

A child is seen from behind, climbing a staircase in a modern, brightly lit home. The child is wearing a light-colored t-shirt and pants. The background shows a kitchen with white cabinets and a dining table with chairs. The entire image has a blue tint.

sato

Puolivuosikatsaus 1-6/2023

Esitysmateriaali 18.7.2023 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

SISÄLLYS

1. SATO lyhyesti
2. Toimintaympäristö
3. Puolivuosikatsaus 1-6/2023

SATO LYHYESTI

Olemme suurimpia vuokranantajia Suomessa:
Meillä on noin **25 100** 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 **88** % kohdistui pääkaupunkiseudulle.

Liikevaihtomme 1-6/2023 oli **142,4** 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

SATOn toimintaympäristöön katsauskaudella vaikuttivat erityisesti inflaatio ja korkealla tasolla pysynyt vuokra-asuntotarjonta. Inflaatio on pysynyt edelleen korkealla tasolla, vaikka hintapaine on maltillistunut talvikuukausien jälkeen erityisesti energian hintojen alentumisen johdosta. Pohjainflaatio on kuitenkin sitkeästi pysynyt korkealla tasolla ja selvästi keskuspankkien tavoitteleman kahden prosentin tason yläpuolella. Euroopan keskuspankki jatkoi korkojen nostoa vielä kesäkuussa. Markkinat odottavat koronnostojen jatkuvan vielä heinäkuussa. Inflaation ennustetaan hidastuvan alle kahden prosentin vuonna 2024.

Korkealla pysynyt inflaatio on heikentänyt kuluttajien ostovoimaa, mutta hyvä työllisyystilanne on pitänyt palvelualan kysynnän yllä ja piristänyt taloutta. Kohonneista koroista johtuen Suomi ajautunee lievään taantumaa tänä vuonna ja BKT:n ennustetaan kasvavan noin prosentin ensi vuonna inflaation hidastumisen ja tulojen kasvun seurauksena.

Taloudellinen epävarmuus, korkeana pysynyt korkotaso sekä elinkustannusten nousu ovat vaikuttaneet asuntokauppojen lukumääriin. Vuonna 2023 sekä uusien että vanhojen asuntojen kauppamäärät ovat pysyneet poikkeuksellisen matalalla tasolla, mikä on vaikuttanut voimakkaasti asuntorakentamisen aloitusmääriin. Rakennusteollisuus RT arvioi 29.3. julkaistun ennusteen mukaan uusien aloitusten supistuvan tänä vuonna lähes kolmanneksella noin 27 000 asuntoon. 1.6. julkistetun asuntotuotantokyselyn ennusteen mukaan asuntojen aloitukset jäävät selvästi maaliskuussa ennakoitua matalammalle tasolle. Vuonna 2021 ja alkuvuonna 2022 aloitetut hankkeet pitävät uudisasuntotarjonnan korkealla tasolla pääkaupunkiseudulla vielä vuoden 2023 ajan pitäen kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä sekä vuokrankorotukset maltillisena. Kohonneet ylläpidon kustannukset tulevat jatkossa näkymään voimakkaammin kohonneina vuokrina.

Hyvän työllisyystilanteen jatkuessa muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on jatkunut edelleen ja Helsingin seudun samaa muuttovoitto vuoden 2022 aikana 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. Vuokra-asuntoa vaihtoehtona pohtii myös osa omistusasuntoa etsivistä.

Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. Vuokra-asunnoille kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä on kysyntää. 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 ja omistusasuntojen hintakehitys luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

A woman with short black hair and glasses, wearing a red sleeveless top, is smiling as she waters a plant on a balcony. She is holding an orange spray bottle. The balcony is filled with various potted plants, including a large pink hibiscus and a tomato plant with red fruit. In the background, there is a window with a view of a building. The 'sato' logo is in the top right corner.

sato

PUOLIVUOSIKATSAUS 1-6/2023

Tasainen vuokrausaste kireässä kilpailutilanteessa

KOHOKOHDAT

Antti Aarnio

- Katsauskaudella SATOn vuokrausaste parani ja oli 95,0 % (94,8). SATOn vuokra-asuntojen kysyntä on elpynyt koronapandemian jälkeen keväästä 2022 lähtien ja vuokra-asunnoille kasvukeskuksissa on kysyntää. Ukrainan sodan seurauksena alkanut taloudellinen epävarmuus sekä kuluttajahintojen ja korkojen nousu heijastuu myös osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun.
- Uudisasuntotuotannon aloitukset ovat merkittävästi vähentyneet, mutta rakenteilla olevia asuntoja valmistuu edelleen kuluvana vuonna runsaasti ja tämä pitää kilpailutilanteen hyvistä vuokralaisista kireänä. Kohonneita ylläpito- ja korkokustannuksia ei ole kilpailutilanteesta johtuen voitu vielä siirtää täysimääräisesti asuntojen vuokriin, mutta kysynnän kasvu, korkeat kustannukset ja toisaalta merkittävästi vähentyvä uudistuotanto voivat nostaa vuokria tulevaisuudessa.
- Koska inflaatio ja korot näyttävät pysyvän korkealla pidempään kuin on oletettu, kiinteistöjen tuottovaatimuksiin voi kohdistua korotuspainetta. Tällä voi olla vaikutusta jatkossa sijoitusomaisuuden käypiin arvoihin.
- SATOille valmistui katsauskaudella 1.4.-30.6.2023 runsaasti vuokra-asuntoja: Helsingin Veräjämäkeen 118 huhtikuussa ja 104 kesäkuussa, Tampereen Hervantajärvelle 132 asuntoa huhtikuussa ja Vantaan Keimolanmäkeen 159 kesäkuussa. Peruskorjauksesta valmistui Helsingin Kallioon 95 ja Etelä-Haagaan 30 vuokra-asuntoa, molemmat kesäkuussa.

- Tämän vuoden aikana SATOille valmistuu yhteensä 978 vuokra-asuntoa. Uusien rakennushankkeiden aloitukset ovat koko toimialalla kuitenkin nyt historiallisen alhaisella tasolla ja uusien vuokra-asuntojen tarjonta vähenee seuraavien vuosien aikana. Peruskorjauksesta valmistuu tämän vuoden aikana 545 asuntoa.
- Saimme päätökseen 14.4.2023 Venäjän asuntoliiketoiminnan myynnin. SATO toimi Pietarissa vuodesta 2007 lähtien ja yhtiön omistuksessa oli 522 vuokra-asuntoa. Kaupan jälkeen SATOlla ei ole liiketoimintaa Venäjällä. Järjestelyllä ei ollut merkittävää vaikutusta SATOn tulokseen.
- SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin. Jatkoimme tämän puolivuotiskauden aikana yhdenmukaisen ja saumattoman asiakaspalvelukokemuksen rakentamista. Olemme kehittäneet ja uudistaneet digitaalista toimintaympäristöämme ja operatiivisia tietojärjestelmiämme, jotka mahdollistavat sen, että pystymme toimimaan tehokkaammin ja palvelemaan asiakkaitamme entistä paremmin kaikkina vuorokauden aikoina.
- Ulkoistimme SATOn vuokranmaksutoiminnon huhtikuussa Ropo Capital Oy:lle, joka vastaa nyt muun muassa SATOn vuokralaskujen lähetyksestä, maksujen käsittelystä ja maksamiseen liittyvästä asiakaspalvelusta.
- SATOn markkinointi- ja viestintäjohtajana vuodesta 2020 alkaen toiminut FM Laura Laamanen nimitettiin SATO Oyj:n kaupalliseksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 11.5.2023 alkaen.
- Haluan kiittää satolaisia hyvästä työstä asukkaidemme asumisviihtyvyyden ja asiakastyytyväisyyden kehittämiseksi.

KATSAUSKAUSI 1-6/2023 (1-6/2022)

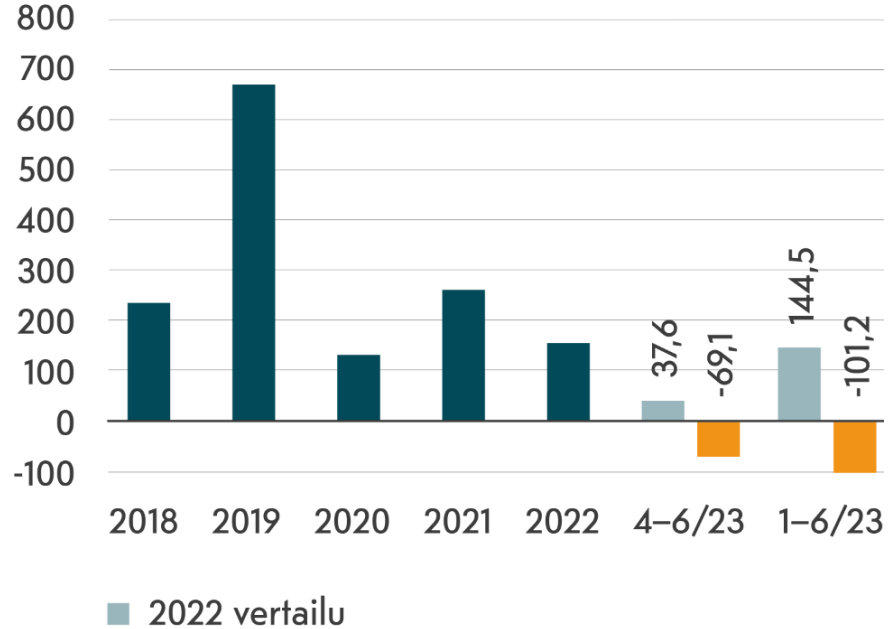
- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,0 % (94,8).
- Liikevaihto oli 142,4 milj. € (147,2).
- Nettovuokratuotto oli 93,4 milj. € (98,4).
- Tulos ennen veroja oli -101,2 milj. € (144,5).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -122,0 milj. € (40,3).
- Asuntoinvestoinnit olivat 92,7 milj. € (68,5).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 554,9 milj. € (4 613,5).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli -3,0 % (7,3).
- Oma pääoma oli 2 400,9 milj. € (2 462,2), 42,41 €/osake (43,49).
- Osakekohtainen tulos oli -1,51 € (2,04).
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 648 asuntoa (191).
- Rakenteilla on 679 uutta vuokra-asuntoa (1 001) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (52).
- SATO sai päätökseen 14.4.2023 Venäjän asuntoliiketoiminnan myynnin. Järjestelyllä ei ollut merkittävää vaikutusta SATO:n tulokseen.
- Haastavasta kilpailutilanteesta huolimatta SATO on onnistunut parantamaan vuokrausastetta.

KATSAUSKAUSI 4-6/2023 (4-6/2022)

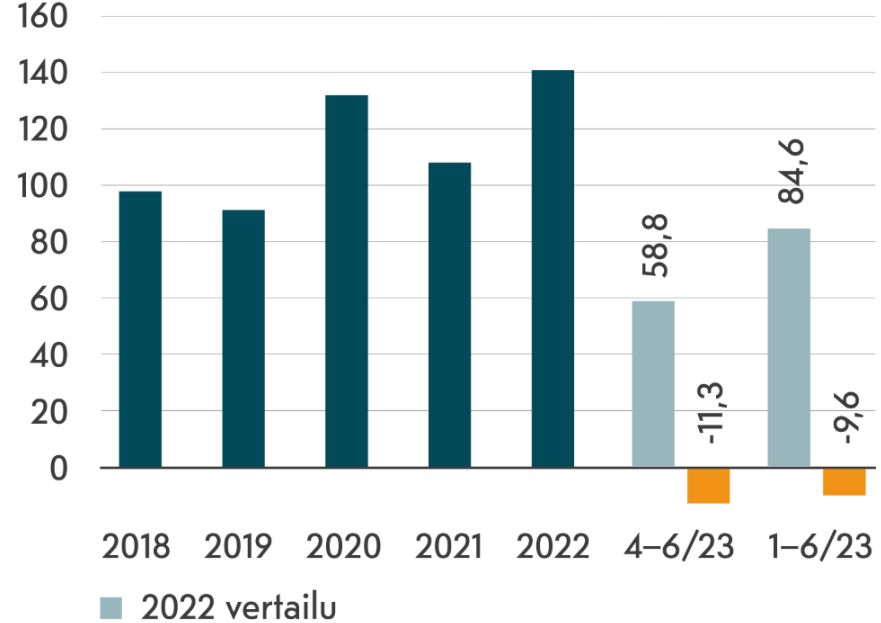
- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,0 % (95,0).
- Liikevaihto oli 71,5 milj. € (72,5).
- Nettovuokratuotto oli 52,5 milj. € (54,0).
- Tulos ennen veroja oli -69,1 milj. € (37,6).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -75,1 milj. € (-42,3).
- Asuntoinvestoinnit olivat 46,5 milj. € (44,7).
- Osakekohtainen tulos oli -1,05 € (0,54).
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 513 asuntoa (191).
- Rakenteilla on 679 uutta vuokra-asuntoa (1 001) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (52).
- SATOille valmistui huhtikuussa 118 ja kesäkuussa 104 vuokra-asuntoa Helsingin Veräjämäkeen. Tampereen Hervantajärvelle valmistui huhtikuussa 132 vuokra-asuntoa ja kesäkuussa Vantaan Keimolanmäkeen 159 vuokra-asuntoa. Peruskorjauksesta valmistui kesäkuussa Helsingin Kallioon 95 vuokra-asuntoa ja Etelä-Haagaan 30 vuokra-asuntoa.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, milj. €

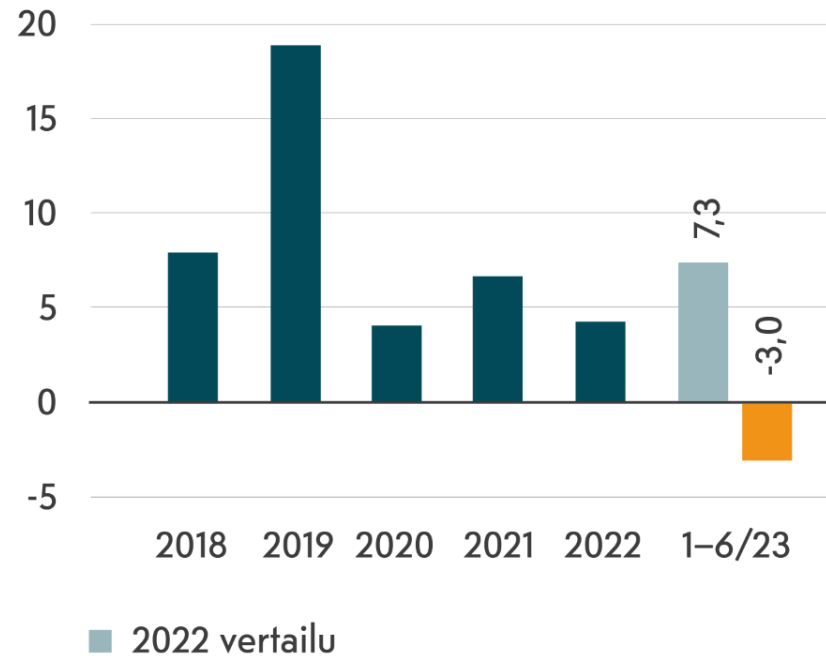


OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), milj. €



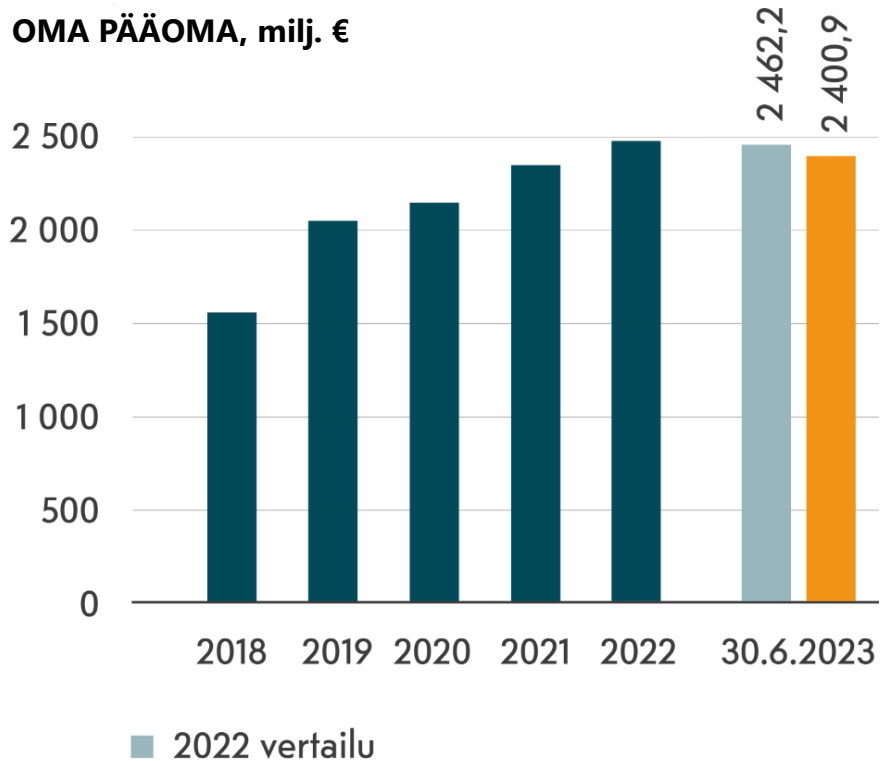
SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %



OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, milj. €

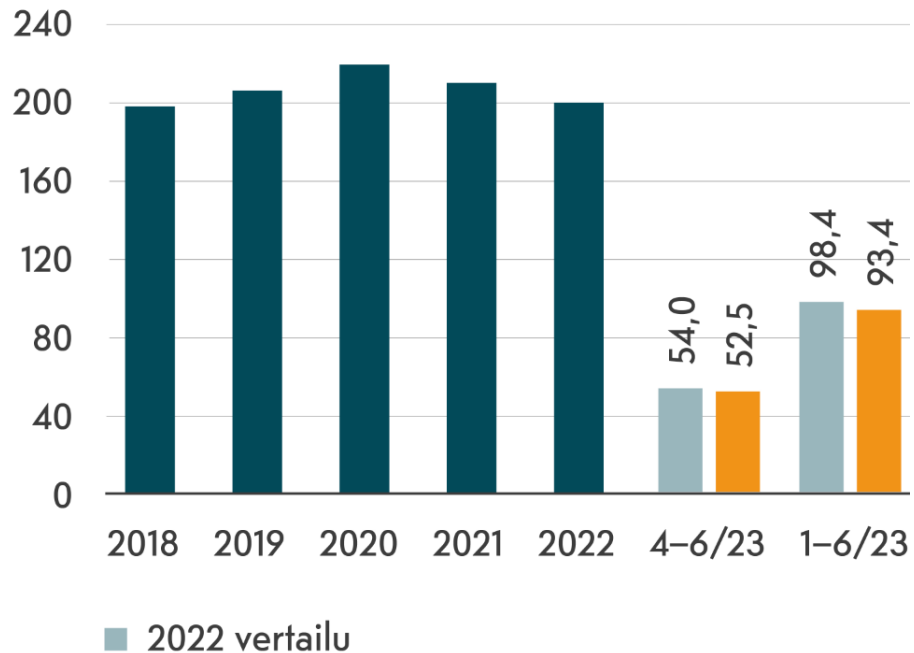


OMAVARAISUUSASTE, %



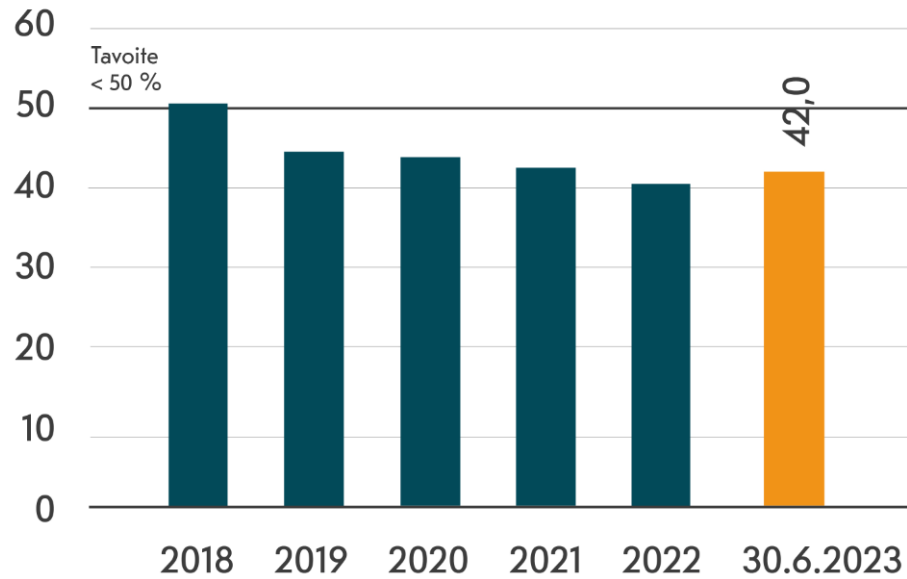
VUOKRATUOTOT

NETTOVUOKRATUOTTO, milj. €

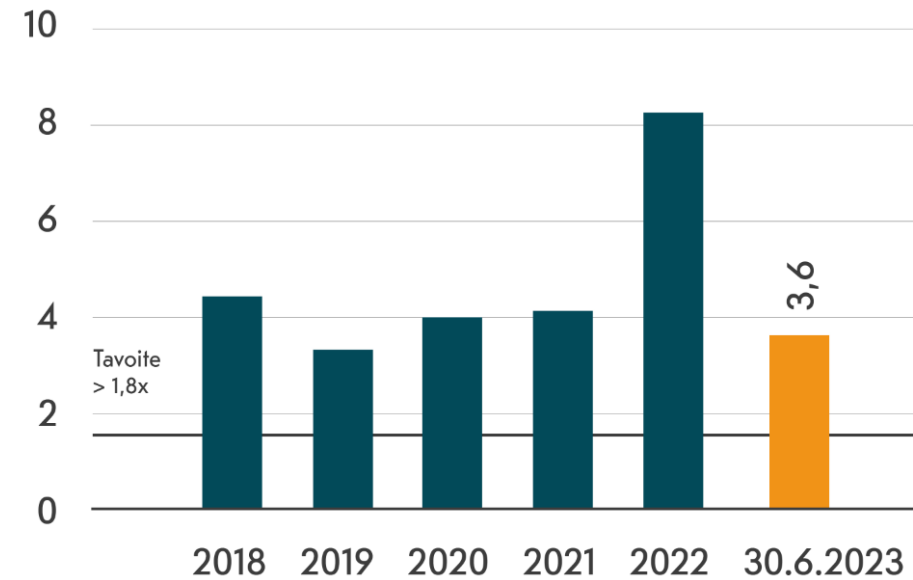


RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %

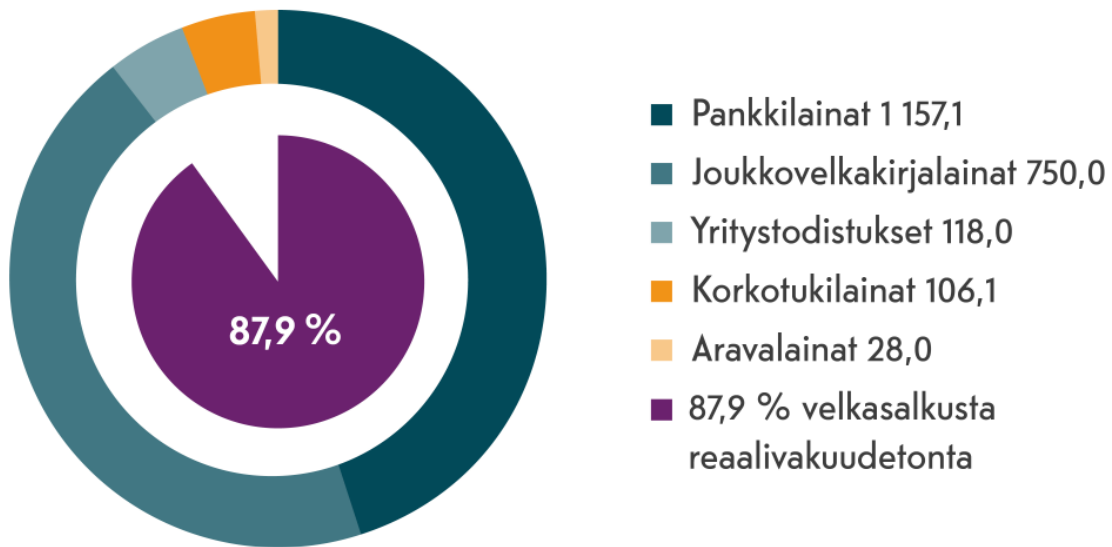


KORKOKATEKERROIN

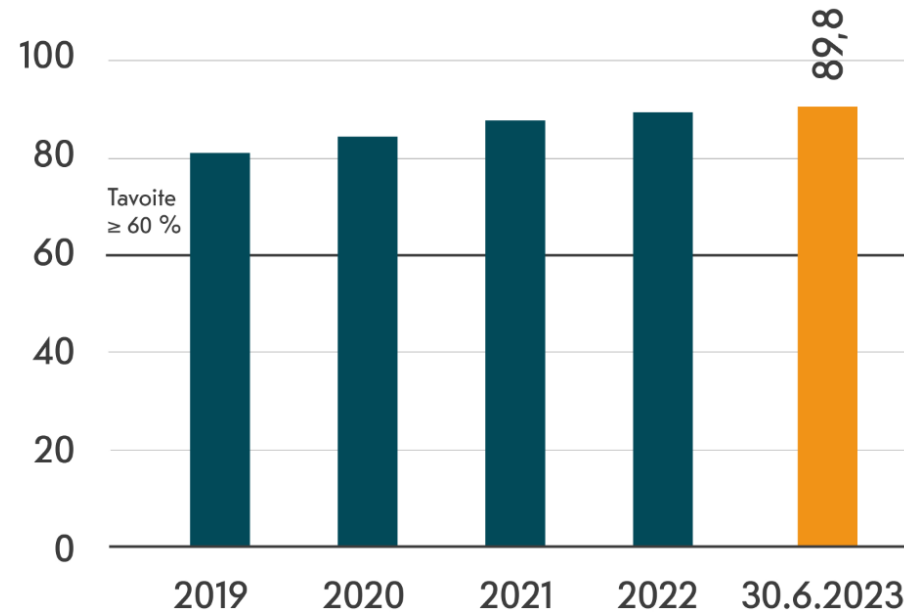


RAHOITUS

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 30.6.2023,
YHTEENSÄ 2 159,2 milj.€

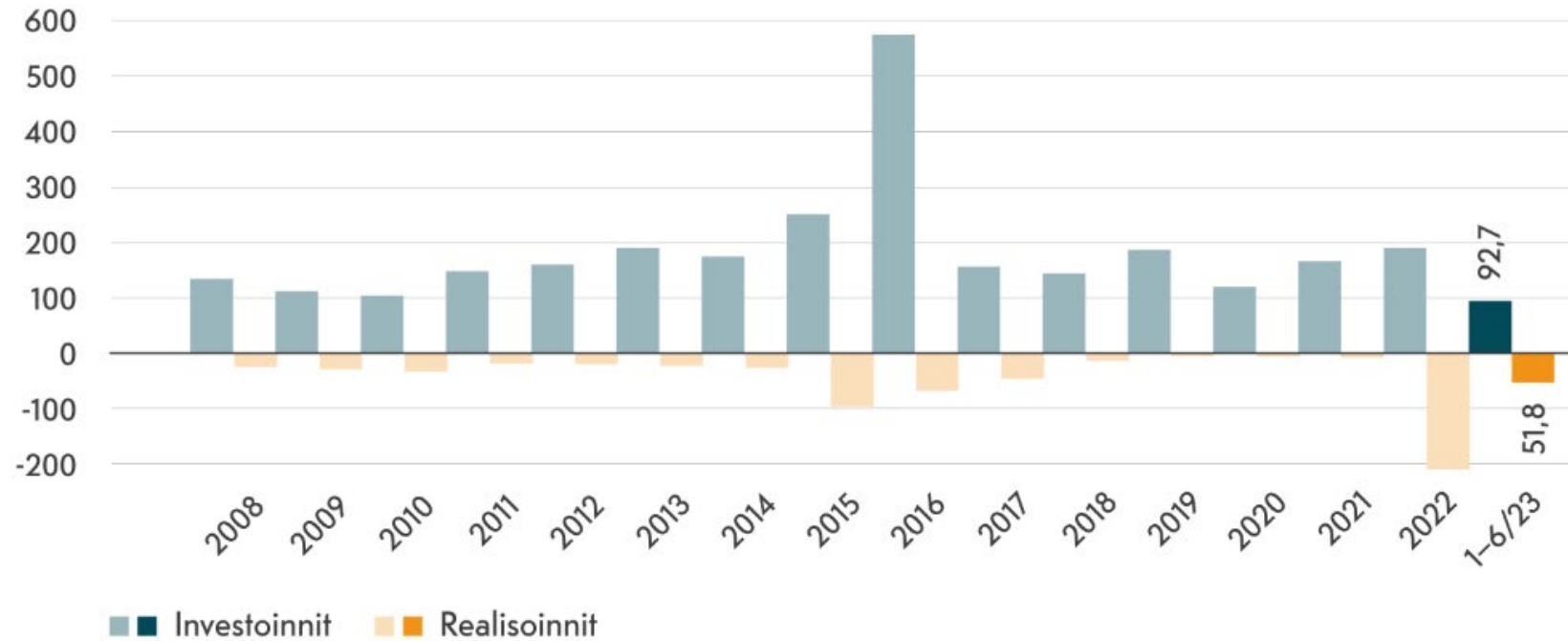


REAALIVAKUUKSISTA VAPAA OMAISUUS, %



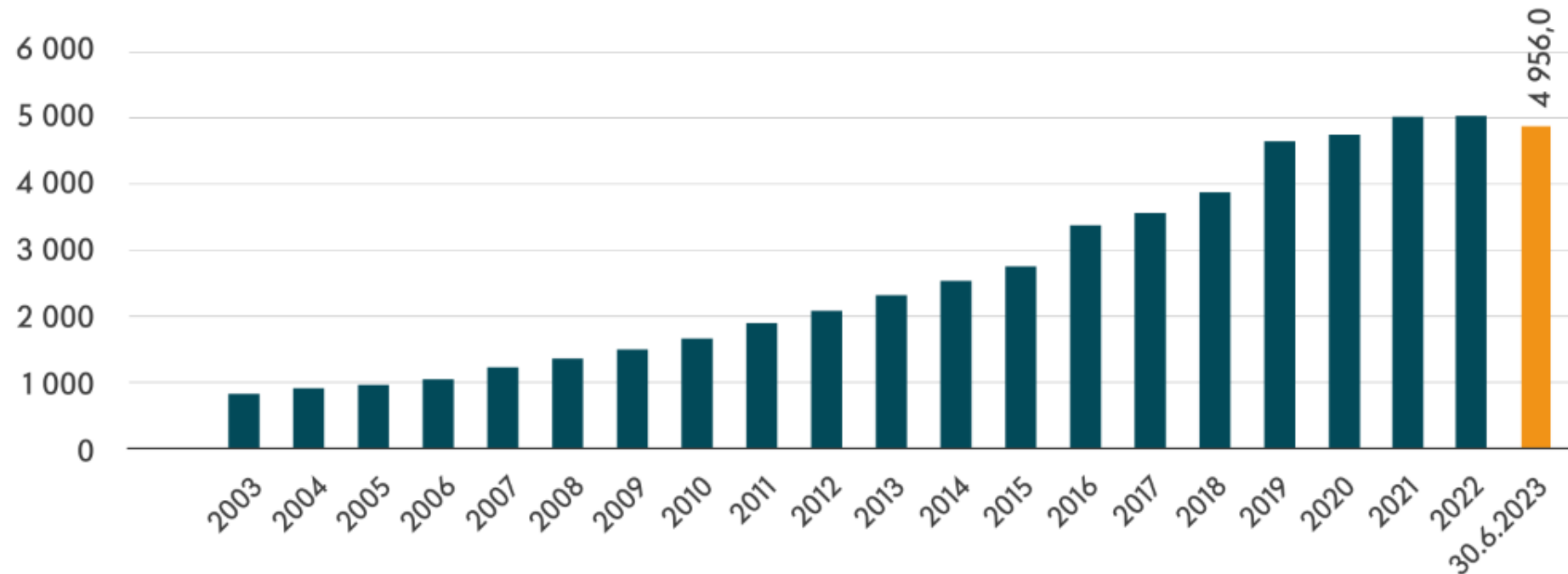
INVESTOINNIT

ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, milj. €



SIJOITUSKIINTEISTÖT

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, milj.€



ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA 30.6.2023



- Pääkaupunkiseutu 87,5 %
- Tampereen talousalue 7,2 %
- Turun talousalue 5,3 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 811,1 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 (117 kpl)	1,5 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2023 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 127. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,0 % 1.1.–30.6.2023.

NÄKYMÄT

Toimintaympäristössä SATO:n liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso. Inflaatio on pysynyt edelleen korkealla tasolla, vaikka hintapaine on maltillistunut talvikuukausien jälkeen erityisesti energian hintojen alentumisen johdosta. Pohjainflaatio on kuitenkin sitkeästi pysynyt korkealla tasolla ja selvästi keskuspankkien tavoitteleman kahden prosentin tason yläpuolella. Euroopan keskuspankki jatkoi korkojen nostoa vielä kesäkuussa. Markkinat odottavat koronnostojen jatkuvan vielä heinäkuussa. Inflaation ennustetaan hidastuvan alle kahden prosentin vuonna 2024.

Korkealla pysynyt inflaatio on heikentänyt kuluttajien ostovoimaa, mutta hyvä työllisyystilanne on pitänyt palvelualan kysynnän yllä ja piristänyt taloutta. Kohonneista koroista johtuen Suomi ajautunee lievään taantumaa tänä vuonna ja BKT:n ennustetaan kasvavan noin prosentin ensi vuonna inflaation hidastumisen ja tulojen kasvun seurauksena.

Uudisasuntojen rakentamisen aloitusten laskiessa myös vuokra-asuntojen tarjonnan odotetaan vähenevän seuraavina vuosina. Tämän odotetaan parantavan vuokrausastetta sekä mahdollisuuksia siirtää kohonneita kustannuksia asuntojen vuokriin. Kohonneet ylläpidon kustannukset tulevat jatkossa näkymään voimakkaammin kohonneina vuokrina.

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.



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