



PUOLIVUOSIKATSAUS 1–6/2025

Esitysmateriaali 15.7.2025 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

ESITYKSEN SISÄLTÖ



- SATO lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Puolivuosikatsaus 1–6/2025

SATO LYHYESTI

Olemme yksi Suomen suurimmista vuokranantajista. Meillä on nyt noin **27 000*** vuokrakotia.

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

SATOssa työskentelee noin **300** asumisen asiantuntijaa.

Investoimme vuokra-asuntoihin hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen äärelle.

Taloudellinen vuokrausasteemme oli 1-6/2025 **95,0 %**

Liikevaihtomme oli 1-6/2025 **154,7** milj. euroa.

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

**Ostimme 1. heinäkuuta 2025 lähes 1 000 asuntoa. Uudet SATOkodit eivät ole mukana H1:n tuloksessa.*

YHTIÖN STRATEGIA

STRATEGIAMME

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

The Sato logo is located in the top right corner of the image. It consists of the word "sato" in a bold, lowercase, orange sans-serif font.

PUOLIVUOSIKATSAUS 1-6/2025

Vuokramarkkinan ylitarjonta jatkuu

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

- Kauppapolitiikkaan ja kauppasuhteisiin liittyvät riskit ja epävarmuus ovat kohonneet poikkeuksellisen korkeiksi. Riskien toteutuessa Suomen talouden kasvu hidastuu ja julkisen talouden alijäämä syvenee.
- Suomen talouden kasvun ennustetaan olevan tänä vuonna maltillinen, noin 1 % luokkaa. Ennusteisiin liittyy kuitenkin merkittävää epävarmuutta.
- Inflaatio on pysynyt matalana ja sen odotetaan pysyvän maltillisena myös jatkossa. Inflaation hidastumisen, korkojen alentumisen ja palkankorotusten myötä reaaliansiot ovat kääntyneet kasvuun.
- Kotitalouksien keskimääräisten tulojen kasvua hidastavat tänä vuonna kuitenkin heikko työllisyystilanne ja sosiaalietuuksien leikkaukset.
- Talouden epävarmuus pitää kuluttajat varovaisina. Ensi vuonna reaalitulojen kasvun odotetaan nopeutuvan työllisyystilanteen parantuessa.
- Rakentamisen investoinnit vähentyivät jyrkästi kahtena viime vuotena korkojen nousun takia ja rakentaminen on yhä historiallisen alhaisella tasolla.
- Vuokra-asumisen markkinassa ylitarjonta jatkuu erityisesti isoissa kasvukeskuksissa pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella. Kilpailu hyvistä vuokralaisista on pysynyt kovana ja vuokrankorotukset ovat olleet maltillisia.
- Vuokra-asuntorakentamisen voimakkaan laskun odotetaan helpottavan ylitarjonnasta johtuvia haasteita. Tulevina vuosina tämän arvioidaan näkyvän vuokrien suurempina korotuksina.

YHTEENVETO H1/2025 (H1/2024)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,0 % (95,1).
- Liikevaihto oli 154,7 milj. € (150,5).
- Nettovuokratuotto oli 104,3 milj. € (101,1).
- Tulos ennen veroja oli 45,2 milj. € (50,9).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 2,1 milj. € (6,8).
- Asuntoinvestoinnit olivat 11,9 milj. € (22,8).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 587,9 milj. € (4 531,2).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,7 % (3,8).
- Oma pääoma oli 2 634,8 milj. € (2 564,7), 31,04 €/osake (30,21).
- Osakekohtainen tulos oli 0,43 € (0,53).
- Vuokra-asuntoja valmistui 0 (92).
- Peruskorjauksesta valmistui 0 vuokra-asuntoa (56).
- Rakenteilla oli 0 vuokra-asuntoa (257).



YHTEENVETO Q2/2025 (Q2/2024)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 94,9 % (95,3).
- Liikevaihto oli 77,5 milj. € (75,8).
- Nettovuokratuotto oli 57,5 milj. € (57,5).
- Tulos ennen veroja oli 26,9 milj. € (31,4).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 0,7 milj. € (5,1).
- Asuntoinvestoinnit olivat 8,0 milj. € (10,0).
- Osakekohtainen tulos oli 0,25 € (0,30).
- Vuokra-asuntoja valmistui 0 (0).
- Peruskorjauksesta valmistui 0 vuokra-asuntoa (0).
- Rakenteilla oli 0 vuokra-asuntoa (257).



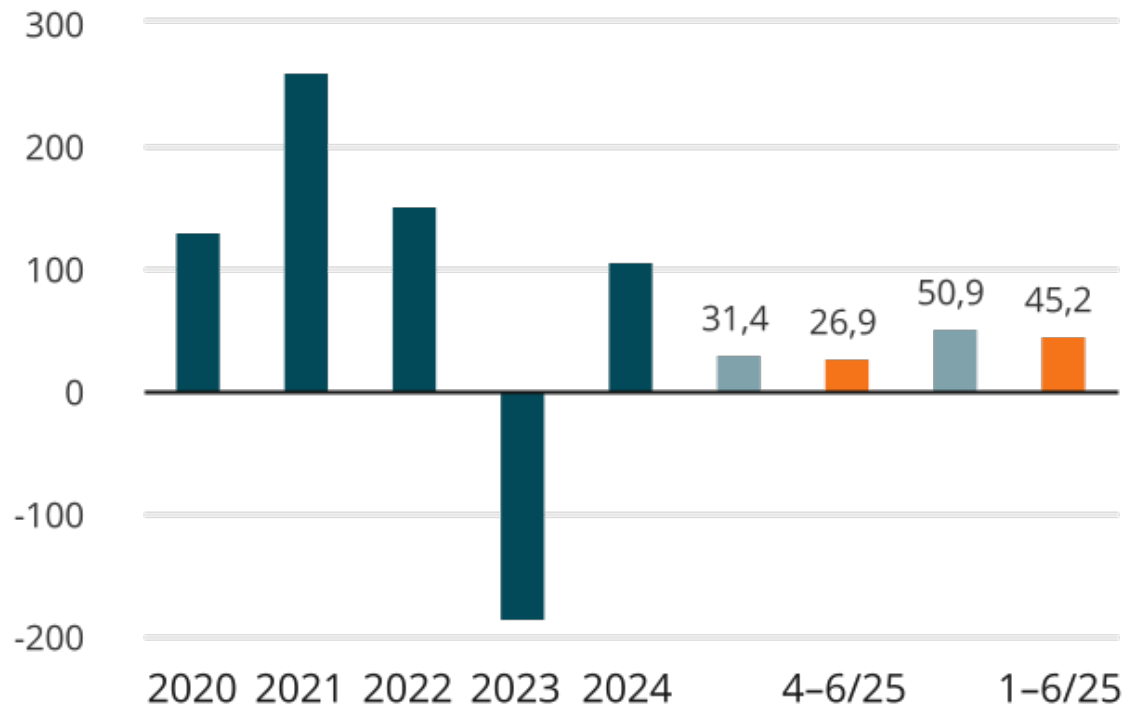
KOHOKOHDAT

Antti Aarnio

- Taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla 95,0 % (95,1) ja heikkeni vain lievästi vuoden takaiseen verrattuna.
- Keskineliövuokrat nousivat viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna ja olivat 18,52 euroa/m²/kk (18,30).
- Maailmantalouden epävarmuus kasvoi ja se vaikuttaa heikentävästi kotitalouksien kulutukseen ja hidastaa Suomen talouden toipumista.
- Vuokra-asuntomarkkinan voimakas ylitarjonta jatkui ja uusien asuntoaloitusten volyymin ennakoidaan pysyvän kuluvin vuoden matalana.
- SATO ei käynnistä tänä vuonna uudishankkeita, uusia aloituksia ei suunnitteilla ensi vuodellekaan.
- SATO:n vuokra-asuntojen verkkokaupan skaalaus eteni suunnitellusti.
- Allekirjoitimme 150 miljoonan euron suuruisen, vastuullisuustavoitteisiin sidotun, vakuudettoman lainasopimuksen.
- Investoinnit paikalliseen energiantuotantoon jatkuivat. Vuoden lopussa 9 108 SATO:n asuntoa 127 kiinteistössä hyödyntää paikallisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa.
- Nepan tutkimuksen mukaan vuokra-asumisen positiivinen trendi jatkuu. Yli puolet kyselyn vastaajista kertoi kasvaneesta kiinnostuksesta vuokra-asumiseen.
- 85-vuotisjuhlavuoden vietto jatkuu läpi vuoden eri sidosryhmiemme kanssa.

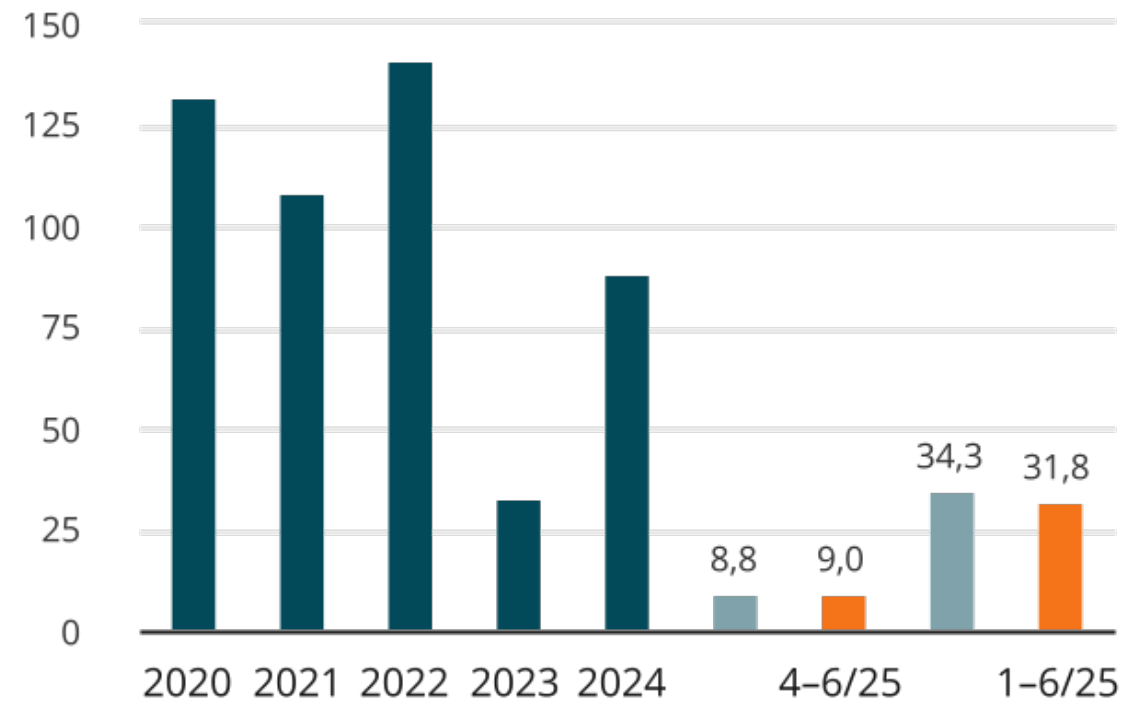
TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, milj. €



2024 vertailu

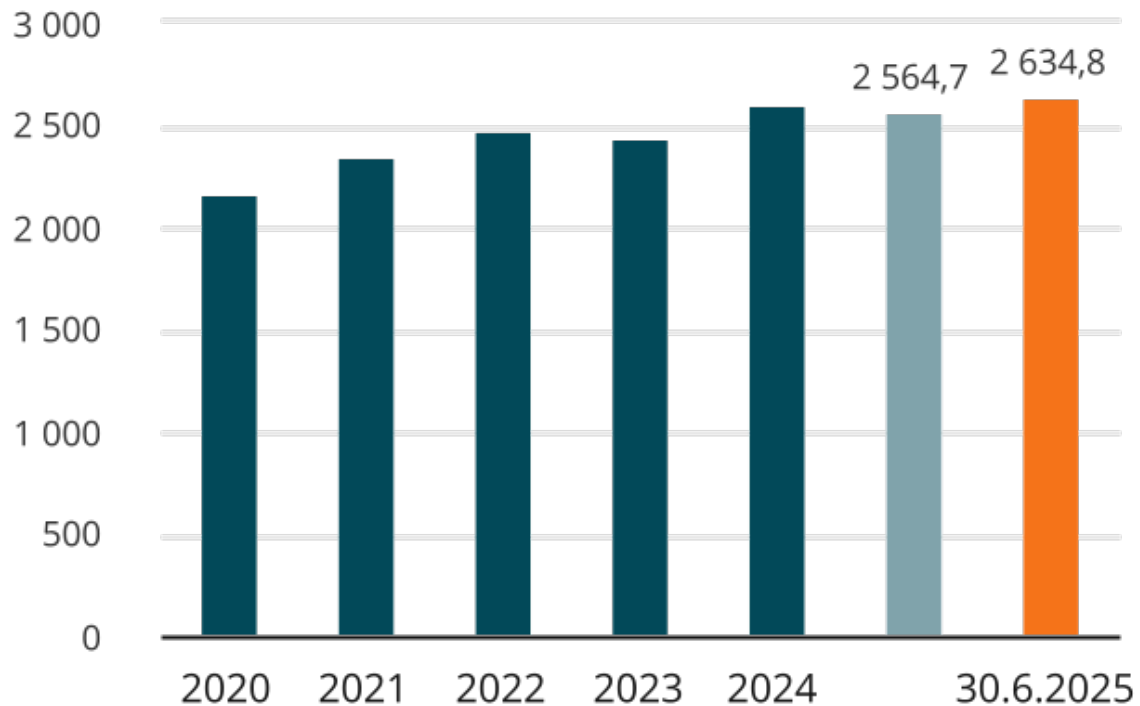
OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), milj. €



2024 vertailu

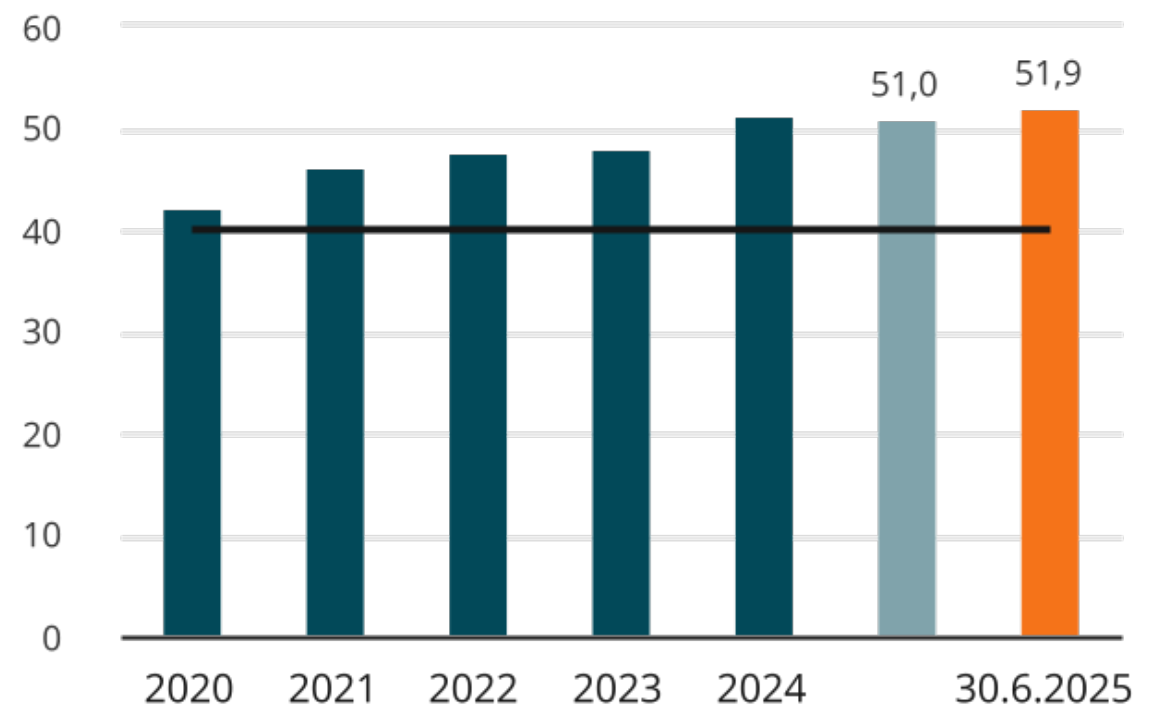
TALOUDELLINEN ASEMA

OMA PÄÄOMA, milj. €



2024 vertailu

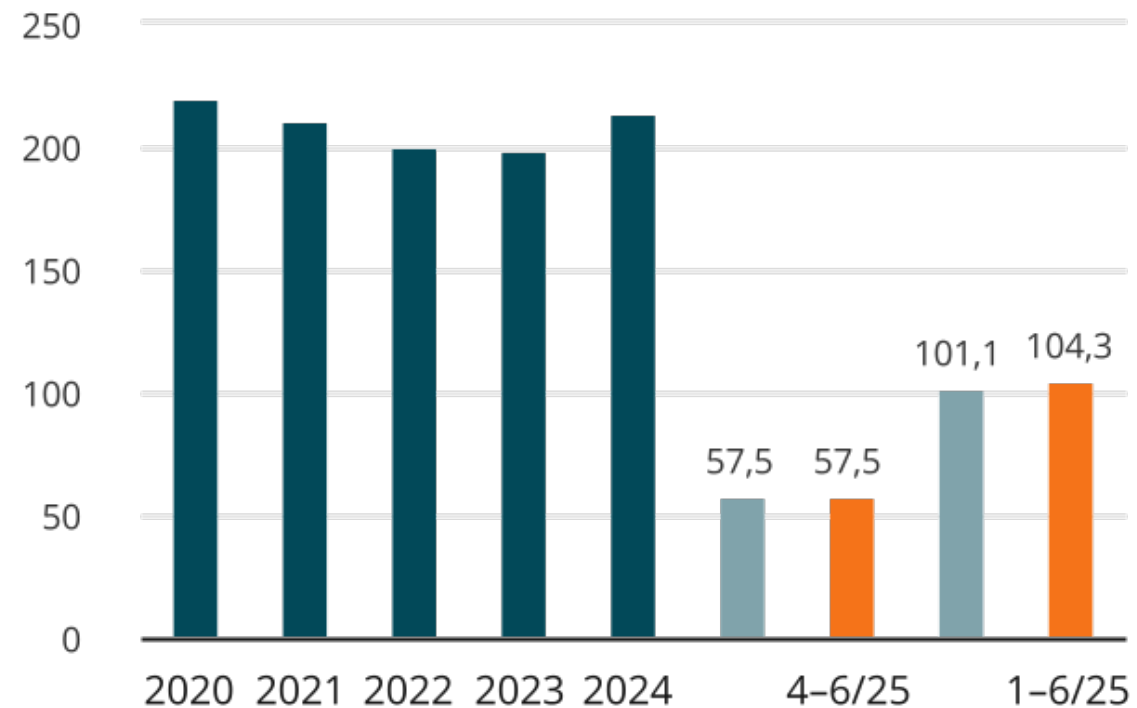
OMAVARAISUUSASTE, %



2024 vertailu — Tavoite > 40 %

VUOKRATUOTTO

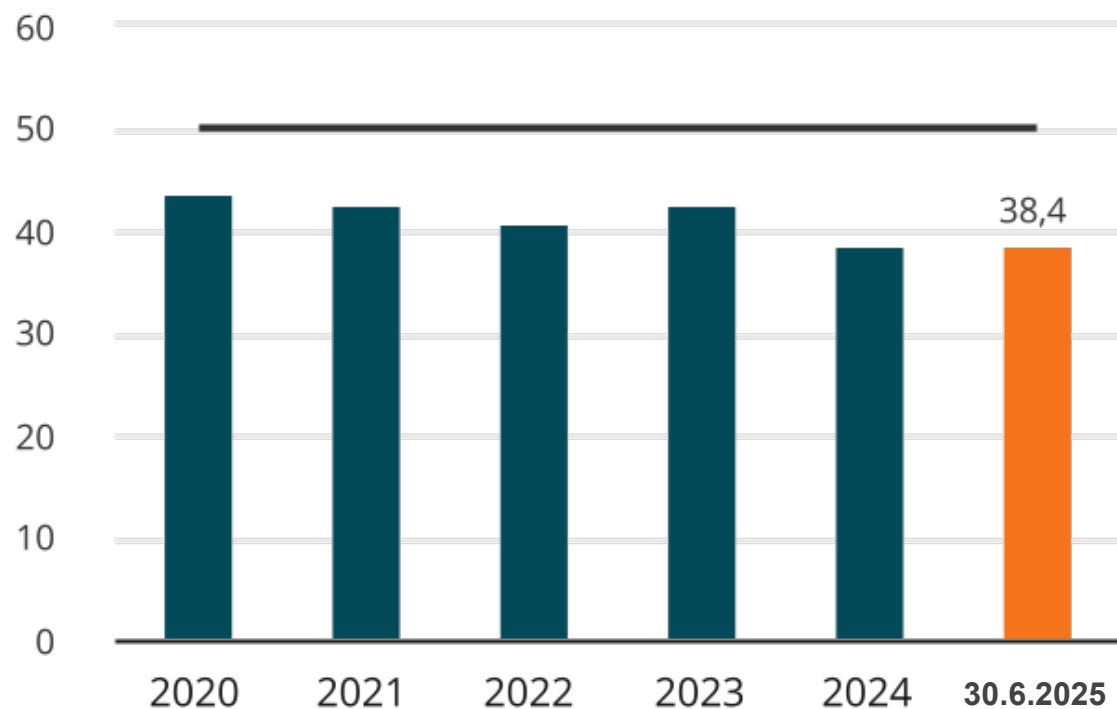
NETTOVUOKRATUOTTO, milj. €



2024 vertailu

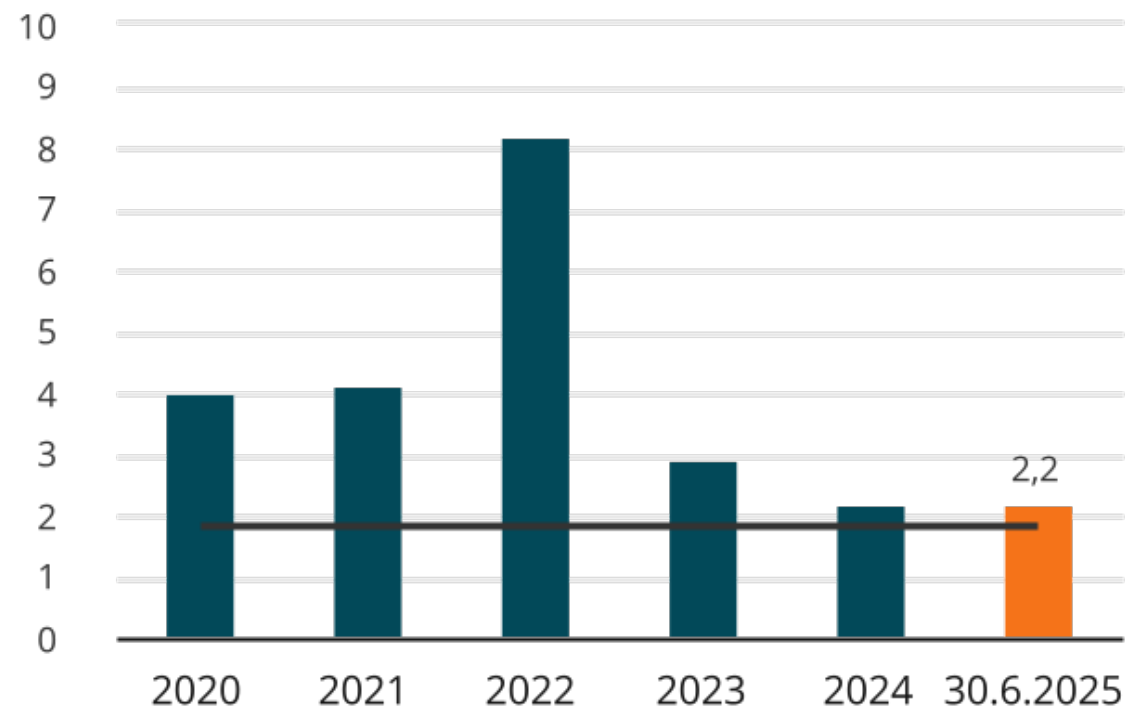
RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %



— Tavoite < 50 %

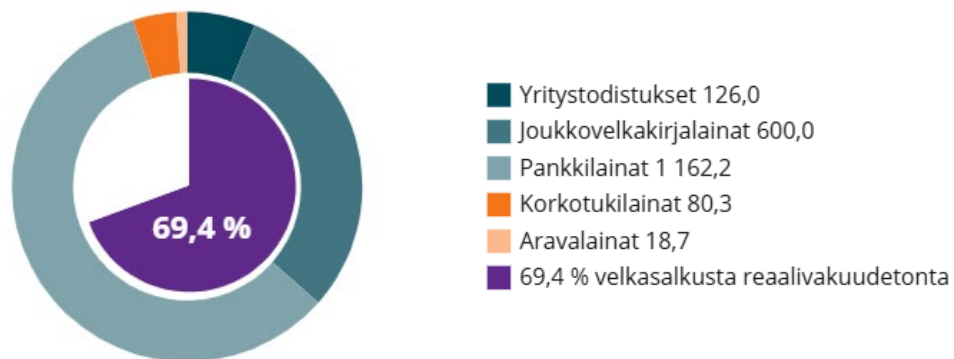
KORKOKATEKERROIN



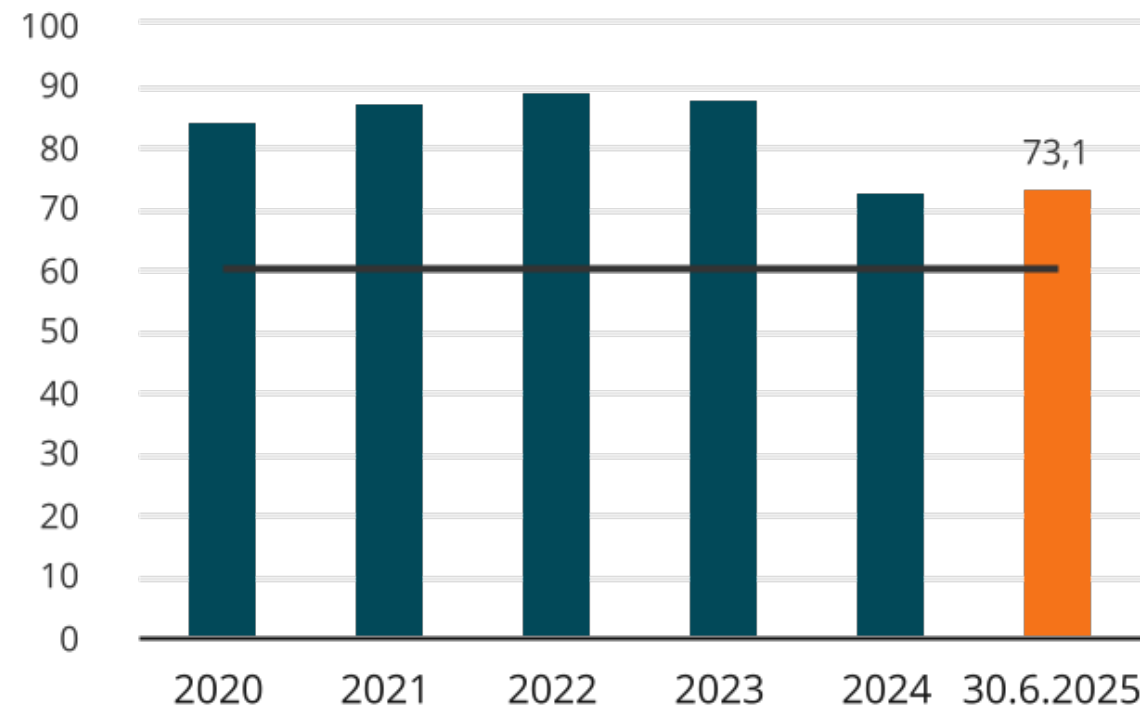
— Tavoite > 1,8x

LAAJA RAHOITUSPOHJA

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 30.6.2025, yhteensä 1 987,2 milj. €



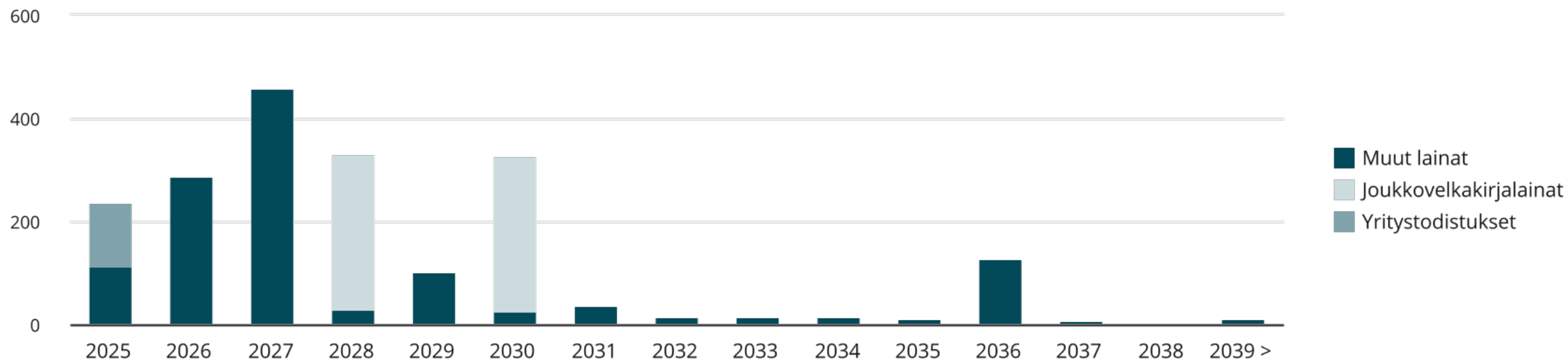
REAALIVAKUUKSISTA VAPAA OMAISUUS, %



— Tavoite ≥ 60 %
*Ei sisällä nostamattomia luottolimiittejä.

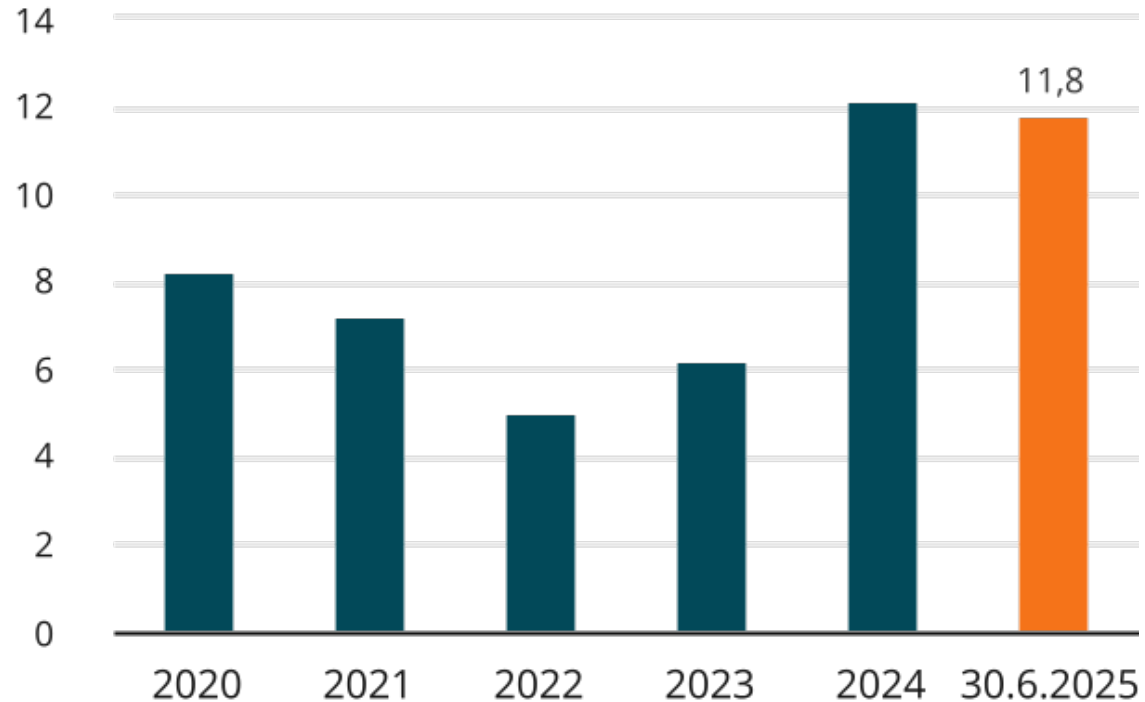
LAAJA RAHOITUSPOHJA

LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN, milj. €



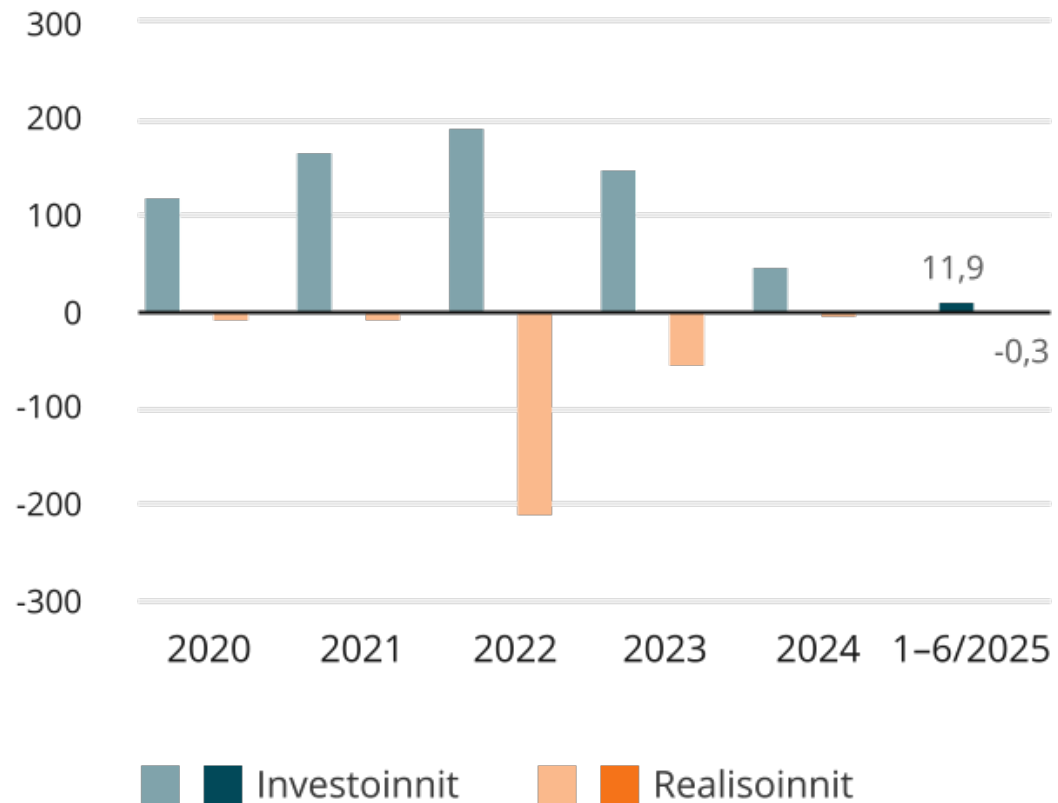
VAKUUDELLISEN VELAN OSUUS

VAKUUDELLISEN VELAN OSUUS KOKO TASEESTA



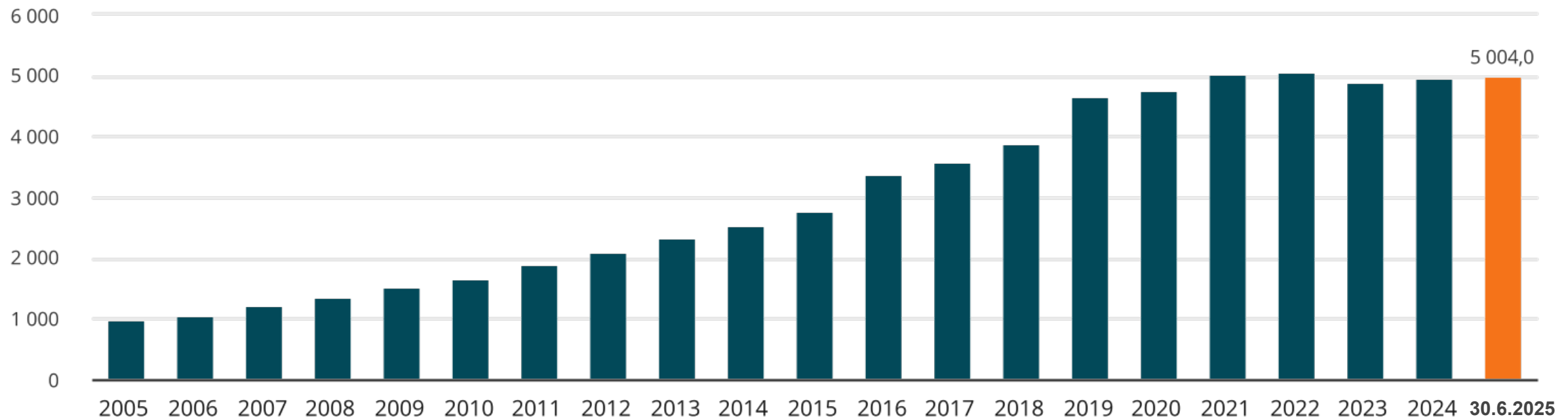
ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTOINVESTOINNIT JA –REALISOINNIT, milj. €



ASUNTO-OMAISUUS

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, milj. €



ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA 30.6.2025, %



■ Pääkaupunkiseutu 86,2 % ■ Turun talousalue 5,8 %
■ Tampereen talousalue 8,0 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 816,3 milj. €

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otag 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 (117 kpl)	1 085 414	1,3 %

30.6.2025 konsernilla oli 127 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa.
SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus katsauskauden aikana oli 0,1 %.

NÄKYMÄT

- Näkymät koko maailmantaloudessa ovat heikentyneet kauppapoliittisten jännitteiden kiristyttyä alkuvuonna.
- Suomen talouskasvun on ennustettu kääntyvän positiiviseksi kuluvan vuoden aikana, mutta sitä varjostaa suuri epävarmuus.
- Yhdysvaltojen ilmoittamat tullit voivat vaikuttaa merkittävästi maailmantalouden kasvuun, Suomen vientiin ja siten myös talouden kasvuodotuksiin.
- Työttömyysasteen ennustetaan olevan tänä vuonna huipussaan ja lähtevän sitten laskuun, ellei talous ajaudu uudestaan taantumaan korkeiden tullien vuoksi.
- Talouskehityksen epävarmuus ja sitä varjostavat kauppaja geopolitiikan nopeat muutokset hidastavat edelleen rakentamisen elpymistä, lisäksi myymättömien uusien asuntojen määrä on edelleen korkealla tasolla.
- Vuokramarkkinassa kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu, eikä kysynnän ja tarjonnan epätasapaino luo edellytyksiä vuokra-asuntojen uudisrakentamisen laajamittaiselle käynnistämislle todennäköisesti vielä ensi vuonnakaan.
- Vuokra-asumisen suosio on kasvussa, ja vuokralla asuu jo yli miljoona asuntokuntaa. Vuokra-asuminen koetaan epävarmassa talous- ja työllisyystilanteessa kustannusten hallinnan näkökulmasta omistamista turvallisemmaksi ja joustavammaksi vaihtoehdoksi.
- Vuosikymmenen loppua kohti mentäessä talouskasvun, kaupungistumisen ja kasvavan maahanmuuton tueksi tarvitaan erityisesti kasvukeskuksissa uusia vuokratoteja hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä.
- SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2025 tuloksesta.



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