

The logo for Sato, consisting of the word "sato" in a bold, lowercase, orange sans-serif font. The background is a dark teal overlay on a photograph of a residential apartment complex.

sato

Osavuosisikatsaus 1-9/2024

Esitysmateriaali 25.10.2024 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

SISÄLLYS

1. SATO lyhyesti
2. Toimintaympäristö
3. Osavuosisikatsaus 1-9/2024

SATO LYHYESTI

Olemme suurimpia vuokranantajia Suomessa:
Meillä on noin **26 000** kotia.

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

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

Investoimme vuokra-asuntoihin hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen äärelle.

Kasvamme kannattavasti. Katsauskauden investoinneista **91** % kohdistui pääkaupunkiseudulle.

Liikevaihtomme 1-9/2024 oli **227,0** milj.€.

Sijoituskiinteistöjemme arvo on noin **4,9** mrd.€.

MEGATRENDIT

Väestönmuutos
Ilmastomuutos
Digitalisoituminen
Vastuullisuus

SATON ARVOT



Ihminen ihmiselle



Rima
rohkeasti korkealle



Yhdessä
onnistumisen ilo

STRATEGIAMME

Asiakaskokemus – asiakasta lähellä

Haluamme hoitaa jokaisen asiakaskohtaamisen sydämellä ja vankalla ammattitaidolla. Yhdenmukaiset toimintamallimme takaavat saumattoman ja tasalaatuisen asiakaskokemuksen.

Asiakkaamme tuntevat meidät nimeltä ja me tiedämme, mitä he asumiseltaan odottavat. Ajantasainen tieto mahdollistaa ennakoinnin asiakaspolun eri vaiheissa.

Kanssamme asiakkaamme pystyvät keskittymään kaikkein tärkeimpään: oman näköiseen elämään.

Vastuullisuus ja kestävä asuminen – kotitaloja, jotka kestävät aikaa

Tarjoamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Luomme viihtyisiä, turvallisia ja monimuotoisia naapurustoja.

Rakennamme ja ylläpidämme kotitaloja taloudellisesti järkevällä tavalla elinkaariajatteluun pohjautuen. Minimoimme toimintamme ympäristövaikutuksia ja talomme kestävät seuraaville sukupolville.

Pitkäjänteisesti kannattava liiketoiminta mahdollistaa vastuullisen toimintamme.

Satolaiset – edelläkävijöinä, myös ylihuomenna

Olemme olleet suomalaisen asumisen asiantuntijoita jo yli 80 vuotta ja olemme sitä myös ylihuomenna. Satolaiset ovat tärkein voimavaramme.

Uudet ideat ja tapa toimia yhdistyvät jatkuvaan kehittämiseen ja kannattavuuteen. Jokainen satolainen kehittää ja rakentaa tulevaisuuden SATOa. Meillä on rohkeus kehittyä ja kyky onnistua.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Katsauskaudella keskeisimpiä SATOn toimintaympäristöön vaikuttavia tekijöitä olivat taloudellinen epävarmuus ja yhä runsaana jatkuva vuokra-asuntotarjonta kasvukeskuksissa.

Suomen talous on siirtymässä hitaan kasvun vaiheeseen. Palkankorotukset, hidastunut inflaatio ja korkojen asteittainen lasku parantavat kuluttajien ostovoimaa. Kuluttajaluottamus on pysynyt silti matalalla tasolla.

Suomen Pankin syyskuun 2024 väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu edelleen vuonna 2024, mutta sen ennustetaan kasvavan 1,1 % vuonna 2025 ja 1,8 % vuonna 2026. Myös työllisyyden odotetaan paranevan talouskasvun kiihtyessä.

Inflaatio Suomessa on ollut euroalueen matalinta ja Suomen Pankin ennusteen mukaan sen ennustetaan olevan noin 1,1 % vuonna 2024 ja kiihtyvän lähemmäs kahta prosenttia seuraavina vuosina. Euroalueella inflaatiopaine hellitti edelleen ja inflaatio oli syyskuussa 1,8 %. Euroopan keskuspankki jatkoi lokakuussa odotetusti koronlaskulinjalla ja alensi kolmannen kerran talletuskorkoa 0,25 prosenttiyksikköä. Markkinat odottavat ohjauksen laskevan edelleen tämän ja ensi vuoden aikana.

Asuntojen uudisrakentaminen on historiallisen alhaisella tasolla. Pitkälti korkotuetun asuinrakentamisen volyymin kasvun takia aloitettujen hankkeiden määrä on kuitenkin kääntynyt loivaan nousuun. Valmistuneiden asuntojen määrä on kuluvan vuoden aikana supistunut selvästi, mutta aiempien vuosien pitkän ajan asuntotarpeen ylittävä uudiskohdetuotanto pitää yllä vuokra-asuntojen ylitarjontaa kasvukeskuksissa. Helsingissä tyhjien vuokra-asuntojen määrä on lievässä laskussa, mutta ylitarjonnan sulaminen on ollut aiemmin arvioitua hitaampaa ja kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu.

Tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan ja vuokra-asunnoille on kysyntää hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä. Suurista kasvukeskuksista pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan samalla, kun Tilastokeskus ennustaa väestönkehityksen Suomessa kääntyvän 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. Muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on jatkunut ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto vuonna 2023 oli 2000-luvun suurin: 23 500 henkilöä. Alkuvuonna 2024 liike on tasaantunut ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto oli 10 300 henkilöä. Voimakas muuttoliike heijastuu vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa.

Kaupungistuminen, palkansaajien tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet ja korkojen laskun sekä uudisasuntotuotannon vähentyminen tulevat jatkossa lisäämään asuntojen kysyntää. 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.

A photograph showing two men in a hallway. The man on the left, wearing a red sweater, is pushing a red pallet jack. The man on the right, wearing a black jacket and having tattoos on his arm, is holding the handle of the pallet jack. They are moving a cardboard box. The hallway has wooden walls and a doorway in the background. The 'sato' logo is visible in the top right corner.

sato

OSAVUOSIKATSAUS 1-9/2024

Vuokrausaste nousussa – kilpailu jatkuu tiukkana

KOHOKOHDAT

Antti Aarnio

- Kuluvan vuoden aikana valmistuneiden uudisasuntojen määrä kasvukeskuksissa on lähtenyt laskuun. Aiemmin valmistuneita uudisasuntoja on kuitenkin yhä markkinoilla odotettua enemmän ja kilpailu hyvistä vuokralaisista on jatkunut tiukkana.
- Yhä jatkuvasta vuokra-asuntojen ylitarjonnasta huolimatta olemme onnistuneet parantamaan taloudellista vuokrausastettamme.
- Toiminnan tehostaminen ja tehdyt säästötoimenpiteet ovat parantaneet nettovuokratuottoamme, johon ovat vaikuttaneet positiivisesti myös onnistuneet maltilliset vuokrantarkistukset ja vuokrausasteen nousu.
- Espoon Finnoossa Peijinkuja 6:n ensimmäiset vuokra-asunnot valmistuivat syyskuussa ja loput lokakuun alussa. Naapuritalo, Peijinkuja 10, valmistuu tämän vuoden joulukuussa ja on toistaiseksi viimeinen rakenteilla oleva uudiskohteemme.
- Laskimme elokuussa liikkeeseen 250 miljoonan euron arvosta suunnattuja vakuudettomia joukkovelkakirjalainoja ns. private placement -järjestelyinä. Onnistuneen liikkeeseenlaskun ansiosta vuoden 2025 rahoitustarpeemme on nyt pääosin katettu.
- Olen kiitollinen satolaisten monipuolisesta ammattitaidosta, laajasta asiantuntijuudesta ja halusta kehittää niin omaa työtä kuin palvelujamme. Tulokset näkyvät suoraan asiakkaidemme arjessa.

KATSAUSKAUSI 1-9/2024 (1-9/2023)

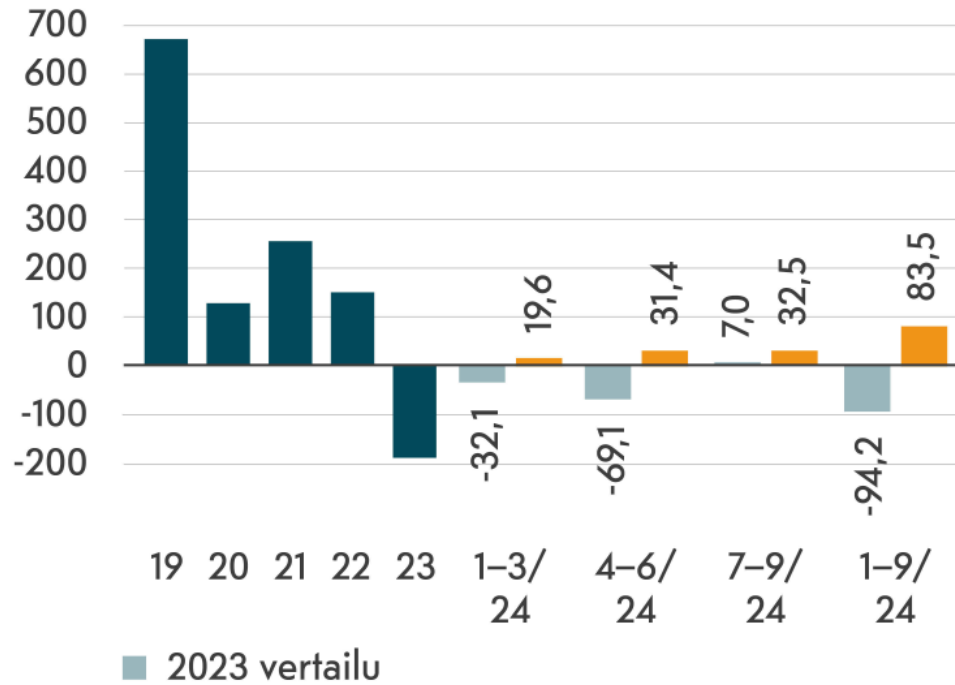
- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,4 % (94,9).
- Liikevaihto oli 227,0 milj. € (214,9).
- Nettovuokratuotto oli 160,5 milj. € (148,5).
- Tulos ennen veroja oli 83,5 milj. € (-94,2).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 10,8 milj. € (-140,0).
- Asuntoinvestoinnit olivat 31,7 milj. € (122,5).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 694,3 milj. € (4 552,2).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,1 % (-1,2).
- Oma pääoma oli 2 583,7 milj. € (2 406,2), 30,44 €/osake (42,50).
- Osakekohtainen tulos oli 0,84 € (-1,42).
- Asuntoja valmistui yhteensä 160 vuokra-asuntoa (809). Peruskorjauksesta valmistui 56 vuokra-asuntoa (388).
- Rakenteilla on 189 vuokra-asuntoa (518).
- Vuokrausaste ja nettovuokratuotto jatkoivat kasvuaan.
- Laskimme elokuussa liikkeeseen 250 miljoonan euron arvosta suunnattuja vakuudettomia joukkovelkakirjalainoja.

KATSAUSKAUSI 7-9/2024 (7-9/2023)

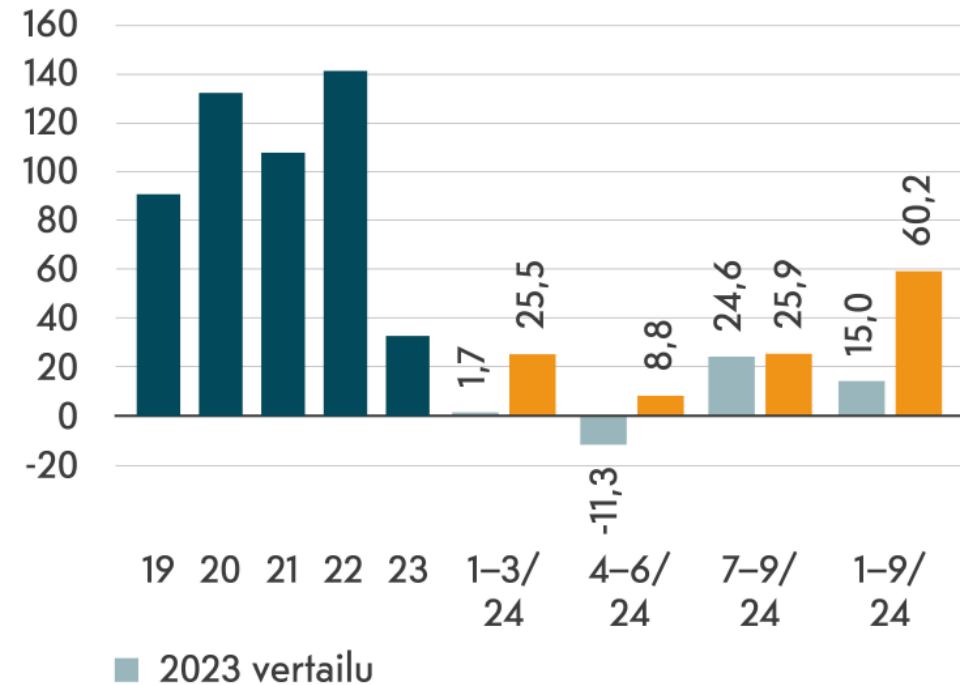
- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,9 % (94,7).
- Liikevaihto oli 76,5 milj. € (72,5).
- Nettovuokratuotto oli 59,3 milj. € (55,1).
- Tulos ennen veroja oli 32,5 milj. € (7,0).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 4,0 milj. € (-18,0).
- Asuntoinvestoinnit olivat 8,9 milj. € (29,8).
- Osakekohtainen tulos oli 0,31 € (0,10).
- Asuntoja valmistui yhteensä 68 vuokra-asuntoa (161). Peruskorjauksesta valmistui 0 vuokra-asuntoa (191).

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, milj. €

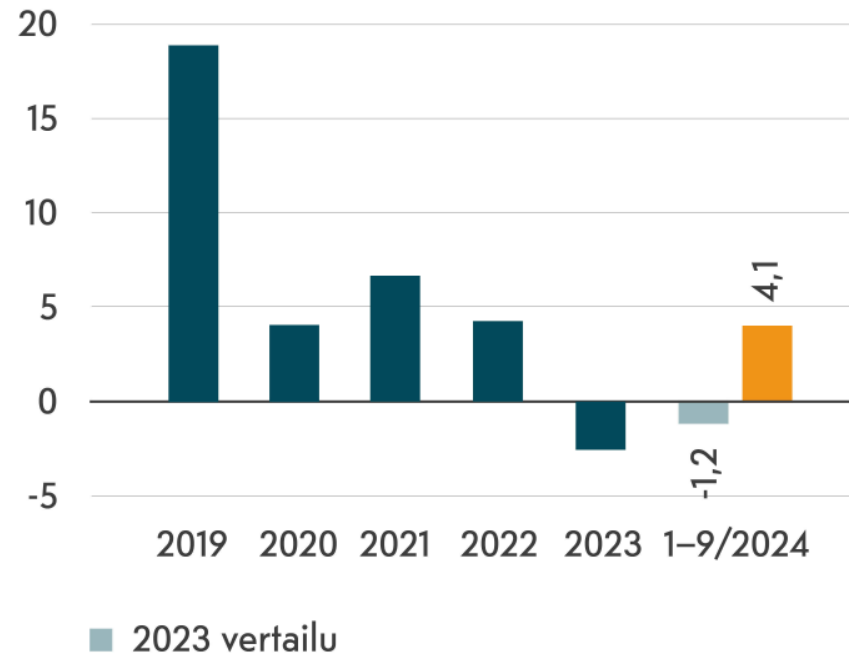


OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), milj. €



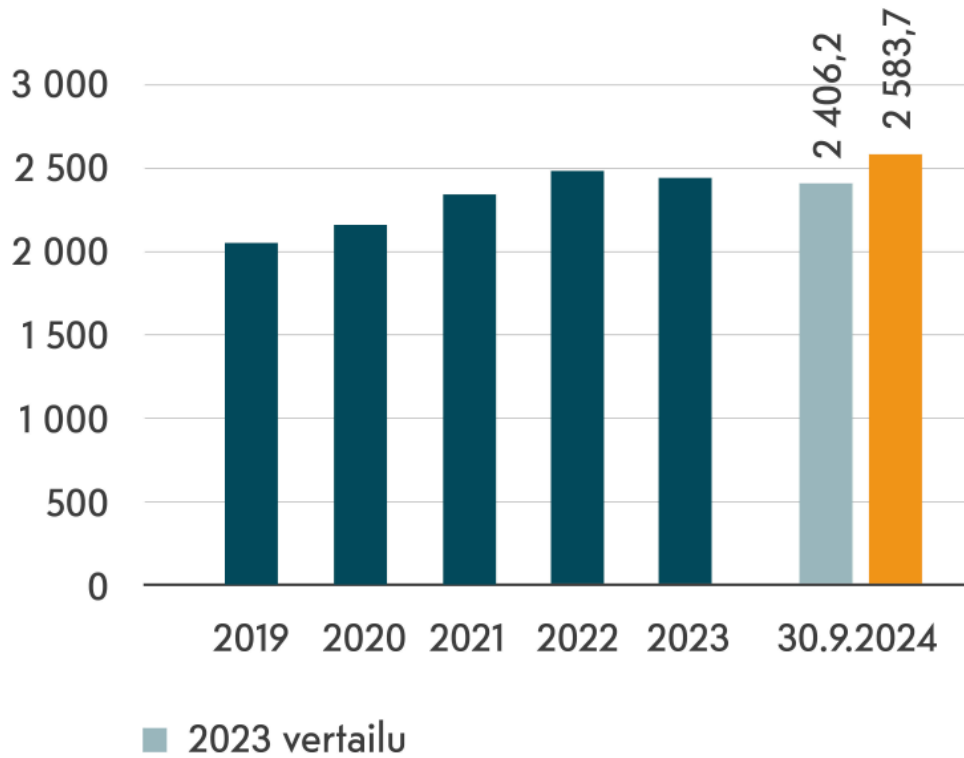
SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

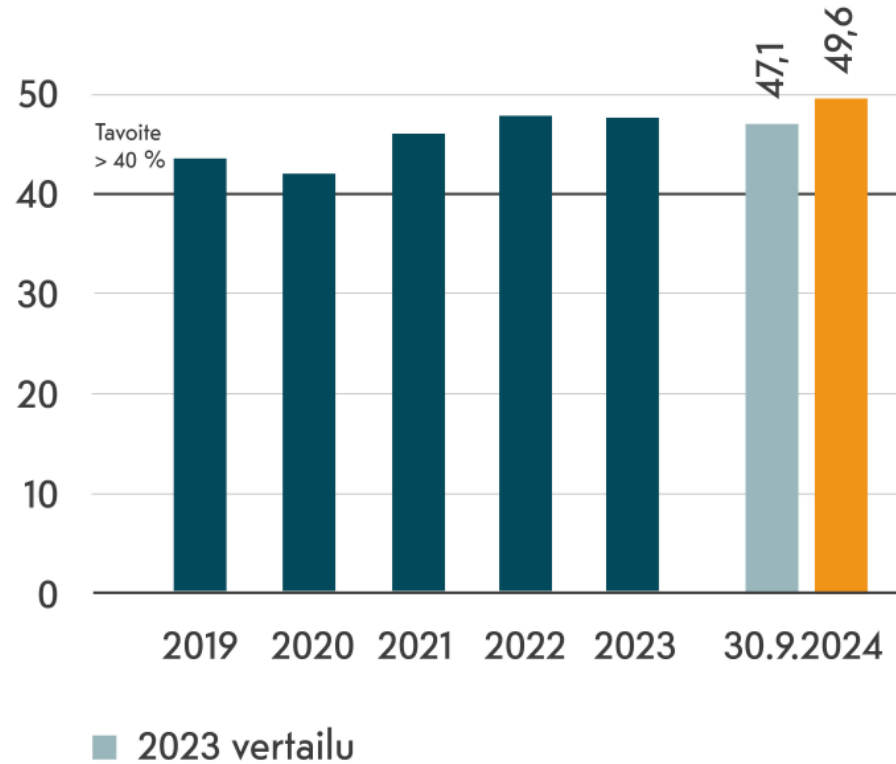


OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, milj. €

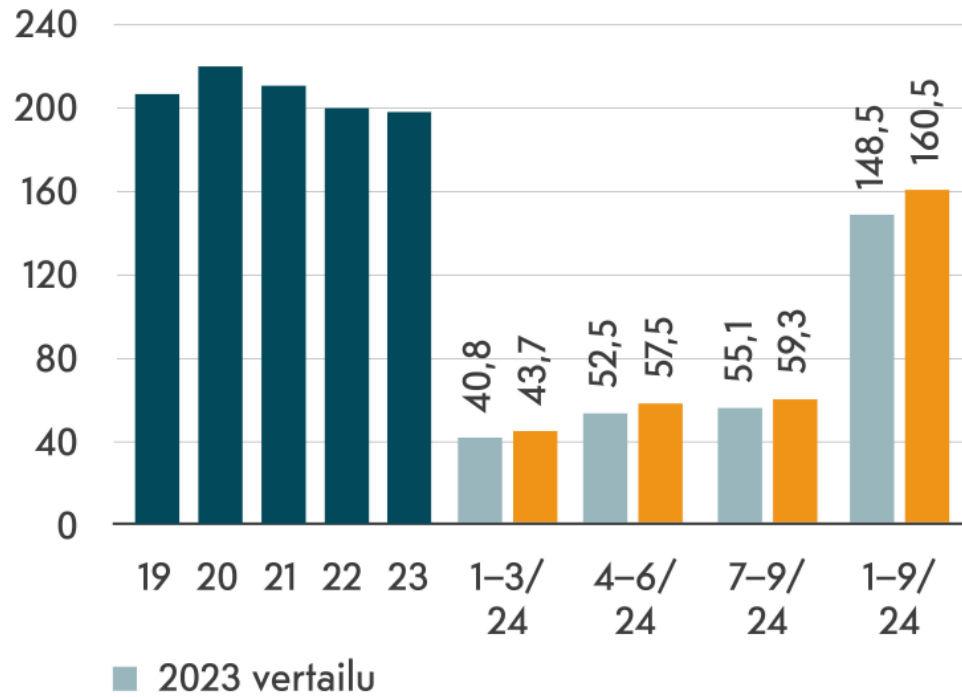


OMAVARAISUUSASTE, %



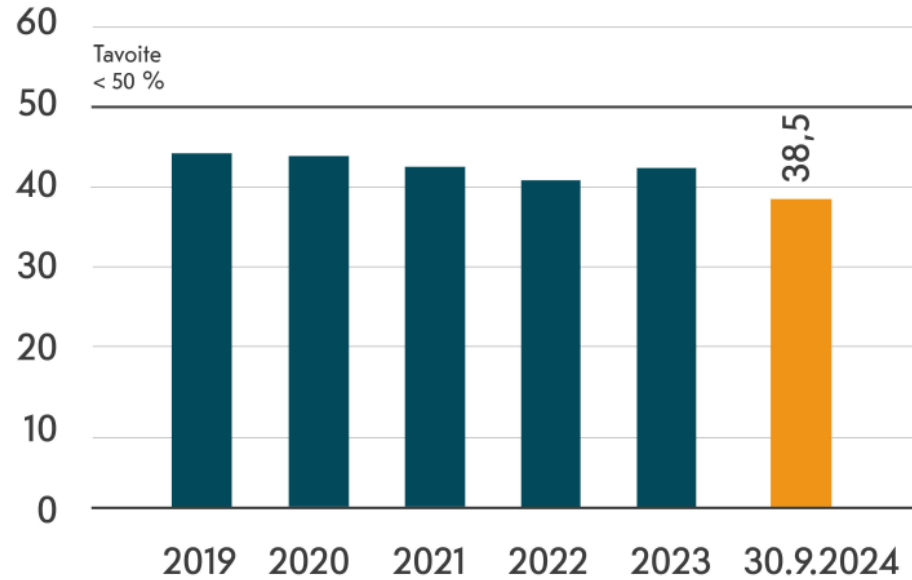
VUOKRATUOTOT

NETTOVUOKRATUOTTO, milj. €

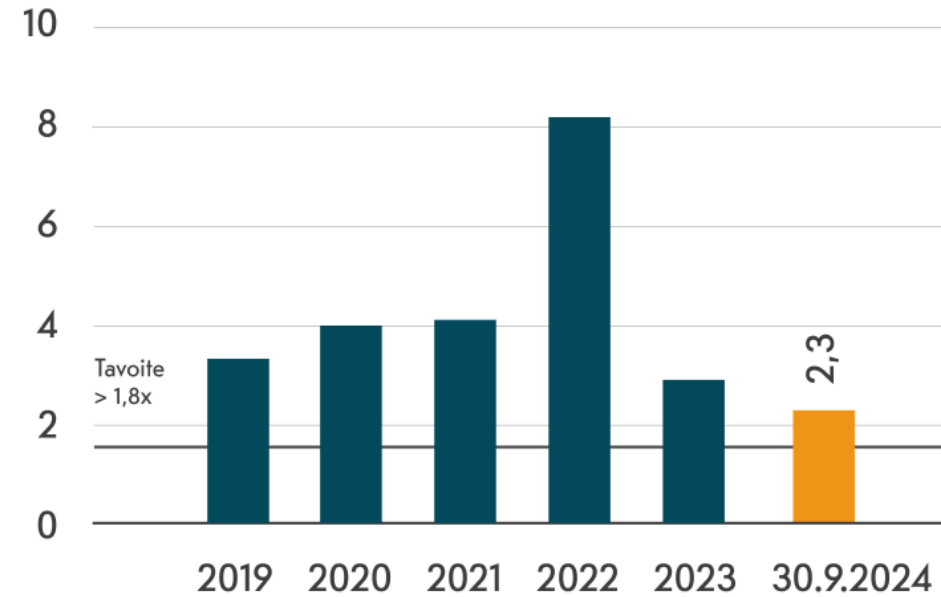


RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %

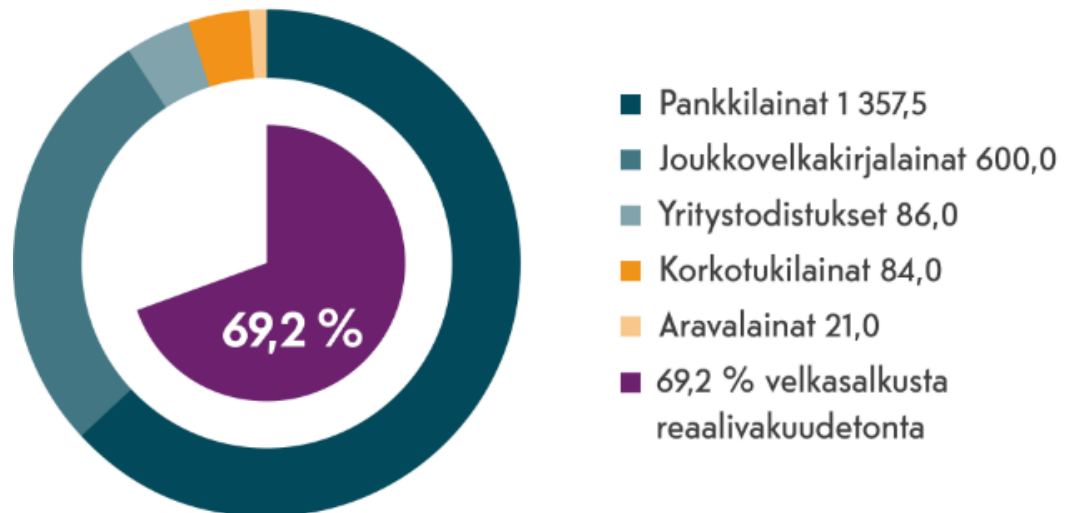


KORKOKATEKERROIN

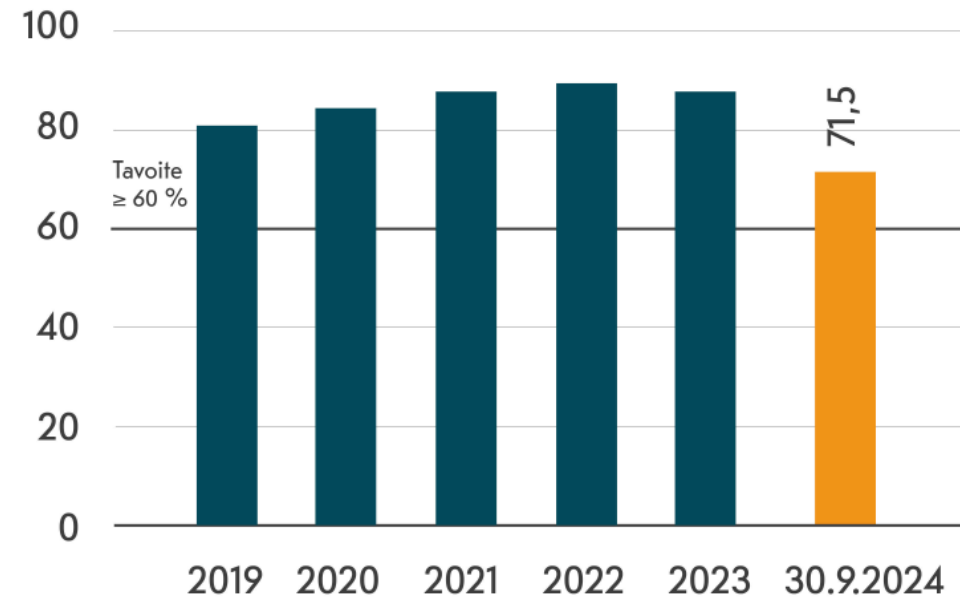


RAHOITUS

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 30.9.2024,
YHTEENSÄ 2 148,6 milj.€

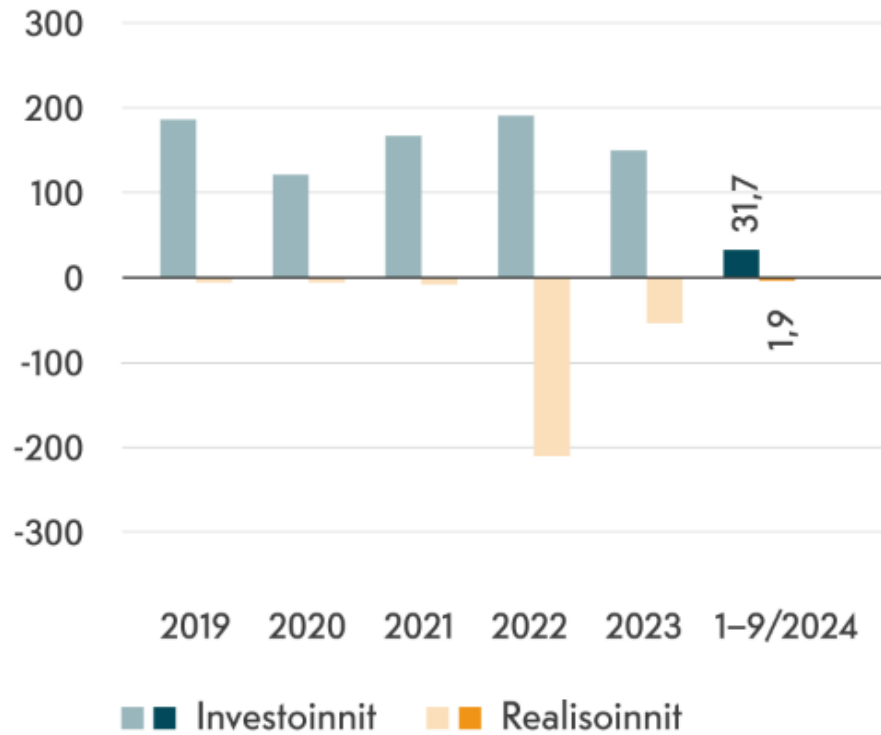


REAALIVAKUUKSISTA VAPAA OMAISUUS, %



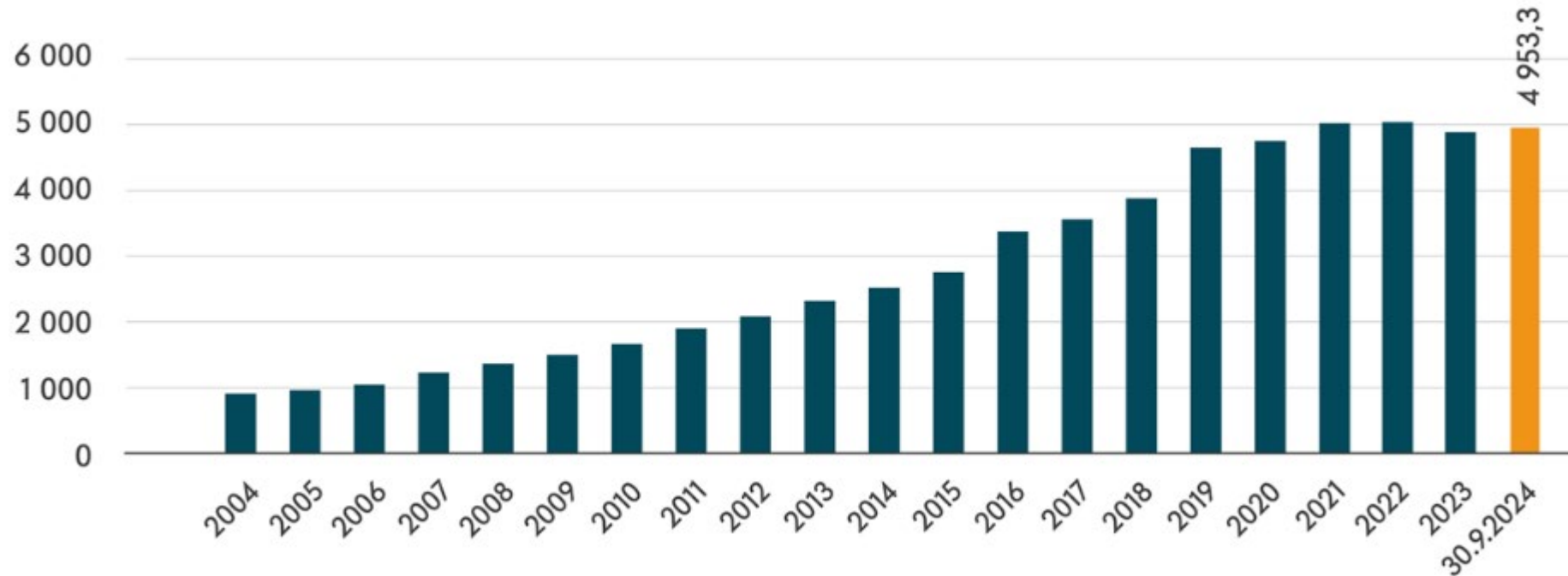
INVESTOINNIT

ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, milj. €



SIJOITUSKIINTEISTÖT

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, milj.€



ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA 30.9.2024



- Pääkaupunkiseutu 86,5 %
- Tampereen talousalue 7,8 %
- Turun talousalue 5,7 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 782,9 milj. €

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 30.9.2024 oli 85 062 444 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 129. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,0 prosenttia 1.1.–30.9.2024.

NÄKYMÄT

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso. Heikko talouskasvu ja työllisyyden heikkeneminen ovat pitäneet kuluttajien luottamuksen matalalla tasolla. Jatkossa aleneva korkotaso, laskeva inflaatio ja palkankorotukset parantavat kuluttajien ostovoimaa ja työllisyyttä, ja talouden odotetaan kääntyvän maltilliseen kasvuun vuonna 2025.

Asuntojen uudisrakentaminen on historiallisen alhaisella tasolla. Pitkästi korkotuetun asuinrakentamisen volyymin kasvun takia aloitettujen hankkeiden määrä on kuitenkin kääntynyt loivaan nousuun. Valmistuneiden asuntojen määrä on kuluvan vuoden aikana supistunut selvästi, mutta aiempien vuosien pitkän ajan asuntotarpeen ylittävä uudiskohdetuotanto pitää yllä vuokra-asuntojen ylitarjontaa kasvukeskuksissa. Helsingissä tyhjien vuokra-asuntojen määrä on lievässä laskussa, mutta ylitarjonnan sulaminen on ollut arvioitua hitaampaa ja kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu.

Tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan ja vuokra-asunnoille on kysyntää 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. Alkuvuonna 2024 liike on tasaantunut ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto oli 10 300 henkilöä. Voimakas muuttoliike heijastuu vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa.

Kaupungistuminen, palkansaajien tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet ja korkojen laskun sekä uudisasuntotuotannon vähentyminen tulevat jatkossa lisäämään asuntojen kysyntää. Asumistukipolitiikan muutokset saattavat kuitenkin ohjata kuluttajia etsimään 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.

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.



sato

Lisätietoja antavat:

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