vuoden aikana 545 asuntoa.

- Emme edelleenkään käynnistä uudiskohteiden rakennushankkeita ja olemme sopeuttaneet toimintaamme yleiseen markkinatilanteeseen nähden.

- Viime keväänä aloitetut aurinkovoimaloiden asennukset 15 asuintaloon eri puolilla pääkaupunkiseutua, Tampereella ja Turussa on saatu valmiiksi. Jatkamme työtä SATOn tavoitteeseen olla hiilineutraali käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030 mennessä.

- SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin. Jatkoimme yhdenmukaisen, saumattoman ja ajasta riippumattoman asiakaspalvelukokemuksen rakentamista.

- Osallistuimme yhdeksättä kertaa Global Real Estate (GRESB) -vastuullisuusarviointiin, jossa saimme tavoitteemme mukaisesti kolme tähteä viidestä.

- Haluan kiittää satolaisia hyvästä työstä asukkaidemme asumisviihtyvyyden ja asiakastytytyväisyyden kehittämiseksi.

KATSAUSKAUSI 1-9/2023 (1-9/2022)

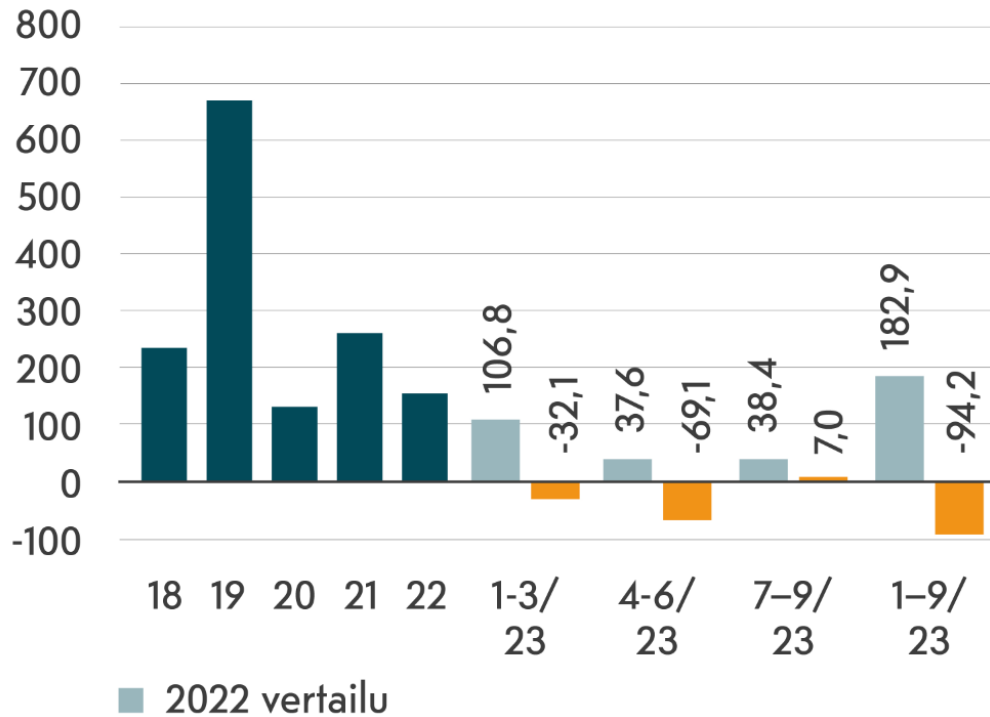
- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,9 % (95,1).
- Liikevaihto oli 214,9 milj. € (219,8).
- Nettovuokratuotto oli 148,5 milj. € (152,4).
- Tulos ennen veroja oli -94,2 milj. € (182,9).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -140,0 milj. € (43,2).
- Asuntoinvestoinnit olivat 122,5 milj. € (122,1).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 552,2 milj. € (4 650,7).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli -1,2 % (6,3).
- Oma pääoma oli 2 406,2 milj. € (2 507,4), 42,50 €/osake (44,29).
- Osakekohtainen tulos oli -1,42 € (2,58).
- Asuntoja hankittiin tai valmistui yhteensä 861 (192) joista vuokra-asuntoja oli 809 (192) ja JoustoKoteja 52 (0) kappaletta. Peruskorjauksesta valmistui 388 asuntoa (250).
- Rakenteilla on 518 vuokra-asuntoa (1 387) ja 0 JoustoKotia (52) ja peruskorjauksessa 213 vuokra-asuntoa (500).

KATSAUSKAUSI 7-9/2023 (7-9/2022)

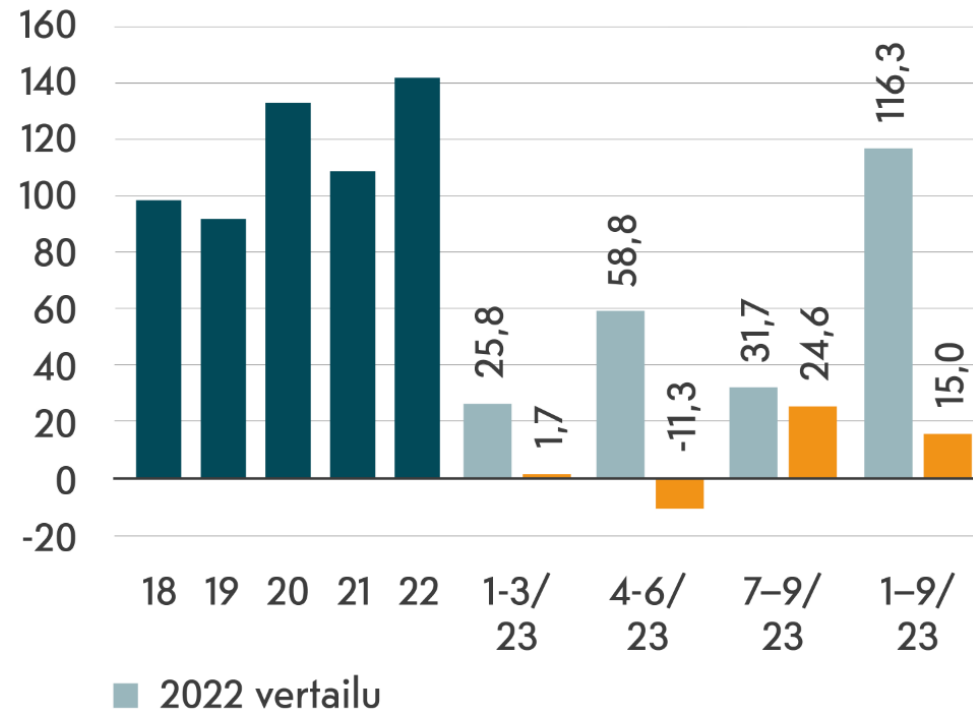
- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,7 % (95,6).
- Liikevaihto oli 72,5 milj. € (72,6).
- Nettovuokratuotto oli 55,1 milj. € (54,0).
- Tulos ennen veroja oli 7,0 milj. € (38,4).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -18,0 milj. € (2,9).
- Asuntoinvestoinnit olivat 29,8 milj. € (53,6).
- Osakekohtainen tulos oli 0,10 € (0,54).
- Asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 161 vuokra-asuntoa (1) ja 191 peruskorjauskotia (18). Katsauskaudella valmistui 161 uutta vuokra-asuntoa Vantaan Hakunilaan Raudikkokujalle, 108 peruskorjattua asuntoa Helsinkiin Etu-Töölöön Mechelininkadulle ja 83 peruskorjattua vuokra-asuntoa Vantaan Martinlaaksoon Raivionsuonmäkeen.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, milj. €

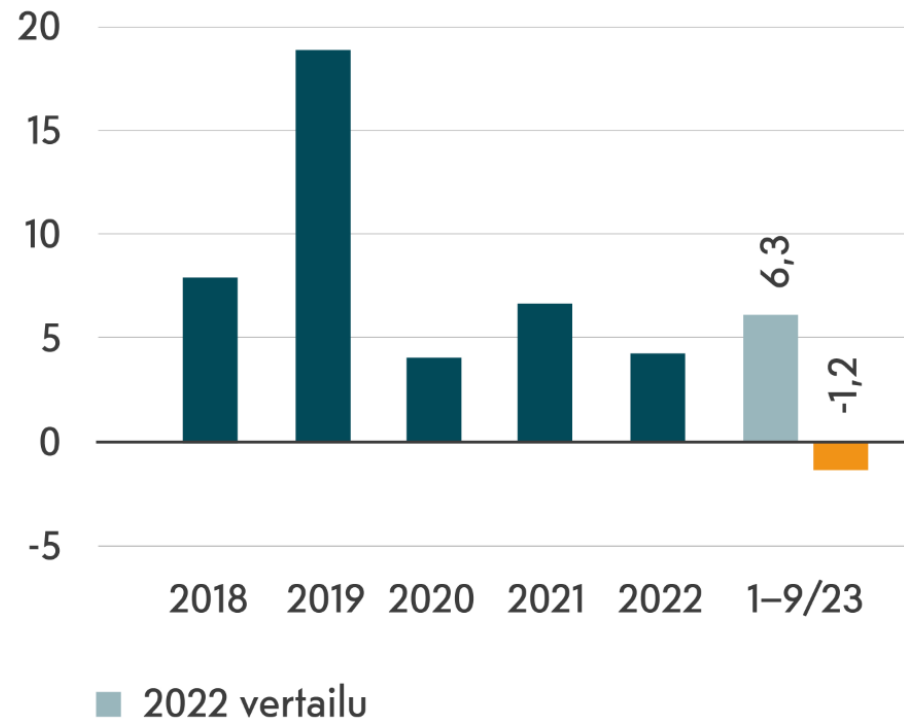


OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), milj. €

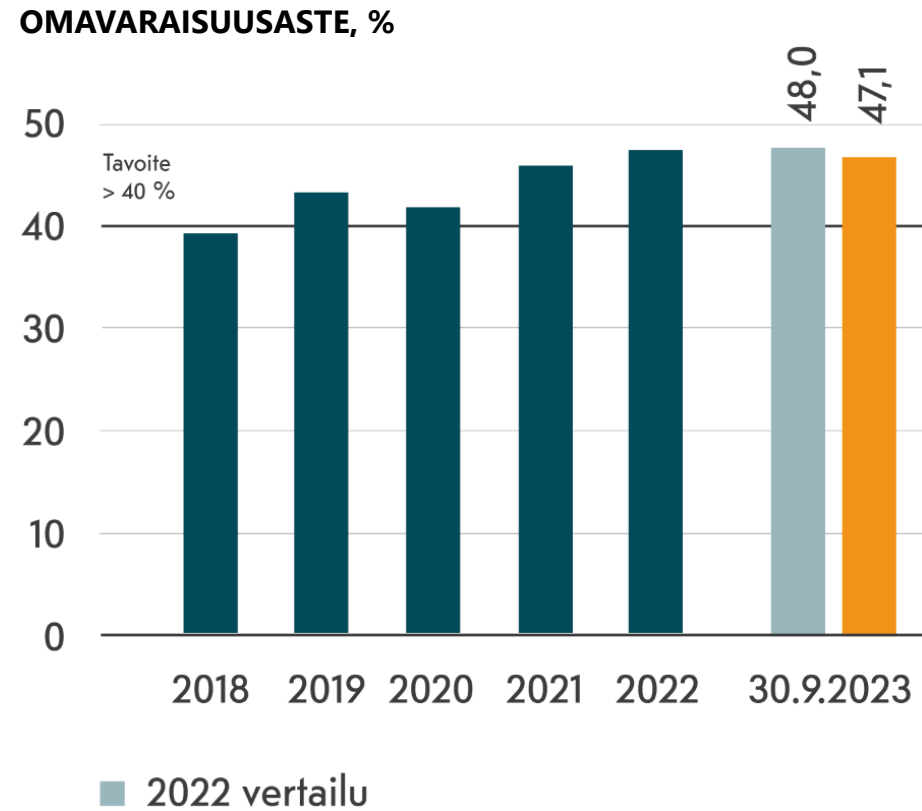
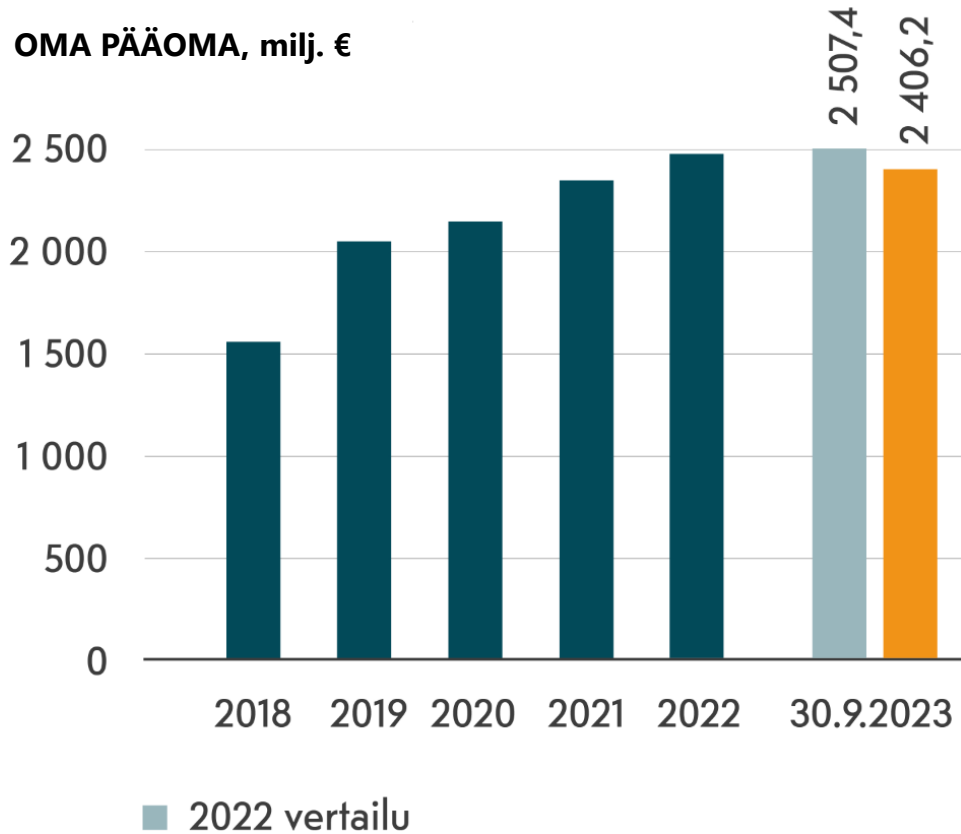


SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

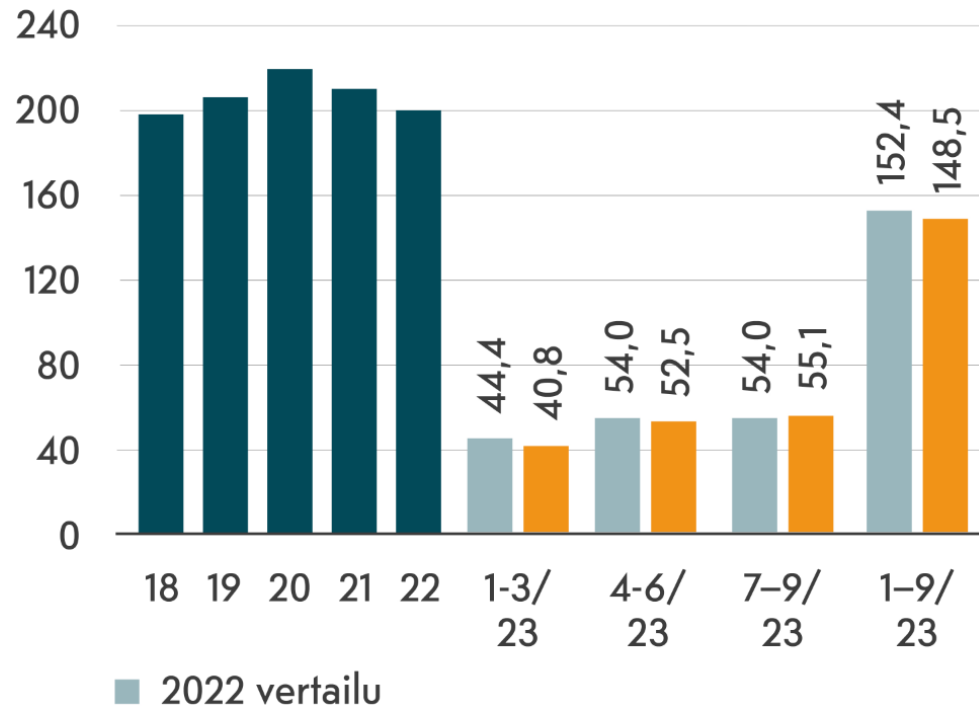


OMAVARAISUUSASTE



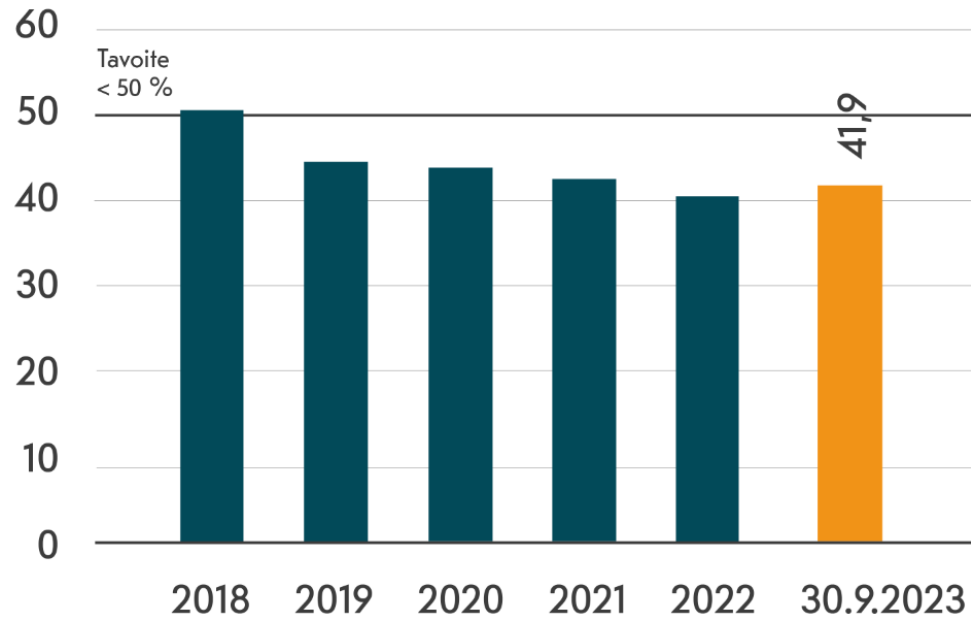
VUOKRATUOTOT

NETTOVUOKRATUOTTO, milj. €

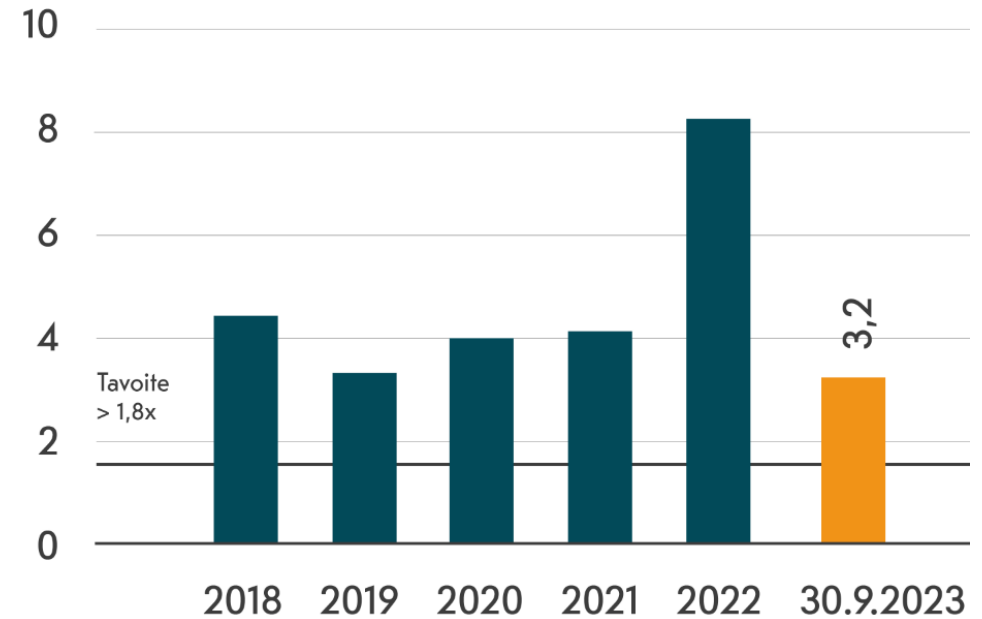


RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %

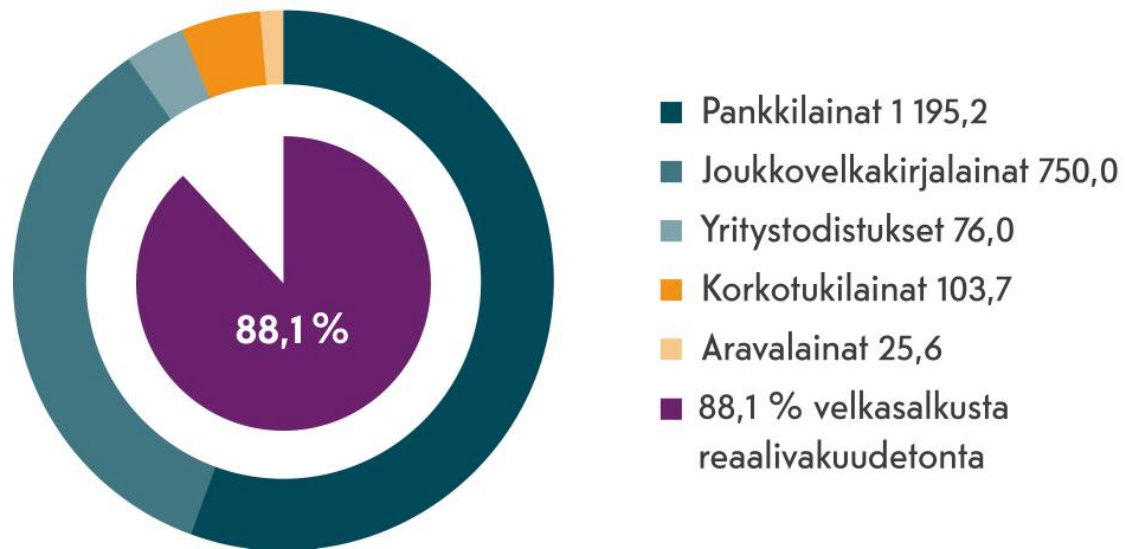


KORKOKATEKERROIN

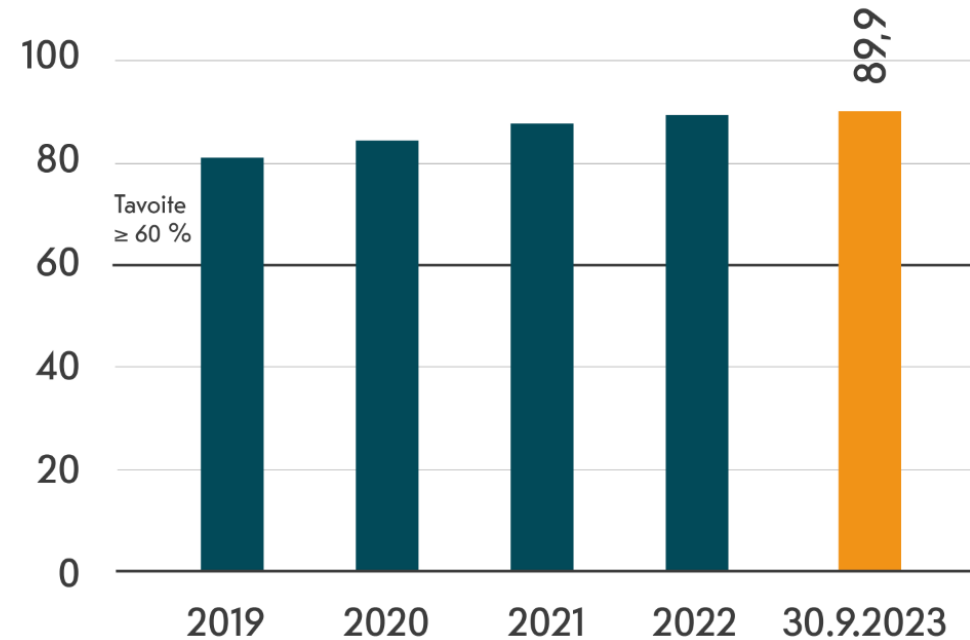


RAHOITUS

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 30.9.2023,
YHTEENSÄ 2 150,5 milj.€

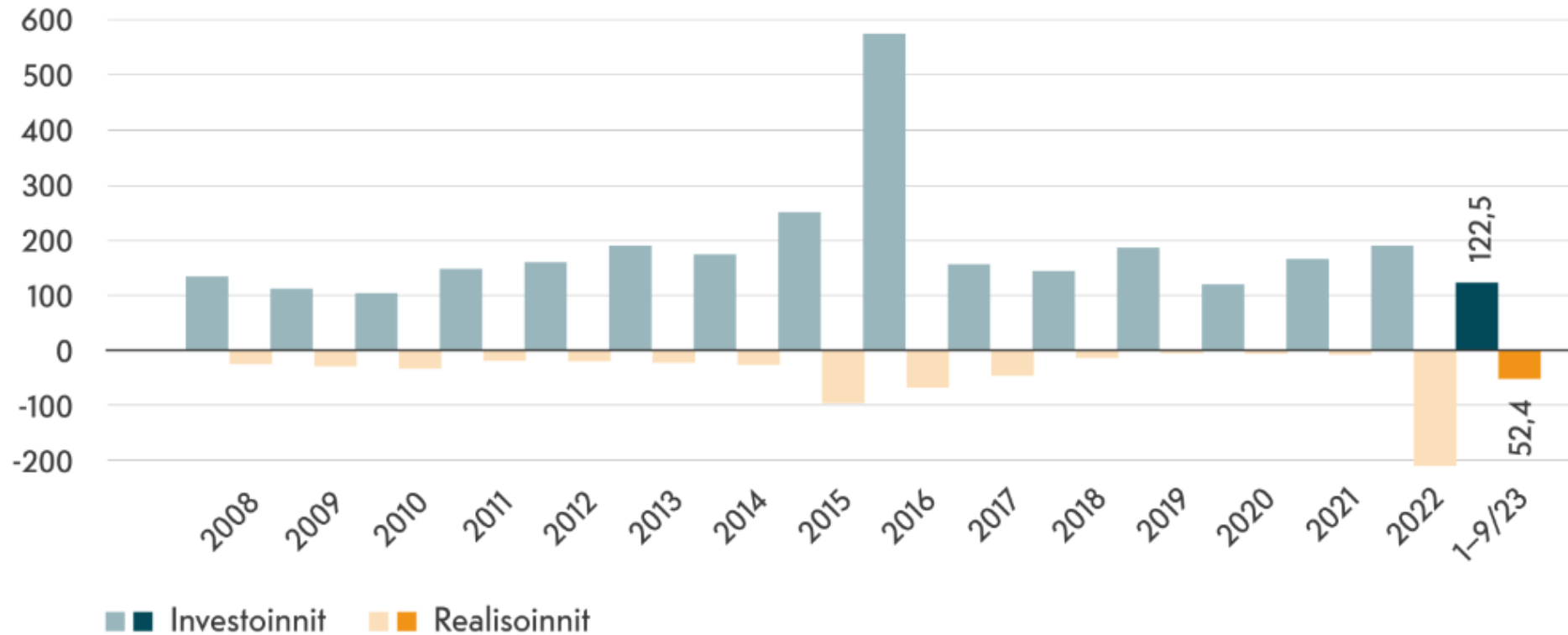


REAALIVAKUUKSISTA VAPAA OMAISUUS, %



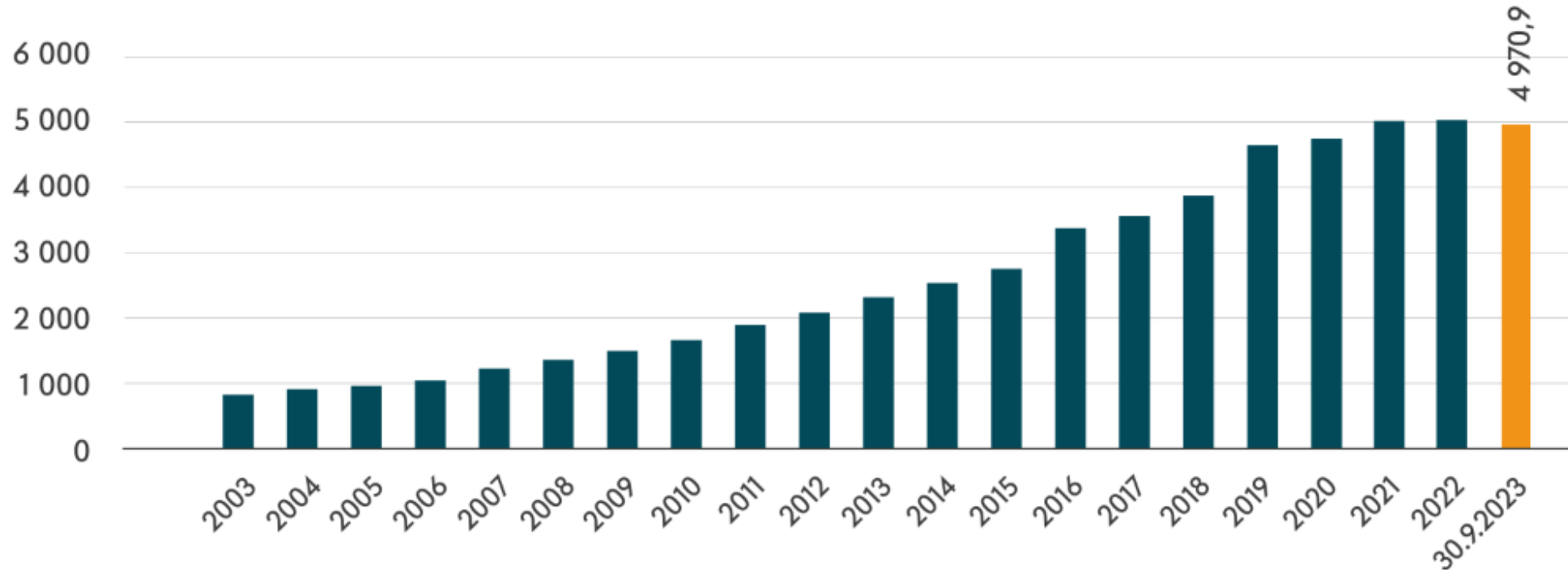
INVESTOINNIT

ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, milj. €



SIJOITUSKIINTEISTÖT

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, milj.€



ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA 30.9.2023



- Pääkaupunkiseutu 87,4 %
- Tampereen talousalue 7,3 %
- Turun talousalue 5,3 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 822,6 milj. €

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otas AB / Fastighets AB Balder	56,3 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	4,9 %
Valkila Erkkä	0,7 %
SATO Oyj	0,3 %
Entelä Tuula	0,3 %
Heinonen Erkki	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	0,2 %
Hengityssairaiden tutkimussäätiö	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (119 kpl)	1,5 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 29.9.2023 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 129. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,02 % 1.1.–30.9.2023.

NÄKYMÄT

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso. Inflaatio on pysynyt edelleen korkealla tasolla, vaikka se on maltillistunut talvikuukausien jälkeen erityisesti energian hintojen alentumisen johdosta. Pohjainflaatio on kuitenkin sitkeästi pysynyt korkealla tasolla ja selvästi keskuspankkien tavoitteleman 2 %:n tason yläpuolella. Euroopan keskuspankki nosti korkoa vielä syyskuussa, mutta markkinat odottavat, että korkokuippu saavutettaneen loppuvuonna 2023. Inflaation ennustetaan hidastuvan alle kahden prosentin loppuvuonna 2024.

Inflaation seurauksena ylläpidon ja rahoituksen kustannukset ovat nousseet eikä kilpailutilanteesta johtuen kustannuksia ole voitu siirtää täysimääräisesti vuokriin. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja korkealla pysyvät korot johtavat kasvaneisiin rahoituskustannuksiin myös tulevaisuudessa. Vakuudesta vapaan kiinteistöomaisuuden suuri määrä mahdollistaa edullisemmän vakuudellisen rahoituksen käytön jatkossa

Markkinatilanteesta ja kohonneista kustannuksista johtuen yhtiön on lokakuussa 2022 tehnyt päätöksen, että SATO ei toistaiseksi käynnistä uusia hankkeita. Vuonna 2023 valmistuvien 97 asunnon lisäksi valmistuu vuonna 2024 vielä 349 uudisasuntoa.

Korkealla pysynyt inflaatio on heikentänyt kuluttajien ostovoimaa ja pitänyt kuluttajaluottamuksen heikolla tasolla. Suomen Pankin syyskuun 2023 väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu 0,2 % vuonna 2023. Toipuminen taantumasta tulee olemaan hidasta ja ennuste vuoden 2024 kasvulle on vain 0,2 %. Pitkään vahvistunut työllisyys tulee laskelmaan hieman vuonna 2024 mutta vuonna 2025 talouskasvun voimistuessa työllisten määräkin kääntyy jälleen kasvuun.

Taloudellinen epävarmuus, korkeana pysynyt korkotaso sekä elinkustannusten nousu vaikuttavat voimakkaasti erityisesti asuntorakentamisen aloitusmääriin. Rakennusteollisuus RT arvioi 26.9. julkaistun ennusteen mukaan vuonna 2023 aloitetaan vain noin 16 000 uuden asunnon rakentaminen, kun määrä oli viime vuonna yli 37 000. Vuonna 2022 aloitetut hankkeet pitävät uudisasuntotarjonnan korkealla tasolla erityisesti pääkaupunkiseudulla vielä vuoden 2023 ajan pitäen kilpailun hyvistä vuokralaisista hyvin kireänä sekä vuokrankorotukset maltillisena. Inflaation seurauksena kohonneet ylläpidon ja rahoituksen kustannukset tulevat jatkossa näkymään kohoavina vuokrina tarjonnan vähetessä markkinoilla.

Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. Vuokra-asunnoille kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä on kysyntää. Taloudellinen epävarmuus, asuntolainojen korkojen nousu samaan aikaan, kun energia ja muut kustannukset ovat kallistuneet, vaikuttaa myös osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun. Vuokra-asuntoa vaihtoehtona pohtii myös osa omistusasuntoa etsivistä.

Enemmistöomistajansa toimintamallin mukaisesti SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2023 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.



sato

Lisätietoja antavat:

Antti Aarnio, toimitusjohtaja, p. 0201 34 4001

Markku Honkasalo, talousjohtaja, p. 0201 34 4226