

PUOLIVUOSIKATSAUS 1-6/2022

Esitysmateriaali 15.7.2022 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

SISÄLLYS

- SATO lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Puolivuosikatsaus 1-6/2022

SATO LYHYESTI

- SATOkoteja **24 900**
- satolaisia **342**
- sijoituskiinteistöjen käypä arvo **5,0** mrd.€
- toiminta-alueet
 - **Pääkaupunkiseutu**, Tampere, Turku
 - Pietari

SATON STRATEGIA

MEGATRENDIT: VÄESTÖNMUUTOS, ILMASTONMUUTOS, DIGITALISOITUMINEN, VASTUULLISUUS



#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, korkea inflaatio sekä erityisesti pääkaupunkiseudulla korkealla tasolla pysynyt vuokra-asuntotarjonta.

Alkuvuonna koronarajoitusten poistuessa talouskasvu oli ripeää palveluiden kulutuksen kasvaessa ja sitä kautta työllisyyden parantuessa. Venäjän hyökkäys Ukraina helmikuun lopussa lisäsi taloudellisen ympäristön epävakaita näkymiä. Suurimmat vaikutukset ovat liittyneet energian sekä materiaalien hintojen voimakkaaseen nousuun ja toimitusketjujen haasteisiin, jotka olivat nähtävissä jo loppuvuonna 2021. Kustannusten nousu on pysynyt korkealla tasolla koko katsauskauden ajan ja keskuspankit joutuvat nostamaan korkoja hillitäkseen kustannusten nousua.

Useat ennustuslaitokset ovat alentaneet kuluvan ja tulevan vuoden kasvunäkymiä. Epävarmuuden seurauksena kuluttajien luottamus on heikentynyt voimakkaasti. Tilastokeskuksen 27.6.2022 julkistaman luottamusindikaattorin mukaan kuluttajien odotukset omasta ja Suomen taloudesta olivat erittäin pessimistiset.

Inflaatio on pysynyt korkealla tasolla alkuvuonna 2022. Eurostatin julkistamien ennakkotietojen mukaan euroalueen inflaatio kesäkuussa oli 8,6 % ja Suomessa 8,1 %. Eniten hintoja on nostanut energian ja ruuan hintojen kallistuminen. Inflaation kiihtyminen on nostanut yleistä korkotasoa, ja keskuspankit ovat kiristäneet rahapolitiikkaansa hillitäkseen hintojen nousua. EKP aikoo nostaa ohjaukorkoa heinäkuussa ja uudelleen syyskuussa. Inflaation odotetaan kuitenkin hidastuvan vuoden 2023 aikana.

Pitkään jatkunut ennätysvilkas rakentaminen on alkanut osoittaa hiljenemisen merkkejä. Rakennusteollisuus RT:n toukokuun talousennusteen mukaan tänä vuonna asuntoaloitukset laskevat arviolta viidenneksellä noin 39 000 asuntoon. Ensi vuonna Rakennusteollisuus RT ennakoii aloitusten asettuvan pitkän aikavälin asuntotuotantotarpeen tasolle, 35 000 asuntoon.

Talouden epävarmuudesta huolimatta vuokra-asunnoille on kysyntää ja kaupungistumiskehitys jatkuu edelleen. Tiivis kaupunkimainen asuminen hyvien joukkoliikennedyteyksiensä 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 hengen kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuttajien osuuden ennakoitaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskusten palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita.

Väestörakenteen muutos ja omistusasuntojen hintakehitys luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Asuntojen reaali hinnat laskevat kasvukeskusten ulkopuolella, jolloin näiltä alueilta tuleville omistusasunnon hankinta kasvukeskuksista on entistä haasteellisempää.

PUOLIVUOSIKATSAUS 1-6/2022

Vuokra-asuntojen kysyntä on kasvussa

KOHOKOHDAT

Antti Aarnio

- Katsauskaudella SATO:n vuokrausaste parani ja oli 94,8 % (94,6). Vuokra-asuntojen kysyntä on elpynyt koronapandemian jälkeen ja vuokrausasteen paranemiseen ovat vaikuttaneet pääasiassa palveluiden kulutuksen kasvu ja sitä kautta palvelualan työllisyyden paraneminen. Myös taloudellinen epävarmuus sekä kuluttajahintojen ja korkojen nousu heijastuu osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun.
- Keskityimme katsauskauden aikana SATO:ssa asiakaspalvelumme ja vuokrauksemme kehittämiseen vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeita.
- SATO myi 2 009 vuokra-asuntoa pääasiassa Lahden, Jyväskylän ja Oulun alueilta Heimstadenille. Myynti toteuttaa SATO:n strategiaa, jonka mukaisesti yhtiö keskittää asunoinvestoinnit pääkaupunkiseudulle ja sen työssäkäyntialueelle pääradan varteen sekä Tampereelle ja Turkuun ja niiden ympäristökuntiin.
- Toukokuussa aloitettiin vuokra-asuntokohteen rakennustyöt Tuusulan Rykmentipuistossa. Hanke on SATO:n ensimmäinen uusi asunoinvestointi Tuusulaan yli 15 vuoteen.
- Toukokuussa valmistui puukerrostalokohde Helsingin Mellunmäkeen Lupajantielle. Kaksikerroksisissa puurakenteisissa pienkerrostaloissa on 112 vapaarahoitteista vuokratyötä. Suunnitteluratkaisuissa on huomioitu energiatehokkuus sekä vuosikymmeniä kestävät rakennusratkaisut ja -materiaalit.
- Haluan kiittää satolaisia hyvästä työstä asukkaidemme asumisviihtyvyyden ja asiakastyytyväisyyden kehittämiseksi.

KATSAUSKAUSI 1-6/2022 (1-6/2021)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,8 % (94,6).
- Liikevaihto oli 147,2 milj. € (148,2).
- Nettovuokratuotto oli 98,4 milj. € (100,0).
- Tulos ennen veroja oli 144,5 milj. € (171,2).
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 87,1 milj. € (112,0).
- Asuntoinvestoinnit olivat 68,5 milj. € (59,6).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 613,5 milj. € (4 430,3).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,3 % (8,7).
- Oma pääoma oli 2 462,2 milj. € (2 274,5), 43,49 €/osake (40,17).
- Osakekohtainen tulos oli 2,04 € (2,42).
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 191 asuntoa (41).
- Rakenteilla on 1 001 uutta vuokra-asuntoa (1 035) ja 0 omistusasuntoa (71) sekä 52 JoustoKotia (52).
- SATO myi 2 009 vuokra-asuntoa pääasiassa Lahden, Jyväskylän ja Oulun alueilta.

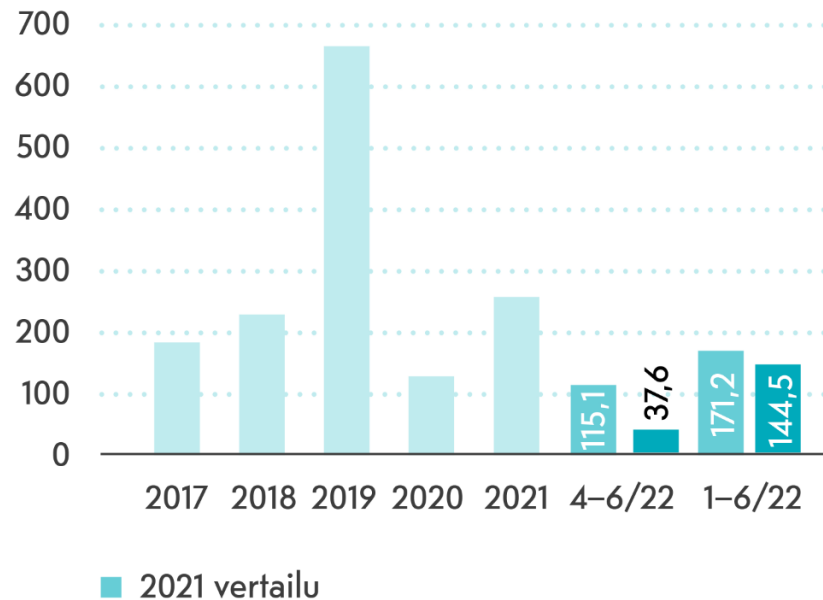
KATSAUSKAUSI 4-6/2022 (4-6/2021)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 95,0 % (94,4).
- Liikevaihto oli 72,5 milj. € (74,2).
- Nettovuokratuotto oli 54,0 milj. € (55,1).
- Tulos ennen veroja oli 37,6 milj. € (115,1).
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 4,5 milj. € (80,4).
- Asuntoinvestoinnit olivat 44,7 milj. € (42,7).
- Osakekohtainen tulos oli 0,54 € (1,63).
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 191 asuntoa (41).
- Rakenteilla on 1 001 uutta vuokra-asuntoa (1 035) ja 0 omistusasuntoa (71) sekä 52 JoustoKotia (52).
- SATO myi 2 009 vuokra-asuntoa pääasiassa Lahden, Jyväskylän ja Oulun alueilta.

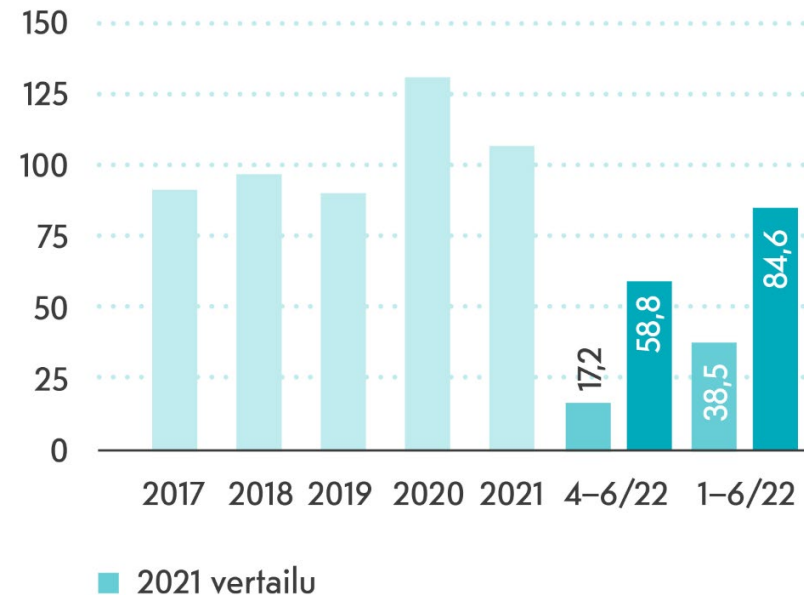
TULOS JA KASSAVIRTA

Tasainen kassavirta

TULOS ENNEN VEROJA, milj. €



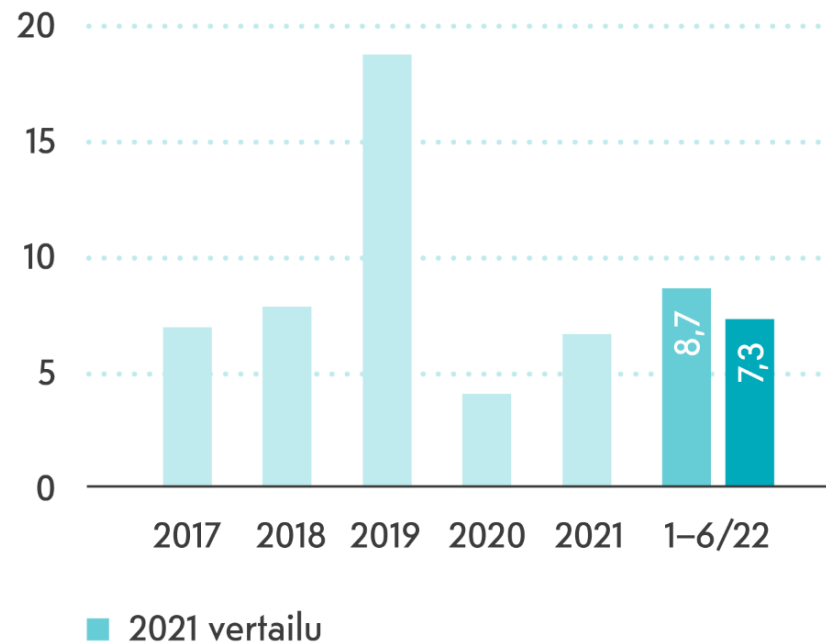
OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), milj. €



SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

Asuntosijoituksen merkittävä mittari

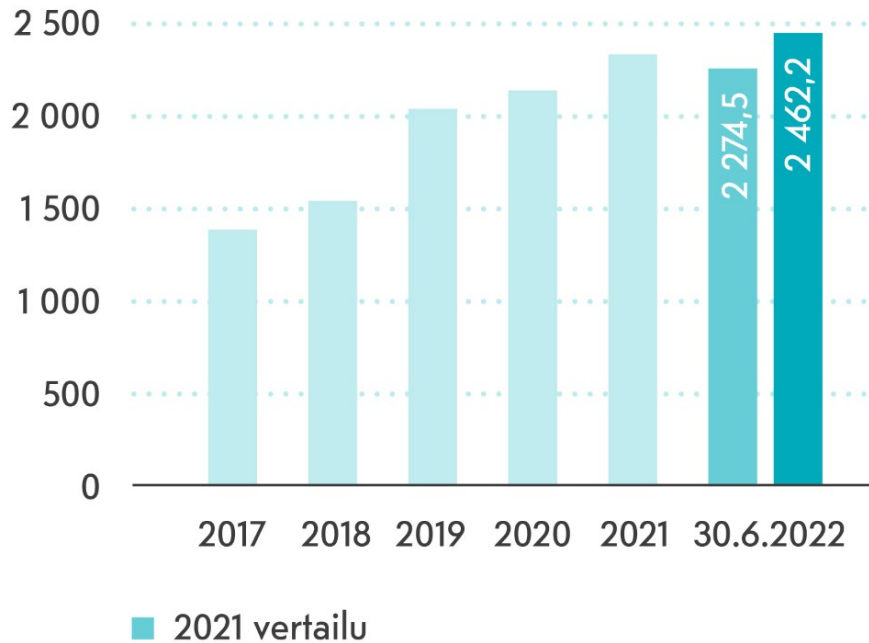
SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %



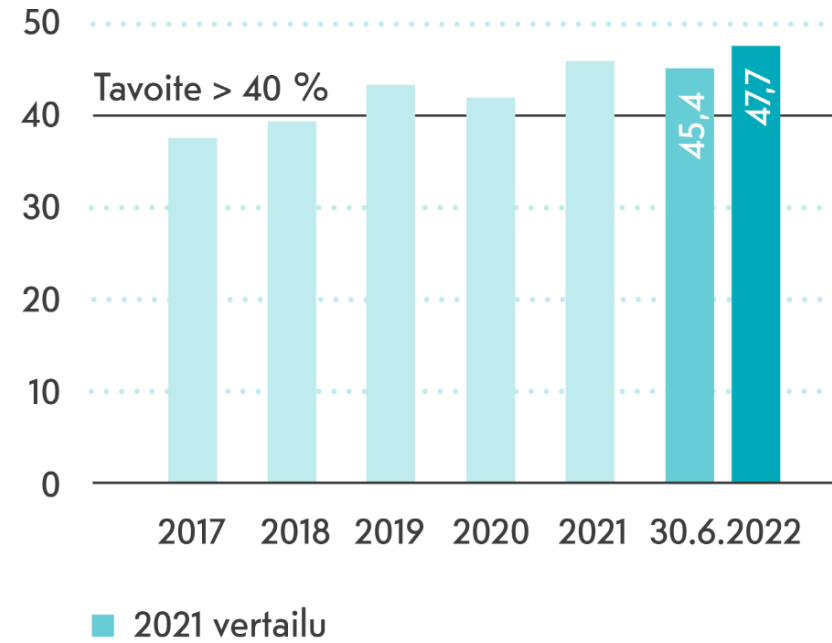
OMAVARAISUUSASTE

Vahva omavaraisuusaste kasvun mahdollistaja

OMA PÄÄOMA, milj. €



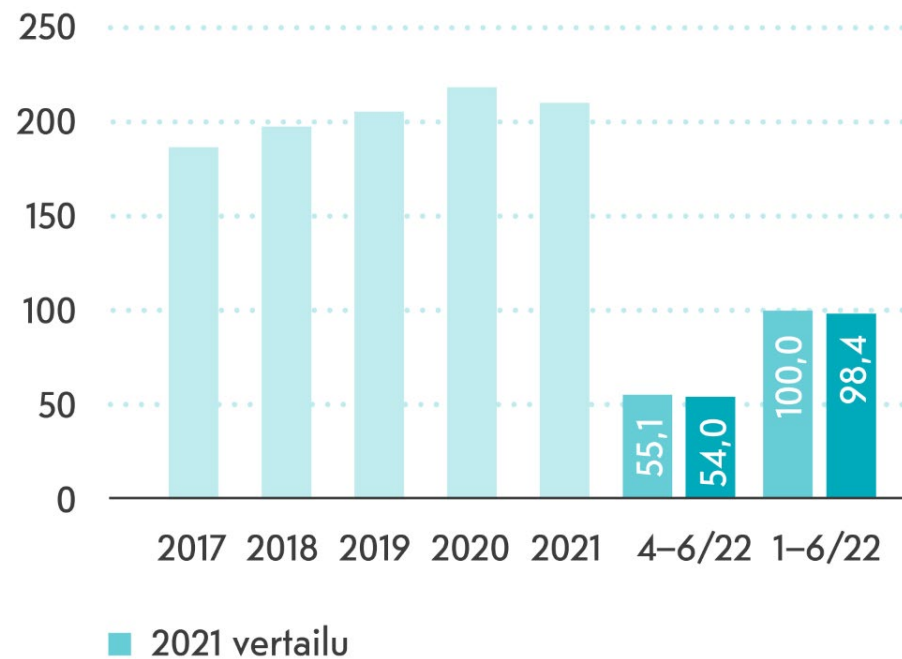
OMAVARAISUUSASTE, %



VUOKRATUOTOT

Vuokra-asuntojen kysyntä kasvussa

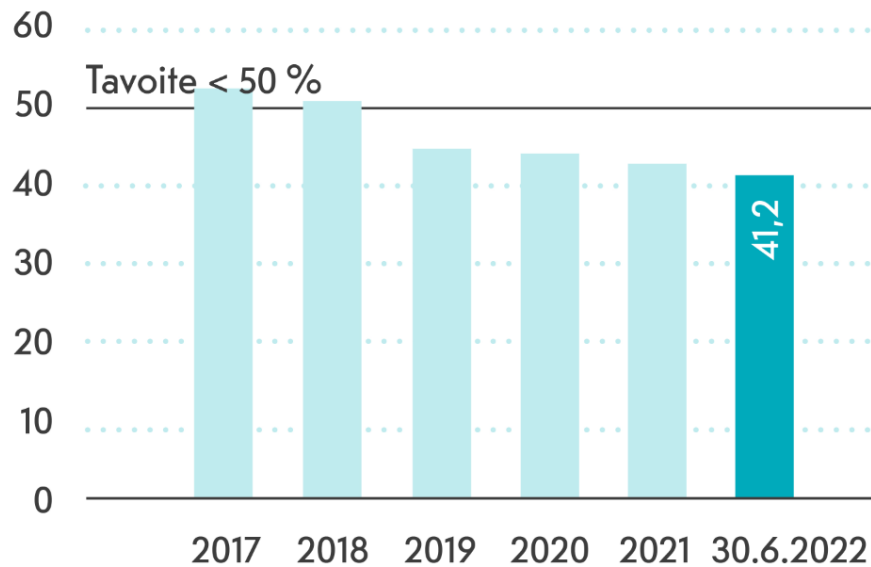
NETTOVUOKRATUOTTO, milj. €



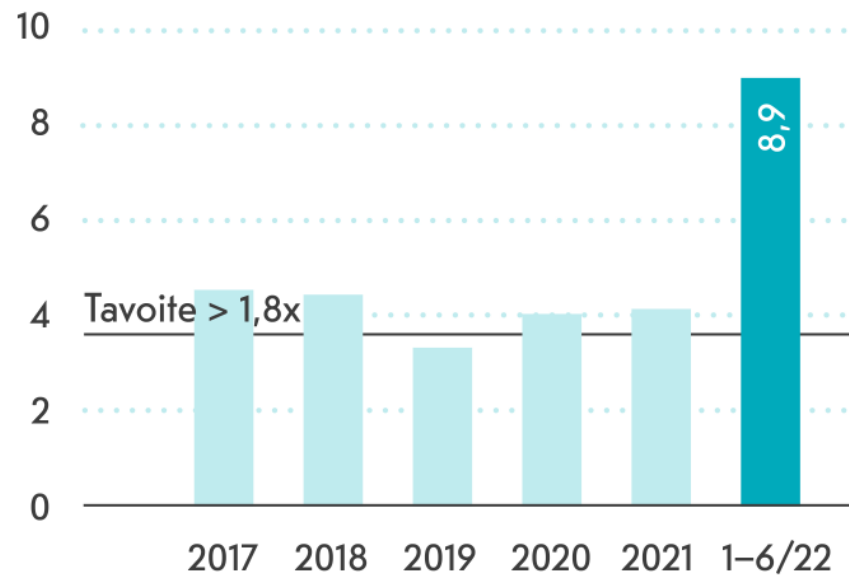
RAHOITUS

Vahva tase

LUOTOTUSASTE, %



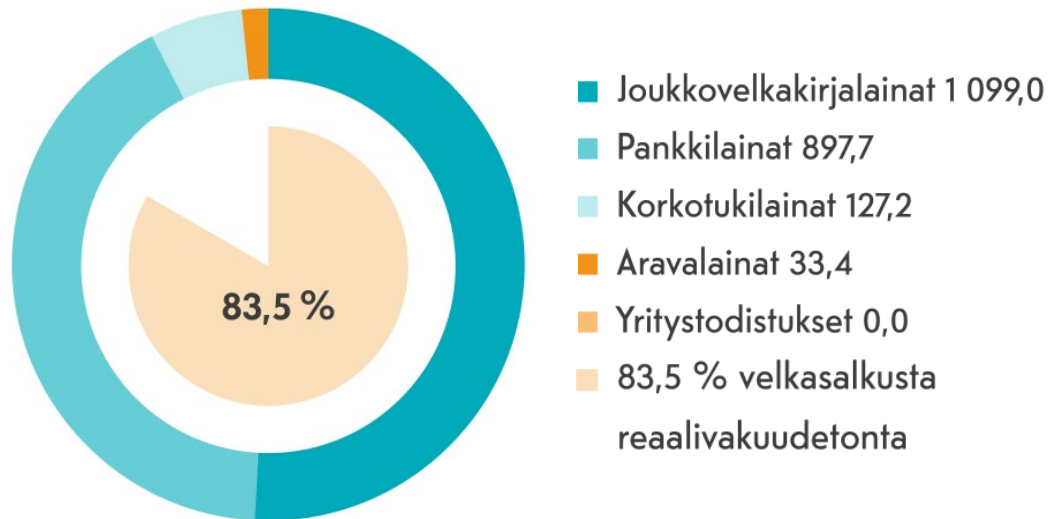
KORKOKATEKERROIN



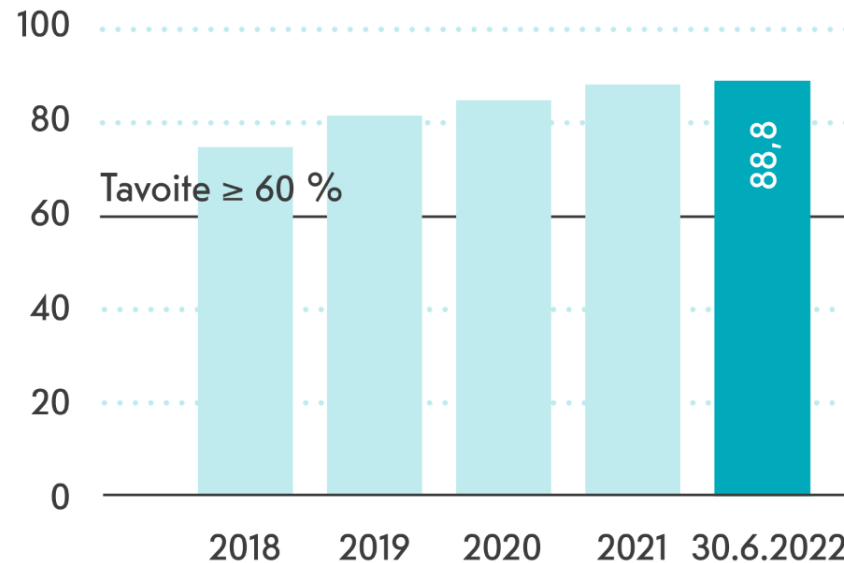
RAHOITUS

Korolliset velat 2 157,3 miljoonaa euroa

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 30.6.2022,
YHTEENSÄ 2 157,3 milj.€



REAALIVAKUUKSISTA VAPAA OMAISUUS, %



INVESTOINNIT SUOMESSA

78,4 % investoinneista PK-seudulle

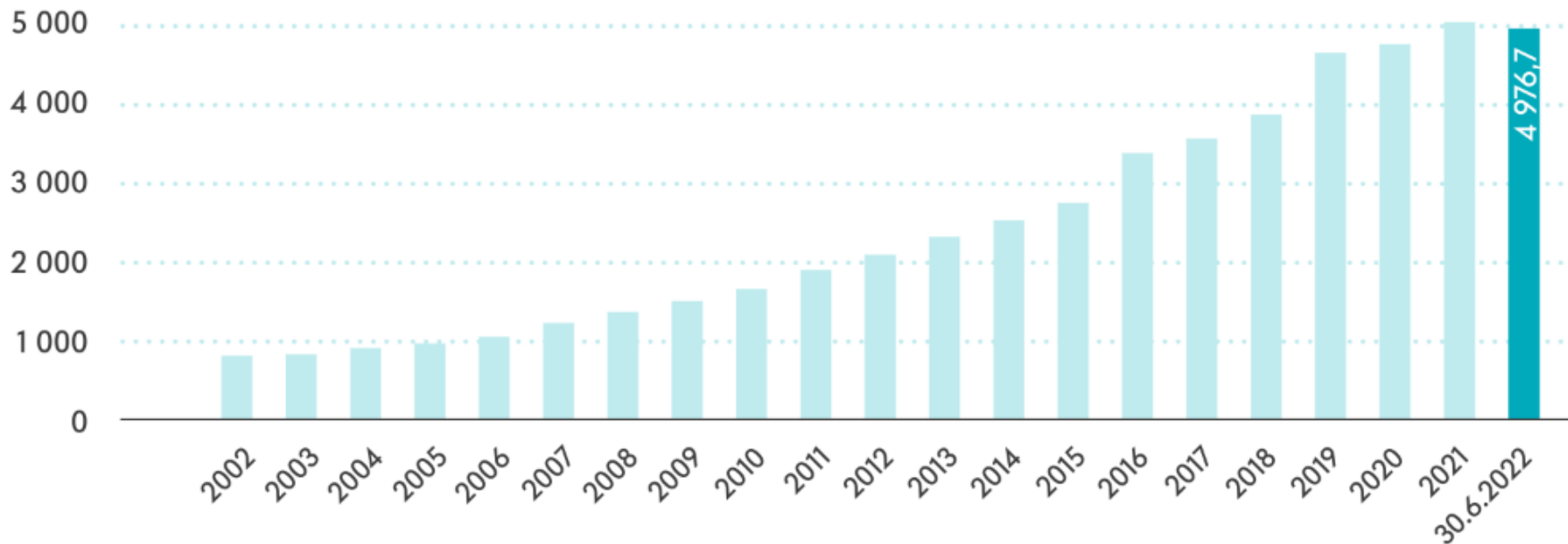
ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, milj. €



SIJOITUSKIINTEISTÖT

Arvonkehityksellä keskeinen merkitys SATO:lle

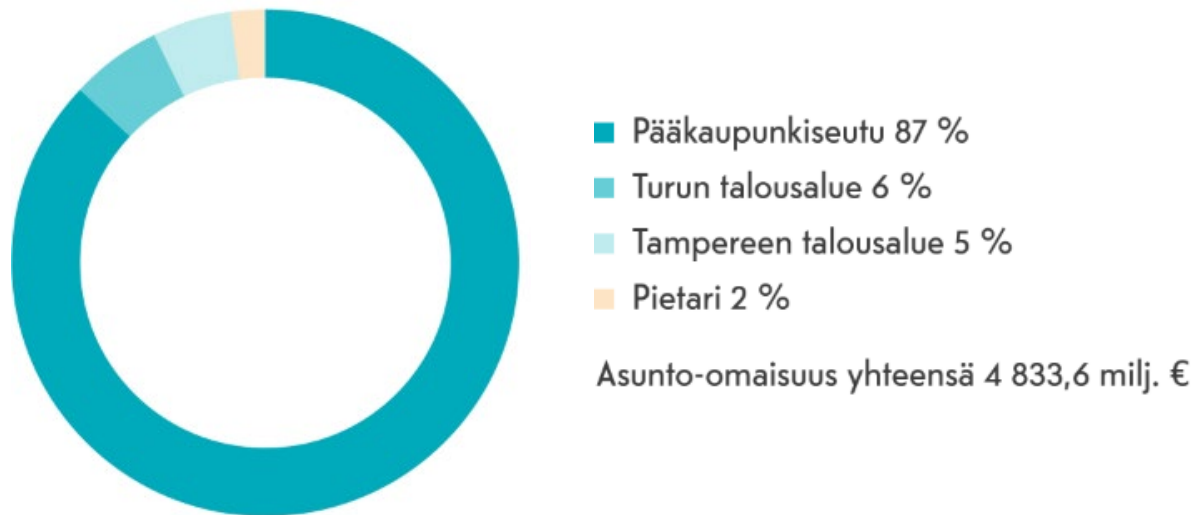
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, milj.€



ASUNTO-OMAISUUS

Kodit alueilla, joilla kysyntä kasvaa

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA 30.6.2022



SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

| | |
|---|--------|
| Balder Finska Otas AB / Fastighets AB Balder | 56,1 % |
| Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool | 22,6 % |
| Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo | 12,7 % |
| Valtion Eläkerahasto | 4,9 % |
| Valkila Erkki | 0,7 % |
| Hengityssairauksien tutkimussäätiö | 0,4 % |
| SATO Oyj | 0,3 % |
| Entelä Tuula | 0,3 % |
| Heinonen Erkki | 0,3 % |
| Tradeka-sijoitus Oy | 0,2 % |
| Muut osakkeenomistajat (117 kpl) | 1,5 % |

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2022 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 127. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,72 % 1.1.–30.6.2022.

NÄKYMÄT

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

Alkuvuonna koronarajoitusten poistuessa talouskasvu oli ripeää palveluiden kulutuksen kasvaessa ja sitä kautta työllisyyden parantuessa. Venäjän hyökkäys Ukrainaun helmikuun lopussa lisäsi taloudellisen ympäristön epävakaita näkymiä. Suurimmat vaikutukset ovat liittyneet energian sekä materiaalien hintojen voimakkaaseen nousuun ja toimitusketjujen haasteisiin, jotka olivat nähtävissä jo loppuvuonna 2021. Kustannusten nousu on pysynyt korkealla tasolla koko katsauskauden ajan. Kohonneet rakennuskustannukset voivat mahdollisesti siirtää eteenpäin osaa SATOn tulevista investointipäätöksistä.

Pitkään jatkunut ennätysvilkas rakentaminen on alkanut osoittaa lieviä hiljenemisen merkkejä. Rakennusteollisuus RT:n toukokuun talousennusteen mukaan tänä vuonna asunto-aloitukset laskevat arviolta viidenneksellä noin 39 000 asuntoon. Ensi vuonna Rakennusteollisuus RT ennakoii aloitusten asettuvan pitkän aikavälin asuntotuotantotarpeen tasolle, 35 000 asuntoon. Tämä näkyy pitkällä aikavälillä vuokra-asuntojen tarjonnassa.

Useat ennustuslaitokset ovat alentaneet kuluvan ja tulevan vuoden kasvunäkymiä. Epävarmuuden seurauksena kuluttajien luottamus on heikentynyt voimakkaasti. Tilastokeskuksen 27.6.2022 julkistaman luottamusindikaattorin mukaan kuluttajien odotukset omasta ja Suomen taloudesta olivat kesäkuussa erittäin pessimistiset.

Inflaation kiihtyminen on nostanut yleistä korkotasoa, ja keskuspankit ovat kiristäneet rahapolitiikkaansa hillitäkseen hintojen nousua. EKP aikoo nostaa korkotasoa heinäkuussa ja uudelleen syyskuussa. Inflaation odotetaan kuitenkin hidastuvan vuoden 2023 aikana. Korkea inflaatio nostaa kohonneiden ylläpitokustannusten lisäksi korkotasoa ja tämä kasvattaa SATOn rahoituskustannuksia. Rungas vuokra-asuntotarjonta rajoittaa inflaation myötä kohonneiden kustannusten siirtoa kokonaisuudessaan vuokriin.

Koronapandemian aiheuttamien rajoitusten purkautuessa ja palvelualan työllisyyden parantuessa vuokra-asuntojen kysyntä on alkanut kasvaa, mikä näkyy parantuneena vuokrausasteena. Taloudellinen epävarmuus, korkojen nousupaine ja kuluttajahintojen nousu on myös osittain heijastunut vuokra-asuntojen kasvaneena kysyntänä.

Korkealla pysynyt asuntotarjonta erityisesti pääkaupunkiseudulla on pitänyt edelleen kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä ja se näkyi katsauskaudella SATOn liiketoiminnassa keskimääräisten vuokrien lievänä alentumisena verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan. Vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien lisääntyessä onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa. SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin.



sato

Lisätietoja antavat:
Antti Aarnio, toimitusjohtaja
p. 0201 34 4200
Markku Honkasalo, talousjohtaja
p. 0201 34 4226