



Puolivuosikatsaus 1-6/2024

Esitysmateriaali 16.7.2024 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

SISÄLLYS

1. SATO lyhyesti
2. Toimintaympäristö
3. Puolivuosikatsaus 1-6/2024

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 **91** % kohdistui pääkaupunkiseudulle.

Liikevaihtomme 1-6/2024 oli **150,5** milj.€.

Sijoituskiinteistöjemme arvo on noin **4,9** 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 keskeisimpiä SATOn toimintaympäristöön vaikuttavia tekijöitä olivat yhä runsas vuokra-asuntotarjonta sekä taloudellinen epävarmuus. Epävarmuutta lisäävät talouden hidas kasvuvauhti, työttömien työntekijöiden määrän kasvu, korkea korkotaso sekä geopoliittiset riskit.

Inflaatio jatkoi laskuaan ja oli huhtikuussa Suomessa 1,9 % ja euroalueella 2,4 %. Toukokuussa euroalueen inflaatio nousi 2,6 %:iin. Pitkään jatkunut lasku-trendi mahdollisti sen, että Euroopan keskuspankki aloitti kesäkuussa ohjaus-koron alentamisen ja markkinat odottavat koron laskevan edelleen loppuvuo-den aikana. Heikko talouskasvu ja työllisyyden heikkeneminen pitävät kulutta-jien luottamuksen matalalla tasolla. Jatkossa sekä aleneva korkotaso että laskeva inflaatio parantavat kuluttajien ostovoimaa ja työllisyyttä, ja talouden odotetaan kasvavan Suomessa maltillisesti.

Asuntojen uudisrakentaminen hiipuu edelleen. Tilastokeskuksen mukaan uudisrakentamiseen myönnettiin rakennuslupia vuoden 2024 tammi-maaliskuun aikana 20 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Myönnettyjen lupien ja aloitettujen hankkeiden jo pitkään jatkunut lasku näkyy valmistuneiden asuintalojen määrissä. Aiempien vuosien pitkän ajan asuntotarpeen ylittävä uudiskohdetuotanto pitää kuitenkin yllä vuokra-asuntojen ylitarjontaa kasvukeskuksissa, joskin Helsingissä tyhjien vuokra-asuntojen määrä on lähtenyt huhtikuussa lievään laskuun. Vuokra-asuntojen runsas tarjonta on pitänyt kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä.

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

Suurista kasvukeskuksista pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan samalla, kun Tilastokeskus ennustaa väestönkehityksen Suomessa käänty-vän laskuun vuonna 2031. Pääkaupunkiseudun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 % pääkaupunkiseutulaisista asuu 1–2 henkilön kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuttajien osuuden odotetaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskuksien palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita.

Väestörakenteen muutos yhdessä hintakehityksen kanssa luo vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Muutto-liike suuriin kasvukeskuksiin on jatkunut ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto vuonna 2023 oli 2000-luvun suurin: 23 500 henkilöä. Tämä heijastuu vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa.

Kaupungistuminen, palkansaajien tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet ja korkojen laskun sekä uudisasuntotuotannon vähentyminen tulevat lisäämään asuntojen kysyntää loppuvuodesta. Asumistukipolitiikan muutokset saattavat kuitenkin ohjata vuokra-asuntoja etsiviä kuluttajia hakemaan nykyistä edullisempia asuntoja. Osa omistusasuntoa etsivistä pohtii mahdollisesti vuokra-asuntoa asumisen vaihtoehtona.

Vuokranantajat kilpailevat edelleen hyvistä vuokralaisista ja tämän seurauksena vuokrantarkistukset ovat pysyneet maltillisena. Ylläpidon ja rahoituksen kohonneet kustannukset tulevat näkymään nousevina vuokrakuluina jatkossa samalla, kun vuokra-asuntotarjonta vähenee.

PUOLIVUOSIKATSAUS 1-6/2024

Vuokra-asuntojen kysyntä elpymässä

KOHOKOHDAT

Antti Aarnio

- Olemme saaneet parannettua hoitokatteemme toimintaamme tehostamalla ja säästötoimenpiteitä tekemällä. Myös vuokrausasteen nousu on vaikuttanut hoitokatteeseen positiivisesti.
- Vuokra-asuntojen kysyntä on etenkin Helsingissä hienoisessa kasvussa ja sen seurauksena vuokrausasteemme on parantunut viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.
- Inflaatio jatkaa alenemista ja oli Suomessa huhtikuussa 1,9 %. Euroalueella inflaatio nousi toukokuussa 2,6 %:iin (YoY) huhtikuun 2,4 %:sta ja oli ennusteita hieman korkeampi. Markkinoiden odotusten mukaisesti Euroopan keskuspankki alensi kesäkuun kokouksessaan talletuskorkoa 0,25 prosenttiyksikköä ja jatkaneen korkojen alentamista kuluvan vuoden aikana.
- Uusimpien vuokra-asuntojemme, Espoon Finnooseen syksyllä valmistuvan Peijinkuja 6:n SATOkotien vuokraus alkoi toukokuussa. Naapuritalo, Peijinkuja 10, valmistuu joulukuussa 2024 ja on toistaiseksi viimeinen rakenteilla oleva kohteemme.
- Markkinatutkimusyriitys Nepan mukaan SATO on selkeästi toimialansa eli vuokra-asumisen tunnetuin brändi. Vuoden 2023 tutkimusyhteenvedon mukaan olimme ensimmäinen mieleen tuleva vuokranantaja yli viidennekselle vastaajista.
- Kesäkuussa päättyneiden muutosneuvotteluiden seurauksena SATOn organisaatio on sopeutettu vallitsevaa toimintaympäristöä vastaavaksi ja kiinteät kulumme alenevat noin miljoona euroa. Suurin osa säästöistä toteutuu vuonna 2025.
- Kiitän satolaisia avoimuudesta, asiantuntijuudesta ja sinnikkyydestä sekä niin asukkaidemme viihtymisen kuin asumisen jatkuvan kehittämisen eteen tehdystä työstä.

KATSAUSKAUSI 1-6/2024 (1-6/2023)

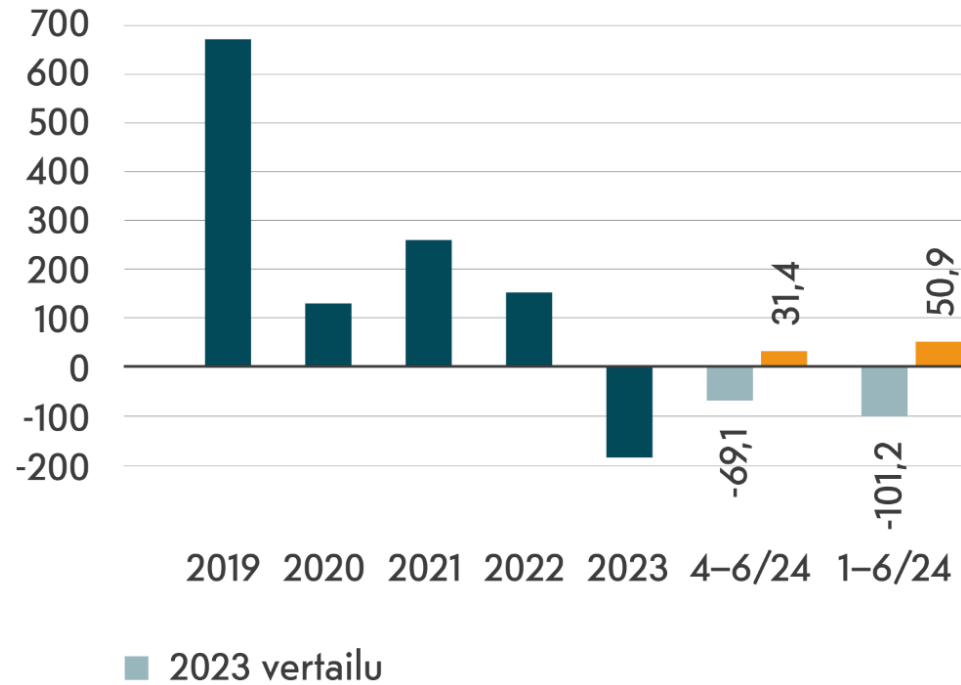
- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,1 % (95,0).
- Liikevaihto oli 150,5 milj. € (142,4).
- Nettovuokratuotto oli 101,1 milj. € (93,4).
- Tulos ennen veroja oli 50,9 milj. € (-101,2).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 6,8 milj. € (-122,0).
- Asuntoinvestoinnit olivat 22,8 milj. € (92,7).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 531,2 milj. € (4 554,9).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,8 % (-3,0).
- Oma pääoma oli 2 564,7 milj. € (2 400,9), 30,21 €/osake (42,41).
- Osakekohtainen tulos oli 0,53 € (-1,51).
- Asuntoja valmistui yhteensä 92 vuokra-asuntoa (648). Peruskorjauksesta valmistui 56 vuokra-asuntoa (197).
- Rakenteilla on 257 vuokra-asuntoa (679).
- Hoitokate parani vertailukauteen verrattuna toiminnan tehostamisen ja säästötoimenpiteiden ansiosta.
- Vuokrausaste parani lievästi kysynnän kasvaessa.

KATSAUSKAUSI 4-6/2024 (4-6/2023)

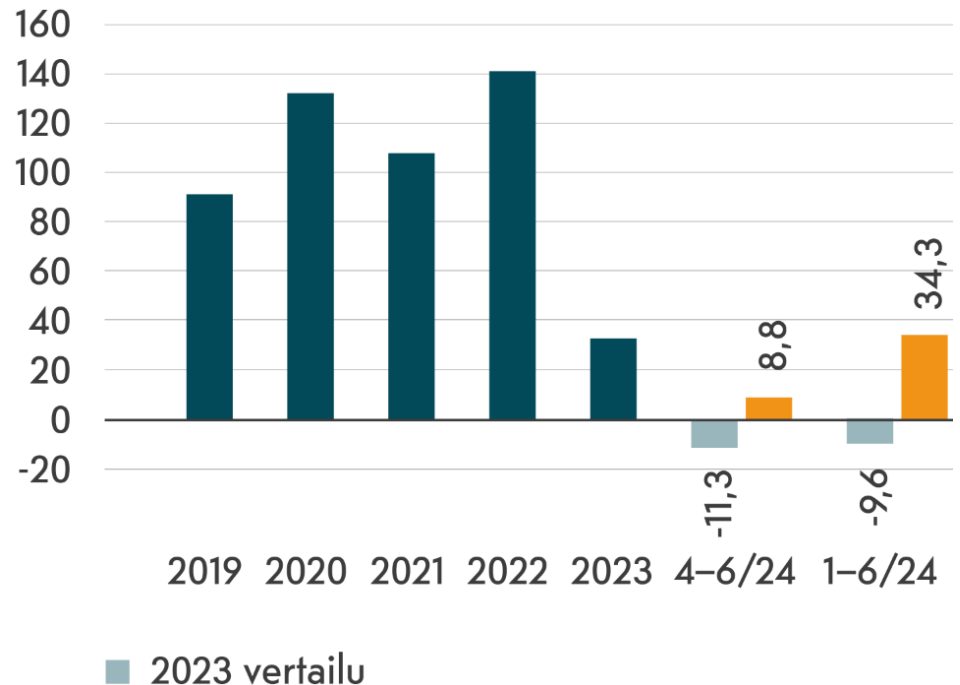
- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,3 % (95,0).
- Liikevaihto oli 75,8 milj. € (71,5).
- Nettovuokratuotto oli 57,5 milj. € (52,5).
- Tulos ennen veroja oli 31,4 milj. € (-69,1).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 5,1 milj. € (-75,1).
- Asuntoinvestoinnit olivat 10,0 milj. € (46,5).
- Osakekohtainen tulos oli 0,30 € (-1,05).
- Asuntoja valmistui yhteensä 0 vuokra-asuntoa (513). Peruskorjauksesta valmistui 0 vuokra-asuntoa (125).
- Rakenteilla on 257 vuokra-asuntoa (679).

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, milj. €

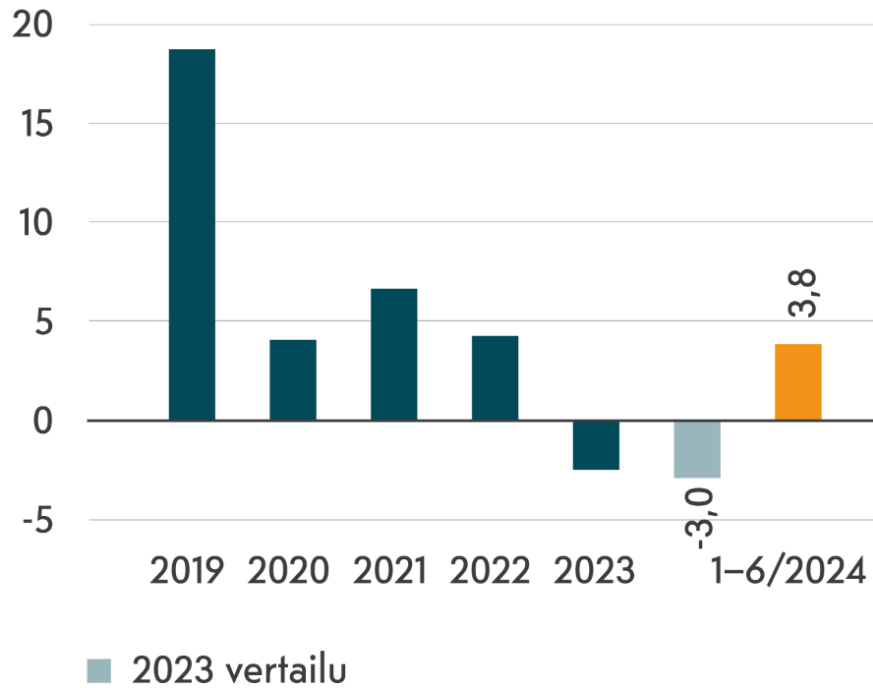


OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), milj. €



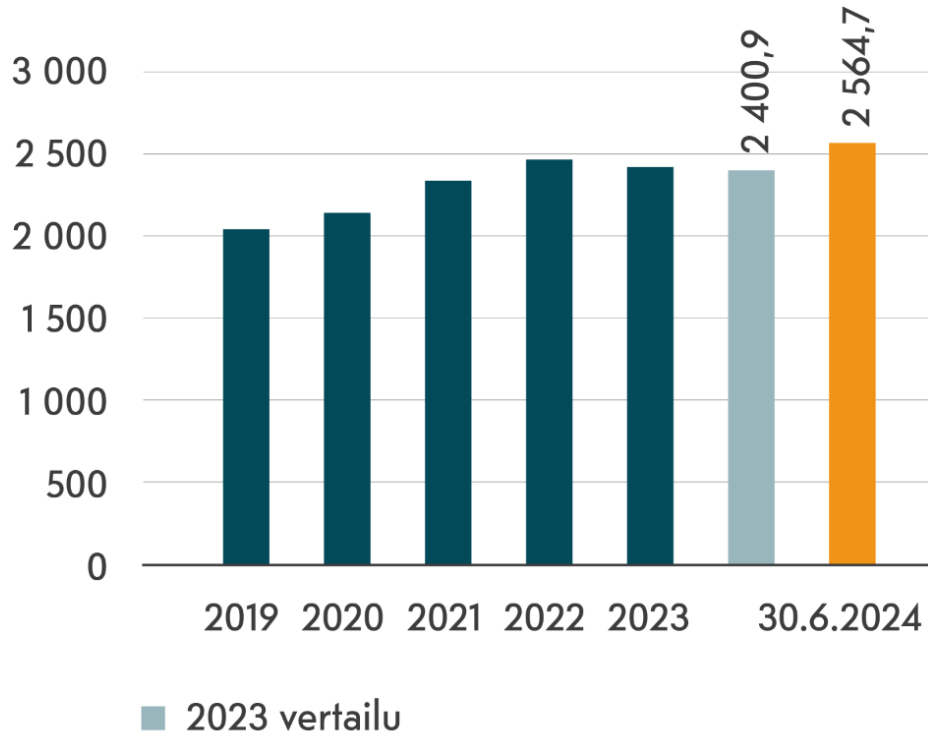
SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

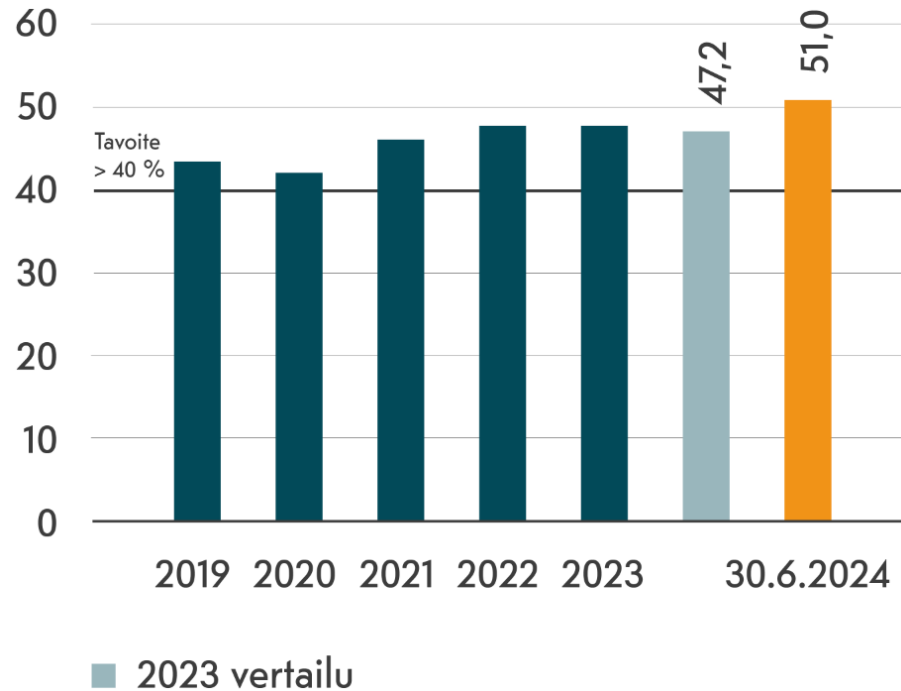


OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, milj. €

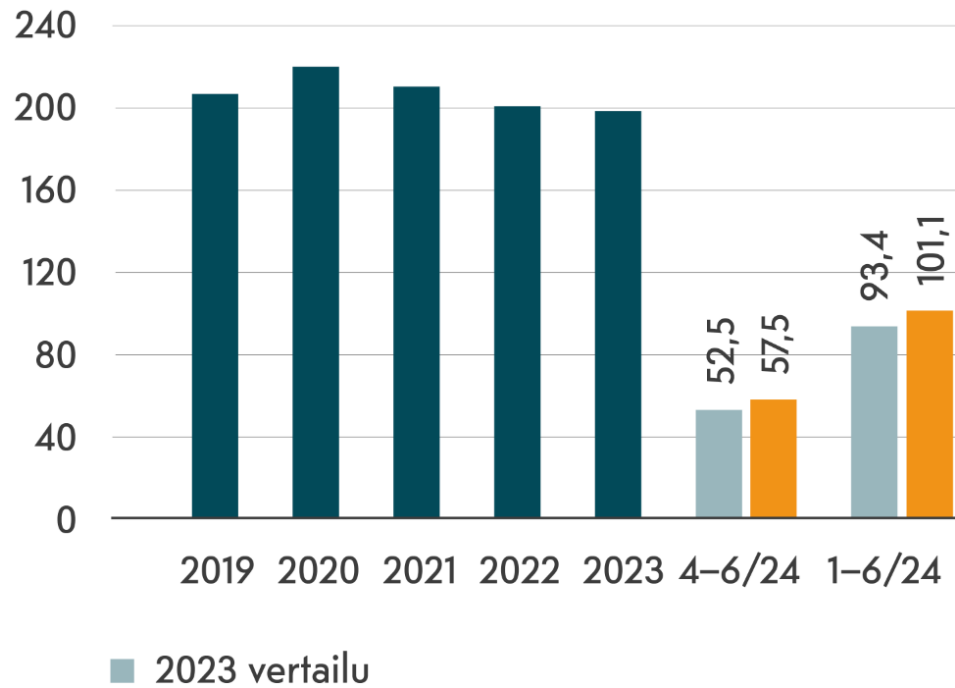


OMAVARAISUUSASTE, %



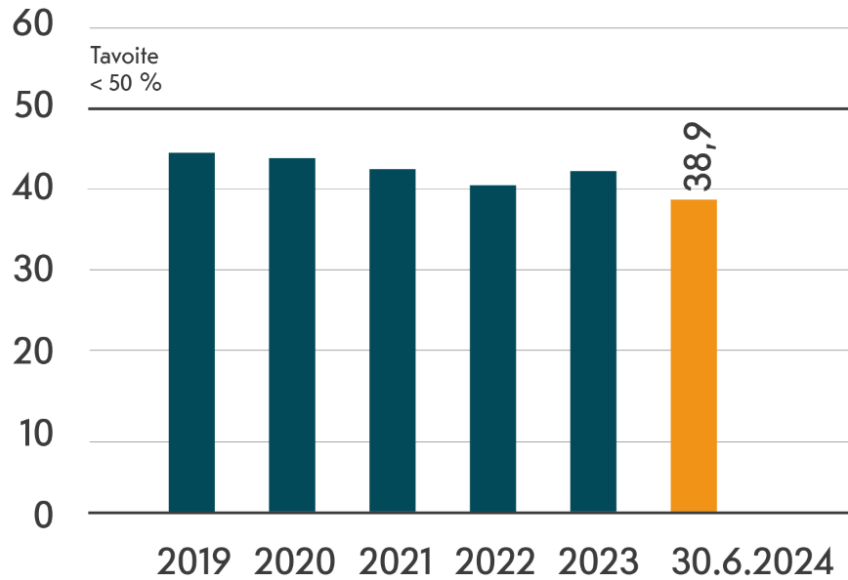
VUOKRATUOTOT

NETTOVUOKRATUOTTO, milj. €

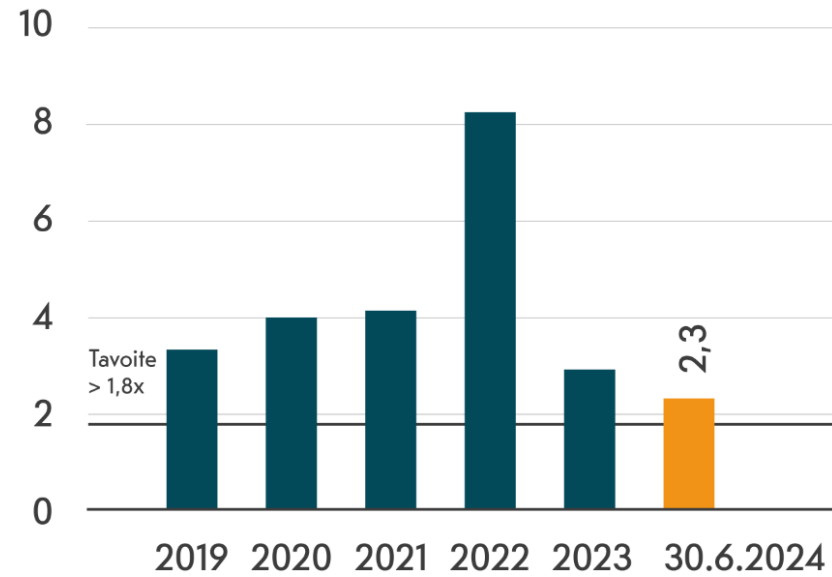


RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %

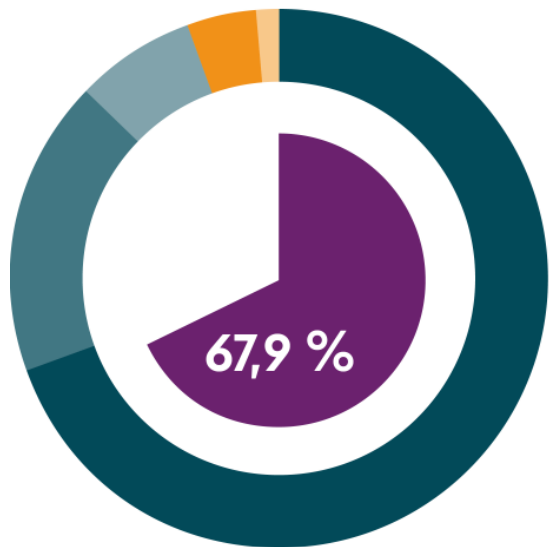


KORKOKATEKERROIN



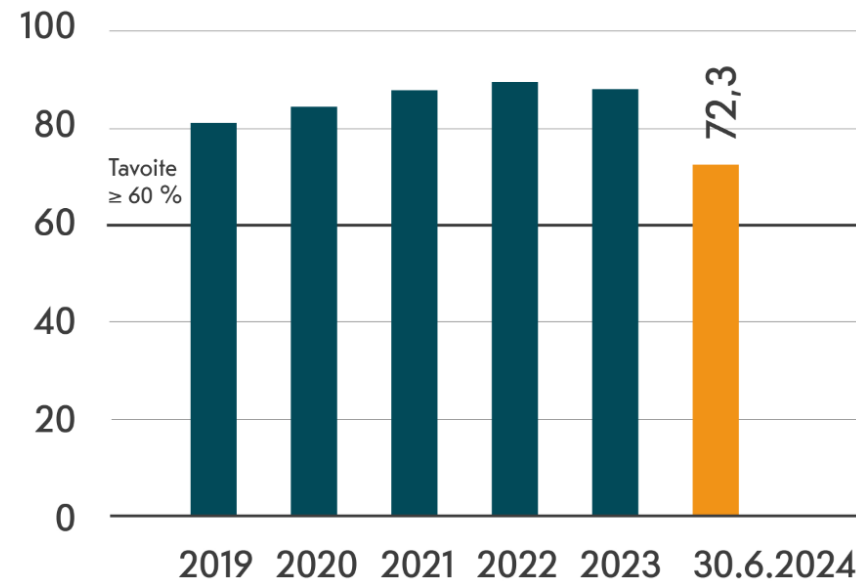
RAHOITUS

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 30.6.2024,
YHTEENSÄ 1 976,7 milj.€



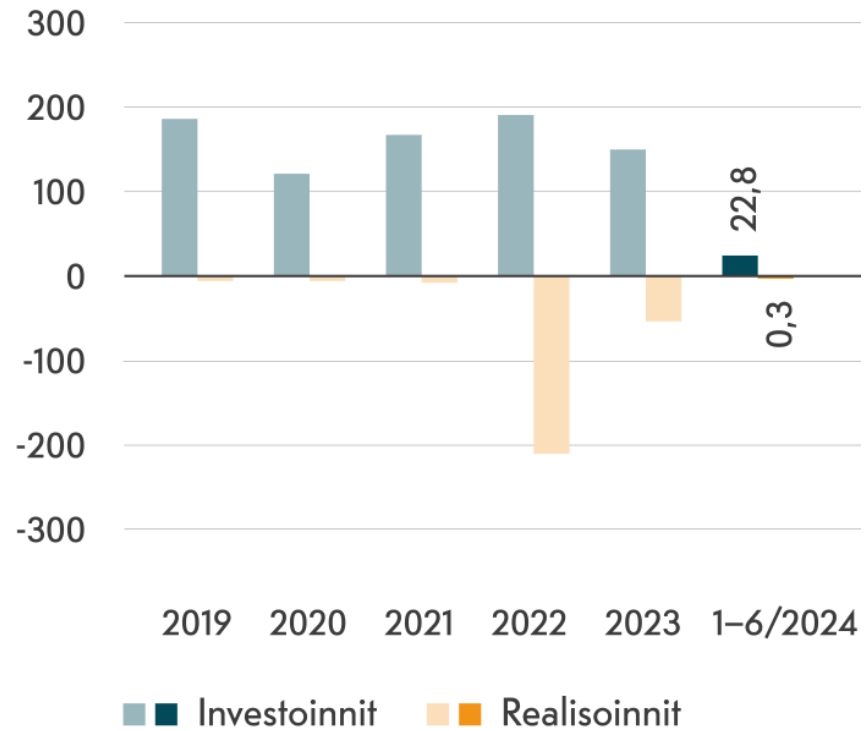
- Pankkilainat 1 375,5
- Joukkovelkakirjalainat 350,0
- Yritystodistukset 141,5
- Korkotukilainat 86,5
- Aravalainat 23,2
- 67,9 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

REALIVAKUUKSISTA VAPAA OMAISUUS, %



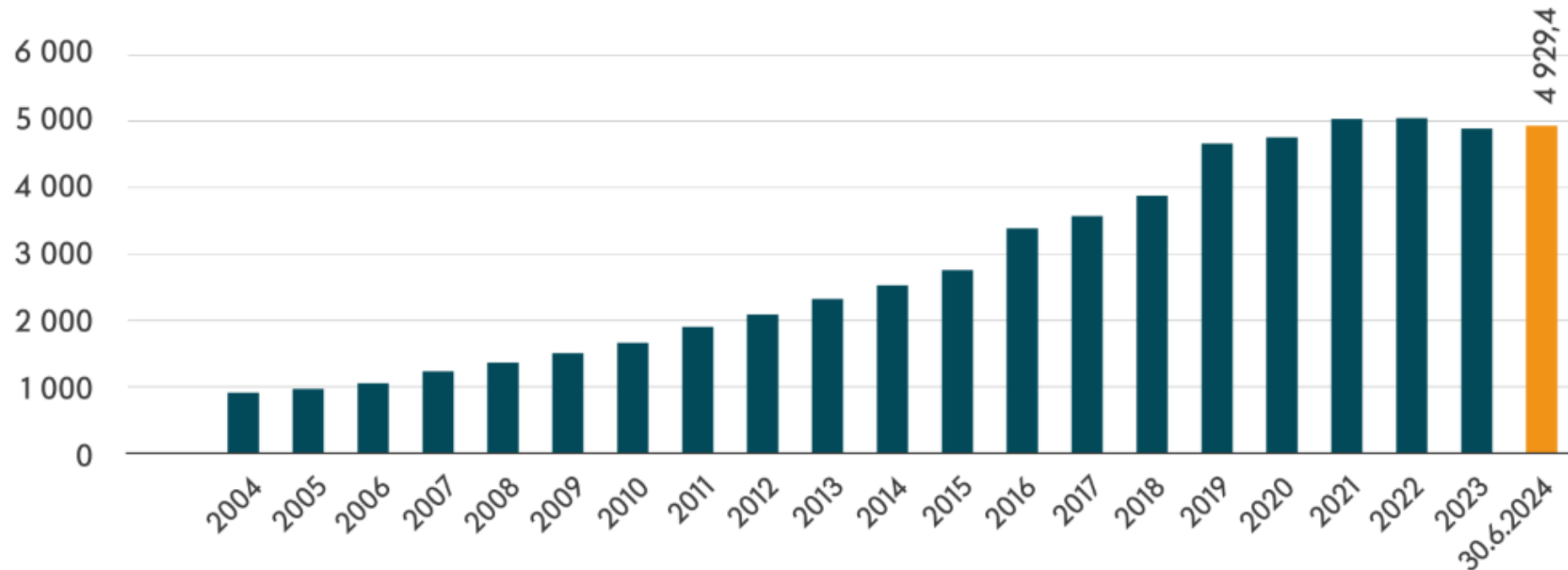
INVESTOINNIT

ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, milj. €



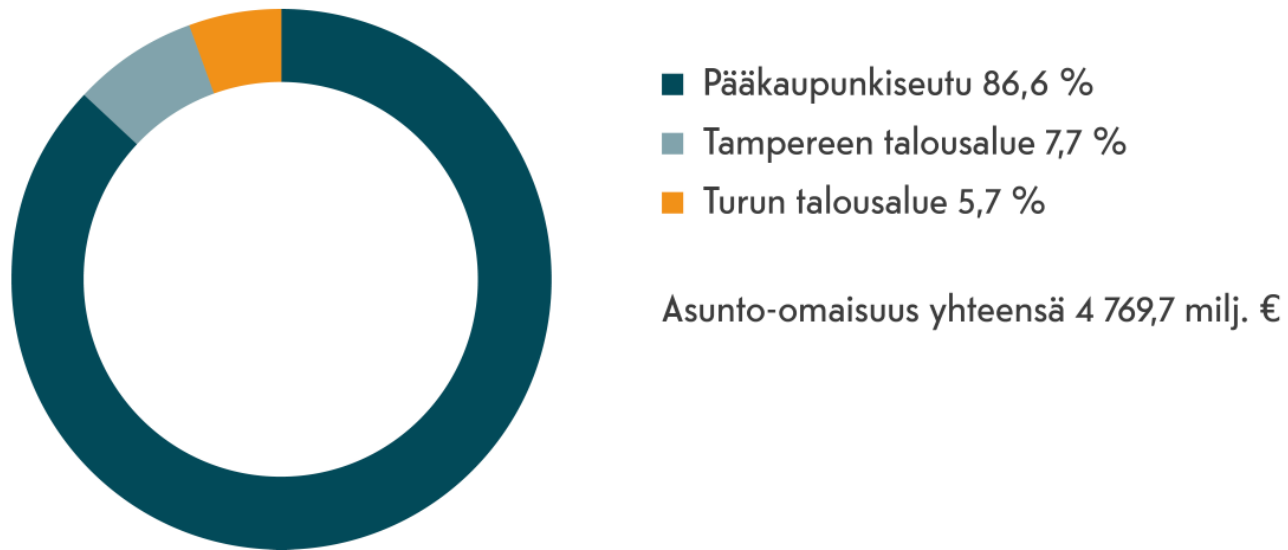
SIJOITUSKIINTEISTÖT

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, milj.€



ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA 30.6.2024



SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otas AB / Fastighets AB Balder	57,0 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,8 %
Valtion Eläkerahasto	4,9 %
Valkila Erkkä	0,5 %
Tradeka-sijoitus Oy	0,2 %
Hengityssairaiden tutkimussäätiö	0,2 %
SATO Oyj	0,2 %
Komulainen Pekka	0,2 %
Entelä Tuula	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (119 kpl)	1,3 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 28.6.2024 oli 85 062 444 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 129. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,0 % 1.1.–30.6.2024.

NÄKYMÄT

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

Heikko talouskasvu ja työllisyyden heikkeneminen pitävät kuluttajien luottamuksen matalalla tasolla. Jatkossa sekä aleneva korkotaso että laskeva inflaatio parantavat kuluttajien ostovoimaa ja työllisyyttä, ja talouden odotetaan kasvavan Suomessa maltillisesti.

Asuntojen uudisrakentaminen hiipuu edelleen. Tilastokeskuksen mukaan uudisrakentamiseen myönnettiin rakennuslupia vuoden 2024 tammi-maaliskuun aikana 20 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Myönnettyjen lupien ja aloitettujen hankkeiden jo pitkään jatkunut lasku näkyy valmistuneiden asuintalojen määrissä. Aiempien vuosien uudiskohteiden ylituotanto pitää kuitenkin yllä vuokra-asuntojen ylitarjontaa kasvukeskuksissa, joskin Helsingissä tyhjien vuokra-asuntojen määrä on lähtenyt huhtikuussa lievään laskuun. Vuokra-asuntojen runsas tarjonta pitää kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä.

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

Väestörakenteen muutos yhdessä hintakehityksen kanssa luo vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on jatkunut ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto vuonna 2023 oli 2000-luvun suurin: 23 500 henkilöä. Tämä heijastuu vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa.

Kaupungistuminen, palkansaajien tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet ja korkojen laskun sekä uudisasuntotuotannon vähentyminen tulevat lisäämään asuntojen kysyntää loppuvuodesta. Asumistukipolitiikan muutokset saattavat kuitenkin ohjata kuluttajia etsimään nykyistä edullisempia asuntoja. Osa omistusasuntoa etsivistä pohtii mahdollisesti vuokra-asuntoa asumisen vaihtoehtona.

Vuokranantajat kilpailevat kuitenkin edelleen hyvistä vuokralaisista ja tämän seurauksena vuokrantarkistukset ovat pysyneet maltillisena. Ylläpidon ja rahoituksen kohonneet kustannukset tulevat näkymään nousevina vuokrakuluina jatkossa samalla, kun vuokra-asuntotarjonta vähenee.

Lokakuussa 2022 tehdyn päätöksen mukaisesti SATO pidättäytyy edelleen uudiskohdehankkeiden käynnistämisestä.

Enemmistöomistajansa toimintamallin mukaisesti SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2024 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