


# INNOSTAVA VUOSI

*Kertomusvuosi on ollut SATOlle menestyksenkäs ja positiivisella tavalla mullistava. Omalta kannaltani se on ollut innostava ja opettavainen. Kestävän menestyksemme ytimeen nostamamme asiakasvetoisuus vauhditti meitä parempaan asiakaspalveluun, mikä näkyy useissa tuloksissa. Ennätyssuurilla investoinneilla rakennamme kaupungistuvaa Suomea ja nostamme vuokra-asuntotarjontamme määrää ja laatua.*

Kaupungistumiskehitys on elintärkeää Suomen menestykselle. Asumista kehittäväenä pitkäjänteisenä toimijana SATO on merkittävässä asemassa mahdollistamassa kaupungistumista.

## TRENDIEN VAIKUTUKSET NÄKYVÄT JA TUNTUVAT STRATEGIASSAMME

Koko henkilöstömme osallistui SATO:n uuden strategian valmisteluun. Haimme työhön kimmokkeita ja ymmärrystä isoista yhteiskunnallisista trendeistä ja muista toimintaympäristöömme vaikuttavista tekijöistä. Syksyllä täsmensimme hallituksen kanssa SATO:n [tulevan suunnan ja strategiset tavoitteet](#).


Globalisaatio, digitalisaatio ja kestävän kehityksen vaatimukset muuttavat merkittävästi Suomen kaltaisia toimijoita: uudet innovaatiot, yritykset ja työpaikat syntyvät pääsääntöisesti kaupunkiympäristöissä, jossa ihmiset ja ideat kohtaavat. Kaupungistumiskehitys on Suomen kansainvälisen menestyksen avaintekijä. [Uskomme, että tulevaisuuden Suomen kehittyvissä kaupungeissa asuu hyvinvoivia ihmisiä.](#) 

Omassa strategiassamme kohdistamme investointimme nopeimmin kasvaville kaupunkialueille.

Megatrendit ja kaupungistuminen muuttavat ihmisten käyttäytymistä ja arvomaailmaa. Siksi asumisen sisällönkin on muututtava. SATO:ssa näemme trendimuutokset valtavana mahdollisuutena uudistua ja parantaa asumispalvelujamme – uuden missiimme mukaisesti: ”Mullistamme asumisen – tarjoamme enemmän kuin seinät”. Toimintamme keskeinen muutos on vahva ”Asiakas ensin” -asenne, joka kuvastaa sitoutumistamme jatkuvasti paranevaan asiakaspalveluun ja asiakaskokemukseen. Tekeminen konkretisoituu mm. noin 30 uuden satolaisen rekrytoinnilla alkuvuoden 2017 aikana. Olemme myös sitoutuneet uusien digitaalisten palveluiden kehittämiseen asiakkaidemme arjen parantamiseksi.

## ASUMISEN HINTATASO PUHUTTAÄ – RAKENTAMINEN KORJAA TILANNETTA

Etenkin pääkaupunkiseudulla koetaan – maailman muiden metropolien tapaan – kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta riittämättömäksi. Kyse on yksinkertaisesti kysynnän ja tarjonnan epätasapainosta.

[Käynnissä oleva ennätysvilkas asuntorakentaminen vahvistaa kaupungistuvaa ja siten kansainvälisesti menestyvää Suomea.](#)  Hyvän kehityksen takana on suurien kaupunkien riittävä kaavoitustyö sekä päätökset tulevista raideliikennetarkoituksista.

Vauhti on siis hyvä, mutta pääkaupunkiseudun arvioitua 20 000 asunnon ja Tampereen 3 000 asunnon vajetta (VTT) on nykyiselläkin rakentamistahdilla kirittävä kiinni useamman vuoden ajan. Tämän lisäksi on rakennettava vuosittain vähintään 25 000 asuntoa vastataksemme väestörakenteen kehitykseen (VTT). Suuri osa asuntovajeesta on syntynyt 2000-luvulla ARA-tuotannon vähennyttä kiristyneiden määräysten takia. Uusi kymmenen vuoden korkotukimalli edustaa oikean suuntaista kehitystä, mutta tarvitaan myös muita asumistarpeen oikein kohtaavia vaihtoehtoja. Erittäin tärkeää on välttää kaikkia säädöksiä ja toimenpiteitä, jotka rikkoisivat positiivisen kehityksen rakentamisen vauhdissa ja asuntotarjonnan lisäämisessä.

Maailman talouskehityksen epävarmuus on luonut tilanteen, jossa kiinteistösijoittamisen houkuttelevuus on noussut. Suomessa muutos on näkynyt mm. asuntorahastojen määrän kasvuna ja yksityishenkilöiden aktiivisena asuntosijoittamisena, jotka osaltaan tukevat tarjonnan kasvua ja hillitsevät hintojen nousua. Kehitykseen saattaa tulla nopeakin muutos, jos muiden sijoituskohteiden kiinnostavuus paranee.

Vaikuttavimmat muutokset hintatasoon saadaan lisäämällä tarjontaa kysyntää vastaavaksi määrällisesti riittävällä kaavoituksella ja tonttitarjonnalla. Kun samalla kaavoitusta ja rakentamista kehitetään terävämmin aitoon asiakastuntemukseen perustuvaksi ja vähennetään kustannuksia nostavaa sääntelyä, ulottuvat vaikutukset kaikille.


Nykyisen sääntelyn sisällä SATO haluaa edistää kohtuuhintaisempaa asumista kumppanikaavoituksen keinoin,

täydennysrakentamisen aktiivisella edistämällä, tehostamalla asuntopuunnittelua ja kehittämällä tuotannon vakiointia tavalla, joka mahdollistaa elävän kaupunkikuvan toteuttamisen. Hyviä esimerkkejä ovat uudet konseptimme **SATO StudioKoti** ja **SATO ToiveKoti**. Meillä on yhdessä merkittävien kasvukaupunkien kanssa vireillä täydennysrakentamisen mahdollistavia kaavamuutoksia 2 000 uuden asunnon rakentamista varten. Toivoisin, että kuntien ja yksityisten toimijoiden kumppanuuskaavoitus yleistyy, jolloin uusien asuinalueiden täsmäkehittämiselle olisi hyvät eväät tulevan asukaskunnan toiveiden ja mahdollisuuksien pohjalta.

## *Uudistimme asuntokantaamme ennätysellisen suurilla investointi- ja realisointimäärillä.*

### **ONNISTUMISIA 2016**

On ollut iso ilo nähdä, kuinka henkilöstömme on laajalla rintamalla innostunut asiakasvetoisen palvelumme kehittamisestä. Suoritusemme parani monella osa-alueella edellisvuodesta. Jalkauduimme entistä aktiivisemmin asukkaidemme keskuuteen: talotreffeillä, asuntotarkastusten yhteydessä, puhelimitse ja erilaisissa asiakastilaisuuksissa, joista suurimpaan perhetapahtumaan osallistui noin 1 000 asiakastamme. Seurauksena asukkaidemme suositteluhaluus eli NPS parani selvästi ja vuokrausasteemme nousi jokaisena vuosineljänneksenä.

**Uudistimme asuntokantaamme ennätysellisen suurilla investointi- ja realisointimäärillä.**  Asuntokanta kasvoi noin 1 800 asunnolla. Aktiivisen asuntokannan kehitystyön myötä olemme luopuneet väestöltään pienempien paikkakuntien asuntokannasta ja keskittyneet kasvavien kaupunkiseutujen pienikokoisiin asuntoihin kaupungistumiskehityksen tukemiseksi. Tämä nopeuttaa kiinteistöomaisuutemme arvonkehitystä, mikä edelleen mahdollistaa tulevia investointejamme.

Investointien rahoitusta vahvistettiin SATOn osakkaiden noin 113 miljoonan euron sijoituksilla yhtiöön sekä uusilla rahoituslähteillä. Rahoitusrakenteemme muutoksessa merkittävimpiä askelia olivat järjestyksessään toinen 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku maaliskuussa sekä syksyyn sijoittuvat yhteensä 200 miljoonan euron kiinteistövakuudettomat lainajärjestelyt Aktian ja Euroopan investointipankin (EIP) kanssa.

Koko henkilöstön kanssa tehty strategiatyö oli arvokas kokemus ja synnytti vahvan pohjan uusien linjaustemme mukaisille tuleville onnistumisille.

### **MULLISTAMME ASUMISEN**

Aiomme osaltamme kehittää kaupungistuvaa Suomea ja suomalaista asumista yhteistyössä asiakkaidemme ja kumppaniemme kanssa. Asiakkaidemme arvostusten muuttuessa haluamme luoda mahdollisuuksia asumisen "personointiin" erilaisin palveluin.

Teemme osaamamme perusasiat entistä paremmin ja uudistamme tapaamme palvella asiakkaitamme. SATO-asiakkuus tarkoittaa jatkossa yksilöllistä palvelua, etuja, yhteisöllisyyttä ja monipuolisia asumisen vaihtoehtoja. Toteuttaaksemme nämä olemme käynnistäneet kolme strategista kehitysohjelmaa: **Asiakas ensin**, **OmaSATO** ja **Monipuoliset asumisen konseptit**.

Kaikki satolaiset ovat innolla mukana aikaansaamassa muutosta. Tämä näkyi mm. henkilöstötutkimuksen tuloksissa, jotka paranivat edellisvuodesta. Tällä joukolla on mahtavaa jatkaa hienosti alkanutta matkaa.

Kiitän SATOn omistajia, jotka investoivat yhtiöön ja suomalaiseen kaupungistumiseen merkittävästi vuonna 2016 sekä hallituksen jäseniä, yhteistyötahojamme sekä muita sidosryhmiä hedelmällisestä yhteistyöstä. Ennen kaikkea kiitän asiakkaitamme, joiden ansiosta SATO-kodit ovat täynnä elämää.

*Saku Sipola*