



sato

Osavuosisikatsaus 1-3/2023

Esitysmateriaali 11.5.2023 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

SISÄLLYS

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

SATO LYHYESTI

Olemme suurimpia vuokranantajia Suomessa:
Meillä on noin **25 500** 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 **87** % kohdistui pääkaupunkiseudulle.

Liikevaihtomme 1-3/2023 oli **70,9** 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

SATOn toimintaympäristöön katsauskaudella vaikuttivat Ukrainan sota, inflaatiosta johtunut kustannusten nousu ja korkealla tasolla pysynyt vuokra-asuntotarjonta.

Ukrainan sodasta johtuneen energian hintojen voimakkaan nousun takia Suomen talous ajautui taantumaan loppuvuonna 2022. Vaikka energiakriisiltä vältyttiin, on talouden vire pysynyt heikkona pitkittyneen inflaation ja korkeiden korkojen seurauksena. Vuoden vaihteen jälkeen energian hinnat ovat alentuneet ja inflaatio on hieman heikentynyt, mutta pohjainflaatio on sitkeästi pysynyt korkealla tasolla ja tämän vuoksi keskuspankit ovat jatkaneet korkoja kiristävää politiikkaansa. Kuluttajien luottamus on pysynyt matalalla tasolla ja se heijastuu varovaisuutena kulutuksessa. Suomen Pankin 17.3. laatiman ennusteen mukaan talouskasvu jatkuu hyvin heikkona vuonna 2023 ja kääntyy lievään kasvuun vuonna 2024. Työllisyysasteen nousu taittuu talouskasvun pysähtymisen seurauksena, mutta sen ei oleteta heikkenevän. Suomen Pankin ennusteen mukaan vuonna 2023 inflaatio on 4,6 % ja palautuu alle 2 %:iin vuonna 2024.

Taloudellinen epävarmuus, korkea korkotaso ja elinkustannusten nousu ovat vaikuttaneet asuntokauppojen lukumääriin. Alkuvuonna sekä uusien että vanhojen asuntojen kauppamäärät ovat olleet poikkeuksellisen matalalla tasolla. Ennätysalhainen kysyntä vaikuttaa voimakkaasti myös asuntorakentamisen aloitusmääriin. Rakennusteollisuus RT arvioi 29.3. julkaistun ennusteen mukaan uusien aloitusten supistuvan tänä vuonna lähes kolmanneksella noin 27 000 asuntoon. Kuitenkin vuonna 2021 ja alkuvuonna 2022 aloitetut hankkeet pitävät uudisasuntotarjonnan korkealla tasolla pääkaupunkiseudulla vielä vuoden 2023 ajan. Kilpailu hyvistä vuokralaisista pysyy kireänä sekä vuokrankorotukset maltillisena. Inflaation johdosta kohonnut kustannustaso luo kuitenkin paineita vuokrankorotuksille tulevaisuudessa.

Vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien lisääntyessä erityisesti onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa. SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin.

Hyvän työllisyystilanteen jatkuessa muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on kiihtynyt. Helsingin seudun samaa muuttovoitto vuoden 2022 aikana oli 17 420 henkilöä, mikä oli Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan 2000-luvun suurin väestömäärä. Tämä heijastuu vuokra-asuntojen kysyntään kasvukeskuksissa. Taloudellinen epävarmuus, asuntolainojen korkojen nousu samaan aikaan energian ja muiden kustannusten kallistuessa vaikuttaa myös osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun. Vuokra-asuntoa vaihtoehtona saattaa pohtia nyt myös osa omistusasuntoa etsivistä.

Vuokra-asunnoille kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä on kysyntää. Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. 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.

OSAVUOSIKATSAUS 1-3/2023

Vuokra-asuntojen kysyntä kasvussa pääkaupunkiseudulla

KOHOKOHDAT

Antti Aarnio

- Saimme 14.4.2023 päätökseen Venäjän asuntoliiketoiminnan myynnin. SATO on toiminut Pietarissa vuodesta 2007 lähtien ja yhtiön omistuksessa on ollut 522 vuokra-asuntoa. Järjestelyllä ei ole merkittävää vaikutusta SATOn tulokseen.

- SATOille myönnettiin tammikuussa 2023 Great Place To Work® -sertifikaatti ja sijoituimme Suomen Parhaat työpaikat -listauksessa sijalle kymmenen suurten yritysten sarjassa. Olen erittäin ylpeä ja kiitollinen tästä tunnustuksesta, sillä olemme tehneet koko organisaatiossa pitkäjänteisesti työtä SATOn kulttuurin kehittämiseksi. Satolaisista yhteensä 85 % kokee, että SATO on kokonaisuudessaan todella hyvä työpaikka.

- Teimme viime syksynä päätöksen, että emme toistaiseksi aloita uusia investointeja. Päätöksemme taustalla oli rakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon voimakas kustannusnousu sekä rahoituksen kallistuminen, kun samaan aikaan vuokrakehitys pysyi maltillisena markkinatilanteesta johtuen.

- SATOille valmistui helmikuussa 135 uutta vuokra-asuntoa Espoon Vermonniittyyn.

- Katsauskaudella 1.1.–31.3.2023 SATOn vuokrausaste parani edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 95,0 % (94,6). SATOn vuokra-asuntojen kysyntä on elpynyt koronapandemian jälkeen kevästä 2022 lähtien. Ukrainan sodan seurauksena alkanut taloudellinen epävarmuus sekä kuluttajahintojen ja korkojen nousu heijastuu osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun.

- Edelleen korkealla tasolla pysynyt uudisasuntotuotanto on pitänyt kilpailutilanteen hyvistä vuokralaisista kireänä kasvukeskuksissa. Kilpailutilanteesta johtuen ylläpidon nousseita kustannuksia ei ole voitu siirtää täysimääräisesti asuntojen vuokriin.

- Koska inflaatio ja korot näyttävät pysyvän korkealla pidempään kuin on oletettu, kiinteistöjen tuottovaatimukseen voi kohdistua nousupainetta. Tällä voi olla vaikutusta jatkossa sijoitusomaisuuden käypiin arvoihin.

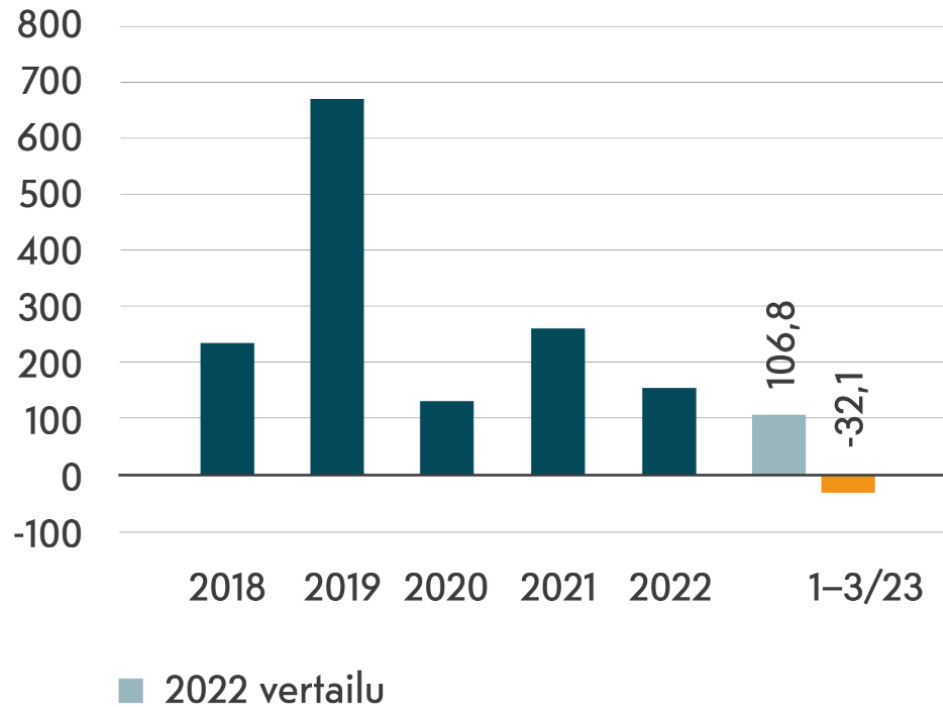
- Haluan kiittää satolaisia hyvästä työstä asukkaidemme asumisviihtyvyyden ja asiakastyytyväisyyden kehittämiseksi.

KATSAUSKAUSI 1-3/2023 (1-3/2022)

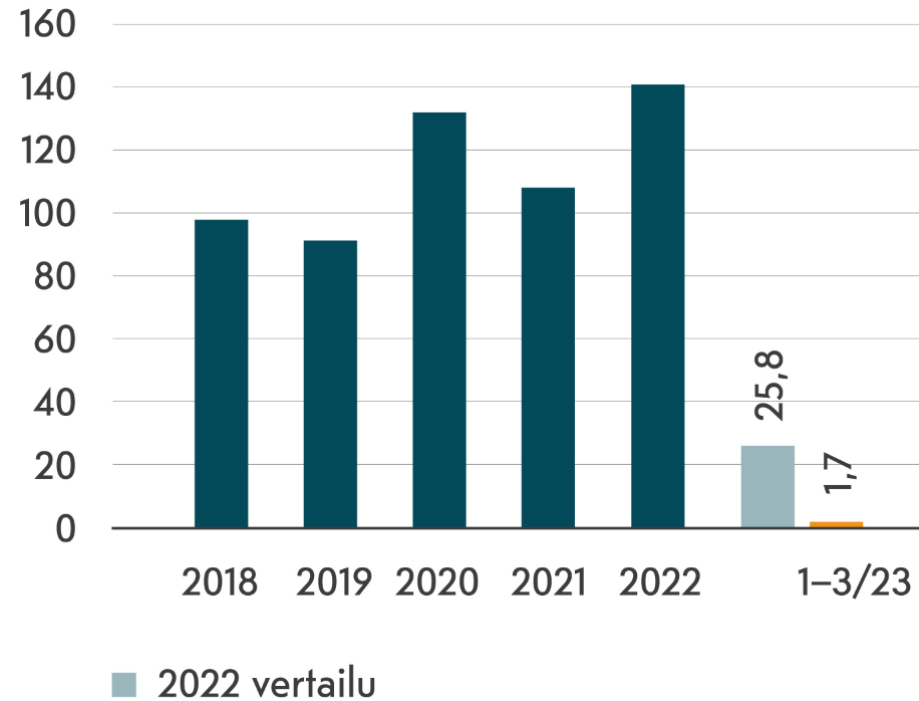
- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 95,0 % (94,6).
- Liikevaihto oli 70,9 milj. € (74,7).
- Nettovuokratuotto oli 40,8 milj. € (44,4).
- Tulos ennen veroja oli -32,1 milj. € (106,8).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -46,9 milj. € (82,6).
- Asuntoinvestoinnit olivat 46,2 milj. € (23,7).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 822,4 milj. € (4 593,7).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli -1,4 % (10,4).
- Oma pääoma oli 2 453,6 milj. € (2 417,1), 43,34 €/osake (42,70).
- Osakekohtainen tulos oli -0,46 € (1,50).
- Asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 135 vuokra-asuntoa (0) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (0).
- Rakenteilla on 1 192 vuokra-asuntoa (1 100) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (52).
- SATOille valmistui helmikuussa 135 vuokra-asuntoa 16-kerroksiseen tornitaloon Espoon Vermonniittyyn.
- Haastavasta kilpailutilanteesta huolimatta SATO on onnistunut parantamaan vuokrausastetta.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, milj. €

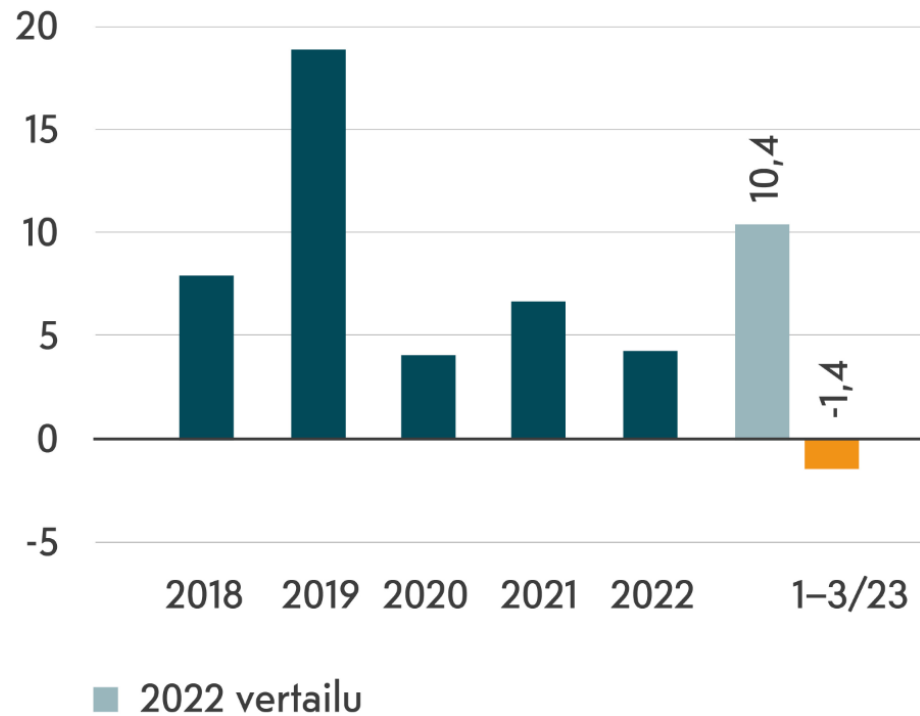


OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), milj. €

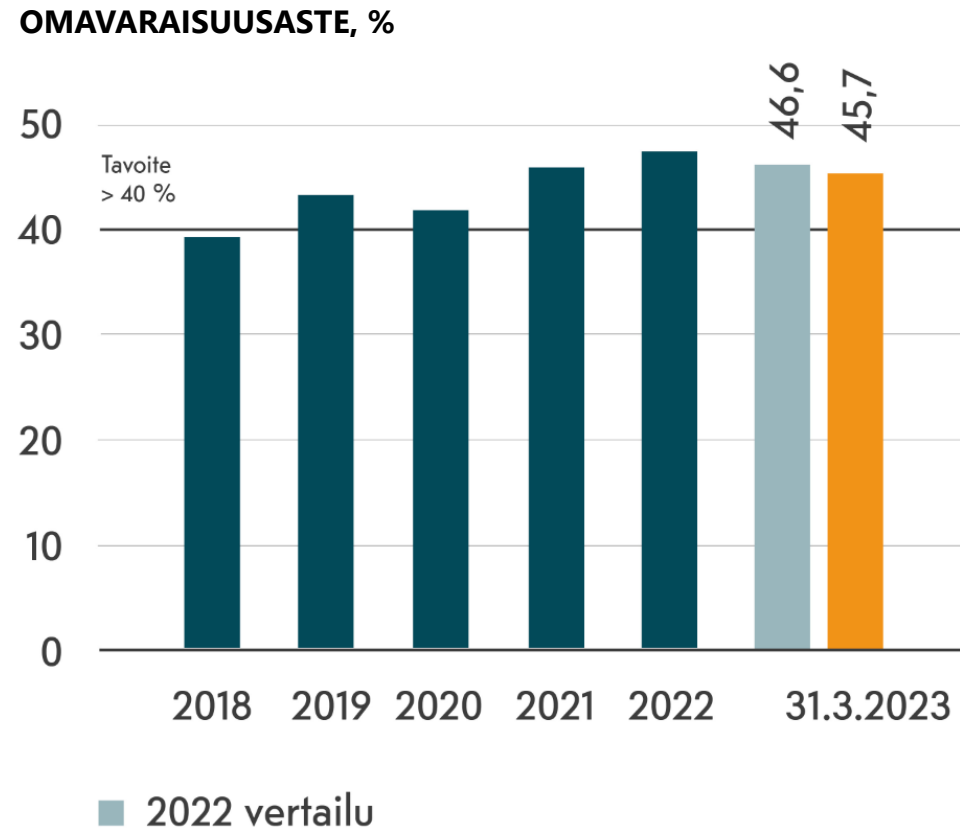
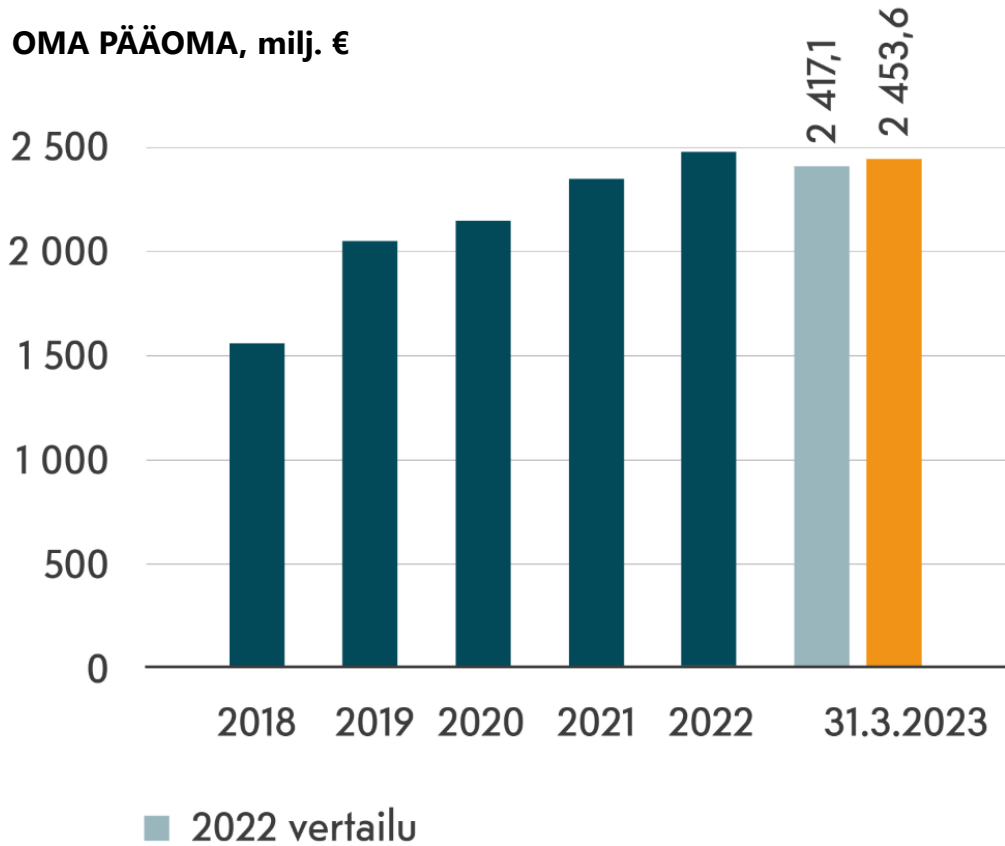


SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

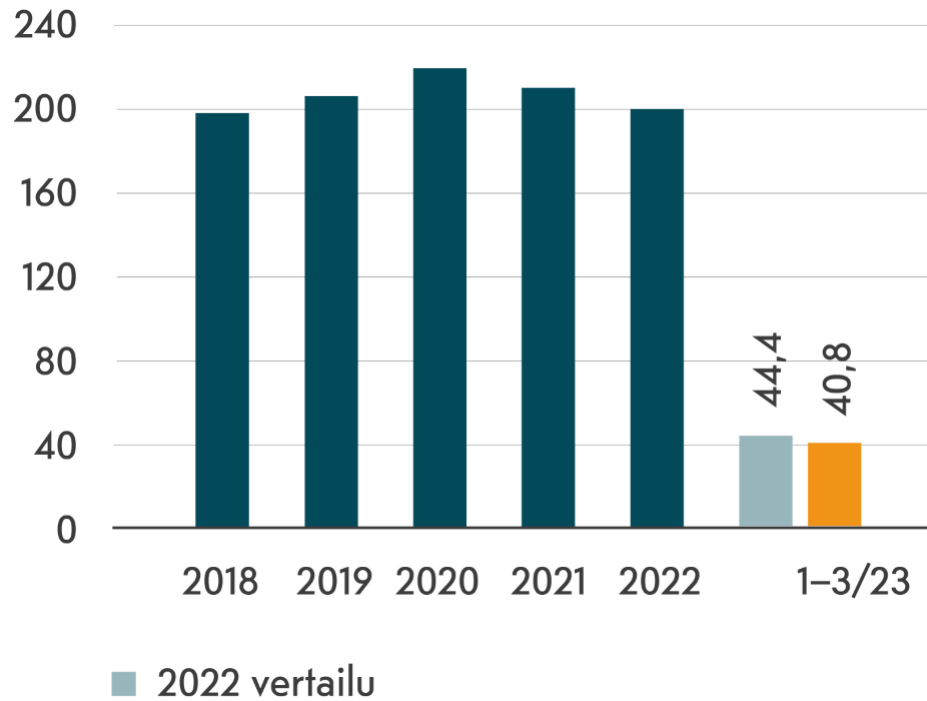


OMAVARAISUUSASTE



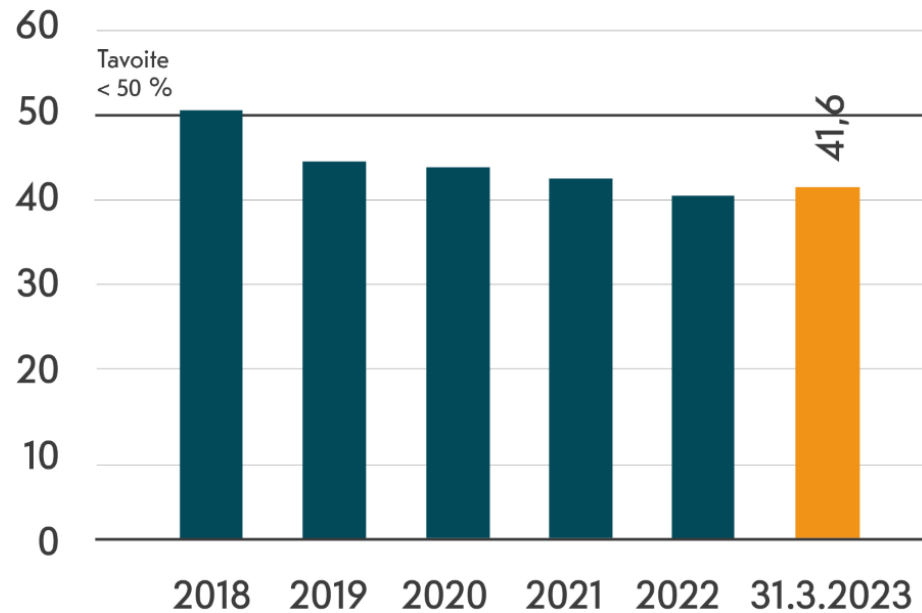
VUOKRATUOTOT

NETTOVUOKRATUOTTO, milj. €

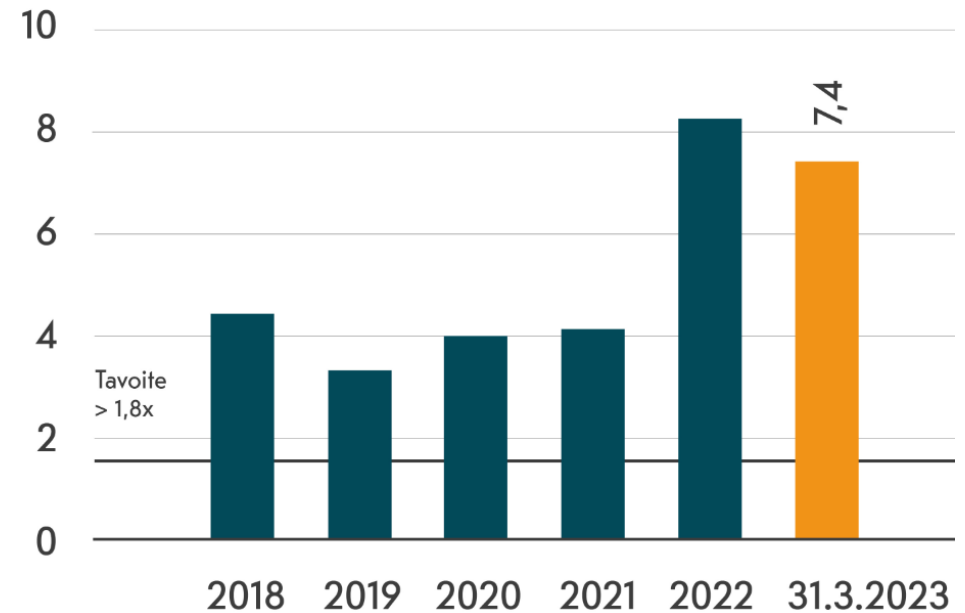


RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %

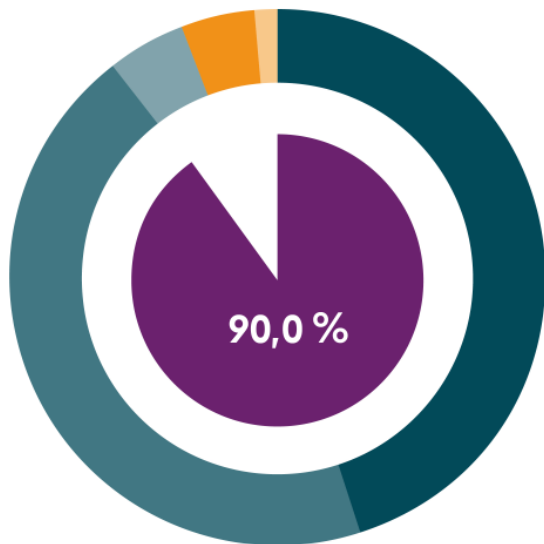


KORKOKATEKERROIN



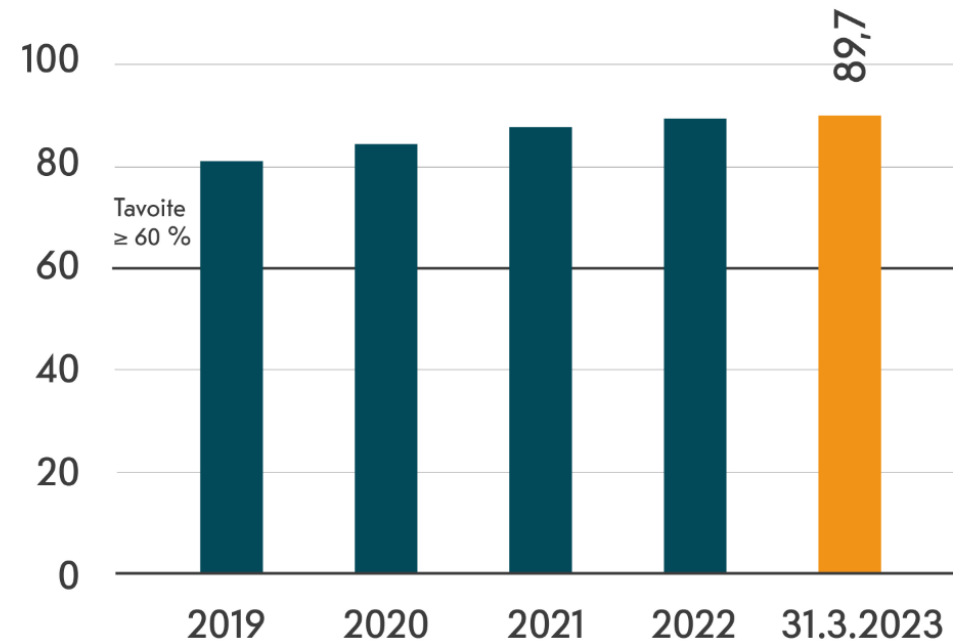
RAHOITUS

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 31.3.2023,
YHTEENSÄ 2 373,8 milj.€



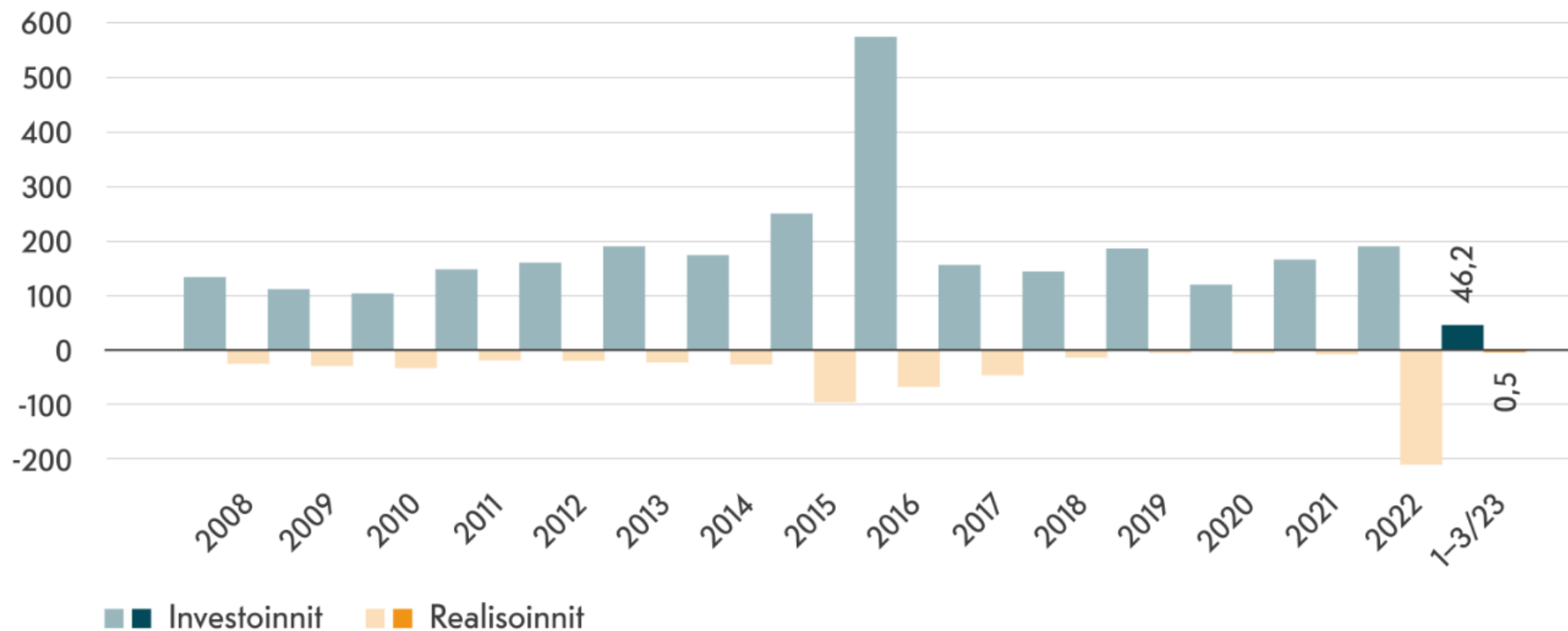
- Joukkovelkakirjalainat 1 074,0
- Pankkilainat 1 050,4
- Yritystodistukset 114,0
- Korkotukilainat 107,1
- Aravalainat 28,3
- 90,0 % velkasalkusta
reaalivakuudetonta

REAALIVAKUUKSISTA VAPAA OMAISUUS, %



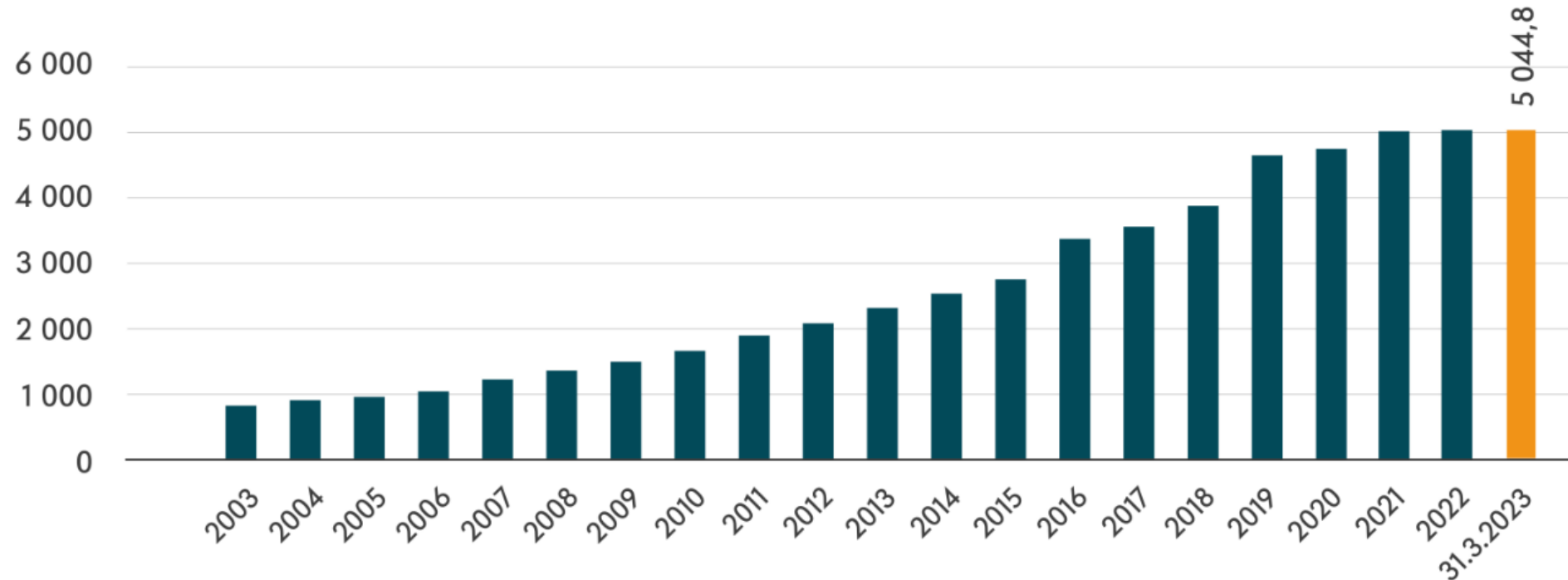
INVESTOINNIT SUOMESSA

ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, milj. €



SIJOITUSKIINTEISTÖT

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, milj.€



ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA 31.3.2023



- Pääkaupunkiseutu 87,3 %
- Tampereen talousalue 6,5 %
- Turun talousalue 5,2 %
- Pietari 1,0 %*

Asunto-omaisuus yhteensä 4 900,8 milj. €

*SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän asuntoliiketoiminnan myynnin eikä SATOlla enää ole toimintaa Venäjällä.

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 31.3.2023 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 127. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,0 % 1.1.–31.3.2023.

NÄKYMÄT

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotasot.

Ukrainan sodasta johtuneen energian hintojen voimakkaan nousun takia Suomen talous ajautui taantumaan loppuvuonna 2022. Vaikka energiakriisiltä vältyttiin, on talouden vire pysynyt heikkona pitkittyneen inflaation ja korkeiden korkojen seurauksena. Vuoden vaihteen jälkeen energian hinnat ovat alentuneet ja inflaatio on hieman heikentynyt, mutta pohjainflaatio on sitkeästi pysynyt korkealla tasolla ja tämän vuoksi keskuspankit ovat jatkaneet korkoja kiristävää politiikkaansa. Kuluttajien luottamus on pysynyt matalalla tasolla ja se heijastuu varovaisuutena kulutuksessa. Suomen Pankin 17.3. laatiman ennusteen mukaan talouskasvu jatkuu hyvin heikkona vuonna 2023 ja kääntyy lievään kasvuun vuonna 2024. Työllisyysasteen nousu taittuu talouskasvun pysähtymisen seurauksena, mutta sen ei oleteta heikkenevän. Suomen Pankin ennusteen mukaan vuonna 2023 inflaatio on 4,6 % ja palautuu alle 2 %:iin vuonna 2024.

Taloudellinen epävarmuus, korkea korkotaso ja elinkustannusten nousu ovat vaikuttaneet asuntokauppojen lukumääriin. Alkuvuonna sekä uusien että vanhojen asuntojen kauppamäärät ovat olleet poikkeuksellisen matalalla tasolla. Ennätysalhainen kysyntä vaikuttaa voimakkaasti myös asuntorakentamisen aloitusmääriin. Rakennusteollisuus RT arvioi 29.3. julkaistun ennusteen mukaan uusien aloitusten supistuvan tänä vuonna lähes kolmanneksella noin 27 000 asuntoon. Kuitenkin vuonna 2021 ja alkuvuonna 2022 aloitetut hankkeet pitävät uudisasuntotarjonnan korkealla tasolla pääkaupunkiseudulla vielä vuoden 2023 ajan. Kilpailu hyvistä vuokralaisista pysyy kireänä sekä vuokrankorotukset maltillisena. Inflaation johdosta kohonnut kustannustaso luo kuitenkin paineita vuokrankorotuksille tulevaisuudessa. Vähenevä vuokra-asuntojen tarjonta parantaa jatkossa vuokrausastetta sekä mahdollisuuksia korottaa hintoja muuttuneita kustannuksia vastaavalla tavalla.

Vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien lisääntyessä erityisesti onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa. SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin.

Hyvän työllisyystilanteen jatkuessa muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on kiihtynyt. Helsingin seudun saama muuttovoitto vuoden 2022 aikana oli 17 420 henkilöä, mikä oli Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan 2000-luvun suurin väestömäärä. Tämä heijastuu vuokra-asuntojen kysyntään kasvukeskuksissa. Taloudellinen epävarmuus, asuntolainojen korkojen nousu samaan aikaan energian ja muiden kustannusten kallistuessa vaikuttaa myös osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun. Vuokra-asuntoa vaihtoehtona saattaa pohtia nyt 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.

A young boy with short brown hair, wearing a white t-shirt with blue sleeves and a blue watch, is looking down at a gift bag. The gift bag is dark blue with a yellow spider and other colorful illustrations. The word 'sato' is written in a large, white, lowercase, sans-serif font across the center of the image, partially overlapping the gift bag and the boy's shirt. The background shows a window with a white frame and a door handle.

sato

Lisätietoja antavat:

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