

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 1-3/2024

Esitysmateriaali 3.5.2024 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

SISÄLLYS

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

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 **97** % kohdistui pääkaupunkiseudulle.

Liikevaihtomme 1-3/2024 oli **74,7** 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 edelleen runsas vuokra-asuntotarjonta sekä taloudellinen epävarmuus. Epävarmuutta lisäsivät taantuma, heikentynyt työllisyystilanne ja Euroopan keskuspankin tiukka korkopolitiikka. Geopoliittiset haasteet, kuten Ukrainan sota, globaalit jännitteet sekä kauppapoliittiset päätökset ja asetetut pakotteet, vaikuttavat toimintaympäristöömme. Kokonaisinflaatiotaso on jatkanut laskuaan, mutta pohjainflaatio on pysynyt yhä Euroopan keskuspankin asettaman tavoitteen yläpuolella. Hintojen nousu on hidastunut lukuun ottamatta edelleen kallistuneita palveluja, jotka kiihdyttävät inflaatiota.

Suomessa talouden luottamusluvut ovat laskeneet aiemmasta, vaikka inflaatio on hidastunut merkittävästi. Elinkeinoelämän luottamus on laskenut kaikilla päätoimialoilla. Erityisesti rakennusalan yritysten luottamus on heikentynyt entisestään ja rakentamisen volyyymi uudisrakentamisen osalta on laskenut tilastokeskuksen mittaushistorian alhaisimmalle tasolle, mikä voi tulevaisuudessa johtaa asuntojen ylitarjonnasta asuntopulaan kasvukeskuksissa.

Kuluttajien luottamus talouteen on pysynyt matalalla tasolla ja se heijastuu varovaisuutena kulutuksessa. Työllisyystilanne on heikentynyt ja työttömien määrä on kasvanut vuoden takaisesta.

Suomen Pankin 15.3.2024 tekemän väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu Suomessa kuluvana vuonna 0,5 %. Talouden odotetaan alkavan vähitellen toipua taantumasta loppuvuoden aikana, ja vuonna 2025 bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan 1,7 %.

Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä 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 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 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. Tämä heijastuu vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa.

Palkansaajien tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet ja korkojen laskun sekä uudisasuntotuotannon vähentyminen tulevat lisäämään asuntojen kysyntää loppuvuodesta. Asuntotukipolitiikan 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 vuokratuloina samalla, kun vuokra-asuntotarjonta vähenee.



sato

OSAVUOSIKATSAUS 1-3/2024

Vuokramarkkinoilla odottava tilanne

KOHOKOHDAT

Antti Aarnio

- Inflaatio on jatkanut hidastumista Suomessa ja koko euroalueella. Euroopan keskuspankin odotetaan laskevan ohjaukorkoa myöhemmin tänä vuonna. Korkean korkotason takia kuluttajat ovat yhä odottavalla kannalla ja sen seurauksena sekä vanhojen että uusien asuntojen kauppamäärät ovat pysyneet erittäin matalalla tasolla.
- Katsauskaudella SATOn vuokrausaste oli 94,9 % (95,0). Vuokrausasteen lievän laskun taustalla on kireänä jatkuva kilpailutilanne.
- Kohonneita ylläpito- ja korkokustannuksia ei ole kilpailutilanteen seurauksena voitu siirtää täysimääräisesti asuntojen vuokriin. Asuntojen kysyntää kasvattava voimakkaana jatkuva muuttoliike sekä korkeat elinkustannukset ja merkittävästi vähentyvä uudisasuntotuotanto voivat nostaa vuokria tulevaisuudessa. Asumistuen muutokset 1.4.2024 alkaen saattavat lisätä edullisempien vuokra-asuntojen kysyntää.
- Uudisasuntotuotannon aloitusmäärät ovat pienentyneet voimakkaasti Suomessa, mutta rakenteilla olevia asuntoja valmistuu kuluvan vuoden aikana edelleen runsaasti.
- SATOille valmistui helmikuussa Tuusulan Rykmentinpuistoon Pataljoonantielle 92 uutta vuokratia ja Helsingin Kallioon Hämeentielle 56 peruskorjattua vuokra-asuntoa.
- Julkaisimme maaliskuussa asukkaiden OmaSATO-palvelun laajan päivityksen. Palvelussa asukkaamme voi hoitaa asumiseensa liittyviä asioita digitaalisesti. Kehitystyön tavoitteena on helpottaa asiointia niin, että mahdollisimman moni asia hoituu suoraan OmaSATOssa.
- 30.11.2020 tehtyyn esisopimukseen perustuen SATO Oyj ja Senaatti-kiinteistöt allekirjoittivat 7.3.2024 lopullisen kiinteistökaupan tulevasta asuinrakennusten korttelialueesta Helsingin Viikissä. Korttelialuetta koskeva asemakaava vahvistui 1.2.2024. Maakaarenkuja 2:ssa sijaitsevalla tontilla on asuinrakennusoikeutta noin 300–350 uudelle asunnolle.

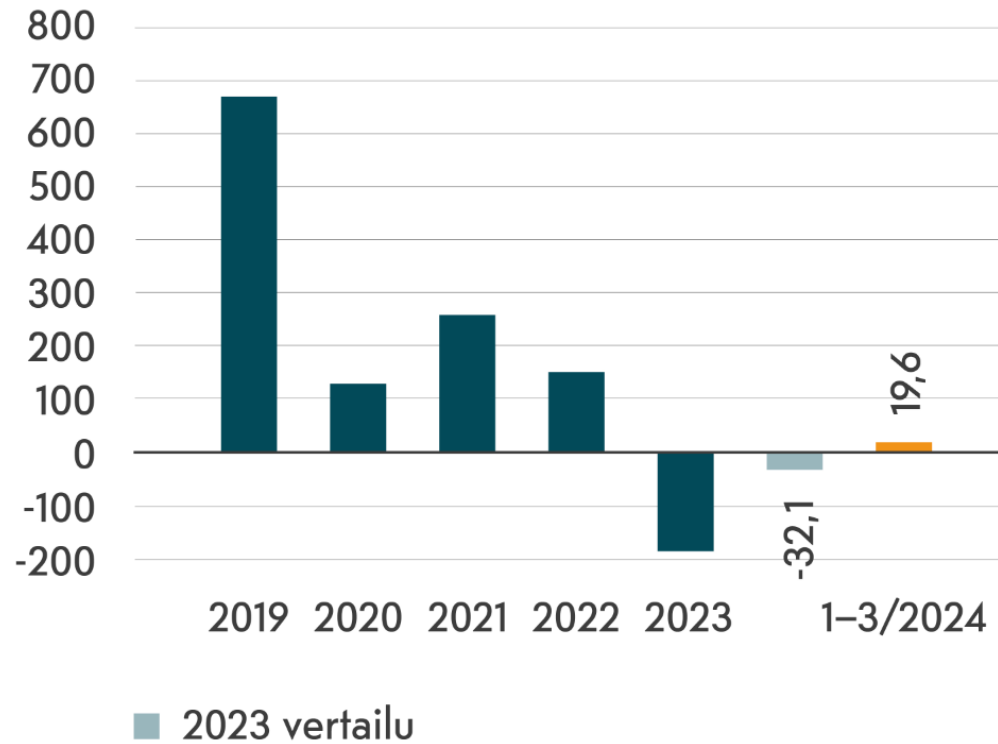
- Lokakuussa 2022 tekemämme päätöksen mukaan emme edelleenkään käynnistä uudiskohteiden rakennushankkeita.
- Me SATOssa panostamme puhtaaseen energiaan ja asennamme yhä useampaan kotitaloomme aurinkovoimalan. Voimaloita tulee kolmeen kuluvana vuonna valmistuvaan uudiskohteeseen ja ne tukevat osaltaan tavoitettamme olla kiinteistöjen käyttämän energian osalta hiilineutraali vuoden 2030 loppuun mennessä. Puhtaan energian käyttöä edistetään myös lisäämällä uusiin ja peruskorjattaviin taloihimme sähköautojen latauspisteitä. Viime vuoden lopussa SATOn taloissa oli yli 1 200 latauspistettä.
- Sijoituimme maaliskuussa kuudennelle sijalle Great Place to Work Finlandin Suomen parhaat työpaikat 2024 -listauksessa. Edellisvuodesta parantunut sijoitus on osoitus pitkäjänteisestä työstä, jota SATOssa on tehty muun muassa työntekijäkokemuksen ja esihenkilötyön kehittämiseksi sekä satolaisten hyvinvoinnin huomioimiseksi.
- SATO Oyj:n merkintäetuoikeusannin merkintäaika päättyi 14.2.2024. Osakeannissa merkittiin yhteensä 28 279 377 uutta osaketta, joka vastaa noin 99,90 prosenttia osakeannissa tarjotuista uusista osakkeista. Yhtiö sai osakeannista noin 200 miljoonan euron bruttovarat.
- Allekirjoitimme 28. helmikuuta 150 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen LGIM:n kanssa. Laina on vakuudellinen ja maturiteetiltaan 12 vuotta.
- SATO Oyj lunasti 6. maaliskuuta 50 miljoonalla eurolla liikkeeseen laskemastaan 350 miljoonan euron helmikuussa 2028 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta.
- Kiitän satolaisia erinomaisesta työilmapiiristä sekä niin asukkaidemme viihtymisen kuin asumisen jatkuvan kehittämisen eteen tehdystä työstä.

KATSAUSKAUSI 1-3/2024 (1-3/2023)

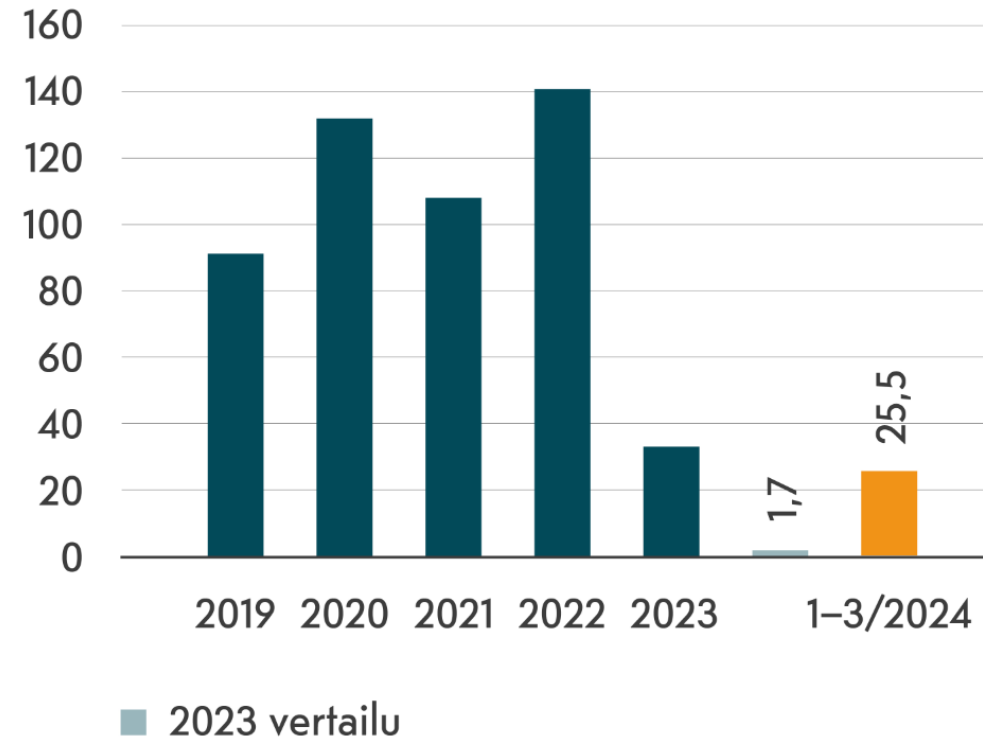
- Taloudellinen vuokrausaste oli 94,9 % (95,0).
- Liikevaihto oli 74,7 milj. € (70,9).
- Nettovuokratuotto oli 43,7 milj. € (40,8).
- Tulos ennen veroja oli 19,6 milj. € (-32,1).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,7 milj. € (-46,9).
- Asuntoinvestoinnit olivat 12,8 milj. € (46,2).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 807,5 milj. € (4 822,4).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,0 % (-1,4).
- Oma pääoma oli 2 538,7 milj. € (2 453,6), 29,91 €/osake (43,34).
- Osakekohtainen tulos oli 0,23 € (-0,46).
- Asuntoja valmistui yhteensä 92 vuokra-asuntoa (135). Peruskorjauksesta valmistui 56 vuokra-asuntoa (72).
- Rakenteilla on 257 vuokra-asuntoa (1 192).
- Vuokramarkkina on odottavassa tilanteessa asumistuen muutosten ja uudisrakentamisen voimakkaan hiipumisen seurauksena.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, milj. €

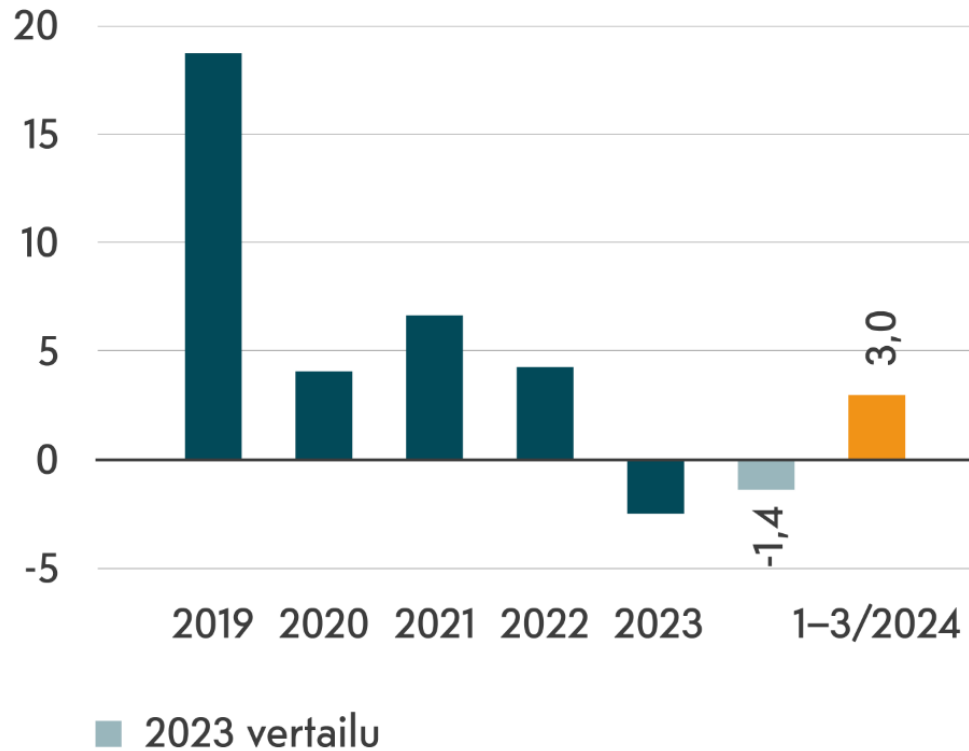


OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), milj. €



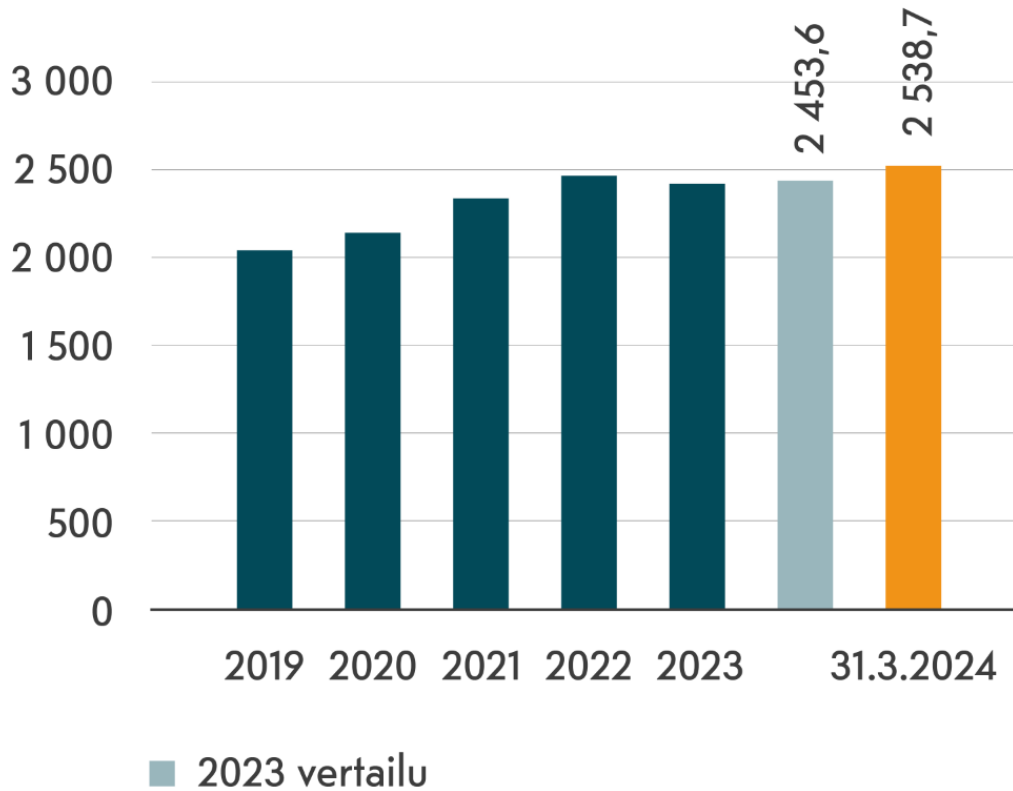
SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

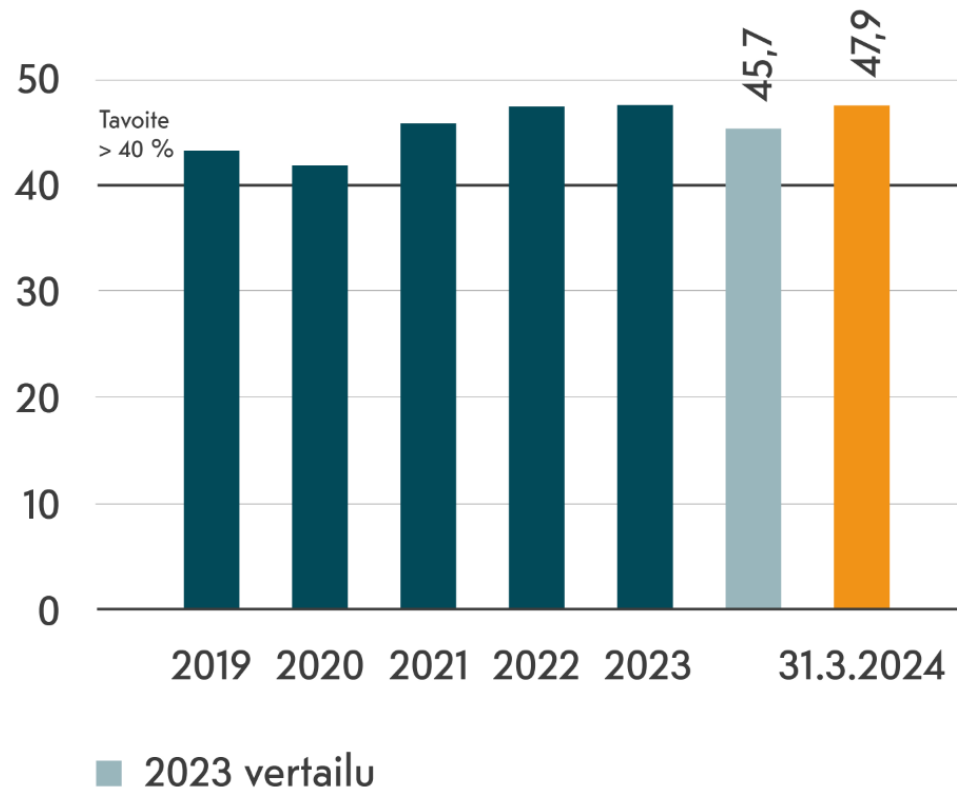


OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, milj. €

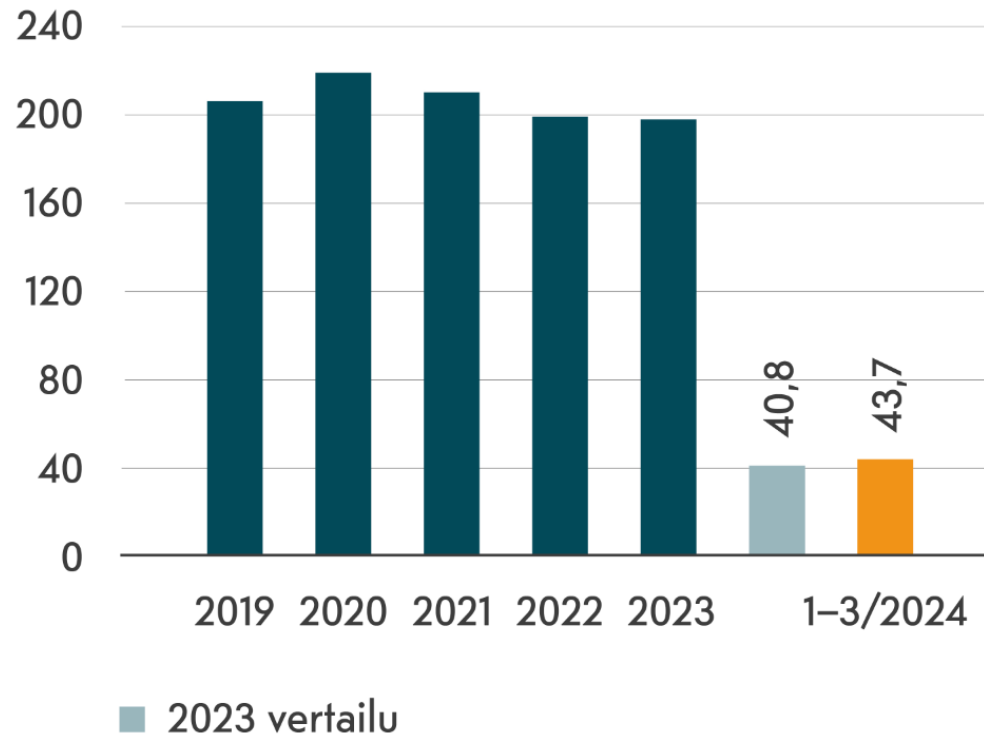


OMAVARAISUUSASTE, %



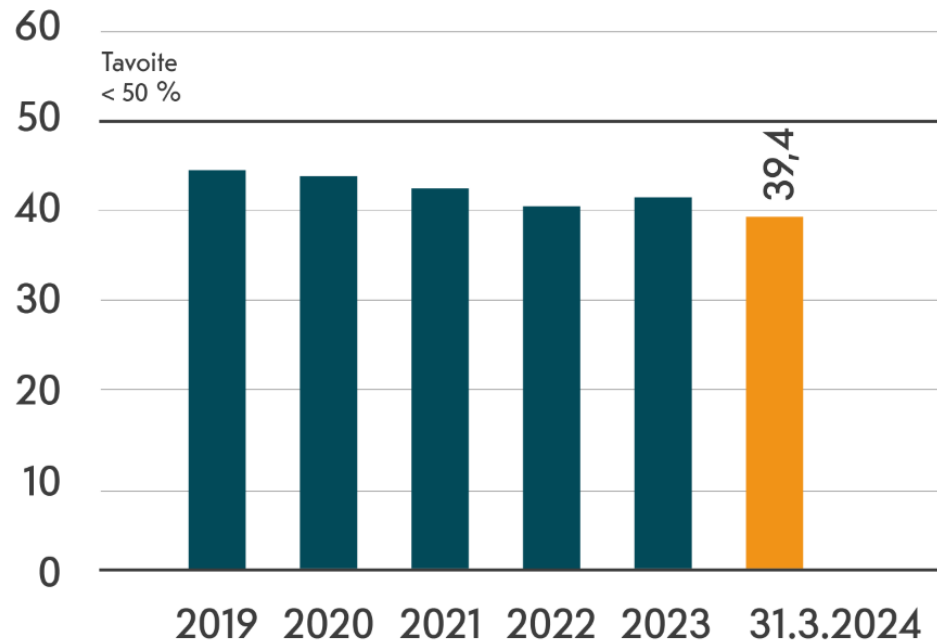
VUOKRATUOTOT

NETTOVUOKRATUOTTO, milj. €

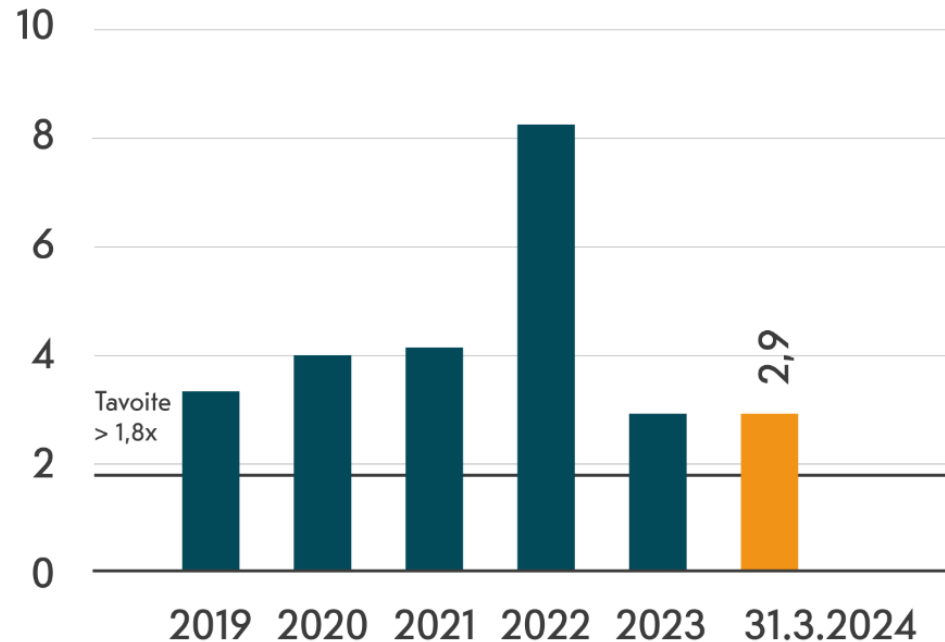


RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %

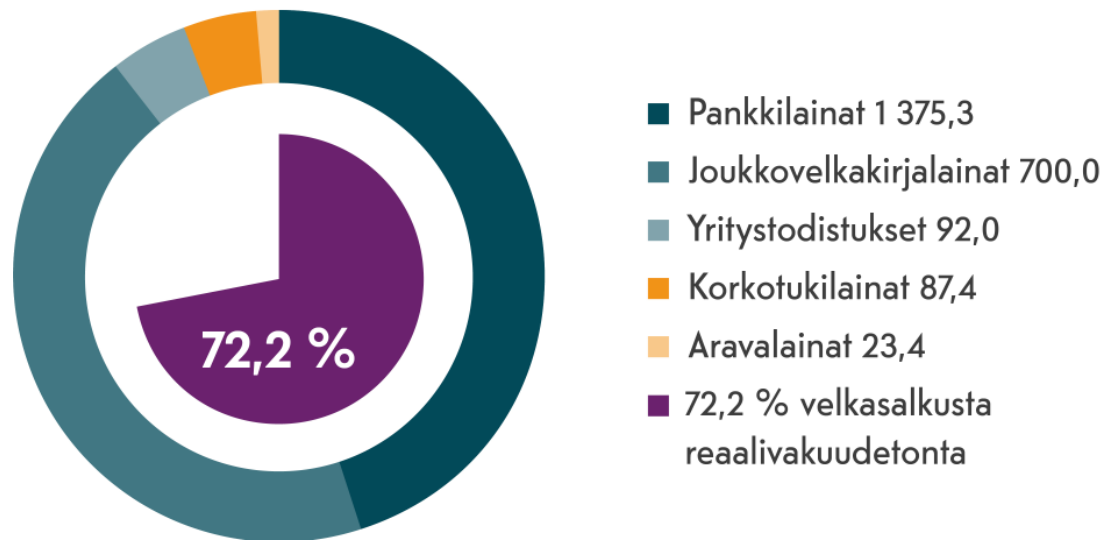


KORKOKATEKEROIN

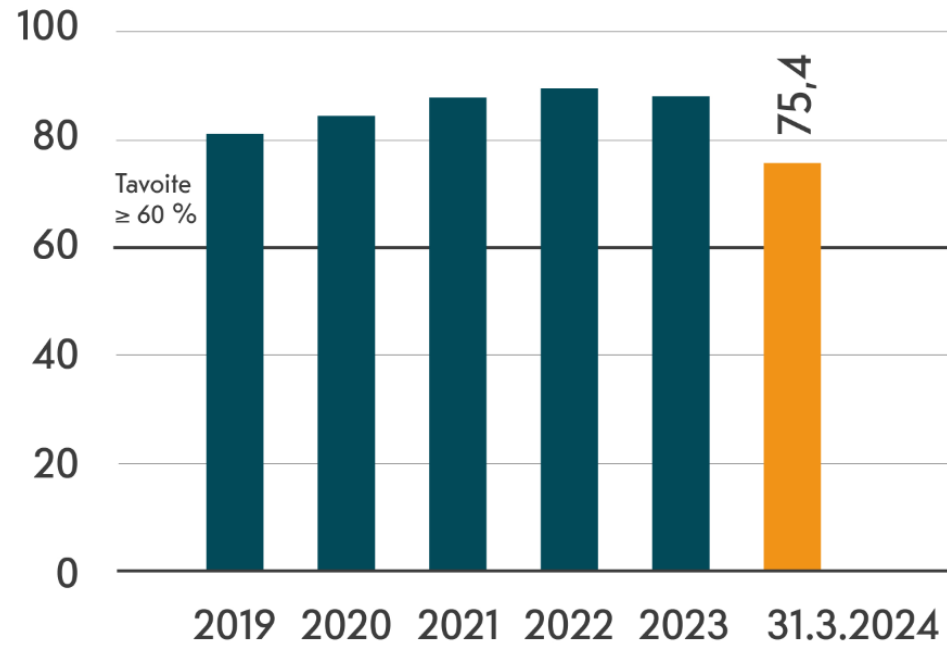


RAHOITUS

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 31.3.2024,
YHTEENSÄ 2 278,1 milj.€

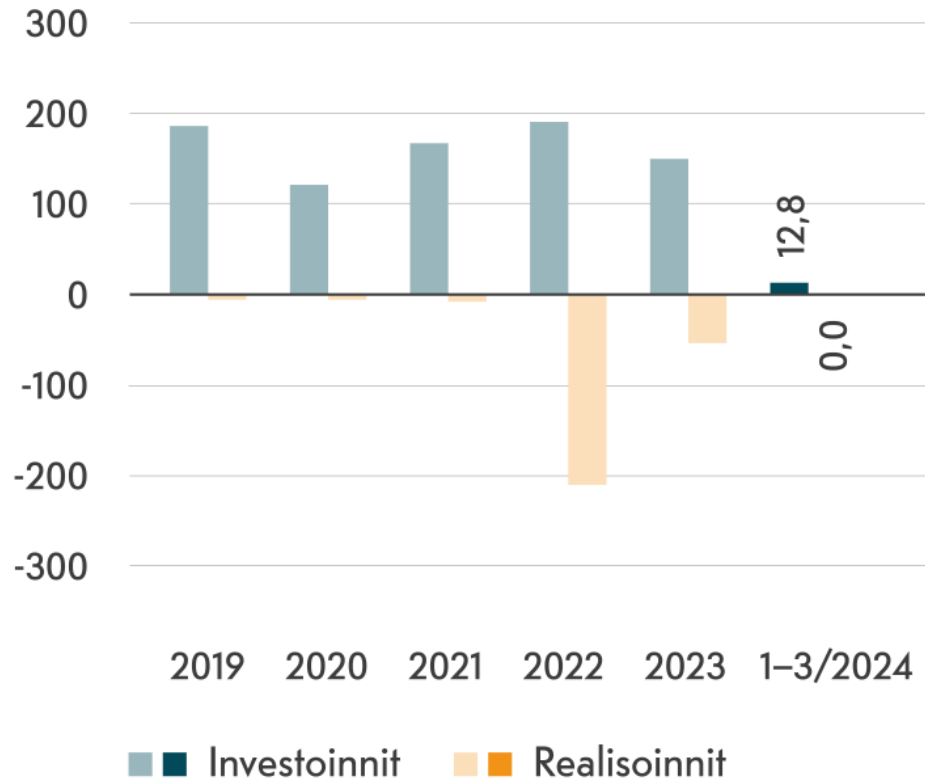


REALIVAKUUKSISTA VAPAA OMAISUUS, %



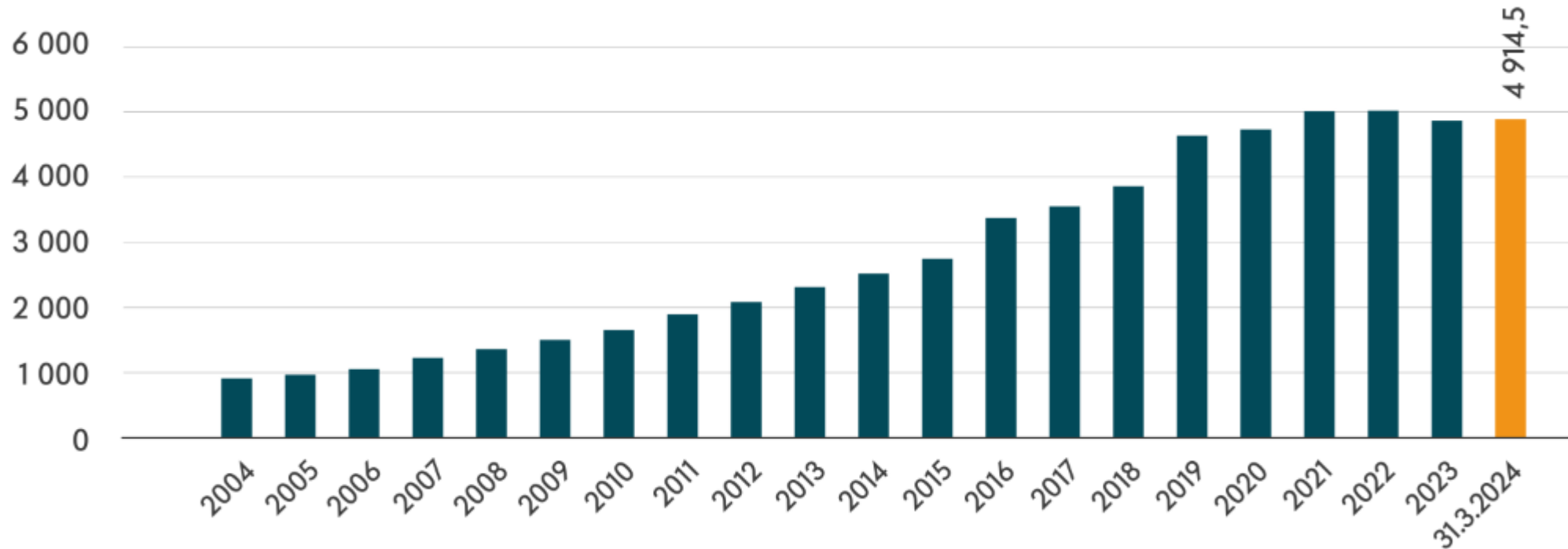
INVESTOINNIT

ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, milj. €



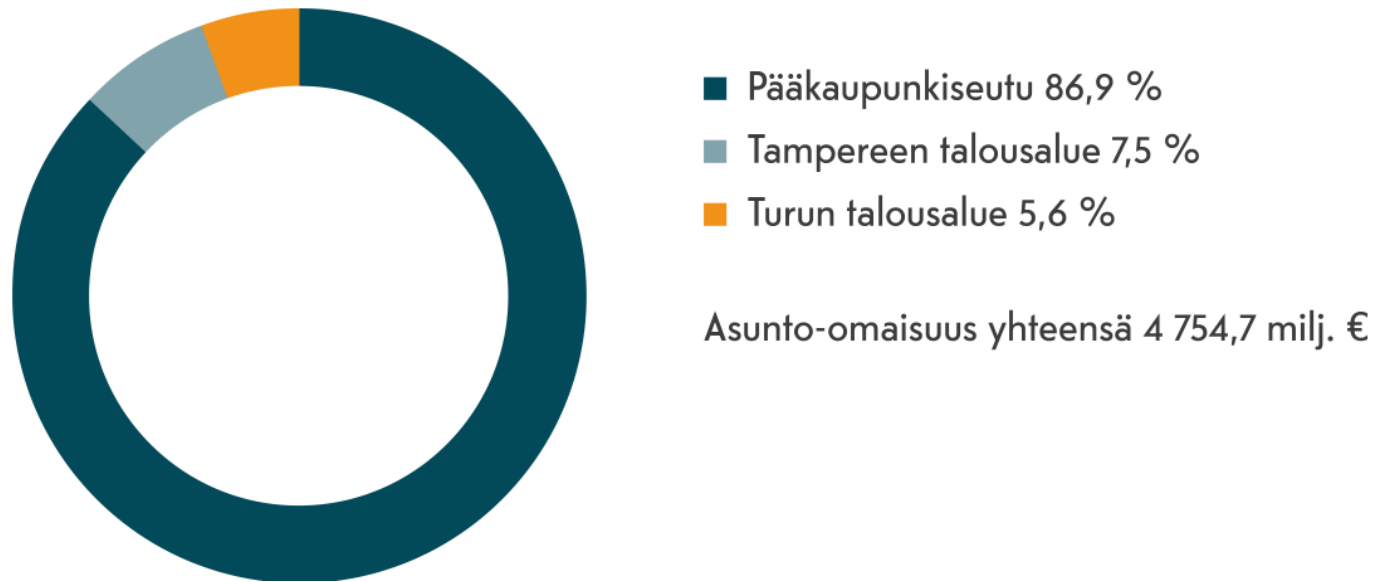
SIJOITUSKIINTEISTÖT

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, milj.€



ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA 31.3.2024



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 28.3.2024 oli 85 062 444 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 129. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,0 % 1.1.–31.3.2024.

NÄKYMÄT

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

Suomessa talouden luottamusluvut ovat laskeneet, vaikka inflaatio on hidastunut merkittävästi. Elinkeinoelämän luottamus on laskenut kaikilla päätoimialoilla. Erityisesti rakennusalan yritysten luottamus on heikentynyt entisestään ja rakentamisen volyymi uudisrakentamisen osalta on laskenut tilastokeskuksen mittaushistorian alhaisemmalle tasolle, mikä voi tulevaisuudessa johtaa asuntojen ylitarjonnasta asuntopulaan kasvukeskuksissa.

Tilastokeskuksen maaliskuussa julkaistun raportin mukaan rakennuskustannukset ovat pysyneet alkuvuonna samalla tasolla kuin vuosi sitten. Lokakuussa 2022 tehdyn päätöksen mukaisesti SATO pidättäytyy edelleen uudiskohdehankkeiden käynnistämisestä.

Kuluttajien luottamus talouteen on pysynyt matalalla tasolla ja se heijastuu varovaisuutena kulutuksessa. Työllisyystilanne on heikentynyt ja työttömien määrä on kasvanut vuoden takaisesta.

Suomen Pankin 15.3.2024 tekemän väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu Suomessa kuluvana vuonna 0,5 %. Talouden odotetaan alkavan vähitellen toipua taantumasta loppuvuoden aikana, ja vuonna 2025 bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan 1,7 %.

Kaupungistuminen, tulojen kehitys, kotitalouksien lisääntyvät asuntotarpeet, korkojen lasku sekä uudisasuntotuotannon vähentyminen tulevat lisäämään asuntokysyntää loppuvuodesta alkaen. Asuntotukipolitiikan muutokset saattavat ohjata kuluttajia etsimään nykyistä edullisempia asuntoja. Vuokra-asuntoa vaihtoehtona saattaa pohtia nyt myös osa omistusasuntoa etsivistä.

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

Muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on jatkunut ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto vuonna 2023 oli 2000-luvun suurin: 23 500 henkilöä. Tämä heijastuu vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa.

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