

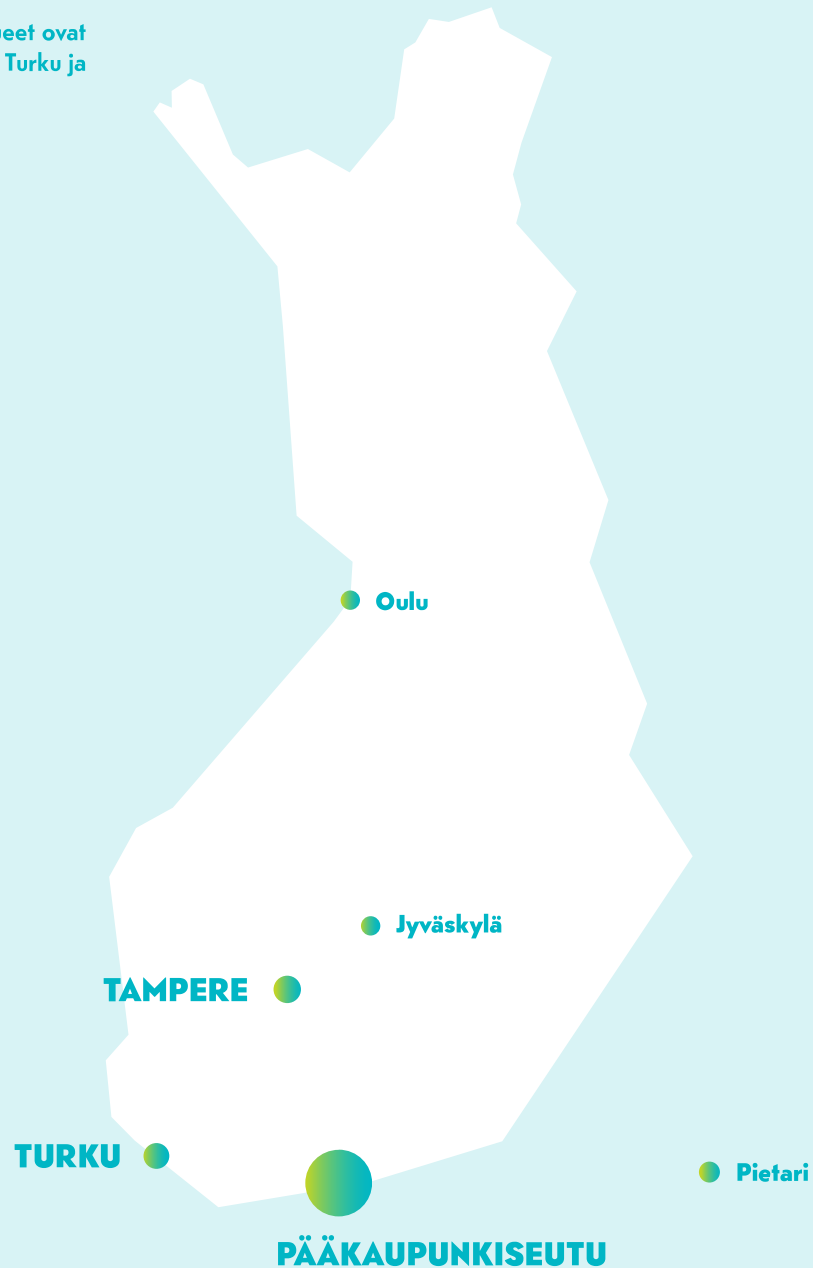
SATOKOTEJA KAUPUNKIELÄMÄÄN

Suomessa muutetaan ennen kaikkea pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun, ja siksi kasvatamme tarjontaa erityisesti näillä paikkakunnilla. Palvelemme asiakkaitamme myös Pietarissa. Vuoden 2017 lopussa SATOkoteja oli Suomessa yhteensä 25 259 ja Pietarissa 534.

Kaupungistuminen lisää palveluiden kysyntää ja luo uusia työpaikkoja. Työvoiman liikkuvuuden turvaaminen, kasvava maahanmuutto ja sekä yksilöiden että yhteiskunnan hyvinvointi edellyttävät monipuolista ja monenlaisiin tarpeisiin vastaavaa, riittävää asuntotarjontaa.

SATON TOIMINTA-ALUEET 2017

SATOn päätoimialueet ovat
pääkaupunkiseutu, Turku ja
Tampere



SATOn 25 793 asunnosta kaupunkilainen löytää helposti toiveitaan vastaavan kodin, ja kehitämme jatkuvasti uusia asumisen konsepteja muuttuviin tarpeisiin. SATOn päätoimialueet ovat pääkaupunkiseutu, Turku ja Tampere.

"Koti on hyvin moderni ja hyväkuntoinen, ja pinnat ovat huolellisesti

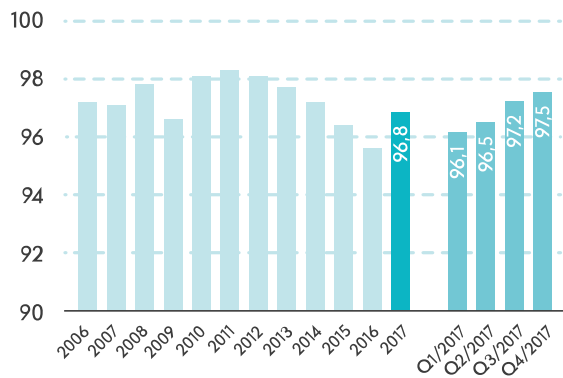
suunniteltuja. Koti ei ole perinteinen vuokratämppä, vaan tuntuu oikeasta omalta kodilta. Pohjaratkaisu takaa neliöiden tehokkaan käytön. Kodista on myös lyhyt matka palveluihin ja julkisiin." –Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa

VUOKRA-ASUNNON VALINNAN RATKAISEE SIJAINTI

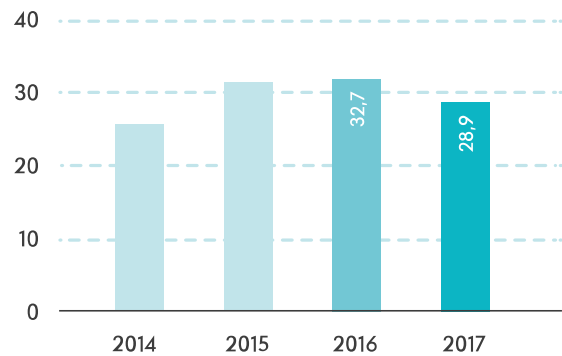
Kysyimme keväällä 2017 SATO Pulssi -asukaspaneeliltamme tärkeimpiä vuokratodin valintaan vaikuttavia asioita ja ykköskriteeriksi nousi sijainti. Sijainnin lisäksi valintaan vaikuttivat hinta, huoneiston kunto ja pohjaratkaisu sekä joukkoliikenneyhteydet.

Sijainnilla on keskeinen merkitys myös asuntojen arvon kehitykselle. Omistamme, hankimme ja rakennutamme koteja, jotka kokonsa ja sijaintinsa ansiosta vastaavat kysyntään nyt ja tulevaisuudessa. Julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyys hillitsee osaltaan toimintamme aiheuttaman hiilijalanjäljen kasvua.

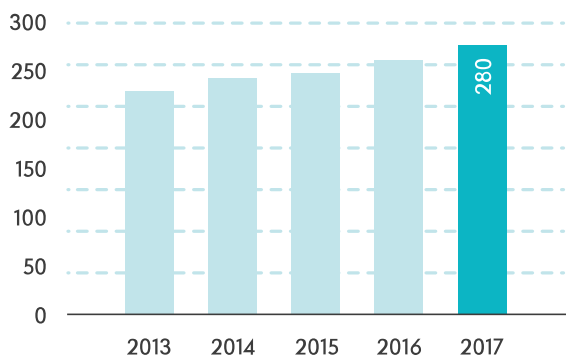
Taloudellinen vuokrausaste, %



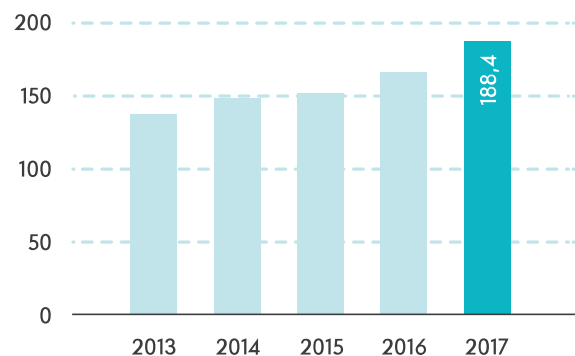
Ulkoinen vaihtuvuus, %

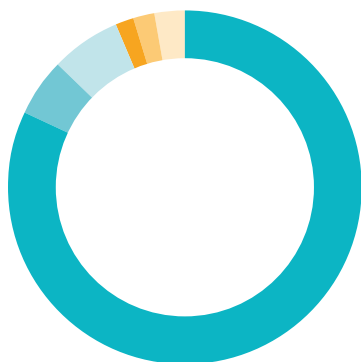


Liikevaihto, milj. €



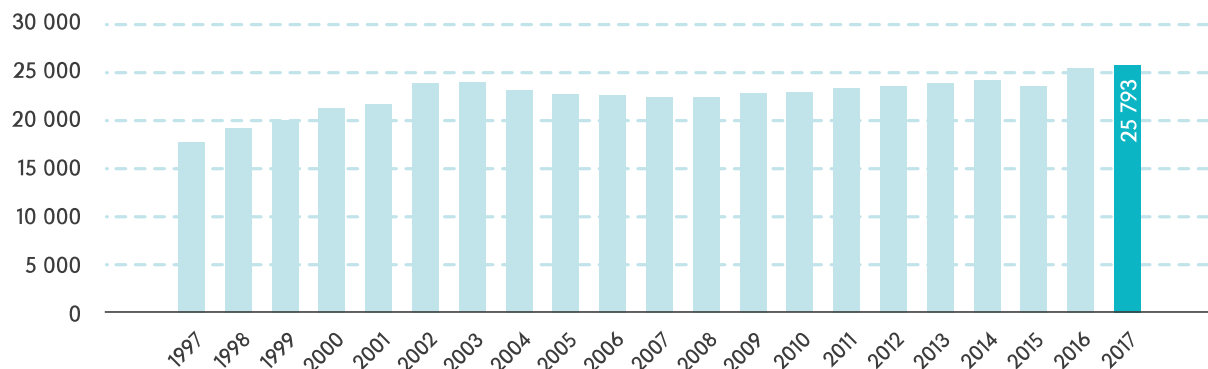
Nettovuokratuotto, milj. €



Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2017


- Pääkaupunkiseutu 80 %
- Turun talousalue 6 %
- Tampereen talousalue 7 %
- Jyväskylän talousalue 2 %
- Oulun talousalue 2 %
- Pietari 3 %

Asunto-omaisuus yhteensä 3 565 milj. €

Asuntokannan kehitys, kpl

SATO VUOKRAKOTI

Kun asiakas haluaa pitkäaikaisen kodin luotettavalta vuokranantajalta, vastaus on SATO VuokraKoti. Omistimme vuoden 2017 lopussa 25 793 SATO VuokraKotia, ja niistä saatava vuokratuotto yhdessä asuntojen arvon kehityksen kanssa ovat pohjana liiketoimintamme kannattavuudelle.

Viime vuosien aikana asumiskustannusten osuus tuloista on noussut ja pienikokoisten asuntojen kysyntä kasvanut. Asumisessa arvostetaan väljyyden sijaan mm. pohjaratkaisun toimivuutta, parvekettä ja pintamateriaaleja. SATO VuokraKotien keskipinta-ala 55 m² ja kodeista 70,9 prosenttia on yksiöitä ja kaksioita.

Vuokra-asuntomme on asiakkaamme koti, jossa haluamme hänen viihtyvän. Tarkastamme asunnon huoltotarpeet säännöllisillä kodin huoltokäynneillä ja pidämme huolta kotitalon ja pihapiirin kunnosta ja siisteydestä. Palvelupäällikkö koordinoi talossa tapahtuvaa korjaustoimintaa yhdessä olosuhdepäällikön ja muiden SATOlaisten kanssa.

Asukkaallamme on mahdollisuus myös itse kunnostaa kotiaan SATOn tarjoamalla omatoimiremonttisettillä, joka sisältää pintaremontin tekoon sopivia valinnaisia materiaaleja ja työvälineitä.

Lähes kaikkien SATO VuokraKotien vuokraan sisältyy nopea laajakaistayhteys, lemmikit ovat vuokra-asuntoihimme tervetulleita ja vuoden 2008 jälkeen allekirjoitetuissa vuokrasopimuksissa on tupakoimattomuusehto. Uusissa taloissa myös parvekkeet ja piha-alueet ovat savuttomia.

Uuden kodin etsiminen on helppoa LöydäKoti-palvelulla.

SATO VuokraKoti	2017	2016
Kohteiden lkm	751	742
Asuntojen lkm yhteensä	25 793	25 344
Vuokra-asunnot	25 262	24 605
Osaomistusasunnot	531	739
Asuntojen pinta-ala, m ²	1 420 716	1 408 407
Asuntojen keskikoko, m ²	55,1	55,6
Asuntojen käypä arvo, milj. €	3 564,8	3 383,2
Asuntojen nettovuokratuotto, milj. €	188,4	167,1
Kasvu kertomusvuonna, %	12,7	10,1
Asuntojen nettovuokratuotto, %	5,6	5,7

SATO STUDIOKOTI

Kertomusvuoden lopulla Vantaan Martinlaaksoon valmistui SATOn yhteisöllisen asumisen pilottitalo: 68 SATO StudioKotia, yhdessä olemiseen ja tekemiseen houkutteleva koko talon olohuone, pesula sekä yläkerroksen viihtyisä sauna terasseineen.

[Lue lisää SATO StudioKodista.](#)

SATO PIETARISSA

SATolla on Pietarissa 534 asuntoa. SATOn talot sijaitsevat Pietarin keskustan tuntumassa ja ne ovat pääosin 2010-luvulla rakennettuja. Asuntojen vuokrasaste Pietarissa parani ja oli kertomusvuonna keskimäärin 89,6 (82,2).

Noin 50 prosenttia asunnoistamme vuokrataan kalustettuna. Rupalan arvon heikentymisen johdosta euromääräiset vuokrat laskivat ja olivat vuoden lopussa 14,86 €/m² kuukaudessa.

Pietarin asuntomarkkina vastaa kooltaan Suomen asuntomarkkinaa, ja SATO on toiminut Pietarissa vuodesta 2007 alkaen. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä.

SATolla ei ole sitovia hankintasopimuksia Pietarissa. Kertomusvuonna Pietariin ei valmistunut uusia asuntoja eikä niitä ole rakenteilla. SATOn asunto-omaisuuden arvo Pietarissa oli kertomusvuoden lopussa noin 118,9 miljoonaa euroa. Ruplan kurssikehityksen tulosvaikutus vuoden 2017 aikana oli -9,5 M€, ja yhteensä arvomuutoksen tulosvaikutus oli -9,8 M€.

Vuokra-asunnot Pietarissa	2017	2016
Valmiit 31.12., kpl	534	534
Valmistuneet vuoden aikana, kpl	0	74
Rakenteilla 31.12., kpl	0	0
Asunto-omaisuuden arvo, milj. €	118,9	128,6
Investoinnit, milj. €	0	2,4
Investointisitoumukset, milj. €	0	0
Keskineliövuokrat kalusteineen €/m ² /kk katsauskauden lopussa	14,86	15,33
Taloudellinen vuokrausaste, %	89,6	82,2
Vuokra-asuntojen vaihtuvuus, %	53,6	39,1

SATO HOTELLIKOTI

Katsauskauden jälkeen SATO on myynyt SATO HotelliKoti Oy:n osakekannan Majoituspalvelu Forenom Oy:lle. Kauppa toteutui 1.2.2018. Kaupan myötä SATO keskittyy kehittämään vuokra-asuntotarjontaansa sekä monipuolisia asumisratkaisuja ja uusia asumisen palveluja, jotka palvelevat kuluttajia kasvavissa kaupungeissa.