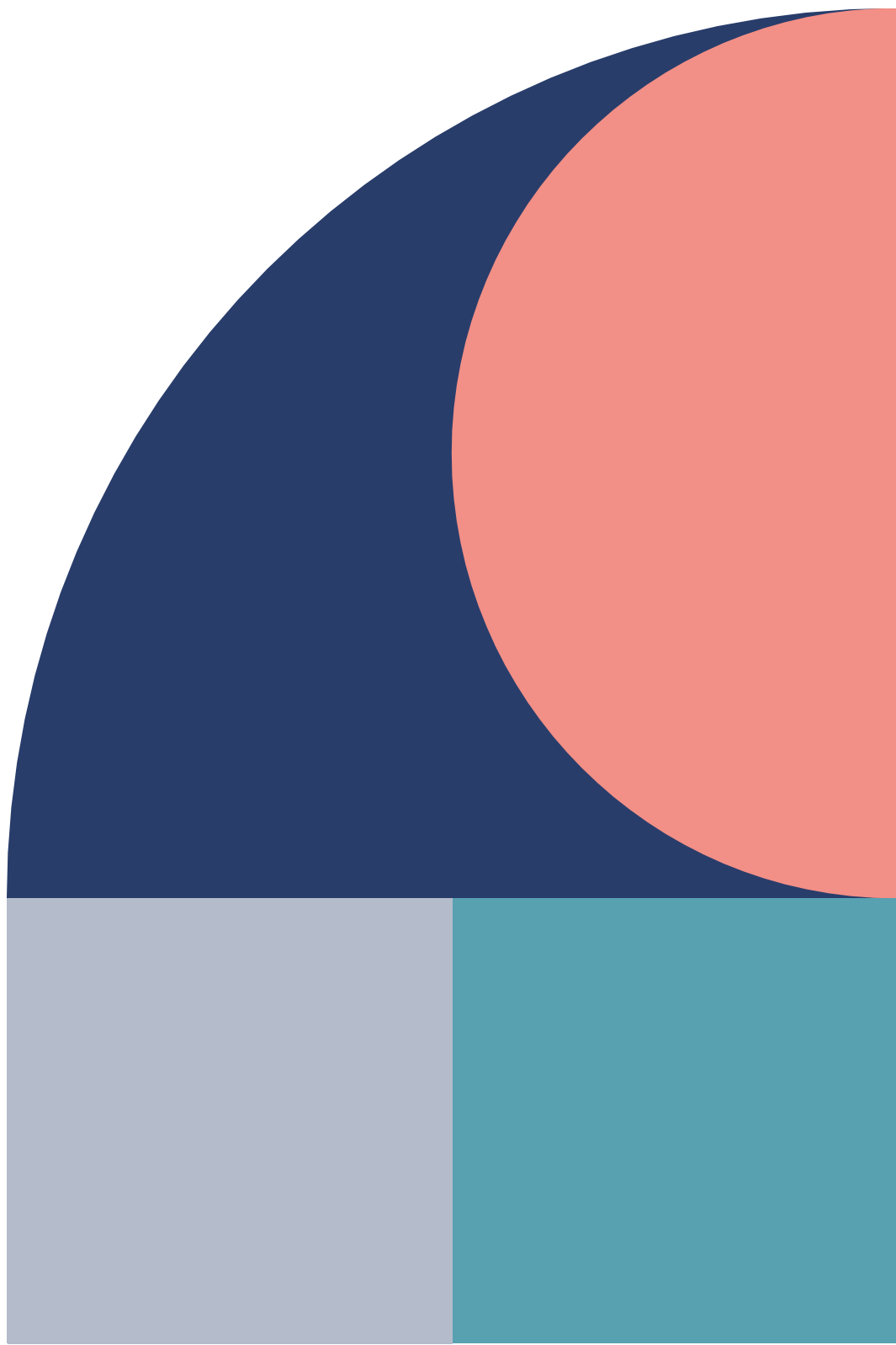


# Senaatti-kiinteistöt

Puolivuotiskatsaus

1.1.-30.6.2021

Y-tunnus 1503388-4  
Kotipaikka Helsinki



## Sisällys

|  |    |
|--|----|
| Sisällys.....  | 2  |
| 1. Toiminnallinen katsaus .....  | 3  |
| 1.1 Alkuvuonna keskeistä .....   | 3  |
| 1.2 Yleistä.....   | 4  |
| 1.3 Alkuvuoden toiminta .....  | 5  |
| 1.4 Eduskunnan asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet .....                      | 8  |
| 1.5 Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet ..... | 13 |
| 1.6 Loppuvuoden näkymät.....   | 19 |
| 1.7 Tulosityhteenvedo .....  | 20 |
| 2. Konsernin tuloslaskelma.....  | 22 |
| 3. Konsernin tase .....  | 23 |
| 4. Liikelaitoksen tuloslaskelma.....   | 25 |
| 5. Liikelaitoksen tase .....   | 26 |
| 6. Liikelaitoksen rahoituslaskelma .....   | 28 |

# 1. Toiminnallinen katsaus

## 1.1 Alkuvuonna keskeistä

- Puolustuskiinteistöt aloitti toimintansa osana Senaatti-konsernia vuoden 2021 alussa. Uudistuksen tavoitteena on kehittää kiinteistöjärjestelmää vastaamaan entistä paremmin Puolustushallinnon tarpeisiin. Alkuvuoden aikana on otettu käyttöön uudistukseen liittyvät uudet toimintamallit ja käytännöt ja uudistukseen liittyvää kehitystyötä jatketaan edelleen aktiivisesti. Kokonaisuutena uudistus on onnistunut erinomaisesti, kiitos huolellisen valmistelun ja vahvan yhteistyön.
- Koronapandemian jatkuessa Senaatti-konserni keskittyi varmistamaan valtion toimitilojen käytettävyyden ja tukemaan asiakkaita tilojen turvallisessa käytössä. Pandemiasta huolimatta rakennushankkeita, kiinteistöjen ylläpitoa sekä kiinteistöjen myyntiin liittyviä projekteja pystyttiin edistämään lähes normaalisti.
- Suomen hallituksen linjaamien hiilineutraalisuustavoitteiden toteuttamiseksi laadittiin suunnitelmat, joiden kautta mahdollistetaan hiilineutraalit toimitilat valtionhallinnolle vuoteen 2035 mennessä. Senaatti-konserni asetti rakennushankkeilleen konkreettiset, numeeriset päästövähennystavoitteet. Konsernin tavoitteena on olla edelläkävijä kiinteistöalan hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamisessa.
- Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelma eteni suunnitellusti ja sitä laajennettiin osaksi Puolustuskiinteistöjen toimintaa. Alkuvuoden aikana käynnissä oli noin 20 ohjelmaan sisältyvää kehitysprojektia.
- Alkuvuoden aikana toteutettiin yhteensä 145 tilaprojektia, ja Senaatti-konserni onnistui yhdessä asiakkaiden kanssa saavuttamaan alkuvuoden aikana 7,9 milj. euron vuositason säästöt virastojen ja laitosten tilakustannuksissa.
- Senaatti-kiinteistöt vahvisti toimitilaturvallisuuteen liittyviä palveluitaan ja käynnisti turvallisuuspalvelukeskuksen ympärivuorokautisen toiminnan.
- Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt käynnistivät vuoden alussa uuden strategian valmistelun vuosille 2022-2025 vastauksena koronapandemian takia nopeasti muuttuneeseen toimintaympäristöön ja valtion uuden toimitilastrategian toteuttamiseksi.
- Senaatti-konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 394,4 milj. euroa ja ylitti budjetin 9,1 milj. eurolla. Konsernin tulos 38,8 milj. euroa ylitti budjetin 19,3 milj. eurolla, mikä johtuu mm. Puolustuskiinteistöjen kunnossapitotöiden ajoittumisesta suunniteltua enemmän vuoden loppupuolelle. Konsernin vuoden 2021 tulostavoitteen ennustetaan toteutuvan hieman budjetoitua parempana.

## 1.2 Yleistä

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on toimia valtion työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana. Senaatin liiketoiminta perustuu valtion kiinteistövarallisuuden hallintaan, työympäristöjen ja kiinteistövarallisuuden kehittämiseen, toimitilojen vuokraukseen sekä toimitiloihin liittyvien palvelujen tarjoamiseen asiakkaille. Senaatti-kiinteistöt huolehtii valtion kiinteistövarallisuudesta kestäväen kehityksen toimintaperiaatteita noudattaen. Senaatti-kiinteistöt tarjoaa ja tuottaa palveluita liikelaitoslain mukaisesti ensisijaisesti valtionhallinnolle.

Puolustuskiinteistöt aloitti toimintansa 1.1.2021. Se on Senaatti-kiinteistöjen tytäarliikelaitos, joka tuottaa Puolustushallinnon strategisena kumppanina puolustushallinnon tarpeisiin kiinteistö- ja tilapalveluita, tilajohtamisen ja -hallinnon palveluita, tilojen hankintaan, hallinnointiin ja luovuttamiseen liittyviä palveluita ja näihin välittömästi liittyviä muita palveluja. Lisäksi se huolehtii hallinnassaan olevasta valtion kiinteistövarallisuudesta. Puolustuskiinteistöihin keskitettiin Puolustushallintoa palvelevat kiinteistöt, toiminnot ja palvelut Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustushallinnon rakennuslaitoksesta.

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen toimintaa säätelevät laki valtion liikelaitoksista (1062/2019) sekä laki Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä (1018/2020). Senaatti-konserniin kuuluu lisäksi 14 tytärosakeyhtiötä. Senaatti-konserni toimii valtiovarainministeriön hallinnonalalla, ja sen yleinen ohjaus kuuluu valtiovarainministeriölle. Puolustusministeriö ohjaa Puolustuskiinteistöjä sen tuottaessa palveluita Puolustusvoimille ja Puolustusvoimien määrittelemille kumppaneille Puolustusvoimista annetun lain (551/2007) 2 §:ssä säädettyjen Puolustusvoimien tehtävien tarpeisiin.

Senaatti-konserni toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Konsernin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitosten omistajahallintaan. Liikelaitoksilla ei ole julkisen hallinnon tehtäviä eikä viranomaistehtäviä. Liikelaitoslain periaatteiden mukaan niitä ei myöskään saa sille asettaa. Senaatti-konsernin toiminnassa noudatetaan julkisista hankinnoista annettua lakia (1397/2016) ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999). Senaatti-kiinteistöjä ja Puolustuskiinteistöjä koskevan lain eduskuntakäsittelyn yhteydessä lakiin lisättiin säännös siitä, että Senaatti-konsernin liikelaitosten ja niiden liikelaitoslain mukaisten asiakkaiden välisiin palvelusopimuksiin sovelletaan hallintosopimusta koskevia säännöksiä.

Puolustuskiinteistöjä koskevan lainsäädännön eduskuntakäsittelyn yhteydessä esitettiin tarve täsmentää valtion tilojen vuokraamista koskevaa lainsäädäntöä. Tähän on kiinnittänyt huomiota myös eduskunnan apulaisoikeusasiamies. Valtiovarainministeriö onkin toukokuussa 2021 asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella tarvittavat säädösehdotukset Senaatti-konsernin liikelaitosten tuottamien palvelujen käyttämisestä valtion virastojen ja laitosten toimitilatarpeisiin, tarvittavat säädösehdotukset Senaatti-konsernin liikelaitosten ja niiden asiakkaiden välillä tehtävistä palvelusopimuksista sekä muut tarvittavat säädösehdotukset.

## 1.3 Alkuvuoden toiminta

### **Puolustuskiinteistöt aloitti toimintansa**

Uudistunut Senaatti-konserni muodostuu Senaatti-kiinteistöt-emoliikelaitoksesta, Puolustuskiinteistöt-tytäriikelaitoksesta sekä kahdesta yhtiöstä (Senaatin Asema-Alueet Oy ja Maakuntien tilakeskus Oy). Lisäksi konsernin kuuluu joukko kiinteistöosakeyhtiöitä. Konsernin yhteiset palvelut ja toiminnot tuotetaan keskitetysti ja ne palvelevat koko konsernia.

Uudistuksen toteutusta valmisteltiin puolitoistavuotisessa hankkeessa, johon osallistui yli sata henkeä Senaatti-kiinteistöistä, Puolustushallinnon rakennuslaitoksesta, Puolustusvoimista, valtiovarainministeriöstä ja puolustusministeriöstä. Eduskunta hyväksyi uudistusta koskevat lait joulukuussa 2020 ja toiminta käynnistettiin vuoden 2021 alusta.

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustushallinnon rakennuslaitoksen henkilöstö osallistui laajasti uudistuksen valmisteluun ja muutoksen toteutukseen. Uudistuksen yhteydessä on otettu käyttöön uusia toimintamalleja, käytäntöjä ja järjestelmiä ja järjestetty kattavasti koulutusta eri osa-alueista sekä valmennettu muutosjohtamiseen.

Kokonaisuutena uudistuksen toteutus on edennyt erinomaisesti, kiitos huolellisen valmistelun ja vahvan yhteistyön. Uuden mallin mukainen toiminta on saatu hyvin käyntiin ja asiakkailta on saatu uudistuksesta myönteistä palautetta.

### **Koronapandemian vaikutukset toimintaan on pystytty minimoimaan**

Senaatti-konserni on koronapandemian aikana keskittynyt varmistamaan valtion toimitilojen käytettävyyden ja tukemaan asiakkaitaan tilojen turvallisessa käytössä. Pandemian vaikutus rakentamishankkeisiin ja tulokseen on pysynyt vähäisenä. Kiinteistöjen ylläpidossa ja niihin liittyvissä palveluissa koronatilanne on hetkittäin vaikeuttanut toimintaa, mutta tehtävät on pystytty toteuttamaan sovitulla tavalla. Henkilöstö on työskennellyt sujuvasti etätöissä valtion etätyösuosituksen mukaisesti niiltä osin, kuin se on ollut eri tehtävissä mahdollista.

Senaatti-kiinteistöt ja Senaatin Asema-alueet Oy ovat pyrkineet helpottamaan koronapandemian vuoksi vaikeuksiin joutuneiden pienten ja keskisuurten yritysten tilannetta edelleen myöntämällä keväällä hakemuksesta vuokranalennuksia yrittäjille, joiden toiminta on estynyt koronaviruksen aiheuttamien rajoitustoimien seurauksena. Lisäksi olemme muuttaneet erityisesti henkilöstöravintoloiden vuokrasopimuksia vahvemmin liikevaihtoperusteisiksi, mikä osaltaan helpottaa toimijoiden tilannetta. Kiinteistöjen myynti on edennyt alkuvuonna pääosin suunnitellusti, mutta myynti painottuu loppuvuoteen.

### **Sisäolosuhteiden parantaminen ja sisäilmaongelmien ehkäisy keskeisenä tavoitteena**

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa jatkettiin vuonna 2021 Senaatissa-kiinteistöissä, ja Puolustuskiinteistöjen osalta käynnistettiin nollatoleranssiohjelman toimenpiteet. Vuoden 2020 päättäjä- ja asiakastyytyväisyyskyselyissä asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin parani. Käynnissä on noin 20 nollatoleranssiohjelmaan sisältyvää kehitysprojektia. Vuoden 2021 tärkeimmät nollatoleranssiprojektit ovat

Puolustuskiinteistöjen nollatoleranssitoiminnan käynnistäminen, rakennuskatsastusten tulosten mukainen korjaustoiminta ja kohdekohtaisen asiakasviestinnän vahvistaminen ennakoinnissa ja sisäilmaongelmatapauksissa. Lisätietoja [nollatoleranssiohjelmasta](#).

### **Asiakaskokemusta kehitettiin strategian mukaisesti**

Valtion sisäisenä palvelukeskuksena Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on parantaa asiakaskokemusta kaikissa asiakasryhmissä ja erityisesti vähemmän tyytyväisten keskuudessa. Asiakaskokemusta johdetaan ja kehitetään systemaattisesti ja asiakaskokemuksen kehitystavoitteet on kytketty johtamisjärjestelmän kautta kaikkien senaattilaisten tavoitteisiin. Koronapandemian vuoksi asiakaspalautelaitteet ovat olleet alkuvuonna väliaikaisesti pois käytöstä, mutta muiden kanavien ja keinojen hyödyntämistä palautteen keräämiseen ja asiakasymmärryksen parantamiseen on jatkettu. Asiakaskokemuksen kehittämisen painopiste on ollut Puolustuskiinteistöjen asiakaskokemuksen johtamisjärjestelmän kehittämisessä, koulutuksessa sekä henkilöstön osallistamisessa asiakaskokemuksen kehittämiseen. Osana johtamisjärjestelmän käyttöönottoa on määritetty Puolustuskiinteistöjen asiakaskokemuksen kehitystavoitteet sekä laadullisesti että määrällisesti.

Vuoden 2020 lopulla tehdyn tutkimuksen mukaan Senaatti-kiinteistöjen asiakastyytyväisyys parani ja asiakkaista 77 % oli erittäin tai melko tyytyväisiä. Vielä on muutamia virastoja, joiden tyytyväisyys ei ole riittävällä tasolla. Olennaista on, että näille asiakkaille turvattaisiin jatkossa riittävä toimintamenojen rahoitus ja Senaatti-konsernille riittävä investointivaltuus, jotta heidän käytössään olevat tilat saadaan ajanmukaiselle tasolle. Kuluvana vuonna Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen asiakastyytyväisyystutkimukset yhdistetään ja toteutetaan yhdenmukaisesti.

### **Säästöjä valtion toimitilakustannuksiin**

Tavoitteena on ollut 100 milj. euron vuositason säästöjen aikaansaaminen virastojen ja laitosten tilakustannuksiin vuosina 2015 - 2022. Säästötavoite saavutettiin kaksi vuotta tavoitetta nopeammin. Strategian päivityksessä tavoite vuodelle 2022 nostettiin 118 milj. euroon ja vuosille 2023 - 2029 on asetettu 50 milj. euron lisäsäästötavoite.

Vuoden 2021 ensimmäisen puoliskon aikana on konsernissa sovittu yhteensä 145 ratkaisuprojektin toteuttamisesta. Projektit tuovat yhteensä 7,9 milj. euron vuotuiset säästöt toimitilakustannuksiin. Vuodelle 2021 asetettu 7 milj. euron säästötavoite on siis jo ylitetty. Kokonaisuudessaan strateginen 118 milj. euron tavoite on nyt saavutettu, puolitoista vuotta suunnitelmaa etukäteen, ja katseet on nyt kohdistettu kohti 50 milj. euron lisäsäästötavoitetta.

### **Turvallisuuspalvelut jatkoivat kasvua**

Toimitilaturvallisuuteen liittyvien palvelujen kysyntä on edelleen kasvanut ja Senaatti-kiinteistöjen turvallisuuspalvelujen piirissä on jo yli sata sopimusasiakasta. Senaatti-kiinteistöjen turvallisuuspalvelukeskus aloitti ympärivuorokautisen toiminnan maaliskuussa. Keskus palvelee asiakkaita nyt myös öisin ja viikonloppuisin. Syksyllä 2021 Senaatti-kiinteistöt hakee turvallisuuspalvelukeskukselle Finanssialan keskusliiton hyväksyntää standardin SFS-EN 50518 mukaiselle hälytyskeskustoiminnalle. Tämän seurauksena turvapalvelukeskus voi ottaa jatkossa suoraan vastaan asiakkaille vuokrattujen tilojen turvallisuushälytyksiä.

## **Asiakkaille rakenteilla yli sata toimitilaa**

Kesäkuun loppuun mennessä konsernissa valmistui 51 rakennushanketta, joista 21 oli arvoltaan yli miljoona euroa. Senaatti-kiinteistöjen suurin asiakkaiden käyttöön luovutettu hanke oli ulkoministeriön käyttöön valmistunut Merikasarmin peruskorjaus ja Puolustuskiinteistöissä valmistuivat muun muassa kasarmirakennusten peruskorjaukset Säskylässä ja Niinisalossa.

Rakenteilla oli noin 140 hanketta, joista suurimmat ovat Suojelupoliisin ja Säteilyturvakeskuksen uudisrakennukset Helsingissä, Vaalan uusi vankila, Oulun oikeustalon uudisrakennus sekä merkittäviä infra- ja kasarmihankkeita Puolustusvoimien käyttöön.

## **Kiinteistöjen myynnissä tavoitteena merkittäviä kauppvoja loppuvuodelle**

Senaatti-kiinteistöt kehittää valtion kiinteistöstrategian mukaisesti valtion käytöstä poistunutta kiinteistövarallisuutta siten, että se olisi myytävissä ja soveltuisi kiinteistömarkkinoille. Valtiolta vapautuu edelleen kiinteistöjä myyntiin ja kehitettäväksi. Senaatti-kiinteistöissä tutkitaan koronapandemian mahdollisia vaikutuksia valtion toimitilakäyttötarpeisiin ja tämän vaikutuksia myyntiin vapautuvan kiinteistöomaisuuden määrään tulevaisuudessa.

Alkuvuoden aikana kiinteistökauppoja toteutui yhteensä 35 milj. euron arvosta. Myyntihinnaltaan suurimmat kaupat olivat Helsingin Ratakatu 3 (14,1 milj. euroa), Helsingin Hylkysaari (7,0 milj. euroa) ja Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden kauppa (4,7 milj. euroa). Arvion mukaan Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2021 kiinteistömyynnit saavuttavat asetetun 100 milj. euron tavoitteen, mutta kauppojen toteutuminen ajoittuu vuoden loppupuolelle.

## **Vuokrien budjettineutraali tasaus etenee**

Taluspoliittisen ministerivaliokunnan linjauksen (25.2.2020) mukaisesti konserni toteutti yhteistyössä valtionvarainministeriön kanssa budjettineutraalin vuokrien tasauksen toisen vaiheen vuoden 2021 alusta. Toisessa vaiheessa virastotasoiset vuokrat tasattiin omakustannuseriaatteen mukaisiksi budjettineutraalisti niin, että virastokohtaiset vuokrien nousut katettiin toimintamenoissa toisten virastojen vuokrien laskusta vapautuvilla määrärahoilla.

Omakustannuserusteisen vuokrajärjestelmän toteuttaminen on nyt edennyt kolmanteen vaiheeseen, jossa vanhan vuokrajärjestelmän mukaiset vuokrasopimukset päivitetään uuden vuokrajärjestelmän mukaisiksi. Lisäksi yksittäisten vanhojen vuokrasopimusten vuokran määriä tasataan tarvittaessa omakustannuseriaatteen mukaisiksi Senaatti-konsernin ja virastojen toimitilajohdon yhteistyönä vuoden 2022 alkuun mennessä.

Vuokrien tasauksen ensimmäisessä vaiheessa valtiovuokralaisten vuokria laskettiin Senaatti-kiinteistöjen omistamissa kiinteistöissä vuoden 2020 alusta kuudella prosentilla ja 2016 alusta 15 prosentilla. Valtion vuokrajärjestelmään tehdyt muutokset ovat johtaneet siihen, että virastojen vuokrilla katetaan vain kiinteistöistä aiheutuneet kustannukset eli tulos valtion sisäisestä vuokraustoiminnasta on lähes nolla.

## **Uuden strategian valmistelu käynnistyi**

Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt käynnistivät vuoden alussa uuden strategian valmistelun vuosille 2022-2025 vastauksena koronapandemian johdosta nopeasti muuttuneeseen toimintaympäristöön. Etätyön määrä on valtionhallinnossa kasvanut moninkertaiseksi ja useiden virastojen arvioiden mukaan pysyvästi. Suuri osa virkamiesten työstä on mahdollista tehdä yhden annetun työpaikan sijaan useiden työntekemisen paikkojen ekosysteemissä. Myös valtiovarainministeriön johdolla päivitettävänä oleva valtion toimitilastrategia heijastelee muuttunutta työn tekemisen tapaa ja nostaa usean viraston yhteiset työympäristöt keskiöön. Voimakkaasti nousevana teemana strategiatyössä on ollut hiilineutraali Suomi 2035 -tavoitteen tukeminen. Henkilöstö on osallistunut eri vaiheissa laajasti strategiatyöhön. Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen uudet strategiat valmistuvat elo-syyskuussa 2021.

## **Tulos ylitti budjetin alkuvuonna ja koko vuoden tuloksen arvioidaan ylittävän hieman budjetoidun tason**

Senaatti-kiinteistöjen alkuvuoden tulos 32,0 milj. euroa ylitti tavoitteen 11,1 milj. euolla. Vuokrauksen tulos 25,8 milj. euroa ylitti tavoitteen 14,3 milj. euolla. Keskeisin syy vuokrauksen tulositytykseen on budjetoitua pienempinä toteutuneet kiinteistökulut ja kulujen painottuminen suunniteltua enemmän vuoden jälkipuoliskolle. Tulosta rasittivat alkuvuonna toteutuneet 8,4 milj. euron suuruiset kiinteistöomaisuuden arvonalentumiskirjaukset. Koko vuoden osalta arvioidaan, että tulos laskee budjetoidulle tasolle loppuvuodelle painottuvien kiinteistökulujen takia. Kiinteistömyyntejä toteutettiin 34,9 milj. euolla. Kiinteistömyynnin tulos oli 6,2 milj. euroa, ja se alitti budjetin 3,2 milj. euolla. Merkittävimmät kiinteistökaupat ajoittuvat loppuvuodelle, joten kiinteistömyynnin tavoitteisiin pääseminen riippuu merkittävästi siis loppuvuoden kaupoista.

Senaatti-konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 394,4 milj. euroa ja ylitti budjetin 9,1 milj. euolla. Konsernin tulos 38,8 milj. euroa ylitti budjetin 19,3 milj. euolla. Keskeisimmät syyt tuloksen ylitykseen johtuvat liikevaihdon ennakoitua paremmasta toteutumisesta ja kiinteistökulujen budjetoitua alhaisemmasta tasosta sekä kulujen painottumisesta suunniteltua enemmän vuoden jälkipuoliskolle. Budjetointi tehtiin viime vuoden syksyllä osittain keskeneräisillä tiedoilla Puolustuskiinteistöjen valmistelun ollessa vielä kesken. Konsernin tulostavoitteen ennustetaan toteutuvan hieman budjetoitua parempana.

## **1.4 Eduskunnan asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet**

Eduskunta on vuoden 2021 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Senaatti-konsernin liikelaitoksille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet sekä investointeja ja lainanottoja koskevat valtuudet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä. Puolustusministeriö on asettanut Senaatti-kiinteistöjen tytärliikelaitos Puolustuskiinteistöille omat palvelutavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan Puolustuskiinteistöjen puolivuotiskatsauksessa.

Senaatti-konsernin liikelaitoksille asetetaan seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet:



## **Senaatti-kiinteistöt**

*Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja tukemaan sekä asiakkaidensa että valtion rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia.*

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, joka toimii valtionhallinnon sisäisenä työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana. Senaatti-kiinteistöt tuottaa valtionhallinnolle sen toimintaa tukevat ja tehokkaat työympäristöt kustannustehokkaasti valtion kokonaisuuden huomioiden.

Senaatti-kiinteistöt on valtion sisäinen palveluyksikkö ja tuottaa palveluita liikelaitoslain mukaisesti ensisijaisesti valtionhallinnolle. Palvelutarjonta kattaa kaiken toimitilojen vuokrauksesta ja ylläpidosta asiakkaan johdolle suunnattuihin strategisen tason asiantuntijapalveluihin. Periaatteena on, että asiakkaat voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa ja Senaatti-kiinteistöt huolehtii toimitiloihin liittyvistä asioista.

Toimitilat ja tilaratkaisut ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaatioiden toimintaa ja suorituskykyä. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa valtion toimitilastrategiaa ja edistää valtionhallinnon toiminnan ja työnteon tapojen uudistumista. Uudistumista tukevat työympäristöratkaisut mahdollistavat myös kustannussäästöt valtion toimitilakustannuksissa.

Toukokuussa kuntaministeri Sirpa Paatero hyväksyi valtionhallinnolle monipaikkaisen työn edistämistä koskevat linjaukset, jotka käsiteltiin myös julkisen hallinnon uudistamista koskevassa poliittisessa johtoryhmässä. Monipaikkaisuutta koskevat linjaukset valmisteltiin samanaikaisesti, kun valtiolle tehdään uutta toimitilastrategiaa ja palveluverkkohanketta. Monipaikkaisuus toimii keskeisenä keinona uudistettaessa valtion alueellista läsnäoloa. Senaatti-kiinteistöt tukee valtiokonsernia siirtymisessä kohti monipaikkaista työskentelyä.

*Varmistaa yhteiskuntavastuullinen toiminta huomioiden taloudelliset, ympäristöön liittyvät ja sosiaaliset näkökulmat. Edistää omalta osaltaan yhteiskunnan muutosta kohti hiilineutraalisuutta. Keskeisenä tavoitteena on varmistaa toimitilojen turvallisuus ja terveys käyttäjille.*

Uudistunut Senaatti-konserni jatkaa Senaatti-kiinteistöjen pitkään voimassa ollutta strategista linjausta, jossa yhteiskuntavastuullisuuden todetaan olevan kaiken toiminnan perusta ja kulmakivi. Senaatti-konsernin vastuullisuustoiminta on organisoitu kattamaan tasapuolisesti ja samalla tavalla molempien liikelaitoksen toiminnan. Vastuullisuustoiminnalle on nimetty uusi ohjausryhmä ja Puolustuskiinteistöihin on perustettu koko konsernia ja valtionhallintoa laajemmin palveleva ympäristöyksikkö.

Valtiokonttori on ohjeistanut YK:n kestävä kehityksen tavoitteiden huomioimisen valtion toiminnassa ja niiden raportoinnista. Senaatti-konsernin johto on tunnistanut 5 kestävä kehityksen tavoitetta ja 9 alatavoitetta, jotka liittyvät konsernin toimialaan taloudellisista, sosiaalisista ja ympäristönäkökulmista katsottuna.

Vastuullisuustoiminnan uudeksi painopistealueeksi on nostettu hiilineutraalisuus. Senaatti-kiinteistöt on tehnyt päästöjen vähennystyötä vuosia. Vuodesta 2012 vuoteen 2020 päästöt ovat valtion kiinteistökannassa vähentyneet noin 80 %. Tämä on johtunut suurimmalta osin siirtymisestä päästöttömän energian käyttöön,

mutta myös lukuisista muista toimista muun muassa energiatehokkuuden parantamisesta. Edelleen on kuitenkin paljon tehtävää ennen kuin voidaan puhua päästöttömästä tilankäytöstä valtiolla. Vuonna 2020 perustettu hiilineutraalisuusohjelma suunnittelee, koordinoi ja johtaa päästövähennystoimenpiteitä.

Senaatti-kiinteistöissä jo aiemmin käynnissä ollut sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa jatkettiin vuonna 2021 konsernintasoisena. Ohjelman keskeisenä tavoitteena on varmistaa terveelliset ja turvalliset tilat valtion viranomaisten käyttöön. Ohjelman tuloksellisuudesta on kuvattu tarkemmin valtiovarainministeriön palvelutavoitteita koskevassa osuudessa.

*Tuottaa ja ylläpitää valtion toimitiloihin liittyviä tietoja päätöksenteon ja seurannan tueksi.*

Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa keskitetysti seuranta valtion tilankäytöstä ja tilatehokkuuden kehittymisestä. Tilankäytön tehokkuus toimitiloissa on kehittynyt odotetusti, ja kevään aikana julkistettujen vuoden 2020 lopun tiedot osoittivat, että keskimääräinen tilatehokkuus 18,6 m<sup>2</sup>/htv on jo lähellä olemassa olevan toimitilastrategian tavoitetta. Tämän kehityksen odotetaan jatkuvan myös alkuvuonna 2021. Valtion tilankäytön tiedot julkistetaan osana [tutkihallinto.fi](https://www.tutkihallinto.fi) sivustoa.

Tilatietoja on kevään aikana käytetty hyväksi lähtötietoina valtion toimitilastrategian päivitystyön tavoitteenasettelussa. Tilankäytön tietoja on hyödynnetty myös Senaatti-kiinteistöjen asiakasyhteistyössä, kun tilankäyttöä suunnitellaan ja tulevia tilakustannuksia ennustetaan. Yhteistyössä tehtävä pitkän tähtäimen suunnittelu on keskeistä, kun tulevana vuosina on ennätyksellisen suuri investointitarve. Senaatti-kiinteistöjen tuottaman tilakustannusten ennustetyökalun käyttö on alkuvuoden aikana laajentunut, ja noin 2/3 asiakkaiden tilakustannuksista on nyt palvelun piirissä.

*Toteuttaa valtiolle tarpeettoman omaisuuden myynnit avoimin ja syrjimättömin menettelyin.*

Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan volyyymi niin kappalemääräisesti kuin euromääräisesti on toteutunut lähes suunnitellun mukaisesti alkuvuonna 2021. Arvion mukaan Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2021 kiinteistömyynnit saavuttavat 100 milj. euron tavoitteen, mutta viimeisten hinnaltaan merkittävien kauppojen toteutuminen ajoittuu vuoden loppupuolelle. Senaatti-kiinteistöt noudattaa myynneissä valtion kiinteistöstrategian mukaisesti avointa ja syrjimätöntä menettelyä. Kohteet myydään käypään hintaan pääsääntöisesti tarjousten perusteella sen jälkeen, kun myynnistä on ilmoitettu esimerkiksi sanomalehdissä tai muilla julkisuusperiaatetta noudattavilla tavoilla. Tavoitetta on tarkennettu valtiovarainministeriön antamassa palvelutavoitteessa, joka esitetään myöhemmin tässä katsauksessa.

### **Puolustuskiinteistöt**

Eduskunta on vuoden 2021 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Puolustuskiinteistöille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet. Eduskunnan asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä. Puolustusministeriön asettamat palvelutavoitteet raportoidaan [Puolustuskiinteistöjen puolivuotiskatsauksessa](#).

*Puolustuskiinteistöjen tehtävänä on tuottaa itse tai ostaa markkinoilta tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja tukemaan Puolustusvoimien suorituskykyä kaikissa turvallisuustilanteissa annettujen valmiusvaatimusten mukaisesti.*

Puolustusvoimien ja sen strategisten kumppaneiden toimitilojen hallinta, ylläpito ja kehittäminen keskitettiin 1.1.2021 lukien Puolustuskiinteistöille. Puolustusvoimille tarjottavat tilapalvelut on kyetty tuottamaan yhdestä organisaatiosta aikaisemman hajautetun mallin sijaan. Tämä on mahdollistanut kiinteistöjen koko elinkaaren mittaisen omistajaohjauksen ja ylläpidon suunnittelun ja toteutuksen. Niin ikään resurssien käyttö on tehostunut keskitetyn mallin myötä. Puolustusvoimien vuokramalli on yhtenäistetty muun valtiohallinnon kanssa.

Puolustushallinnossa kiinteistöt ja toimitilat ovat osa Puolustusvoimien operatiivista suorituskykyä. Puolustuskiinteistöt on järjestänyt palvelutuotannon asiakkaan kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Palvelutuotantoa on mitoitettu ottaen huomioon kustannustehokkuus sekä Puolustusvoimien asettamat valmius- ja turvallisuusvaatimukset. Puolustusvoimien kanssa on käynnistetty varuskuntaakohtainen valmius- ja varautumissuunnittelu, jonka avulla omaa palvelutuotantoa pyritään entistä enemmän kohdentamaan Puolustusvoimien toiminnan kannalta kriittisten kohteiden palvelutuotannon järjestelyyn kaikissa turvallisuustilanteissa.

*Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.*

Puolustushallinnon kiinteistöjärjestelmän uudistamisen yhtenä tavoitteena on ollut päällekkäisen hallinnollisen työn ja rakenteiden poistaminen. Puolustuskiinteistöjen ja Puolustusvoimien välinen tilahallinnan toimintamalli otettiin käyttöön vuodenvaihteessa ja siitä on yksityiskohtaisesti sovittu yhteistoimintasopimuksessa. Puolustuskiinteistöillä ja Puolustusvoimilla on käytössä yhteinen tilahallinnan suunnittelualusta ja suunnitteluprosessit. Puolustuskiinteistöillä on vastuu tilannekuvan tuottamisesta Puolustusvoimille toimitilajohtamisen tueksi.

Puolustusvoimien tilakustannusten hillitsemiseksi on jatkettu tarpeettomien rakennusten purkuohjelmaa. Tulevalla strategiakaudelle on asetettu tavoitteeksi edelleen jatkaa Puolustusvoimien tilakannan tehostamistoimenpiteitä alueellisilla ja paikallisilla analyyseillä yhdessä Puolustusvoimien kanssa. Puolustusvoimien toimitiloihin ja kiinteistöihin liittyviä kehittämistarpeita on tarkasteltu osana valtiokokonaisuutta.

*Tuottaa ja ylläpitää Puolustusvoimien toimitiloihin liittyviä tietoja päätöksenteon ja seurannan tueksi. Osana Senaatti-konsernia Puolustuskiinteistöt mahdollistaa valtion toimitilakannan keskitetyn ja tehokkaan johtamisen.*

Senaatti-konserniin on keskitetty Puolustusvoimien toimitiloihin liittyvä kiinteistötieto, ml. aikaisemmin vain Puolustusvoimien ja Puolustushallinnon rakennuslaitoksen hallussa ollut kiinteistöjen kunnossapito- ja energiatiedot. Kiinteistötietojen keskittäminen on oleellisesti eheyttänyt kokonaistilannekuvaa Puolustusvoimien tiloista.

Puolustusvoimien kanssa yhteinen ja eri johtamistasoille sovitettu tilannekuvajärjestely otettiin käyttöön ja on kiinteä osa Puolustuskiinteistöjen ja Puolustusvoimien välistä asiakasyhteistyötä. Tosi aikaisen ja analyyttisen tilannekuvan avulla tuotetaan valtakunnallista, alueellista ja paikallista tietoa sekä Puolustuskiinteistöille että Puolustusvoimille toimitilajohtamisen ja päätöksenteon tueksi.

*Varmistaa yhteiskuntavastuullisen toiminnan huomioiden järjestelmän kriisinsietokyvyn, huoltovarmuuden ja energian omavaraisuuden sekä taloudelliset, ympäristöön liittyvät ja sosiaaliset näkökulmat.*

*Puolustuskiinteistöt tuottaa ympäristöpalveluita koko valtiokonsernille. Puolustuskiinteistöt edistää osana Senaatti-konsernia yhteiskunnan muutosta kohti hiilineutraalisuutta. Keskeisenä tavoitteena on varmistaa toimitilojen turvallisuus ja terveys käyttäjille.*

Puolustuskiinteistöt toteuttaa ympäristö- ja yhteiskuntavastuullista toimintaa osana Senaatti-konsernia. Toimintaa on laajennettu kattamaan koko konsernin, ja palvelun tarjoaminen myös muille valtion toimijoille on käynnistynyt yhteistyöllä Rajavartiolaitoksen kanssa. Puolustuskiinteistöt on jatkanut ISO14001-standardiin perustuvan ympäristöhallintajärjestelmän käyttöönottoa. Järjestelmä on tavoitteena sertifioida syksyllä 2021. Osana järjestelmän kehittämistä on päivitetty Puolustuskiinteistöjen ympäristöohjelmat, -tavoitteet ja -mittarit. Ympäristöohjelmissa painottuvat hiilineutraalisuus, vastuullinen kiinteistöjen omistajuus, osaava henkilöstö sekä resurssitehokkuus.

Puolustuskiinteistöjen strategiassa vuosille 2022-2025 tullaan asettamaan tavoitteet muun muassa ylläpidon ja rakentamisen hiilidioksidipäästöjen vähentämiseksi sekä energiatehokkuuden kehittämiseksi. Toimitilojen turvallisuudessa ja terveydessä strategia noudattaa sisäilmaongelmien nollatoleranssin periaatetta. Nopean reagoinnin lisäksi kehitetään ennakoivaa sisäolosuhde-toimintaa, sisäolosuhdeviestintää sekä koulutusta.

Energiatehokkuutta parannetaan osana kunnossapitoa silloin, kun uusittavalla laitteella tai järjestelmällä on vaikutusta energiankäyttöön ja se on elinkaarensa lopussa. Lisäksi Puolustuskiinteistöt tulee käyttämään vuonna 2021 omistajalähtöistä rahoitusta energiatehokkuuden parantamiseen noin miljoona euroa. Vuonna 2021 kaukolämmön osalta siirrytään päästöttömiin tuotteisiin niillä paikkakunnilla, joissa se on mahdollista. Energian saatavuuteen liittyvää resilienssin parantamiseen tähtäävää kehitystyötä jatketaan puolustusministeriön energiakonseptointihankkeen pohjalta yhteistyössä VTT:n kanssa.

Puolustushallinnon valmius- ja turvallisuuskriittisten kiinteistöjen ja verkostojen varautumisen tasosta sovitaan osana kokonaisvuokrasopimuksia ja asiakasyhteistyötä. Oma palvelutuotanto ja ylläpitohenkilöstö keskitetään entistä selkeämmin Puolustusvoimien kanssa sovittujen kohteiden ylläpitoon ja kehittämiseen. Suoja- ja erityistilojen toimitilojen tekniseen varautumiseen ja häiriönsietoon panostetaan hankkimalla siirrettävää varavoima- ja jäähdytyskapasiteettia, varaosia- ja vaihtolaiteita ja huolehtimalla ylläpitosopimuksissa palvelujen jatkuvuudesta myös poikkeusoloissa.

### **Investoinnit**

*Senaatti-konsernin liikelaitosten investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2021 enintään 480 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-konserni liikelaitokset saavat tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 550 milj. euroa. Investoinnit painottuvat rakennuskannan arvoa säilyttäviin ja sen toimintakelpoisuutta parantaviin perusparannus ja -korjausinvestointeihin sekä toimitilatehokkuutta kasvattaviin investointeihin. Investointivaltuus ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.*

Investointivaltuuteen luettavien investointien määrä kesäkuun lopussa oli 158 milj. euroa. Huomioiden maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot vuoden 2021 investoinnit olivat kesäkuun lopussa kokonaisuudessaan 160 milj. euroa. Summa jakautui perusparannuksiin ja -korjauksiin 112 milj. euroa, uudisinvestointeihin 45 milj. euroa sekä rahastosuorituksiin kiinteistöosakeyhtiöille 1 milj. euroa.

Konsernin investoinnit jakautuivat eri toimialojen ja liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen toimistot-toimiala 27 milj. euroa, erityiskiinteistöt-toimiala 109 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöt 22 milj. euroa.

Alkuvuoden 2021 aikana valmistui 21 yli miljoonan euron suuruista hanketta. Senaatti-kiinteistöissä suurimmat olivat ulkoministeriön käytössä olevan Merikasarmin perusparannus (88 M€), THL D/K-rakennus Tilkanmäellä (40 M€), Äänekosken kevytrakenteinen poliisiasema (9 M€), Helsingin Hakaniemenranta 6 toimistotalon muutostyöt (5 M€) ja Väylävirasto, Pasilan virastokeskus (5 M€)

Puolustuskiinteistöissä suurimmat alkuvuonna valmistuneet olivat Kasarmin 34 peruskorjaus Säkylässä (11 M€), Haapajärven vaihe 4 (9 M€), Kasarmi 3:n peruskorjaus Niinisalossa (6 M€) ja Karjalan Lennoston Tekniikkatalon peruskorjaus Rissalassa (4 M€).

Alkuvuoden 2021 aikana tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuvat seuraavina varainhoitovuosina 192 milj. euron suuruiset menot.

*Senaatti-kiinteistöt saa antaa vastavakuutta vaatimatta omavelkaisia takauksia tytäryhtiöiden lainoista yhteensä enintään 50 milj. euron arvosta.*

Senaatti-kiinteistöjen hallitus ei ole tehnyt lainantakauspäätöksiä vuoden 2021 aikana.

### **Lainanotto**

*Senaatti-konsernin liikelaitokset oikeutetaan ottamaan vuoden 2021 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 230 milj. euroa.*

Alkuvuoden aikana nostettiin uutta lainaa 140,0 milj. euroa. Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta. Alkuvuoden aikana uutta velkaa hallinnansiirtojen kautta tuli Senaatti-kiinteistöihin 3,2 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöihin 3,1 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen hallinnansiirtolaina maksettiin pois kesäkuun lopussa. Velkoja lyhennettiin alkuvuoden aikana 82,4 milj. eurolla. Lisäksi hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa lyhennettiin 12,2 milj. euroa. Nettomääräinen lainanotto oli 57,6 milj. euroa (nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa eikä emissiovoittoa).

Senaatti-kiinteistöt on antanut lainaa alkuvuoden aikana tytärliikelaitoksena toimivalle Puolustuskiinteistöt liikelaitokselle yhteensä 360 milj. euroa. Lainanato perustuu vuoden 2021 alusta voimaan tulleen lain Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä 6§ mukaiseen lainantomahdollisuuteen sekä liikelaitosten hallitusten päätöksiin.

## **1.5 Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet**

Valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan annettua puoltavan lausunnon valtiovarainministeriö on valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 6 §:n 2 momentin nojalla päättänyt seuraavaa:

**Palvelutavoitteet**

1. *Toteuttaa valtion vuokrajärjestelmän ja toimitilastrategian tavoitteita ja aikaansaa säästöjä valtion toimitilamenoihin. Koko valtionhallintoa koskevat 100 milj. euron vuosittaisen säästön aikaansaavat toimet on jo sovittu vuosina 2015–2020. Tavoitteena on 50 milj. euron lisäsäästö vuosina 2023–2029. Vuoden 2021 aikana sovitaan uusista 7 milj. euron säästöistä. Valtion vapautuvien tilojen myyntitavoite (bruttosumma) on 100 milj. euroa vuonna 2021.*

Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena ollut 100 milj. euron säästötavoite vuosina 2015 - 2022 saavutettiin kaksi vuotta tavoitetta nopeammin. Strategian päivityksessä tavoite vuodelle 2022 nostettiin 118 milj. euroon ja vuosille 2023 - 2029 on asetettu 50 milj. euron lisäsäästötavoite.

Vuoden 2021 ensimmäisen puoliskon aikana konsernissa sovittu yhteensä 145 ratkaisuprojektin toteuttamisesta. Tammi-kesäkuussa sovittiin yhteensä 7,9 milj. euron vuotuisista säästöistä, tästä Senaatti-kiinteistöjen osuus on 7,0 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 0,9 milj. euroa. Vuodelle 2021 asetettu 7 milj. euron säästötavoite on siis jo saavutettu. Kokonaisuudessaan strateginen 118 milj. euron tavoite on nyt saavutettu puolitoista vuotta suunnitelmaa etukäteen. Monipaikkainen työnteko sekä toimistotilojen yhteiskäyttöisyys luovat jatkossakin hyvät edellytyksen toimitilakustannussäästöjen aikaansaamiseksi.

Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan volyymi niin kappalemääräisesti kuin euro-määräisestikin on toteutunut lähes suunnitellun mukaisesti alkuvuonna 2021. Arvion mukaan Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2021 kiinteistömyynnit saavuttavat 100 milj. euron tavoitteen, mutta viimeisten hinnaltaan merkittävien kauppojen toteutuminen ajoittuu vuoden loppupuolelle. Tulevien vuosien kiinteistömyyntien valmistelu on edistynyt suunnitelmien mukaan.

2. *Senaatti-kiinteistöt tukee Puolustuskiinteistöt-tytärliikelaitoksen tuotannon käynnistämistä häiriöttömästi siten, että Puolustuskiinteistöt pystyy täyttämään sopimusveloitteensa koko vuoden ajan.*

Laki Puolustuskiinteistöistä hyväksyttiin ja vahvistettiin joulukuussa 2020. Puolustuskiinteistöt liikelaitos aloitti toimintansa 1.1.2021 Senaatti-kiinteistöjen tytärliikelaitoksena. Uudistuksessa Puolustushallinnon rakennuslaitoksessa ja Senaatti-kiinteistöissä Puolustusvoimien tila-asioista vastaava henkilöstö siirtyi Puolustuskiinteistöihin vanhoina työntekijöinä. Lisäksi osa Rakennuslaitoksen henkilöstöstä siirtyi työskentelemään Senaatti-konsernin yhteisiin palveluihin. Puolustuskiinteistöjen henkilöstövahvuus perustamishetkellä oli 663 henkilöä, joista suurin osa työskentelee operatiivisen palvelutuotannon tehtävissä.

Senaatti-konsernin yhteisten palvelujen ja Puolustuskiinteistöjen prosessit, järjestelmät ja käytännöt ovat käynnistyneet pääosin odotusten mukaisesti ja toiminta on saatu vakiinnutettua kevään aikana. Puolustuskiinteistöt on pystynyt täyttämään sopimusveloitteensa ja asiakkailta saatu palaute on ollut myönteistä. Keskeisimmät alkuvaiheen haasteet liittyivät vuokrasopimusten valmisteluun, tietojärjestelmien käytettävyyteen ja raportoinnin kehittämiseen.

3. *Varmistaa omalta osaltaan, että Maakuntien tilakeskus Oy:llä on toimintaedellytykset yhtiölle annettuihin laajempiin tavoitteisiin. Varmistaa Senaatin Asema-alueet Oy:n asema-aluehankkeiden toteutuksen kestävän kaupunkikehityksen ja toimivien matkaketjujen periaatteet huomioiden.*

Lokakuussa 2019 valtiovarainministeriö antoi Senaatille Maakuntien tilakeskuksen omistajana toimiohjeen, jonka mukainen kaksivuotinen palvelusopimus valtiovarainministeriön ja Maakuntien tilakeskuksen välille laadittiin tammikuussa 2020. Palvelusopimuksella Maakuntien tilakeskuksen tehtäväksi annettiin sosiaali- ja terveydenhuollon, pelastustoimen sekä kuntien rakennus- ja toimitilatiedon kokoaminen kansallisesti kattavaksi tietokannaksi. Hallitusohjelman mukaisesti tarkoituksena on tukea julkisen rakennuskannan hallintaa ja syventää tietopohjaa. Yhtiö etenee palvelusopimuksen toteuttamisessa suunnitelmien mukaan ja sen toimintaa rahoitetaan palvelusopimuksen mukaisilla tuotoilla. Eduskunnan hyväksyttyä Sote-uudistukseen liittyvät lait kesäkuussa 2021 on yhtiö aloittanut valmistelut laissa mainitun kiinteistö- ja toimitilahallinnon osaamiskeskuksen rakentumiseksi.

Senaatin Asema-alueet Oy:llä on asema-alueita kehitettävänä yhteensä 22 eri paikkakunnalla. Asema-alueiden kiinteistöomaisuuden kiinteistökehitysprojektit ovat käynnissä. Alkuvuoden 2021 aikana yhtiön toiminnan pääpaino on ollut kiinteistöprojektien johtamisessa ja edistämässä yhteistyössä kuntien ja kaupunkien kanssa. Väylävirastolta näille asema-alueille kohdistuvien ja mahdollisesti myyntiin kehitettäväksi soveltuvien kiinteistöomistusten inventointia on jatkettu. Yhtiön tehtävänä on kehittää asema-alueita ja lopulta myydä kehitetty kiinteistöomaisuus. Lisätietoja ja ajankohtaista yhtiön toiminnasta sekä projekteista on luettavissa [Senaatin Asema-alueet Oy:n www-sivuilla](#).

*4. Senaatti-kiinteistöt osallistuu valtion toimitilastrategian päivittämiseen sekä valtion toimitila- ja palveluverkon uudistamiseen ja toimeenpanoon huomioiden mm. koronapandemian myötä muuttuneet työnteon tavat sekä asiakkaiden muuttuneet tila- ja palvelutarpeet. Senaatti-kiinteistöt päivittää strategiansa vastaamaan uudistettavia linjauksia. Päivityksessä on varauduttava siihen, että valtion toimitilatarve tulee merkittävästi vähenemään lähivuosina ja toimitilakustannuksista tavoitellaan kustannussäästöjä.*

Valtion toimistrategian valmistelutyö käynnistyi jo syksyn 2020 aikana Senaatti-kiinteistöjen ja valtiovarainministeriön yhteisillä valmistelutyöpajoilla. Senaatti-kiinteistöjen tehtävinä kevään aikana on ollut toimia uudistustyön sihteerinä, valmistelun taustamateriaalien, esitysten ja työpajojen tuottajana sekä jäsenenä valmistelutyöryhmässä. Työskentely on muodostunut työryhmän työpajoista sekä laajemmista verkostotilaisuuksista. Senaattilaiset ovat laajasti osallistuneet tilaisuuksien valmisteluihin sekä varsinaiseen keskusteluun. Päivitystyössä on käsitelty myös palveluverkon uudistamista. Senaatti-kiinteistöt on aktiivisesti osallistunut palveluverkon uudistamistyöhön osana oman strategiansa uudistamista.

Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt ovat kevään aikana valmistelleet strategioidensa uudistamista. Strategioihin sisällytetään valtion toimitilastrategian uudet linjaukset. Strategiat hyväksytään loppu kesästä ja niiden pohjalta valmistellaan vuoden 2022 toimintasuunnitelmat. Senaatti-kiinteistöjen tulevan strategian keskeisin teema on koronapandemian myötä muuttuneeseen tilanteeseen vastaaminen. Hybridityöskentelyyn ja työympäristöjen yhteiskäyttöön siirtyminen tulee vapauttamaan tiloja. Tähän muutokseen vastaamalla voidaan tilakustannusten nousua osittain hillitä, mutta valtaosa investoinneista kohdistuu erityistiloihin, jotka nostavat valtion tilakustannuksia. Tarkoituksena on tulevan strategiakauden aikana käynnistää yhteiskäyttöisten tilojen verkoston rakentaminen.

*5. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa suunnitellut hiilineutraalisuustoimenpiteet valtion omistamissa kiinteistöissä tavoitteena hiilineutraali Senaatti-konserni vuonna 2035. Senaatti-kiinteistöt tekee omalta osaltaan toimeenpanosuunnitelman Julkisten hankintojen strategiasta ja toimii osana konsernia esimerkkinä kiinteistöalalla kokonaistaloudellisesti ja yhteiskunnallisesti kestävästä toiminnasta.*

Senaatti-konserniin on perustettu hiilineutraalisuusohjelma, jonka tavoitteena on, että konserni voi tarjota valtion organisaatioille hiilineutraalit toimitilat. Ohjelmaa toteutetaan kaikessa operatiivisessa toiminnassa ja johtamisessa. Ohjelma jakautuu kahteen tiekarttaan. Ensimmäinen keskittyy olemassa olevan kiinteistökannan päästöjen nopeaan vähentämiseen muun muassa siirtymällä päästöttömän energian käyttöön ja lisäämällä oman päästöttömän energian tuotantoa esimerkiksi kiinteistökohtaisia aurinkovoimaloita rakentamalla. Toinen tiekartta keskittyy rakentamisen ja korjaamisen päästöjen vähentämiseen. Rakentaminen on globaali teollisuuden ala, joka ei tämänhetkisen arvion pohjalta saavuta hiilineutraaliutta vielä vuoteen 2035 mennessä. Senaatti-kiinteistöissä selvitetään keinoja ja toteutetaan ratkaisuja päästöjen vähentämiseksi, mutta lisäksi tarvittaneen vaihtoehtoja myös päästöjen kompensointiin.

Senaatti-kiinteistöt on ollut kiinteistö- ja rakennusalan kanssa yhteistyössä selvittämässä ja tutkimassa muun muassa päästölaskennan pilottirakennushankkeissa vähäpäästöistä rakentamista. Senaatti-kiinteistöt jatkaa kehitystyötä ollen edelläkävijöiden joukossa.

Senaatti-kiinteistöissä on valmisteltu julkisten hankintojen strategian toimeenpanosuunnitelmaa kevään aikana. Tässä työssä on perehdytty strategian sisältöön ja tehty itsearvio lähtötilanteesta. Kansallisesta strategiasta on johdettu Senaatti-konsernille toimenpiteet, jotka on jaoteltu lyhyen ja pitkän aikavälin toimenpiteisiin.

Senaatti-konsernin omassa toimeenpanosuunnitelmassa asiat on ryhmitelty kolmeen pääkategoriaan: strategiaan tavoitteisiin, varmistettaviin asioihin sekä asioihin, joihin konsernissa rakennetaan uudenlaista osaamista. Tavoitteita Senaatti-konsernille tulevat olemaan esimerkiksi hankintojen ja toimittajien suunnitelmallinen ja kustannustehokas johtaminen, ratkaisukeskeisten, kattavien ja joustavien puitejärjestelyjen tekeminen, vakioitujen sopimusmallien ja tarjouspyyntöaineistojen käyttö, hiilineutraalisuus-tavoitteiden huomioiminen hankinnoissa sekä innovatiivisten hankintojen kasvattaminen.

Julkisten hankintojen strategian toimenpidesuunnitelmassa oli vastuutettu yksi tavoite suoraan Senaatti-kiinteistöille. Tavoite oli edistää harmaan talouden torjuntaa rakennusosalalla hyviä käytäntöjä jakamalla sekä pilottien avulla. Tämän mukaisesti Senaatti-kiinteistöt on tehnyt yhteenvedon ja esityksen käyttämistään keinoista talousrikollisuuden torjunnassa. Asiaa on esitelty vuoden 2021 aikana muun muassa Hankinta-Suomen järjestämissä tilaisuuksissa. Toimenpide on pääosin suoritettu ja siitä on saatu hyvää palautetta.

*6. Jatkaa sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa ja vie omalta osaltaan eteenpäin valtion tavoitteita sisäolosuhteongelmien ratkaisemiseksi. Toteuttaa vuonna 2021 laajan investointi- ja kunnossapito-ohjelman, joka merkittävältä osin kohdistuu virastojen keskeisten toimitilojen uudistamiseen nollatoleranssiohjelman tavoitteiden mukaisesti.*

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa jatkettiin Senaatti-kiinteistöissä ja Puolustuskiinteistöjen osalta käynnistettiin nollatoleranssiohjelman toimenpiteet. Investointiohjelma etenee pääosin suunnitellusti. Rakennushankkeiden käynnistyminen on ollut osin suunniteltua hitaampaa, joten investointien rahankäyttö jää tavoitteista. Kunnossapito-ohjelmaa on toteutettu edelleen nollatoleranssilinjausten mukaisesti korkealla tasolla. Ohjelma on edennyt suunnitelmien mukaan sekä rahankäytöltään että sisällöltään.

Vuoden 2020 päättävä- ja asiakastyytyväisyyskyselyissä asiakkaiden tyytyväisyys Senaatin toimenpiteisiin sisäolosuhteiden parantamiseksi kehittyi positiivisesti ja on hyvällä tasolla. Samoin parani tyytyväisyys



sisäolosuhteisiin parani ja on tyydyttävällä tasolla. Senaatissa on 2021 käynnissä noin 20 nollatoleranssin kehitysprojektia. Vuoden 2021 tärkeimmät nollatoleranssiprojektit ovat Puolustuskiinteistöjen nollatoleranssitoiminnan käynnistäminen, rakennuskatsastusten tulosten mukainen korjaustoiminta sekä kohdekohtaisen asiakasviestinnän vahvistaminen ennakoinnissa ja sisäilmaongelmatapauksissa. Sisäolosuhdekustannusten alenemiselle asetettiin strategiakaudelle tavoitteeksi 40 milj. euroa vuodessa, ja vuoden 2020 lopussa sisäolosuhdekustannukset olivat alentuneet lähtötasosta noin 35 milj. euroa vuodessa.

*7. Senaatti-kiinteistöt osallistuu valtion yhteisten palvelujen kehittämiseen yhdessä muiden valtion palvelujentuottajien ja valtiovarainministeriön kanssa siten, että tulevana vuosina pystytään tarjoamaan uusia yhteisiä palvelukokonaisuuksia. Valtion konsernipalveluiden tavoitteena on asiakasnäkökulman huomioivat nykyaikaiset, sujuvat ja tulokselliset palvelut koko valtionhallinnolle.*

Valtion konsernipalveluiden tuottajien yhteistyö palveluiden kehittämisessä on jatkunut vuoden 2021 aikana. Työtä tehdään useilla eri foorumeilla, muun muassa johdon ja kehittäjäverkoston säännöllisissä kokoontumisissa. Käytännön tasolla tiivistä yhteistyötä tehdään esimerkiksi virastojen toimitilaprojekteissa, joissa yhdistetään eri toimijoiden palvelut toimivaksi kokonaisuudeksi, erityisesti Valtorin rooli on tässä merkittävä. Työ 2.0-ryhmässä Senaatti toimii aktiivisesti. Puolustuskiinteistöjen käyttöön tullut palkanlaskentajärjestelmän toimitti Palkeet ja yhteistyö Hanselin kanssa on jatkunut tiiviinä.

Asiakasvirastoissa on laajasti kysyntää erilaisille muutosjohtamisen palveluille liittyen digitaalisuuteen, toimitiloihin, etätöihin ja osaamisen kehittämiseen ja tarve tulee oletettavasti kasvamaan korona-ajan jälkeen. Muutosjohtamisen asiantuntijapalvelu on olennainen osa Senaatin toimitilahankkeisiin liittyvää palvelutarjontaa asiakkailleen.

Vuoden aikana kartoitettiin konsernitoimijoiden kesken valtion virastoille ja laitoksille tarjottavana olevat työn murrokseen ja johtamiseen liittyvät erilaiset palvelut. Valtion toimijoiden yhteisissä tapaamisissa on käsitelty myös monipaikkaisen työn ekosysteemiä sekä sen mukanaan tuomia mahdollisuuksia kehittää työn tekemisen tapoja valtiolla.

### **Tulos- ja tuloutustavoite**

*Valtiovarainministeriö on, huomioon ottaen edellä mainitut Senaatti-kiinteistöjen palvelutavoitteet sekä puolustusministeriön asettamat Puolustuskiinteistöjen palvelutavoitteet, asettanut alustavasti Senaatti-konsernin liikelaitosten yhteenlasketuksi*

*1) vuokrauksen (sisältäen palvelut) tulostavoitteeksi 10 milj. euroa vuodelle 2021. Alustavan suunnitelman mukaan tulos jakaantuu liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöt 8 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöt 2 milj. euroa.*

*2) vuoden 2021 tuloksesta vuonna 2022 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 35 milj. euroa.*

Seuraavassa taulukossa on verrattu koko vuoden tavoitetta ja tammi-kesäkuun toteumaa. Alkuvuonna vuokrauksen tulos on toteutunut budjetoitua parempana. Kulut painottuvat loppuvuoteen ja koko vuoden osalta ennustetaan tavoitteen mukaista tulosta.

**Eduskunnan ja valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko 1-6/2021**

| Milj. euroa                                  | Senaatti-kiinteistöt |         | Puolustus-kiinteistöt |         | Liikelaitokset yhteensä |         |
|--|----------------------|---------|-----------------------|---------|-------------------------|---------|
|  | Tavoite              | Toteuma | Tavoite               | Toteuma | Tavoite                 | Toteuma |
| Vuokrauksen tulos                            | 8                    | 26      | 2                     | 7       | 10                      | 32      |
| Investoinnit                                 | 407                  | 136     | 73                    | 22      | 480                     | 158     |
| Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille | -                    | 155     | -                     | 37      | 550                     | 192     |
| Lainanottovaltuus, netto                     | 230                  | 58      | -                     | -       | -                       | -       |

HUOM: taulukossa vain investointivaltuuteen kuuluvat investoinnit. Kokonaisinvestoinnit sisältäen myös maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot olivat 160 milj. euroa.

**Muut raportoitavat asiat**
**Edellä esitetyn lisäksi raportoidaan kiinteistövarallisuuden myynneistä ja hankinnoista, valtion ulkopuolelta otettavista lainoista sekä vuokrausasteen kehityksestä.**

Senaatti-kiinteistöjen alkuvuoden kiinteistömyynnit olivat 34,9 milj. euroa ja kauppvoja tehtiin 33 kpl. Kiinteistömyyntien myyntivoitot olivat 18,2 milj. euroa ja myyntitappiot 8,4 milj. euroa. Alkuvuoden aikana myyntihinnaltaan suurimmat kaupat olivat Helsingin Ratakatu 3 (14,1 milj. euroa), Helsingin Hylkysaari (7 milj. euroa) ja Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden kauppa (4,7 milj. euroa). Loppuvuonna odotetaan tehtävän kiinteistökauppoja noin 65 milj. euron edestä, mikä koostuu lähinnä arvo- ja kiinteistökehitys-kohteiden kauppojen toteutumisesta loppuvuoden aikana. Arvion mukaan Senaatin vuoden 2021 kiinteistömyynnit saavuttaa asetetun 100 milj. euron tavoitteen, mutta kauppojen toteutuminen ajoittuu vuoden loppupuolelle.

Senaatin Asema-alueet Oy:n alkuvuoden myynnit olivat 1,5 milj. euroa, jotka koostuivat Seinäjoen asema-keskusalueen ensimmäisen vaiheen myynnistä sekä Hangon asema-alueen myynnistä. Ennusteen mukaan koko vuoden myynnit tulevat olemaan 2,1 milj. euroa.

Senaatti-konsernin vuokravastuut edelleenvuokrakohteista olivat kesäkuussa 2021 485,5 milj. euroa, josta puolustuskiinteistöjen osuus oli 11,8 milj. euroa. Näistä sitoumuksista eräännty seuraavan vuoden aikana 18,4 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste kasvoi hieman vuodentakaisesta (5,1 %) ja oli kesäkuun lopussa 5,3 %. Yleinen toimistokiinteistöjen vajaakäyttöaste esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on keskimäärin 17 %.

| Vajaakäyttöaste, %              | 30.6.2021  |
|---------------------------------|------------|
| Senaatti-kiinteistöt            | 7,8        |
| Puolustuskiinteistöt            | 2,5        |
| <b>Konsernin liikelaitokset</b> | <b>5,3</b> |

Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokrakohteiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat konsernin liikelaitoksittain.

| Neliövuokrat, euro/m <sup>2</sup> /kk *) | Keskiarvo 2021 | Laajuus (1 000 m <sup>2</sup> ) |
|--|----------------|---------------------------------|
| Senaatti-kiinteistöt                     | 15,76          | 2 040                           |
| Puolustuskiinteistöt                     | 5,32           | 2 688                           |
| <b>Konsernin liikelaitokset</b>          | <b>9,86</b>    | <b>4 728</b>                    |

\*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokrakohteet. Neliöillä painotetut keskimääräiset sopimusten neliövuokrat. Kesäkuun lopussa Senaatti-konsernin liikelaitosten vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 5,7 milj. m<sup>2</sup>.

Vuoden 2021 alusta lähtien pääosa Senaatti-konsernin vuokrasopimuskannasta on kokonaisvuokramallin piirissä.

Neliövuokrat Puolustuskiinteistöissä vaihtelevat merkittävästi rakennustyypeittäin. Esimerkiksi kasarmeissa neliövuokrat olivat 7,2 eur/m<sup>2</sup>/kk, kun taas lämpimissä varastoissa vuokrataso oli keskimäärin 5,1 eur/m<sup>2</sup>/kk ja kylmissä varastoissa 0,9 eur/m<sup>2</sup>/kk. Puolustuskiinteistöjen ravintolarakennuksissa vuokrat olivat 10,6 eur/m<sup>2</sup>/kk ja toimistorakennuksissa 9,0 eur/m<sup>2</sup>/kk.

## 1.6 Loppuvuoden näkymät

Puolustuskiinteistöt-uudistukseen liittyvä muutosjohtaminen jatkuu koko konsernissa ja kehittämistä ja uusien toimintamallien käyttöönottoa tehdään sekä konsernin sisällä että tiiviissä yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Erityinen huomio kiinnitetään paikallistasolla tapahtuvaan toiminnan selkeyteen ja palvelun sujuvuuteen ja asiakaskokemukseen. Samalla vahvistetaan Puolustuskiinteistöjen roolia puolustushallinnon strategisena kumppanina.

Valtion vuokrien tasauksen viimeisen vaiheen mukaiset vuokrasopimusten päivitykset valmistellaan asiakkaiden kanssa loppuvuoden aikana. Vuoden 2022 alusta lähtien valtion sisäiset vuokrasopimukset ovat kattavasti keskeisiltä ehdoiltaan omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän mukaisia. Vuoden 2021 valtioasiakkaiden vuokraustoiminnan tuloksen ennustetaan alittavan hieman pitkä aikavälin tavoitetasoksi asetetun 0,4 % pääoman tuoton kunnossapidon korkeasta tasosta johtuen.

Koronapandemian jatkuessa on nähtävissä erilaisten hybridityön muotojen lisääntyminen koko valtionhallinnossa ja myös Senaatissa. Hybridityössä työtä tehdään luontevasti paikasta ja myös ajasta riippumattomasti useissa vaihtoehtoisissa työn tekemisen paikoissa ja tiloissa.

Koronapandemian vaikutukset Senaatti-konsernin liiketoimintaan on pystytty pitämään pieninä ja ennustetaan, että vaikutukset jäävät myös vuositasolla vähäisiksi. Pitkän aikavälin vaikutuksia kiinteistö- ja toimitilamarkkinoihin ei pystytä vielä tarkasti arvioimaan. On nähtävissä, että myös valtiolla toimistotilojen tarve vähenee merkittävästi. Sen sijaan muun muassa turvallisuussektorin toimijoiden käyttösidonnaisiin tiloihin ja muihin erityistiloihin kohdistuu merkittäviä investointitarpeita.

Konsernin tuloksen ennustetaan koko vuoden osalta toteutuvan hieman budjettia paremmin. Liikelaitosten tulosten ennustetaan toteutuvan budjetoidun mukaisena. Investointien taso on kuluvana vuonna aiempiin vuosiin verrattuna korkealla tasolla. Konsernin investointien kokonaismäärän arvioidaan olevan 400 milj. euroa, mikä alittaa 480 milj. euron investointivaltuuden.

Valtion toimitilastrategian päivitys valmistuu syksyllä. Myös Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen strategiat vuosille 2022-2025 hyväksytään loppukesästä, ja niiden käytäntöön vieminen käynnistyy vuoden 2022 toiminnan suunnittelulla ja koko henkilöstön osallistamisella strategian toimeenpanoon.

## 1.7 Tulosityhteenveto

Senaatti-konserni:

| M€                                |                         | Kum tot      | Kum bud      | Ero         | Ennuste      | Vuosibud     |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>Senaatti-konserni yhteensä</b> | <b>Liikevaihto</b>      | <b>394,4</b> | <b>385,3</b> | <b>9,1</b>  | <b>785,4</b> | <b>777,1</b> |
|                                   | <b>Tilikauden tulos</b> | <b>38,8</b>  | <b>19,5</b>  | <b>19,3</b> | <b>30,7</b>  | <b>27,1</b>  |
| Senaatti-kiinteistöt              | Liikevaihto             | 269,0        | 258,8        | 10,2        | 531,0        | 517,2        |
|                                   | Tulos                   | 32,0         | 20,9         | 11,1        | 27,0         | 27,0         |
| Puolustuskiinteistöt              | Liikevaihto             | 131,1        | 133,0        | -1,9        | 265,9        | 270,0        |
|                                   | Tulos                   | 6,5          | -1,2         | 7,7         | 1,7          | 1,7          |
| Senaatin Asema-alueet Oy          | Liikevaihto             | 3,1          | 3,3          | -0,2        | 5,3          | 6,4          |
|                                   | Tulos                   | -0,5         | -0,9         | 0,4         | -2,6         | -1,8         |
| Maakuntien tilakeskus Oy          | Liikevaihto             | 3,9          | 4,8          | -1,0        | 8,6          | 8,6          |
|                                   | Tulos                   | 1,1          | 0,7          | 0,4         | 0,2          | 0,2          |
| Muut yhteensä ja eliminoinnit     | Liikevaihto             | -12,6        | -14,5        | 2,0         | -25,2        | -25,1        |
|                                   | Tulos                   | -0,3         | 0,0          | -0,3        | 4,5          | 0,0          |

Senaatti-kiinteistöt:

| M€                                   |                                   | Kum tot      | Kum bud      | Ero          | Ennuste      | Vuosibud     |
|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Senaatti-kiinteistöt yhteensä</b> | <b>Liikevaihto</b>                | <b>269,0</b> | <b>258,8</b> | <b>10,2</b>  | <b>531,0</b> | <b>517,2</b> |
|                                      | <b>Liiketoiminnan muut tuotot</b> | <b>19,1</b>  | <b>17,7</b>  | <b>1,4</b>   | <b>35,3</b>  | <b>35,3</b>  |
|                                      | <b>Tilikauden tulos</b>           | <b>32,0</b>  | <b>20,9</b>  | <b>11,1</b>  | <b>27,0</b>  | <b>27,0</b>  |
| <b>Vuokraus</b>                      | <b>Liikevaihto</b>                | <b>269,0</b> | <b>258,8</b> | <b>10,2</b>  | <b>531,0</b> | <b>517,2</b> |
|                                      | <b>Tulos</b>                      | <b>25,8</b>  | <b>11,5</b>  | <b>14,3</b>  | <b>8,0</b>   | <b>8,0</b>   |
| Suoravuokraus                        | Liikevaihto                       | 206,1        | 198,7        | 7,4          | 407,5        | 398,4        |
|                                      | Tulos                             | 23,5         | 9,6          | 13,9         | 5,6          | 5,6          |
| Edelleenvuokraus                     | Liikevaihto                       | 51,1         | 49,0         | 2,1          | 100,0        | 96,8         |
|                                      | Tulos                             | 1,6          | 1,5          | 0,2          | 1,5          | 1,5          |
| Palvelut                             | Liikevaihto                       | 11,7         | 11,0         | 0,7          | 23,5         | 22,1         |
|                                      | Tulos                             | 0,7          | 0,4          | 0,2          | 0,9          | 0,9          |
| <b>Kiinteistömyynti</b>              | <b>Myynnit</b>                    | <b>34,9</b>  | <b>50,0</b>  | <b>-15,1</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |
|                                      | <b>Myyntivoitot/-tappiot</b>      | <b>11,0</b>  | <b>15,0</b>  | <b>-4,0</b>  | <b>30,0</b>  | <b>30,0</b>  |
|                                      | <b>Tulos</b>                      | <b>6,2</b>   | <b>9,4</b>   | <b>-3,2</b>  | <b>19,0</b>  | <b>19,0</b>  |
| <b>Investointivaltuus</b>            |                                   | <b>135,9</b> | <b>194,5</b> | <b>-58,7</b> | <b>330,0</b> | <b>407,0</b> |

| Senaatin vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen milj. euroa |              |            |
|--|--------------|------------|
| Toimiala   | Liikelaitos  | osuus-%    |
| Erytyskiinteistöt  | 150,4        | 56         |
| Toimistot  | 108,1        | 40         |
| Palvelut tytäryhtiöille                                    | 10,4         | 4          |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>269,0</b> | <b>100</b> |

Keskeiset tunnusluvut:

| Milj. euroa   | Senaatti-kiinteistöt | Puolustus-kiinteistöt |
|---|----------------------|-----------------------|
| Liikevaihto   | 269,0                | 131,1                 |
| Liikevoitto   | 32,5                 | 8,8                   |
| Liikevoitto-%   | 12,1                 | 6,7                   |
| Vuokrauksen käyttökate                                  | 97,3                 | 49,2                  |
| Vuokrauksen käyttökate-%                                | 36,2                 | 37,6                  |
| Oman pääoman tuotto-%, vuosiennuste                     | 1,6                  | 0,9                   |
| Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioas., vuosiennuste | 0,0                  | 0,1                   |
| Omavaraisuusaste-%                                      | 64,3                 | 64,3                  |
| Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuosiennuste               | 1,0                  | 0,6                   |
| Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus, vuosiennuste     | 0,6                  | 0,6                   |

Tunnuslukujen laskentakaavat:

- Liikevoitto-% = liikevoitto / liikevaihto x 100
- Käyttökate-% = vuokrauksen käyttökate / vuokrauksen liikevaihto x 100
- Omavaraisuusaste, % = oikaistu oma pääoma / (oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakkomaksut) x 100
- Oman pääoman tuotto-% = vuoden nettotulos / oma pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo
- Sijoitetun pääoman tuotto-% = vuoden (nettotulos + rahoituskulut + verot) / sijoitettu pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo
- HUOM: Pääoman tuotto-% tunnuslukujen laskennassa on nyt poikkeuksellisesti käytetty tuloksen laskennassa kuluvaan vuodelle tulostusta ja omaisuudessa kesäkuun toteumaa, koska konsernin liikelaitosrakenne on merkittävästi muuttunut 1.1.2021 ja ns. juoksevan 12 kk tunnusluku antaisi virheellisen kuvan pääoman tuotosta.

## 2. Konsernin tuloslaskelma

| 1.1.-30.6.   | 2021                | 2020                |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Liikevaihto</b>                                 | <b>394 395 561</b>  | <b>318 129 080</b>  |
| <b>Valmistus omaan käyttöön</b>                    | <b>2 098 280</b>    | <b>0</b>            |
| <b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>                  | <b>19 053 474</b>   | <b>12 183 662</b>   |
| <b>Materiaalit ja palvelut</b>                     |                     |                     |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat                      |                     |                     |
| Ostot tilikauden aikana                            | -56 987 247         | -25 923 196         |
| Varastojen muutos                                  | 1 874 105           | 0                   |
| Ulkopuoliset palvelut                              | -86 028 849         | -67 816 755         |
| <b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>            | <b>-141 141 991</b> | <b>-93 739 951</b>  |
| <b>Henkilöstökulut</b>                             |                     |                     |
| Palkat ja palkkiot                                 | -34 957 984         | -15 842 218         |
| Henkilösivukulut                                   |                     |                     |
| Eläkekulut   | -6 156 736          | -2 642 665          |
| Muut henkilösivukulut                              | -1 219 790          | -330 397            |
| <b>Henkilöstökulut yhteensä</b>                    | <b>-42 334 510</b>  | <b>-18 815 281</b>  |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset</b>                 |                     |                     |
| Suunnitelman mukaiset poistot                      | -104 809 065        | -103 982 281        |
| Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä  | -7 676 940          | -14 023 887         |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>        | <b>-112 486 005</b> | <b>-118 006 168</b> |
| <b>Liiketoiminnan muut kulut</b>                   | <b>-78 228 927</b>  | <b>-61 084 603</b>  |
| <b>Liikevoitto</b>                                 | <b>41 355 881</b>   | <b>38 666 738</b>   |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>                    |                     |                     |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksesta                 | 5 702 651           | 4 839 217           |
| Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista    | 342 012             | 691 408             |
| Muut korko- ja rahoitustuotot                      | 72 236              | 1 688 767           |
| Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista | -334 053            | 0                   |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut                   | -7 511 848          | -10 031 599         |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>           | <b>-1 729 002</b>   | <b>-2 812 208</b>   |
| <b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>  | <b>39 626 879</b>   | <b>35 854 531</b>   |
| <b>Tuloverot</b>                                   | <b>-785 256</b>     | <b>-648 661</b>     |
| <b>Tilikauden voitto</b>                           | <b>38 841 623</b>   | <b>35 205 869</b>   |

### 3. Konsernin tase

|  | 30.6.2021            | 30.6.2020            |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Vastaavaa</b>                         |                      |                      |
| <b>Pysyvät vastaavat</b>                 |                      |                      |
| <b>Aineettomat hyödykkeet</b>            |                      |                      |
| Aineettomat oikeudet                     | 645 820              | 38 666               |
| Muut pitkävaikutteiset menot             | 7 061 604            | 9 526 701            |
| <b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>   | <b>7 707 424</b>     | <b>9 565 367</b>     |
| <b>Aineelliset hyödykkeet</b>            |                      |                      |
| Maa- ja vesialueet                       | 467 828 421          | 479 213 639          |
| Rakennukset ja rakennelmat               | 3 074 921 082        | 3 100 050 234        |
| Koneet ja kalusto                        | 7 511 144            | 21 542 388           |
| Muut aineelliset hyödykkeet              | 109 516 911          | 90 174 111           |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | 425 326 916          | 322 414 216          |
| <b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>   | <b>4 085 104 474</b> | <b>4 013 394 588</b> |
| <b>Sijoitukset</b>                       |                      |                      |
| Osuudet omistusyhteisyrityksissä         | 276 474 391          | 217 046 176          |
| Saamiset omistusyhteisyrityksiltä        | 0                    | 59 000 000           |
| Muut osakkeet ja osuudet                 | 2 596 738            | 3 425 897            |
| <b>Sijoitukset yhteensä</b>              | <b>279 071 129</b>   | <b>279 472 073</b>   |
| <b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>        | <b>4 371 883 028</b> | <b>4 302 432 027</b> |
| <b>Vaihtuvat vastaavat</b>               |                      |                      |
| <b>Vaihto-omaisuus</b>                   |                      |                      |
| Muu vaihto-omaisuus                      | 26 168 549           | 23 950 670           |
| <b>Saamiset</b>                          |                      |                      |
| <b>Pitkäaikaiset saamiset</b>            |                      |                      |
| Myyntisaamiset                           | 18 184 000           | 39 013 062           |
| <b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>   | <b>18 184 000</b>    | <b>39 013 062</b>    |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset</b>            |                      |                      |
| Myyntisaamiset                           | 30 752 370           | 7 911 961            |
| Muut saamiset                            | 6 017 725            | 38 121 756           |
| Siirtosaamiset                           | 3 177 853            | 391 108              |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>   | <b>39 947 948</b>    | <b>46 424 826</b>    |
| <b>Saamiset yhteensä</b>                 | <b>58 131 948</b>    | <b>85 437 888</b>    |
| <b>Rahat ja pankkisaamiset</b>           | <b>188 669 847</b>   | <b>176 614 284</b>   |
|  | <b>4 644 853 371</b> | <b>4 588 434 868</b> |

|   | 30.6.2021            | 30.6.2020            |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Vastattavaa</b>                          |                      |                      |
| <b>Oma pääoma</b>                           |                      |                      |
| Peruspääoma                                 | 672 751 706          | 672 751 706          |
| Muu oma pääoma                              | 1 528 079 903        | 1 528 256 741        |
| Edellisten tilikausien voitto ( tappio )    | 724 639 418          | 725 308 578          |
| Tilikauden voitto                           | 38 841 623           | 35 205 869           |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                  | <b>2 964 312 649</b> | <b>2 961 522 894</b> |
| <b>Pakolliset varaukset</b>                 |                      |                      |
| Muut pakolliset varaukset                   | <b>19 341 601</b>    | <b>24 394 798</b>    |
| <b>Vieras pääoma</b>                        |                      |                      |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>          |                      |                      |
| Lainat valtiolta                            | 1 278 259 621        | 1 300 349 146        |
| Lainat rahoituslaitoksilta                  | 113 080 138          | 196 425 709          |
| Muut velat                                  | 212 375              | 1 212 716            |
| Laskennallinen verovelka                    | 0                    |                      |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>1 391 552 134</b> | <b>1 497 987 571</b> |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>          |                      |                      |
| Lainat valtiolta                            | 154 096 457          | 11 644 939           |
| Lainat rahoituslaitoksilta                  | 31 897 603           | 33 996 637           |
| Saadut ennakot                              | 9 116 200            | 6 325 569            |
| Ostovelat                                   | 23 986 167           | 18 366 493           |
| Muut velat                                  | 12 581 223           | 8 014 852            |
| Siirtovelat                                 | 37 969 337           | 26 181 116           |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>269 646 988</b>   | <b>104 529 605</b>   |
| <b>Vieras pääoma yhteensä</b>               | <b>1 661 199 122</b> | <b>1 602 517 176</b> |
|   | <b>4 644 853 371</b> | <b>4 588 434 868</b> |



## 4. Liikelaitoksen tuloslaskelma

| 1.1.-30.6.   | 2021               | 2020                |
|--|--------------------|---------------------|
| <b>Liikevaihto</b>                                 | <b>268 967 675</b> | <b>312 270 978</b>  |
| <b>Oma käyttö</b>                                  | <b>1 698 977</b>   | <b>0</b>            |
| <b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>                  | <b>19 053 474</b>  | <b>12 183 662</b>   |
| <b>Materiaalit ja palvelut</b>                     |                    |                     |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat                      |                    |                     |
| Ostot tilikauden aikana                            | -27 282 410        | -24 365 686         |
| Ulkopuoliset palvelut                              | -64 789 230        | -63 937 054         |
| <b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>            | <b>-92 071 640</b> | <b>-88 302 740</b>  |
| <b>Henkilöstökulut</b>                             |                    |                     |
| Palkat ja palkkiot                                 | -17 864 535        | -14 952 347         |
| Henkilösivukulut                                   |                    |                     |
| Eläkekulut   | -2 938 639         | -2 642 665          |
| Muut henkilösivukulut                              | -472 775           | -330 397            |
| <b>Henkilöstökulut yhteensä</b>                    | <b>-21 275 949</b> | <b>-17 925 410</b>  |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset</b>                 |                    |                     |
| Suunnitelman mukaiset poistot                      | -63 123 564        | -100 547 297        |
| Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä  | -7 590 311         | -14 023 887         |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>        | <b>-70 713 874</b> | <b>-114 571 184</b> |
| <b>Liiketoiminnan muut kulut</b>                   | <b>-73 149 345</b> | <b>-62 410 569</b>  |
| <b>Liikevoitto</b>                                 | <b>32 509 318</b>  | <b>41 244 737</b>   |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>                    |                    |                     |
| Tuotot osuuksista omistusyhteisyrityksissä         | 6 694 800          | 6 300 000           |
| Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista    | 342 012            | 691 408             |
| Muut korko- ja rahoitustuotot                      | 2 767 813          | 1 963 514           |
| Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista | -822 644           | 0                   |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut                   | -8 791 386         | -11 837 752         |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>           | <b>190 595</b>     | <b>-2 882 830</b>   |
| <b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>  | <b>32 699 913</b>  | <b>38 361 908</b>   |
| <b>Tuloverot</b>                                   | <b>-730 257</b>    | <b>-494 062</b>     |
| <b>Tilikauden voitto</b>                           | <b>31 969 656</b>  | <b>37 867 845</b>   |

## 5. Liikelaitoksen tase

|  | 30.6.2021            | 30.6.2020            |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Vastaavaa</b>                                   |                      |                      |
| <b>Pysyvät vastaavat</b>                           |                      |                      |
| <b>Aineettomat hyödykkeet</b>                      |                      |                      |
| Aineettomat oikeudet                               | 645 820              | 38 666               |
| Muut pitkävaikutteiset menot                       | 3 948 833            | 5 235 584            |
| <b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>             | <b>4 594 654</b>     | <b>5 274 250</b>     |
| <b>Aineelliset hyödykkeet</b>                      |                      |                      |
| Maa- ja vesialueet                                 | 433 635 904          | 492 123 013          |
| Rakennukset ja rakennelmat                         | 2 223 971 864        | 3 040 527 662        |
| Koneet ja kalusto                                  | 6 383 330            | 3 795 813            |
| Muut aineelliset hyödykkeet                        | 14 073 890           | 87 929 859           |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat           | 390 713 847          | 321 105 438          |
| <b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>             | <b>3 068 778 835</b> | <b>3 945 481 784</b> |
| <b>Sijoitukset</b>                                 |                      |                      |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä                | 753 590 876          | 109 573 264          |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä               | 347 200 000          | 8 940 000            |
| Osuudet omistusyhteisyhteisöissä                   | 242 941 385          | 188 388 694          |
| Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä                  | 0                    | 59 000 000           |
| Muut osakkeet ja osuudet                           | 2 597 327            | 3 426 503            |
| <b>Sijoitukset yhteensä</b>                        | <b>1 346 329 588</b> | <b>369 328 460</b>   |
| <b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>                  | <b>4 419 703 077</b> | <b>4 320 084 494</b> |
| <b>Vaihtuvat vastaavat</b>                         |                      |                      |
| <b>Saamiset</b>                                    |                      |                      |
| <b>Pitkäaikaiset saamiset</b>                      |                      |                      |
| Myyntisaamiset                                     | 18 184 000           | 39 013 062           |
| <b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>             | <b>18 184 000</b>    | <b>39 013 062</b>    |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset</b>                      |                      |                      |
| Myyntisaamiset                                     | 34 569 061           | 41 023 021           |
| Saamiset saman liikelaitoskonsernin tytäryhtiöiltä | 360 959              | 549 890              |
| Muut saamiset                                      | 5 774 405            | 3 745 225            |
| Siirtosaamiset                                     | 766 569              | 127 199              |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>             | <b>41 470 994</b>    | <b>45 445 336</b>    |
| <b>Saamiset yhteensä</b>                           | <b>59 654 994</b>    | <b>84 458 398</b>    |
| <b>Rahat ja pankkisaamiset</b>                     | <b>127 867 370</b>   | <b>163 913 883</b>   |
| <b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>                | <b>187 522 364</b>   | <b>248 372 281</b>   |
|  | <b>4 607 225 440</b> | <b>4 568 456 775</b> |

|   | 30.6.2021            | 30.6.2020            |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Vastattavaa</b>                          |                      |                      |
| <b>Oma pääoma</b>                           |                      |                      |
| Peruspääoma                                 | 672 751 706          | 672 751 706          |
| Muu oma pääoma                              | 1 528 079 903        | 1 528 256 741        |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio)      | 725 286 848          | 710 662 377          |
| Tilikauden voitto                           | 31 969 656           | 37 867 845           |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                  | <b>2 958 088 113</b> | <b>2 949 538 670</b> |
| <b>Pakolliset varaukset</b>                 |                      |                      |
| Muut pakolliset varaukset                   | <b>8 141 314</b>     | <b>23 794 798</b>    |
| <b>Vieras pääoma</b>                        |                      |                      |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>          |                      |                      |
| Lainat valtiolta                            | 1 278 259 621        | 1 300 349 146        |
| Lainat rahoituslaitoksilta                  | 105 375 000          | 169 125 000          |
| Muut velat                                  | 318 000              | 318 000              |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>1 383 952 621</b> | <b>1 469 792 146</b> |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>          |                      |                      |
| Lainat valtiolta                            | 154 096 457          | 11 644 939           |
| Lainat rahoituslaitoksilta                  | 31 375 000           | 32 375 000           |
| Saadut ennakot                              | 8 940 940            | 6 223 319            |
| Ostovelat                                   | 16 941 305           | 17 634 938           |
| Velat saman konsernin yrityksille           | 10 095 870           | 24 500 000           |
| Muut velat                                  | 5 180 919            | 7 405 221            |
| Siirtovelat                                 | 30 412 901           | 25 547 744           |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>257 043 393</b>   | <b>125 331 161</b>   |
| <b>Vieras pääoma yhteensä</b>               | <b>1 640 996 013</b> | <b>1 595 123 307</b> |
|   | <b>4 607 225 440</b> | <b>4 568 456 775</b> |

## 6. Liikelaitoksen rahoituslaskelma

|   | 30.6.2021           | 31.12.2020          |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                                 |                     |                     |
| Liikevoitto   | 32 509 318          | 44 389 736          |
| Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto                           | -10 638 576         | -23 133 836         |
| Poistot ja arvonalentumiset                                     | 70 713 874          | 243 711 462         |
| Pakolliset varaukset  | -10 290 449         | -7 413 684          |
| Ilmaistuovutukset   | 0                   | 0                   |
| Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvona.   | 671 707             | -7 105 902          |
| Verot, netto  | -730 257            | -1 403 920          |
| Satunnaiset erät, netto   | 0                   | 0                   |
| <b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>                   | <b>82 235 617</b>   | <b>249 043 857</b>  |
| <b>Käyttöpääoman muutos</b>                                     |                     |                     |
| Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys-, vähennys+)       | 8 040 267           | -8 478 823          |
| Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys+, vähennys-) | -25 889 283         | 27 000 460          |
| <b>Käyttöpääoman muutos</b>                                     | <b>-17 849 016</b>  | <b>18 521 636</b>   |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                                 | <b>64 386 601</b>   | <b>267 565 493</b>  |
| <b>Investointien rahavirta</b>                                  |                     |                     |
| Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot                   | -1 142 205 799      | -377 055 861        |
| Pysyvien vastaavien myynnit                                     | 1 040 115 181       | 110 070 854         |
| Investointiavustukset   | 0                   | 141 946             |
| <b>Investointien rahavirta</b>                                  | <b>-102 090 619</b> | <b>-266 843 061</b> |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                                    |                     |                     |
| Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +)          | 0                   | 0                   |
| Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)           | 0                   | -63 750 000         |
| Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)                     | 82 363 647          | 132 350 400         |
| Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)           | -30 580 326         | -1 232 995          |
| Voiton tuloutus valtiolle                                       | -35 000 000         | -35 000 000         |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                                    | <b>16 783 320</b>   | <b>32 367 405</b>   |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                                       | <b>-20 920 697</b>  | <b>33 089 837</b>   |
| <b>Rahavarat</b>  |                     |                     |
| Rahavarat tilikauden alussa                                     | 148 788 067         | 115 698 230         |
| Rahavarat tilikauden lopussa                                    | 127 867 370         | 148 788 067         |

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.