

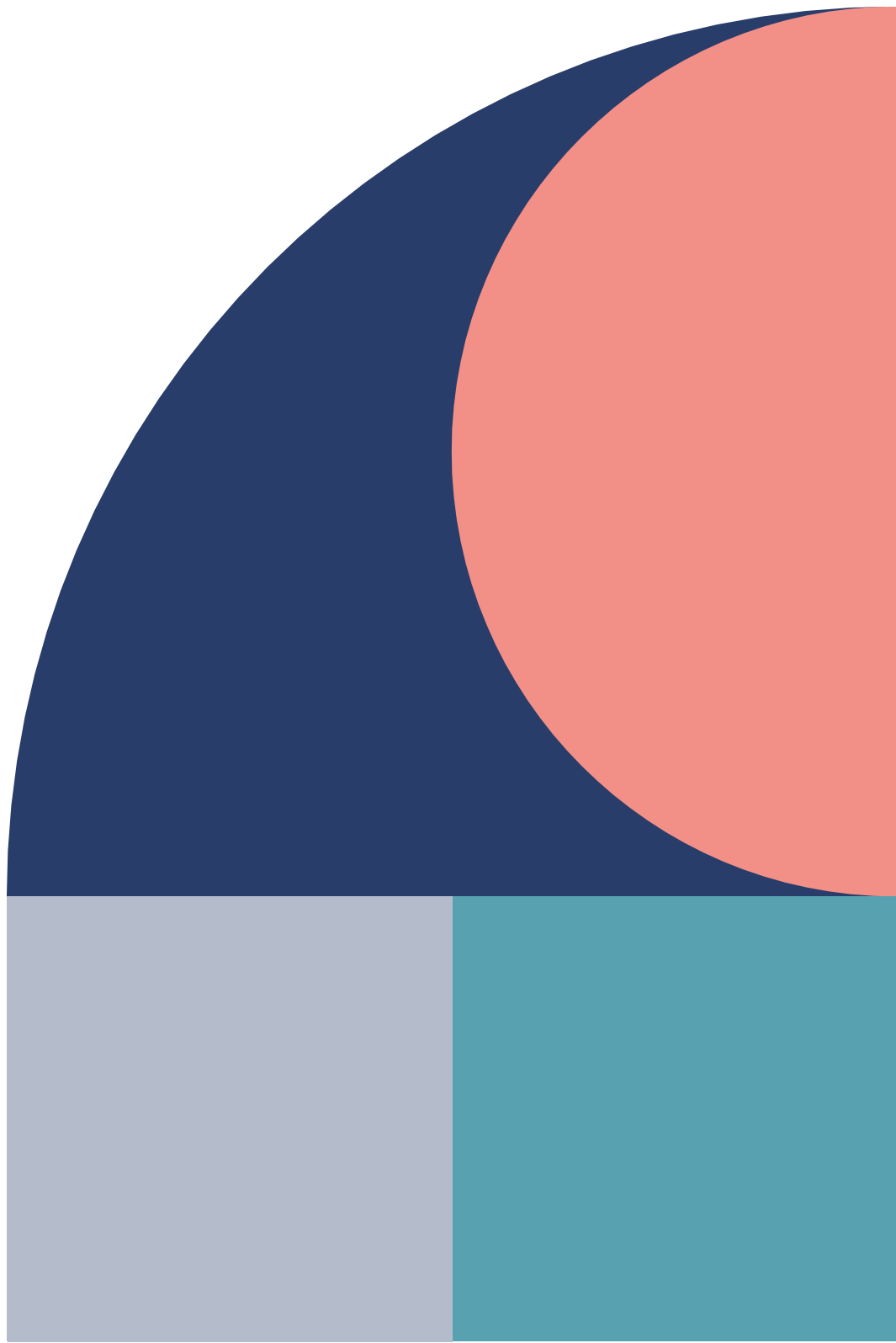
Senaatti-kiinteistöt

Puolivuotiskatsaus

1.1.-30.6.2022

Y-tunnus 1503388-4

Kotipaikka Helsinki



23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)**Sisällysluettelo**

1	Toiminnallinen katsaus	3
1.1	Alkuvuonna keskeistä	3
1.2	Konsernijohtajan katsaus alkuvuoteen	4
1.3	Tulos 1-6/2022	6
1.4	Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta	7
1.5	Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet	8
1.6	Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet	15
1.7	Loppuvuoden näkymät.....	21
1.8	Tulosyhteenvedo	22
2	Konsernin tuloslaskelma.....	24
3	Konsernin tase	25
4	Konsernin rahoituslaskelma	27
5	Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma.....	28
6	Senaatti-kiinteistöjen tase	29
7	Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma.....	31

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Alkuvuonna keskeistä

- Venäjän hyökkäys Ukrainaan nosti valmiuden ja varautumisen tärkeysjärjestyksen kärkeen. Senaatti-konserni nosti turvallisuuden valmiustasoaan ja käynnisti asiakkaiden kanssa tehostetut toimet toimitiloihin liittyvän valmiuden parantamiseksi. Varautumiseen liittyvät toimenpiteet tulevat kasvattamaan niin Senaatti-konsernin kuin asiakasvirastojen kustannuksia. Senaatti-kiinteistöt on budjetoinut varautumisen lisäkustannuksiin vuodelle 2022 noin 11 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöt noin 10 milj. euroa.
- Kiinteistöinvestointeihin ja rakentamiseen käytettiin Senaatti-konsernissa alkuvuonna 192 milj. euroa, tästä Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 155 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 37 milj. euroa. Suurimmat valmistuneet rakennushankkeet olivat Säteilyturvakeskuksen toimisto- ja laboratoriohanke, Saamelaismuseo Siidan perusparannus ja laajennus ja Traficom Pasilan virastokeskuksen muutostyö. Puolustuskiinteistöjen suurin valmistunut hanke oli kasarmirakennuksen peruskorjaus Upinniemessä. Yhteensä asiakkaille on rakenteilla yli 230 toimitilahanketta. Kesäkuun loppuun mennessä konsernissa valmistui 48 rakennushanketta, joista 20 oli arvoltaan yli miljoona euroa.
- Alkuvuoden aikana kiinteistökauppoja toteutui yhteensä 30 milj. euron arvosta. Myynti-hinnaltaan suurimmat kaupat olivat Helsingin Kulttuuritalo (11,5 milj. euroa) ja Turun Matintalo (6,0 milj. euroa). Arvion mukaan Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2022 kiinteistö-myyntit jäivät hieman asetetusta 90 milj. euron tavoitteesta ja kauppojen toteutuminen ajoittuu pääosin vuoden loppupuolelle.
- Kunnossapidon taso pidettiin korkeana. Alkuvuoden 2022 aikana kunnossapitoon käytettiin konsernissa 34 milj. euroa, tästä Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 21 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 13 milj. euroa. Erityisesti panostettiin sisäolosuhteiden parantamiseen sekä mm. kiinteistöjen katsastuksessa havaittujen puutteiden korjaamiseen.
- Vuoden 2022 ensimmäisen puoliskon aikana on Senaatti-konsernissa sovittu asiakkaiden kanssa yhteensä 116 tilaratkaisuprojektin toteuttamisesta. Projektit tuovat yhteensä noin 6,5 milj. euron vuotuiset säästöt virastojen ja laitosten toimitilakustannuksiin. Lisäksi kiinteistö-myyntien kautta on saavutettu 0,5 milj. euron säästöt. Vuodelle 2022 asetettu 7 milj. euron säästötavoite saavutettiin siis etuajassa.
- Toimitilaturvallisuuteen liittyvien palvelujen kysyntä on edelleen kasvanut ja Senaatti-kiinteistöjen turvallisuuspalveluista on tehty valtioasiakkaiden kanssa jo yli 400 sopimusta. Senaatti-kiinteistöjen turvallisuuspalvelukeskus sai Turvallisuusstandardin SFS-EN50518:2019 mukaisen sertifiointin helmikuun alussa. Standardi asettaa korkeat

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

vaatimukset koskien muun muassa hälytyskeskuksen tilojen ja tiedon suojausta, toiminnan laatua ja vastuuhenkilöiden ammattitaitoa.

- Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelma eteni suunnitellusti ja sitä laajennettiin osaksi Puolustuskiinteistöjen toimintaa. Toiminnan laajentaminen ja sisäilmaongelmien ehkäisyyn ja nopeaan reagointiin liittyvien toimintamallien käyttöönotto Puolustuskiinteistöissä eteni suunnitellusti.
- Senaatti-kiinteistöt käynnisti vuoden alussa Yhteisten työympäristöjen strategisen hankkeen, jonka tehtävänä on koordinoida ja varmistaa toimitilastrategiaa toteuttavan valtion virastojen yhteiskäyttöisen toimistotilaverkoston toteutuminen 20-25 paikkakunnalle vuoteen 2030 mennessä sekä koordinoida Senaatti-kiinteistöjen toimintaa valtion yhteisten käyntiasiointipalvelupisteiden toteuttamisessa.
- Senaatti-konserni julkaisi keväällä ensimmäisen yhteisen yhteiskuntavastuuraportin. Konserni saavutti etuajassa strategisen tavoitteen puolittaa kiinteistöjen ylläpidosta (lämmitys, sähkö, kylmäjärjestelmät) aiheutuvat fossiiliset hiilidioksidipäästöt vuodesta 2020 vuoteen 2025. Päästöt alenivat 58 % vuoteen 2020 verrattuna uusiutuvan energiaan perustuvien uusien kaukolämpösopimusten ja omien öljylämmityskohteiden korvaamisen ansiosta.
- Liikelaitoskonsernin liikevaihto oli 416,6 milj. euroa ja tulos 42,3 milj. euroa. Merkittävin osa tuloksesta muodostui kiinteistöjen myynneistä ja muiden kuin valtioasiakkaiden tuloksesta. Liikevaihto toteutui lähes budjetoidusti. Alkuvuoden tulos ylitti budjetoidun tason, koska kulut kohdistuvat budjetoitua vahvemmin loppuvuoteen. Valtion vuokrauksen tulos alkuvuodelta ylittää hieman valtion omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän edellyttämän tason, oman pääoman tuottotavoite on 0,4 %. Koko vuoden osalta arvioidaan, että valtioasiakkaiden tulos alittaa 7 milj. euron tavoitteen ja jää lähelle nollaa. Loppuvuoden tulosta rasittaa merkittävät panostukset varautumiseen sekä energian hinnan poikkeuksellisen voimakas nousu. Kiinteistömyyntejä toteutettiin 30 milj. eurolla. Kiinteistömyynti alitti sekä myynti- että tulostavoitteet. Pääsyyinä oli Pasilan alueiden odotettua hitaammin toteutuva myynti.

1.2 Konsernijohtajan katsaus alkuvuoteen

Venäjän hyökkäys Ukrainaan helmikuun lopulla nosti poikkeusoloihin varautumisen Senaatti-konsernin tärkeysjärjestyksen kärkeen. Konsernin liikelaitokset ovat siirtäneet toiminnan painopistettä nopeasti varautumisen kehittämiseen.

Konsernin liikelaitoksissa on käynnissä noin 200 erilaista varautumisen kehittämiseen liittyvää toimenpidettä, jotka on aikataulutettu ja vastuutettu, esimerkkejä ovat mm. toukokuun lopussa valmistunut väestönsuojatilojen käytettävyyden tarkistus sekä kesäkuussa valmistunut valtiovarain-

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

ministeriön johdolla toteutettu valtion virastojen ja laitosten toimitilojen ensisijaisuus- ja tärkeys-määrittely. Senaatti-kiinteistöt osallistui myös huhti-toukokuussa valtiovarainministeriön hallinnonalan valmiutta ja varautumista kehittäviin johtamisharjoituksiin

Olemme konsernissa nostaneet omaa valmiuttamme tasolle, jossa turvallisuuden tilannekuva seurataan tehostetusti, konsernin turvallisuusjärjestelyitä on tiukennettu, johtamisvalmius on korotettu ja avainhenkilöiden tavoitettavuus varmistettu.

Senaatti-kiinteistöjen turvallisuusyksikön valmiuden ja varautumisen asiantuntemuksen asiantuntijapalveluiden kysyntä on kasvanut nopeasti valtion virastojen ja laitosten joukossa. Turvallisuusyksikköämme on vahvistettu, jotta pystymme vastaamaan kysyntään.

Venäjän hyökkäyksen seurauksena rajusti muuttuneen turvallisuusympäristön vuoksi käynnistimme keväällä myös strategian päivityksen etujassa. Senaatti-kiinteistöjen päivitetty strategia sisältää uuden valmiuden ja varautumisen osion. Strategiakauden 2022-2025 uusi valmiuden ja varautumisen tavoite on: "Selvitämme aktiivisesti asiakkaiden poikkeusolojen varautumiseen liittyvät tarpeet toimitiloissa ja tuemme asiakkaita toimitilojen varautumisen tason kehittämisessä."

Puolustuskiinteistöjen toiminnan lähtökohtana on turvata puolustushallinnon tilojen käytettävyys kaikissa turvallisuustilanteissa. Muuttunut turvallisuustilanne ei tuonut merkittäviä päivitystarpeita Puolustuskiinteistöjen strategiaan, mutta tilanne on huomioitu toimenpiteiden toteutuksen suunnittelussa ja aikataulutuksessa.

Muut strategiset tavoitteet, kumppanuus asiakkaiden kanssa, toimitilakustannusten säästöt, valtion toimitilastrategiaa toteuttava yhteisten työympäristöjen strateginen hanke, sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssi sekä hallituksen Hiilineutraali Suomi 2035 -tavoitetta toteuttava konsernin hiili-neutraalisuusohjelma säilyvät keskeisinä strategian- ja tulospuun tavoitteina. Varautumiseen liittyvien toimenpiteiden priorisointi tarkoittaa samalla joillain osa-alueilla toimenpiteiden uudelleen aikataulutusta.

Strategisten tavoitteiden toteutuksen osalta olemme hyvällä polulla. Senaatti-kiinteistöt on investoinut valtion kiinteistöihin vuosina 2015–2021 noin 2 miljardia euroa. Samaan aikaan tilojen kunnossapitoon on käytetty noin 600 milj. euroa. Tästä huolimatta valtion tilakustannukset eivät ole nousseet 2015–2021 iankaan. Tämä on saatu aikaan sadoilla, yhdessä asiakkaiden kanssa toteutetuilla tilakehitysprojekteilla, joilla on saatu säästöjä virastojen ja laitosten tilakustannuksiin yli 500 milj. euroa. Keskimäärin valtion tilat ovat hyvässä kunnossa ja toiminnallisesti parempia kuin koskaan ja tilojen hiilidioksidipäästöt on minimoitu. Samalla ajanjaksolla Senaatti on myynyt valtiolle tarpeetonta kiinteää omaisuutta yli 1 miljardilla eurolla ja asiakaskokemus on systemaattisen työn tuloksena parantunut.

Nyt olemme uudessa, poikkeuksellisessa tilanteessa, kun Venäjän hyökkäyssodan seurauksena energian hinta on ollut hyvin rajussa nousussa ja samanaikaisesti rakennuskustannukset ovat

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

nousseet erittäin merkittävästi. Erityisesti turvakriittisten asiakkaiden tiloihin kohdistuu merkittäviä investointipaineita. Nämä tekijät tulevat jatkossa nostamaan valtion toimitilakustannuksia.

Olemme Senaatti-konsernissa koko koronapandemian aikana keskittyneet varmistamaan valtion toimitilojen käytettävyyden ja tukemaan asiakkaitamme tilojen turvallisessa käytössä. Konsernin oman henkilöstön sairastapausten vaikutukset ovat olleet hallittavissa ja sovitut tehtävät on pystytty hoitamaan. Pandemian vaikutus rakentamishankkeisiin ja kiinteistöjen ylläpitoon on pysynyt vähäisenä. Maaliskuun alusta lukien konsernin henkilöstö siirtyi etä- ja läsnätyön yhdistävään hybridityöhön työtehtävien mahdollistamissa rajoissa.

Jari Sarjo

Konsernijohtaja

1.3 Tulos 1-6/2022

Senaatti-kiinteistöjen alkuvuoden tulos 43,8 milj. euroa ylitti tavoitteen 20,3 milj. eurolla. Keskeisin syy tulositylykseen on budjetoitua pienempinä toteutuneet kiinteistökulut ja kulujen painottuminen suunniteltua enemmän vuoden jälkipuoliskolle. Tulosta rasittivat alkuvuonna toteutuneet 8,4 milj. euron suuruiset kiinteistöomaisuuden arvonalentumiskirjaukset. Kiinteistömyyntejä toteutettiin 29,9 milj. eurolla. Merkittävimmät kiinteistökaupat ajoittuvat loppuvuodelle, joten kiinteistömyynnin tavoitteisiin pääseminen riippuu merkittävästi siis loppuvuoden kaupoista.

Senaatti-konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 416,6 milj. euroa, mikä ylitti budjetin 4,0 milj. eurolla. Konsernin tulos 42,3 milj. euroa ylitti budjetin 18,5 milj. eurolla. Keskeisin syy alkuvuoden hyvään tulokseen on kulujen painottuminen suunniteltua enemmän vuoden jälkipuoliskolle.

Poikkeuksellisen korkea inflaatio näkyi erityisesti nousseina energian hintoina. Alkuvuosi oli kuitenkin normaalia lämpimämpi, joten kokonaisuudessaan lämpö- ja sähköenergiakulut jäivät hieman alle budjetoidun tason. Nousut korkotaso ei vielä näy konsernin tuloksessa korko-suojauksien takia.

Valtion toimitiloihin liittyvät varautumistoimenpiteet, energian hinnan nousu ja kova inflaatio aiheuttavat sen, että konsernin tulostavoitteen ennustetaan toteutuvan budjetoitua pienempänä. Koko vuoden osalta valtioasiakkaiden tulos jää lähelle nollaa. Erityisesti energian hinnan nousulla on merkittävä vaikutus kustannuksiin, koska kaikista kustannuksista energian osuus on noin viidennes. Koko vuoden tulokseen liittyy merkittäviä epävarmuuksia erityisesti energian hinnan vaikean ennustettavuuden vuoksi.

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

1.4 Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on toimia valtion työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana. Senaatti-kiinteistöjen 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. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulostavoite asetetaan valtion omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä. Valtiovarainministeriön asettama oman pääoman tuottotavoite vuosille 2020 - 2023 on 0,4 %.

Puolustuskiinteistöt on Senaatti-kiinteistöjen tytärliikelaitos, 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.

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen toimintaa säätelevät laki valtion liikelaitoksista (1062/2019) sekä laki Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä (1018/2020). Liikelaitoskonserniin 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.

Konserni toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatti-konsernin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitosten omistajahallintaan. Liikelaitoksilla ei ole viranomaistehtäviä, eikä liikelaitoksille voida sopimuksilla siirtää viranomaistehtäviä tai julkisten hallintotehtävien hoitamista. Senaatti-konsernin toiminnassa noudatetaan julkisista hankinnoista annettua lakia (1397/2016) ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999). Senaatti-kiinteistöjä ja Puolustuskiinteistöjä koskevan lain eduskunta käsittelyn yhteydessä lakiin lisättiin säännös siitä, että Senaatti-konsernin liikelaitosten ja niiden liikelaitoslain mukaisten asiakkaiden välisiin palvelusopimuksiin sovelletaan hallintosopimusta koskevia säännöksiä.

Valtion liikelaitosten toiminnan ja talouden yleisistä perusteista on säädettävä lailla. Tästä syystä valtioneuvosto kumosi 2.12.2021 osittain valtioneuvoston asetuksen valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta, koska osa asetuksen sisällöstä tulee siirtää lain tasolle Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annettuun lakiin. Lakimuutosta koskeva hallituksen esitys on toimitettu eduskuntaan käsittelyä varten ja sen on tarkoitus tulla voimaan syysistuntokaudella 2022. Esitetty lakimuutos sisältää muun muassa toimitilavuokrauksen tavoitteet sekä edellytykset virastoille ja laitoksille vuokrata toimitiloja.

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

Eduskunta edellytti Puolustuskiinteistöjä koskevan lainsäädännön eduskuntakäsittelyn yhteydessä, että hallitus antaa Senaatti-kiinteistöistä, sen tytäriikelaite Puolustuskiinteistöistä sekä koko Senaatti-konsernista vuoden 2022 syysistuntokauden alkuun mennessä selonteon valtion tilahallinnosta, Puolustuskiinteistöjä koskevan sääntelyn toimivuudesta sekä liikelaitosmallin sopivuudesta valtion tilahallinnon organisaatiomuotona. Selontekoa on valmisteltu virkatyönä valtiovarainministeriössä, jonka tueksi se perusti asiantuntijaryhmän. Selontekoa varten teetettiin myös ulkopuolisen tutkimuslaitoksen toteuttama kyselytutkimus, jonka mukaan valtion vuokra-järjestelmä koetaan pääosin toimivaksi. Selontekoluonnos oli lausuntokierroksella 2.6.-15.7.2022.

1.5 Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet

Eduskunta on vuoden 2022 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 tytäriikelaite Puolustuskiinteistöille omat palvelutavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan Puolustuskiinteistöjen puolivuotiskatsauksessa ja tilinpäätöksessä.

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 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.

Valtion päivitetty kiinteistö- ja toimitilastrategiat vahvistettiin valtioneuvoston periaatepäätöksenä 16.12.2021. Toimitilat ja tilaratkaisut ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaatioiden toimintaa ja suorituskykyä. Tämä tarkoittaa sitä, että virastojen tai laitosten toimintaa sekä tiloja kehitetään samanaikaisesti siten, että toimitilahankkeet edistävät myös toiminnan vaikuttavuutta. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa valtion toimitilastrategiaa ja edistää valtionhallinnon toiminnan ja työnteon tapojen uudistumista. Uudistumista tukevat työympäristö-ratkaisut mahdollistavat myös kustannussäästöt valtion toimitilakustannuksissa.

Valtiovarainministeriö on antanut monipaikkaisuuden edistämistä valtionhallinnossa koskevat linjaukset 24.5.2021. Tähän liittyen valtion palvelu- ja toimitilaverkon uudistamiseksi on asetettu hanke, jossa kootaan julkisen hallinnon käyntiasiointia yhteisiin asiakaspalvelupisteisiin. Moni-

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

paikkaisuus toimii keskeisenä keinona uudistettaessa valtion alueellista läsnäoloa. Senaatti-kiinteistöt tukee vuodelle 2022 päivitetystä strategiassaan valtiokonsernin siirtymää monipaikkaiseen hybridityöhön sekä osallistuu käyntiasioinnin yhteisten asiakaspalvelupisteiden toteuttamiseen. Valtion yhteisten työympäristöjen toteuttamiseksi Senaatti-kiinteistöt on käynnistänyt laajan strategisen hankkeen, jota toteutetaan tiiviissä yhteistyössä valtiovarainministeriön ja asiakasvirastojen kanssa.

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.

Konsernin hiilineutraalisuusohjelma etenee suunnitelmien mukaisesti. Ylläpidon hiilidioksidipäästöissä saavutettiin etujassa strateginen tavoite päästöjen puolittamisesta vuodesta 2020 vuoteen 2025 mennessä. Senaatti-kiinteistöjen ylläpidon aiheuttamat fossiiliset hiilidioksidipäästöt alenivat vuonna 2021 peräti 64 % ja koko konsernin 58 % edellisvuoteen verrattuna. Päästöjen vähentymisen taustalla on erityisesti onnistunut siirtyminen uusiutuvilla energiamuodoilla tuotettuun kaukolämpöön sekä vähäisemmässä määrin omien lämpövoimalaitosten korvaaminen uusiutuvilla energiaratkaisuilla. Senaatti-kiinteistöt on lisäksi selvittänyt keinoja konsernin hiilikädenjäljen kasvattamiseksi sekä konsernin omistamien metsien hiilinielun kokoa ja kehittämismahdollisuuksia. Kesäkuussa käynnistettiin konsernin laajuinen selvitys ilmastonmuutokseen vaikutuksista ja niihin sopeutumisesta kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa.

Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen ja kehittäminen on nousemassa yhä selkeämmin yhdeksi konsernin yhteiskuntavastuun painopistealueeksi. Merkittävimpiä meneillään olevia toimenpiteitä ovat haitallisten vieraslajien torjunta, luontoselvitysten havaintojen jalkauttaminen kiinteistöjen ylläpitoon, kiinteistöjen luonnon monimuotoisuuden kehittämiseen liittyvät kartoitukset ja pilotoinnit, sekä selvitykset hiilikädenjäljen kasvattamisesta osana monimuotoisuuden tukemista.

Konsernissa käynnistettiin työ Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen ISO14001-standardin mukaisten ympäristö- ja yhteiskuntavastuujärjestelmien yhtenäistämiseksi. Tavoitteena on yhdistää järjestelmät yhdeksi sertifioituksi järjestelmäksi vuoden 2023 loppuun mennessä. Puolustuskiinteistöissä toimivaa konsernin ympäristöpalvelut-yksikköä on hyödynnetty yhä laajemmin asiantuntijana Senaatti-konsernin pilaantuneiden maa-alueiden riskinhallinnassa ja sen kehittämisessä.

Toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelman mukaisesti ja saadun palautteen mukaan sisäolosuhteiden hallinta on parantunut selvästi. Nollatoleranssiohjelma on vakiintunut Senaatti-kiinteistöjen toimintatapojen osaksi. Vuonna 2022 painopisteenä on nollatoleranssiohjelman toimeenpano täysimittaisesti myös Puolustuskiinteistöissä. Vuoden 2021 päättäjä- ja asiakastyytyväisyyskyselyissä asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin parani.

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

Vuoden 2022 tärkeimmät nollatoleranssiohjelman kehitysprojektit ovat Puolustuskiinteistöjen nollatoleranssitoiminnan toimeenpanon jatko, rakennuskatsastusten laajentaminen ja tulosten mukainen korjaustoiminta sekä nollatoleranssin viestinnän ja koulutuksen toteutus ennakoivasti ja systemaattisesti. Lisätietoja [nollatoleranssiohjelmasta](#).

Senaatti-konsernin toimintaan kohdistuvien lakisääteisten ja muiden vaatimusten täyttäminen on keskeinen osa toiminnan vastuullisuutta. Senaatti-konsernissa käynnistettiin vuonna 2021 kehitysprojekti compliance-ohjelman laatimiseksi. Compliance-ohjelmaan kuuluvilla riskiperusteisesti määritellyillä ja systemaattisesti toteutettavilla toimilla varmistetaan konsernin toiminnan vaatimustenmukaisuus.

Yhteiskuntavastuun toteutumisesta raportoidaan Senaatti-konsernin yhteisessä yhteiskuntavastuuraportissa, joka julkaistiin keväällä 2022 ensimmäistä kertaa konserniuudistuksen jälkeen.

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

Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa seuranta valtion tilankäytöstä ja tilatehokkuuden kehittymisestä. Keväällä julkaistut vuoden 2021 valtion tilatiedot osoittivat, että keskimääräinen toimistotilojen tilatehokkuus 17,7 m²/htv oli viime vuoteen päättyneen toimitilastrategian tavoitteen mukainen. Valtion käytössä olevat tilat vähenivät 3,4 % (toimistotilat 5,7 %) vuonna 2021. Tämän kehityksen odotetaan jatkuvan vuonna 2022 hybridityöskentelyn lisääntymisen seurauksena. Joulukuussa hyväksytyssä uudessa toimitilastrategiassa on asetettu toimistotilojen tavoitteeksi 10 m²/htv.

Tilankäytön tietoja hyödynnetään Senaatti-kiinteistöjen asiakasyhteistyössä, kun tilankäyttöä suunnitellaan ja tulevia tilakustannuksia ennustetaan. Valtion tilankäytön tiedot julkistetaan osana Tutkihallintoa.fi-sivustoa.

Toteuttaa valtiolle tarpeettoman omaisuuden myynnit avoimin ja syrjimättömin menettelyin.

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.

Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan volyyymi on kappalemääräisesti aika-
taulussa, mutta on jäänyt suunnitellusta euromääräisesti alkuvuonna 2022. Suuremmat kaupat painottuvat kuitenkin enemmän loppuvuoteen. Senaatti-kiinteistöjen alkuvuoden 2022 kiinteistömyynnit olivat 29,9 milj. euroa ja kauppoja on tehty 37 kappaletta.

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

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

noudattavilla tavoilla. Tavoitetta on tarkennettu valtiovarainministeriön antamassa palvelu-tavoitteessa, joka esitetään myöhemmin tässä katsauksessa.

Puolustuskiinteistöt

Eduskunta on vuoden 2022 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Puolustuskiinteistöille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä.

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

Puolustusvoimien ja sen strategisten kumppaneiden toimitilojen hallinta, ylläpito ja kehittäminen keskitettiin 1.1.2021 lukien Puolustuskiinteistöille. Toiminta vakiintui vuoden 2021 aikana ja alkuvuonna 2022 palvelutuotannon paikallisyksiköiden, keskitettyjen tukitoimintojen sekä konserni-palveluiden vastuita ja tehtäviä on tarkennettu, tällä varmistetaan työkuorman tasainen jakautuminen, tukitoimintojen ja paikallisyksiköiden sujuva yhteistyö sekä ajantasainen tilannekuva palveluiden tuottamisesta. Laatujärjestelmä jalkautetaan palvelutuotantoon vuoden 2022 aikana, omaa palvelutuotantoa arvioidaan ja kehitetään samoilla perusteilla kuin ostettua palvelutuotantoa.

Puolustuskiinteistöt on järjestänyt palvelutuotannon asiakkaan kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Palvelutuotantoa on mitoitettu ottaen huomioon kustannustehokkuus sekä Puolustusvoimien asettamat valmius- ja turvallisuusvaatimukset. Puolustusvoimien kanssa on jatkettu varuskuntakohtaista valmius- ja varautumissuunnittelua palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

Alkuvuonna 2022 käynnistettiin Puolustuskiinteistöjen valmiuslähtöisen palvelumallin tarkempi suunnittelu erillisenä projektina. Palvelumallissa Puolustuskiinteistöjen oma palvelutuotanto keskitetään asiakkaan toiminnan kannalta merkittäviin tiloihin ja kohteisiin, muissa kohteissa etenkin kiinteistöhuollon osalta, siirrytään järjestettyyn palvelutuotantoon nykyistä laajempina kokonaisuuksina.

Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.

Tammikuussa 2022 käynnistettiin Puolustusvoimien toimitilastrategiatyö, johon Puolustuskiinteistöjen asiantuntijat ovat osallistuneet merkittäväällä panoksella. Toimitilastrategiaan linjataan kaikki keskeiset tavoitteet tehokkaan toimitilakannan aikaansaamiseksi. Yhtenä strategian toimeenpanon tehtävänä on sopia tehtäväjaosta Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen välillä.

Vuoden 2022 alussa aloitettiin koko Puolustusvoimien tilakantaa koskeva säästöpotentiaali kartoitus. Kartoituksen tavoitteena on tunnistaa toimitiloja koskeva tehostamispotentiaali koko Puolustusvoimien käytössä olevasta tilakannasta. Kartoitukseen ja potentiaalin arviointiin on

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

osallistunut vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla Puolustusvoimien hallintoyksiköt ja puolustushaarat. Syksyllä tehostamishdotukset käsitellään Puolustusvoimien logistiikkalaitoksessa, jonka jälkeen ryhdytään ehdotuksissa kuvattuihin toimenpiteisiin. Puolustuskiinteistöt on toteuttanut tehostamispotentiaaliin liittyvät selvitystehtävät.

Puolustuskiinteistöjen tilakannasta poistettiin ja purettiin vuoden 2021 aikana yhteensä 81 rakennusta. Purkamiskustannukset olivat yhteensä 1,9 milj. euroa ja niistä vastasi kokonaisuudessaan Puolustuskiinteistöt. Vuoden 2022 aikana tavoitteena on purkaa 264 rakennusta. Purkukustannusten budjetti vuoden 2022 osalta on noin 7 milj. euroa. Purkuprojektit ovat edenneet vuoden 2022 alkupuolella suunnitellusti.

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

Puolustuskiinteistöihin ja Senaatti-konserniin on keskitetty vastuu valtion toimitiloista. Keskitäminen on oleellisesti eheyttänyt kokonaistilannekuvaa Puolustusvoimien tiloista. Puolustuskiinteistöt koostaa asiakasyhteistyön ja toimitilajohtamisen tueksi tilannekuvaa eri johtamistasoille. Ajantasaisen 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.

Alkuvuonna 2022 käynnistettiin erillinen kehityshanke varuskuntien energiasesilienssin kehittämiseksi. Hankkeen tavoitteena on varmistaa energian ja veden saatavuus kaikissa turvallisuustilanteissa. Hankkeessa arvioidaan ulkopuolisen energia- ja vesi-infrastruktuurin kykyä toimia erilaisissa turvallisuustilanteissa ja laaditaan kehitysohjelma havaittujen riskien välttämiseksi täydentämällä energian ja veden toimitusvarmuutta Puolustuskiinteistöjen omin toimin sekä investoinnein. Puolustuskiinteistön on täydentänyt alkuvuonna 2022 kiinteistöjen ylläpidossa tarvittavien kriittisten tarvikkeiden ja varaosien puskurivarastoja sekä lisännyt siirrettävän sähkön- ja lämmöntuotannon kyvykkyyttä merkittävästi.

Puolustuskiinteistöt käyttää vuonna 2022 noin 8 milj. euroa omistajalähtöistä rahoitusta energia- tehokkuutta parantaviin, energiakustannuksia pienentäviin ja uusiutuvien polttoaineiden käyttöä lisääviin toimenpiteisiin ja hankkeisiin. Öljystä luopuminen rakennusten lämmityksestä etenee vuonna 2022 Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman mukaisesti.

Sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssin periaatetta ja kehitystyötä on jatkettu Senaatti-konsernin tekemää kehitystyötä ja prosesseja hyödyntäen mm. nopean reagoinnin, tilannekuvan, viestinnän ja

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

koulutusmateriaalin laatimisen osalta. Koulutusmateriaalit valmistuvat syyskesän 2022 aikana ja niitä hyödynnetään loppuvuonna 2022 käyttäjille sekä Puolustuskiinteistöjen omalle henkilöstölle suunnatuissa koulutuksissa.

Puolustushallinnon valmius- ja turvallisuuskriittisten kiinteistöjen ja verkostojen varautumisen tasosta, toimenpiteistä sekä vastuista on sovittu sopimuksin ja toteutettu osana asiakasyhteistyötä. Oma palvelutuotanto ja ylläpitohenkilöstöä on keskitetty entistä selkeämmin Puolustusvoimien kanssa sovittujen kohteiden ylläpitoon ja kehittämiseen. Suoja- ja erityistilojen toimitilojen tekniseen varautumiseen ja häiriönsietoon on panostettu käynnistämällä kriittisten varaosien ja vaihtolaitteiden hankinnat sekä valmistelemalla siirrettävien varavoima- ja jäähdytyskapasiteettien hankinnat.

Puolustuskiinteistöjen ympäristöjärjestelmälle myönnettiin ISO14001 -sertifikaatti helmikuussa 2022. Järjestelmä tuo yhtenäiset toimintamallit ja tavoitteet ympäristöasioiden hoitoon koko liikelaitoksessa. Järjestelmä on tarkoitus yhdistää Senaatti-kiinteistöjen kanssa yhdeksi konserni-järjestelmäksi vuoden 2023 loppuun mennessä. Konsernin ympäristö- ja yhteiskuntavastuusta raportoitiin ensi kertaa keväällä julkaistussa yhteiskuntavastuuraportista.

Puolustuskiinteistöjen strategiassa 2022-2025 on asetettu tavoitteeksi saavuttaa 60 % vähennys kiinteistöjen ylläpidon aikaisissa hiilidioksidipäästöissä vuoden 2020 tasosta. Keväällä valmistuneen päästölaskennan mukaan tavoitteen mukaisia päästöjä on jo vuoteen 2022 mennessä onnistuttu vähentämään 54 %. Vähennys koostuu pääasiassa siirtymisestä hiilineutraaliin kaukolämpöön useissa kaukolämpösopimuksissa sekä omien öljylämmityskohteiden korvaamisesta uusiutuvilla energiamuodoilla. Toimenpiteitä fossiilisista polttoaineista luopumiseksi jatketaan KAISU-ohjelman mukaisesti.

Puolustuskiinteistöjen ympäristöpalvelut-yksikkö toimii koko valtionhallinnon osaamiskeskuksena kiinteistöihin liittyvissä ympäristökysymyksissä. Yksikköön on lisäksi vastuutettu koko konsernin yhteiskuntavastuun johtaminen kevästä 2022 alkaen. Ympäristöpalvelut huolehtii asiantuntijana muun muassa Senaatti-konsernin pilaantuneiden maa-alueiden riskinhallinnasta ja sen kehittämisestä. Puolustusvoimien ja Senaatti-kiinteistöjen lisäksi yksikkö on tehnyt yhteistyötä Rajavartiolaitoksen ja Rikosseuraamuslaitoksen kanssa.

Senaatti-konsernin toimintaan kohdistuvien lakisääteisten ja muiden vaatimusten täyttäminen on keskeinen osa toiminnan vastuullisuutta. Senaatti-konsernissa käynnistettiin vuonna 2021 kehitysprojekti compliance-ohjelman laatimiseksi. Compliance-ohjelmaan kuuluvilla riskiperusteisesti määritellyillä ja systemaattisesti toteutettavilla toimilla varmistetaan konsernin toiminnan vaatimustenmukaisuus.

Investoinnit

Senaatti-konsernin liikelaitosten investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2022 enintään 700 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-konsernin liikelaitokset saavat tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 700 milj. euroa. Investoinnit kohdistuvat pääosin valtion tehtävien hoidon kannalta tarpeelliseen, sisäolosuhteita parantavaan, toimitilatehokkuutta kasvattavaan ja viranomaisten toimintaedellytykset turvaavaan rakentamiseen. Investointivaltuus ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.

Kesäkuun lopussa investointivaltuuteen luettavien investointien määrä Senaatti-konsernissa oli noin 191 milj. euroa. Huomioiden maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot investoinnit olivat kokonaisuudessaan noin 192 milj. euroa. Kokonaisinvestointien summa jakautui rakennusinvestointeihin noin 191 milj. euroa ja rahastosuorituksiin 0,5 milj. euroa.

Konsernin investointivaltuuteen laskettavat investoinnit jakautuivat eri toimialojen ja liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen Toimistot-toimiala noin 54 milj. euroa, Erityiskiinteistötoimiala noin 100 milj. euroa sekä Puolustuskiinteistöt noin 37 milj. euroa.

Alkuvuoden 2022 aikana valmistui 18 yli milj. euron suuruista hanketta. Senaatti-kiinteistöissä suurimmat olivat Säteilyturvakokeskuksen toimisto- ja laboratoriohanke (56 milj. euroa), Saamelaismuseo Siidan perusparannus ja laajennus (16 milj. euroa), Traficomien muutostyöt Pasilan virastokeskuksessa (9 milj. euroa) sekä Niuvanniemen sairaalan osastojen 5 - 6 perusparannus (8 milj. euroa).

Puolustuskiinteistöissä suurimmat valmistuneet hankkeet olivat Senaatti-kiinteistöjen puolella toteutettu, mutta valmistuttuaan Puolustuskiinteistöille siirretty Merivartiokeskuksen peruskorjaus- ja parannuksen 2. vaihe Kirkkonummella (9 milj. euroa) sekä kasarmin 18 peruskorjaus- ja parannus Upinniemessä (7 milj. euroa).

Vuoden 2022 aikana Senaatti-konsernissa tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 114 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 2022 aikana.

Lainanotto ja -anto

Senaatti-konsernin liikelaitokset oikeutetaan ottamaan vuoden 2022 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 450 milj. euroa.

Alkuvuoden aikana nostettiin uutta lainaa 650 milj. euroa, nettomääräinen lainanotto oli 83 milj. euroa (nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa eikä emissiovoittoja). Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta. Uutta velkaa hallinnansiirtojen kautta ei alkuvuonna tullut. Velkoja lyhennettiin vuoden aikana 567 milj. eurolla. Lisäksi hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa lyhennettiin 12,4 milj. euroa.

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

Senaatti-kiinteistöt on antanut lainaa alkuvuoden 2022 aikana tytäriikelayksen toimivalle Puolustuskiinteistöt liikelaitokselle yhteensä 40 milj. euroa. Lainananto perustuu vuoden 2021 alusta voimaan tulleen lain Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä 6§ mukaiseen lainanto-mahdollisuuteen sekä liikelaitosten hallitusten päätöksiin. Puolustuskiinteistöt on maksanut alkuvuoden aikana lainaa takaisin 20 milj. euroa.

1.6 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. Toimeenpanee yhteistyössä asiakkaidensa kanssa valtion toimitilastrategian tavoitteita tukemalla asiakkaiden toimeenpanosuunnitelmien tekemistä ja toteuttamista vuoden 2022 aikana.

Valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaan virastot ja laitokset tekevät toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelmansa vuoden 2022 loppuun mennessä Senaatti-konsernin liikelaitosten kanssa. Kesäkuun alkuun mennessä 55 % virastoista ja laitoksista ovat aloittaneet suunnitelmien tekemisen Senaatin avustuksella. Osa virastoista ja laitoksista päivittävät samalla oman toimitila- ja työympäristöstrategiansa vastaamaan tulevaisuuden tarpeita. Valmiuden ja varautumisen noustua vahvasti painopisteeksi sekä Senaatti-kiinteistöissä että valtion virastoissa ja laitoksissa, on tavoitteen alkuperäinen aikataulu käynyt erittäin haasteelliseksi.

2. Toteuttaa valtion vuokrajärjestelmän ja toimitilastrategian tavoitteita ja aikaansaa säästöjä valtion toimitilamenoihin. Senaatin kuluvan strategiakauden aikana (2022-2025) tavoitellaan 27 milj. euron säästöjä. Vuoden 2022 aikana sovitaan 7 milj. euron säästöistä. Valtion vapautuvien tilojen myyntitavoite (bruttosumma) on 90 milj. euroa vuonna 2022.

Vuoden 2022 ensimmäisen puoliskon aikana konsernissa on sovittu yhteensä 116 tilaratkaisu-projektin toteuttamisesta. Tammi-kesäkuussa sovittiin yhteensä 6,5 milj. euron vuotuisista säästöistä, joista Senaatti-kiinteistöjen osuus on 6,1 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 0,4 milj. euroa. Lisäksi valtiolle tarpeettomien kiinteistöjen myyntien kautta saavutettiin 0,5 milj. euron säästöt kiinteistöjen vuosikuluissa. Vuodelle 2022 asetettu 7 milj. euron säästötavoite on siis saavutettu etujassa.

Vuosille 2022–2025 Senaatti-kiinteistöjen strategiassa on asetettu 27 milj. euron säästötavoite ja Puolustuskiinteistöjen tavoite on 8 milj. euroa. Tavoitteiden saavuttamisessa on päästy hyvin vauhtiin.

Senaatti-kiinteistöjen alkuvuoden 2022 kiinteistömyynnit olivat 29,9 milj. euroa. Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan volyyymi on kappalemääräisesti aikataulussa, mutta jäänyt suunnitellusta euromääräisesti alkuvuonna 2022. Suuremmat kaupat painottuvat kuitenkin

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

enemmän loppuvuoteen. Pääsyynä oli Pasilan alueiden odotettua hitaammin toteutuva myynti. Tulevien vuosien kiinteistömyyntien valmistelu on edistynyt suunnitelmien mukaisesti.

3. Mahdollistaa asiakkaiden siirtymistä yhteisiin työympäristöihin osana valtion toimitilastrategian toimeenpanoa. Strategiakauden 2022-2025 aikana toteutetaan arviolta 18 yhteiskäyttöisen työympäristön toimipaikkaa arviolta 15 paikkakunnalle. Vuonna 2022 sovitaan neljästä uudesta yhteiskäyttöisestä toimipaikasta. Senaatti-kiinteistöt osallistuu Valtion palvelu- ja toimitilaverkko-hankkeen toimeenpanoon.

Senaatti-kiinteistöt on vahvasti mukana Valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeessa ja tukee asiantuntijoidensa ja konkreettisten tilahankkeiden kautta sen toteutusta. Senaatti-kiinteistöt käynnisti vuoden 2022 alusta Yhteisten työympäristöjen strategisen hankkeen, jonka tehtävänä on koordinoita ja varmistaa toimitilastrategiaa toteuttavan valtion virastojen yhteiskäyttöisen toimistotilaverkoston toteutuminen 20-25 paikkakunnalle vuoteen 2030 mennessä sekä koordinoita Senaatti-kiinteistöjen toimintaa yhteisten käyntiasiointipalvelupisteiden toteuttamisessa.

Hanke on organisoitunut yli 20 alaprojektiin, joille on asetettu tavoitteet ja joiden toiminta on käynnistetty. Projekteissa selvitetään, suunnitellaan ja rakennetaan toimintamalleja ja ratkaisuja, jotka mahdollistavat yhteisten työympäristöjen toteutuksen. Esimerkiksi tiloihin liittyviä odotuksia, tarpeita ja toiveita on selvitetty laadullisella asiakastutkimuksella, jonka tuloksia hyödynnetään hankkeessa.

Parhaillaan käynnissä on yhteisten ympäristöjen toteutushankkeita mm. Porissa, Joensuussa, Lahdessa ja Lappeenrannassa. Tavoitteena on sopia vuoden 2022 aikana yhteisen työympäristön toteuttamisesta neljällä paikkakunnalla ja yhteisen käyntiasiointipalvelun toteuttamisesta kahdella paikkakunnalla.

4. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa suunnitellut hiilineutraalisuustoimenpiteet valtion omistamissa kiinteistöissä tavoitteena hiilineutraali Senaatti-konserni vuonna 2035. Senaatti toimii osana konsernia esimerkkinä kiinteistöalalla kokonaistaloudellisesti ja yhteiskunnallisesti kestävästä toiminnasta. Vuoden 2022 aikana laaditaan tarkempi toimeenpanosuunnitelma välitavoitteineen.

Senaatti-konserni on laatinut hiilineutraalisuusohjelman, jonka tavoitteena on, että konserni voi tarjota valtion organisaatioille hiilineutraalit toimitilat. Ohjelman keskeiset tavoitteet on kuvattu liikelaitoksen strategissa ja sitä toteutetaan kaikessa operatiivisessa toiminnassa ja johtamisessa.

Hiilineutraalisuusohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Ylläpidon hiilidioksidipäästöissä saavutettiin etujassa strateginen tavoite päästöjen puolittamisesta vuodesta 2020 vuoteen 2025 mennessä. Senaatti-kiinteistöjen ylläpidon aiheuttamat fossiiliset hiilidioksidipäästöt alenivat vuonna 2021 peräti 64 % ja koko konsernin 58 % edellisvuoteen verrattuna. Päästöjen vähentymisen taustalla on erityisesti onnistunut siirtyminen uusiutuvilla energiamuodoilla

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

tuotettuun kaukolämpöön sekä vähäisemmässä määrin omien lämpövoimalaitosten korvaaminen uusiutuvilla energiaratkaisuilla.

Konsernin rakennuttamisessa on vakiinnutettu käytäntöjä kiinteistöjen elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen huomioimisesta ja pienentämisestä. Tavoitteena on vähentää kiinteistöjen elinkaaren aikaisia hiilidioksidipäästöjä 25 % uudisrakentamisessa ja 15 % korjausrakentamisessa keskimääräiseen tasoon verrattuna. Senaatti on lisäksi selvittänyt keinoja konsernin hiilikädenjäljen kasvattamiseksi, sekä konsernin omistamien metsien hiilinielun kokoa ja kehittämismahdollisuuksia. Kesäkuussa käynnistettiin konsernin laajuinen selvitys ilmastonmuutokseen vaikutuksista ja niihin sopeutumisesta kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa.

Senaatti-konserni on ollut ympäristöministeriön ja kiinteistö- ja rakennusalan kanssa yhteistyössä selvittämässä ja tutkimassa muun muassa vähäpäästöistä rakentamista päästölaskennan pilottirakennushankkeissa. Senaatti on ilmoittautunut mukaan myös ympäristöministeriön kesäkuussa käynnistämään kiertotalouden Green Deal -sopimuksen valmisteluhankkeeseen. Senaatti-konserni jatkaa kehitystyötä ollen edelläkävijöiden joukossa.

5. Jatkaa sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa ja vie omalta osaltaan eteenpäin valtion tavoitteita sisäolosuhteongelmien ratkaisemiseksi. Toteuttaa vuonna 2022 laajan investointi- ja kunnossapito-ohjelman, joka merkittävästi osin kohdistuu virastojen keskeisten toimitilojen uudistamiseen nollatoleranssiohjelman tavoitteiden mukaisesti.

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa on jatkettu Senaatti-kiinteistöissä ja nollatoleranssiohjelma saatu käyntiin Puolustuskiinteistöissä. Rakennushankkeiden käynnistyminen on ollut osin suunniteltua hitaampaa, joten investointien rahankäyttö jäi tavoitteista, keskeisinä syinä virastojen vuokratukien haasteet sekä päätöksenteon hitaus. Kunnossapito-ohjelmaa on toteutettu edelleen nollatoleranssiin jaustien mukaisesti korkealla tasolla. Ohjelma on edennyt suunnitelmien mukaan sekä rahankäytöltään että sisällöltään.

Senaatti-konsernissa on käynnissä vuonna 2022 15 nollatoleranssin kehitysprojektia. Näistä tärkeimmät ovat rakennuttamisen nollatoleranssin toimintamallien täydentäminen ja käytön varmistaminen, rakennuskatsastusten ja katsastusten jatkotoimenpideohjelmoinnin vakiinnuttaminen 650 rakennukseen sekä nollatoleranssin viestinnän ja koulutuksen suunnitelmallinen ja ennakoiva toteutus. Vuoden 2021 päättäjättyytyväisyyskyselyssä asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin ja Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen toimenpiteisiin sisäolosuhteiden parantamiseksi kehittyi positiivisesti ja tulokset ovat hyvällä tasolla. Tilankäyttäjille suunnatun asiakastyytyväisyyskyselyn sisäolosuhteita koskevat tulokset paranivat edelleen ja ovat parantuneet jo vuodesta 2015 asti.

6. Senaatti-kiinteistöt osallistuu valtion yhteisten palvelujen kehittämiseen yhdessä muiden valtion palvelujentuoittajien ja valtiovarainministeriön kanssa siten, että tulevina vuosina pystytään tarjoamaan yhteisiä palvelukokonaisuuksia varmistaen mm. uusien yhteiskäyttöisten valtion

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

virastotalojen toimivuus. Valtion konsernipalveluiden tavoitteena on asiakasnäkökulman huomioivat nykyaikaiset, sujuvat ja tulokselliset palvelut koko valtionhallinnolle.

Valtion konsernipalveluiden tuottajat ovat jatkaneet tiiviissä yhteistyössä yhteisten palveluiden kehittämistä ja uusien palveluiden ideoimista valtion virastoille ja laitoksille. Käytännön tasolla työ on konkretisoitunut lukuisissa toimitila- ja työympäristöprojekteissa, joissa yhdistetään eri toimijoiden palvelut toimivaksi kokonaisuudeksi. Erityisesti Hanselin, Valtorin ja HAUS:n roolit Senaatti-kiinteistöjen kumppaneina ovat merkittäviä.

Konsernitoimijat ovat kartoittaneet valtion virastoille ja laitoksille tarjottavana olevia erilaisia työn murrokseen ja johtamiseen liittyviä palveluita. Yhteisissä tapaamisissa on käsitelty myös monipaikkaisen työn mukanaan tuomia mahdollisuuksia kehittää työnteon tapoja valtiolla ja käynnistettiin hybridityöhön liittyvän sähköisen koulutuksen tuottaminen. Yhteistyön tarve konsernitoimijoiden kesken korostuu entistä enemmän pandemian jälkeisessä tilanteessa, kun määritellään ns. uuden normaalin käytännöt valtionhallinnossa.

Virastojen yhteisten työympäristöjen hankkeet ovat lisääntyneet valtion uuden toimitilastrategian ja VM:n palvelu- ja toimitilaverkostohankkeen myötä. Hankkeet ovat edellyttäneet tuekseen Senaatti-kiinteistöjen tarjoamia työympäristöpalveluita, joille on ollut laajasti kysyntää asiakasvirastoissa. Erityisesti kiinnostusta on ollut palveluihin, jotka liittyvät hybridityöhön ja digitaitoihin sekä työnteon tapojen ja organisaation toimintakulttuurin muutoksiin, kun on siirrytty työskentelemään monipaikkaisesti.

7. Varmistaa Maakuntien tilakeskus Oy:lle toimintaedellytykset yhtiölle annettuihin tavoitteisiin. Valmistele yhtiön siirron hyvinvointialueiden omistukseen 1.1.2023 alkaen, varmistaen kuntien tilatietoihin liittyvät valmistelutarpeet. Varmistaa Senaatin Asema-alueet Oy:n asema-aluehankkeiden toteutuksen kestävän kaupunkikehityksen ja toimivien matkaketjujen periaatteet huomioiden.

Talouspoliittisen ministerivaliokunnan 12.10.2021 puoltaman kannan mukaisesti Senaatti-kiinteistöt on valmistellut Maakuntien tilakeskus Oy:tä hyvinvointialueesta annetun lain (611/2021) 21 §:ssä tarkoitettuna valtakunnallisena toimitila- ja kiinteistöhallinnon osaamiskeskuksena toimimiseen. Valmistelu on tapahtunut yhteistyössä yhtiön kanssa. Yhtiön osakekantaa ja yhtiöjärjestystä muutetaan uuden roolin edellyttämällä tavalla. Kuntien tilatietoa koskeva toiminta eriyetään yhtiöstä 1.10.2022, jolloin kuntien tilatieto siirtyy Senaatti-kiinteistöjen vastuulle. Näiden toimenpiteiden sekä yhtiön ja sen tulevan omistuspohjan välisen osakassopimuksen alle kirjoittamisen jälkeen yhtiö on valmis siirrettäväksi pääosin hyvinvointialueiden omistukseen 1.1.2023. Siirto on valmisteltu toteuttavaksi valtiovarainministeriön ja hyvinvointialueiden välisenä luovutuksena, jota edeltää yhtiön osakkeiden hallinnansiirto Senaatilta valtiovarainministeriölle.

Senaatin Asema-alueet Oy:llä on asema-alueita kehitettävänä yhteensä 21 eri paikkakunnalla. Yhtiön tehtävänä on kehittää asema-alueita ja lopulta myydä kehitetty kiinteistöomaisuus. Asema-alueiden kiinteistökehitysprojektien myötä toteutettavat merkittävimmät kiinteistömyynnit

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

ajoittuvat pääosin vuoden 2022 jälkeiselle ajalle. Yksittäisten asemarakennusten myynneillä on saatu myytyä hyvällä menestyksellä tappiollisia ja korjausvelkaisia kohteita. Alkuvuoden 2022 aikana yhtiön toiminnan pääpaino on ollut kiinteistöprojektien johtamisessa ja edistämässä yhteistyössä kuntien ja kaupunkien kanssa. Merkittävimpana projektina on Oulun Asemakeskus, jossa on käynnissä toteuttajakumppanin kilpailuttaminen. Kohteet, joissa ei saada kehitystavoitteiden mukaista lisäarvoa, myydään suoraan kehittämättömänä. Näitä ovat esimerkiksi vanhat asemarakennukset ja liityntäpysäköintialueet. Lisätietoja ja ajankohtaista yhtiön toiminnasta sekä projekteista on luettavissa [Senaatin Asema-alueet Oy:n www-sivuilla](#).

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 ja osinkotuotot) tulostavoitteeksi 16 milj. euroa vuodelle 2022. Alustavan suunnitelman mukaan tulos jakaantuu liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöt 13 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöt 3 milj. euroa. Tulos sisältää valtion vuokrauksen 7 milj. euron tulostavoitteen.*

2) *vuoden 2022 tuloksesta vuonna 2023 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 38 milj. euroa.*

Senaatti-konsernin vuokrauksen tulos oli 44,3 milj. euroa ja sitä paransi budjetoitua suurempi liikevaihto sekä budjetoitua pienempinä toteutuneet kiinteistö- ja organisaatiokulut. Kulut ajoittuvat suunniteltua selvemmin loppuvuoteen. Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 35,7 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 8,5 milj. euroa. Valtion vuokrauksen tulos ylitti hieman valtion omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän edellyttämän tason. Oman pääoman tuottotavoite on 0,4 %. Koko vuoden osalta arvioidaan, että valtioasiakkaiden tulos alittaa 7 milj. euron tavoitteen ja jää lähelle nollaa. Loppuvuoden tulosta rasittaa merkittävät panostukset varautumiseen sekä energian hinnan poikkeuksellisen voimakas nousu.

Senaatti-kiinteistöt suoritti vuoden 2021 tilinpäätöksen yhteydessä päätetyn 35 milj. euron tuloutuksen kesäkuussa 2022.

Eduskunnan ja valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko 1-6/2022

Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt		Liikelaitokset yhteensä	
	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma
Vuokrauksen tulos	13	36	3	9	16	44
Investoinnit	560	154	140	37	700	191
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille	-	86	-	27	700	114
Lainanottovaltuus, netto	450	83	-	-	-	-

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

Huomioitavaa: taulukossa vain investointivaltuuteen kuuluvat investoinnit. Kokonaisinvestoinnit sisältäen myös maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot olivat 191,5 milj. euroa.

Muut raportoitavat asiat

Edellä esitetyn lisäksi raportoidaan kiinteistövarallisuuden myynneistä ja hankinnoista, kiinteistöomaisuuden siirroista liikelaitosten välillä, valtion ulkopuolelta otettavista lainoista sekä vuokrausasteen kehityksestä

Senaatti-kiinteistöjen alkuvuoden kiinteistömyynnit olivat 29,9 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 37 kpl. Kiinteistömyyntien myyntivoitot olivat 11,3 milj. euroa ja myyntitappiot 0,4 milj. euroa. Myyntihinnaltaan suurimmat kaupat olivat Helsingin Kulttuuritalo (11,5 milj. euroa) ja Turun Matintalo (6,0 milj. euroa).

Vuoden 2022 alussa siirrettiin Senaatti-kiinteistöistä Puolustuskiinteistöihin Puolustuskiinteistöjen perustamisen yhteydessä rakentamisvaiheessa ollut omaisuus, arvoltaan noin 194 milj. euroa.

Senaatti-konsernin vuokraustuut edelleenvuokrauskohteista olivat kesäkuussa 2022 434,1 milj. euroa, josta Puolustuskiinteistöjen osuus oli 19,8 milj. euroa. Näistä sitoumuksista eräännyttävä seuraavan vuoden aikana 29,2 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste pysyi ennallaan verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen (5,3 %). Senaatti-kiinteistöjen vajaakäyttöaste laski (7,0 %) ja Puolustuskiinteistöjen vajaakäyttöaste nousi (3,7 %). Toimistokiinteistöjen yleinen vajaakäyttöaste Suomessa oli keskimäärin 17 % vuonna 2021.

Vajaakäyttöaste, %	30.6.2022	30.6.2021
Senaatti-kiinteistöt	7,0	7,8
Puolustuskiinteistöt	3,7	2,5
Senaatti-konserni	5,3	5,3

Toimitilojen todellinen käyttöaste saadaan laskemalla mukaan myös ei-vuokrattavat tilat. Toimitilojen käyttöaste oli siten 91 %. Ei vuokrattavien tilojen osuus tilakannasta on noin 4 %, nämä tilat ovat poissa käytöstä esimerkiksi peruskorjauksen takia. Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokrauskohteiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat Senaatti-konsernin liikelaitoksittain.

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 6/2022	Keskiarvo 6/2021	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Senaatti-kiinteistöt	16,55	15,76	5,1	2 013
Puolustuskiinteistöt	5,59	5,32	5,2	2 724
Senaatti-konserni	10,27	9,86	4,2	4 737

*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokrauskohteet. Neliöillä painotetut keskimääräiset sopimusten neliövuokrat. Kesäkuun lopussa Senaatti-konsernin liikelaitosten vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 5,6 milj. m².

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

Pääosa Senaatti-konsernin vuokrasopimuskannasta on ollut kokonaisvuokramallin piirissä vuoden 2021 alusta lähtien.

Neliövuokrat Puolustuskiinteistöissä vaihtelevat merkittävästi rakennustyypeittäin. Esimerkiksi kasarmeissa neliövuokrat kesäkuussa 2022 olivat 7,6 eur/m²/kk, kun taas lämpimissä varastoissa vuokrataso oli keskimäärin 5,3 eur/m²/kk ja kylmissä varastoissa 1,0 eur/m²/kk. Puolustuskiinteistöjen varuskuntaravintoloissa vuokrat olivat 10,9 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 9,6 eur/m²/kk.

1.7 Loppuvuoden näkymät

Valtion viranomaisten toimitiloihin liittyvä varautuminen on osa kunkin viranomaisen omia valmius- ja jatkuvuussuunnitelmia. Virastot sopivat Senaatti-konsernin kanssa varautumisensa vaatimista tiloista ja tilapalveluista. Virastojen ja laitosten toimitilojen varautumistarpeiden tunnistaminen ja toimitilojen varautumisen kehittämistarpeiden toteuttaminen säilyy Senaatti-konsernin toiminnan ja asiakastyön painopistealueena koko vuoden 2022 ja jatkunee myös vuonna 2023. Lisäksi Senaatti-konserni rakentaa loppuvuoden aikana poikkeusolojen toimintamallit ostetun palvelutuotannon varautumisen tason kehittämiseksi.

Turvallisuussektorin toimijoiden käyttösidonnaisiin tiloihin ja muihin erityistiloihin kohdistuu merkittäviä investointitarpeita tulevina vuosina. Senaatti-konsernin investointivaltuus vuodelle 2022 on poikkeuksellisen suuri, 700 milj. euroa. Investointivaltuudesta Senaatti-kiinteistöjen osuus on 570 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 130 milj. euroa. Ennuste investointien tasosta jää noin 500 milj. euroon.

Ukrainan sodan seurauksena nousseet energian ja rakennusmateriaalien hinnat ja saatavuus- haasteet ovat nostaneet voimakkaasti rakentamisen kustannuksia. Kohonneet rakentamis- kustannukset yhdessä asiakkaiden budjettirahoituksen haasteiden kanssa voivat hidastaa joidenkin investointihankkeiden käynnistämistä.

Voimakas inflaatio nostaa konsernin kiinteistökujuja poikkeuksellisen voimakkaasti. Erityisesti energian hinnan nousulla on merkittävä vaikutus kustannuksiin, koska kaikista kustannuksista energian osuus on noin viidennes. Myös korkotason nousu lisää konsernin kuluja, vaikka korko- suojaukset pienentävät vaikutusta. Loppuvuoden vuokrauksen tulosta tulee lisäksi heikentämään merkittävät panostukset valtion virastojen ja laitosten toimitilojen varautumiseen. Senaatti-konsernin tulos tulee näiden syiden vuoksi todennäköisesti jäämään budjettitavoitteista. Koko vuoden tulokseen liittyy merkittäviä epävarmuuksia erityisesti sähkön hinnan vaikean ennustettavuuden vuoksi.

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

1.8 Tulosityhteen veto

Liikelaitoskonserni:

M€		Kum tot	Kum bud	Ero	Ennuste	Vuosibud
Konserni yhteensä	Liikevaihto	416,6	412,6	4,0	840,0	829,5
	Tilikauden tulos	42,3	23,8	18,5	27,5	29,8
Senaatti-kiinteistöt	Liikevaihto	277,1	272,1	4,9	552,3	544,4
	Tulos	43,8	23,5	20,3	38,2	30,2
Puolustuskiinteistöt	Liikevaihto	148,3	147,5	0,8	303,1	299,2
	Tulos	8,5	4,1	4,4	-3,6	3,2
Senaatin Asema-alueet Oy	Liikevaihto	2,4	2,3	0,1	4,5	4,5
	Tulos	-1,0	-1,2	0,2	-2,4	-2,4
Maakuntien tilakeskus Oy	Liikevaihto	1,5	1,5	0,0	3,0	3,0
	Tulos	-2,2	-2,9	0,8	-4,9	-5,9
Muut yhteensä ja eliminoinnit	Liikevaihto	-12,6	-10,8	-1,8	-23,0	-21,6
	Tulos	-6,8	0,3	-7,2	0,2	4,7

Senaatti-kiinteistöt:

M€		Kum tot	Kum bud	Ero	Ennuste	Vuosibud
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	277,1	272,1	4,9	552,3	544,4
	Liiketoiminnan muut tuotot	9,0	18,5	-9,5	35,2	37,0
	Tilikauden tulos	43,8	23,5	20,3	38,2	30,2
Vuokraus	Liikevaihto	277,1	272,1	4,9	552,3	544,4
	Tulos	35,7	14,7	21,1	22,2	12,7
Suoravuokraus	Liikevaihto	211,5	206,5	5,0	422,7	414,7
	Tulos	35,2	14,1	21,0	22,0	11,5
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	53,3	53,0	0,3	104,4	104,4
	Tulos	-0,2	0,0	-0,1	-0,9	0,0
Palvelut	Liikevaihto	12,3	12,6	-0,4	25,3	25,3
	Tulos	0,7	0,6	0,1	1,2	1,2
Kiinteistömyynti	Myynnit	29,9	45,0	-15,1	85,0	90,0
	Myyntivoitot/-tappiot	10,8	13,5	-2,7	25,5	27,0
	Tulos	8,0	8,8	-0,7	16,0	17,5
Investointivaltuus		154,5	240,8	-86,3	390,0	560,0
Investoinnit		154,7				

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen:

Toimiala	M€	Osuus-%
Erytyskiinteistöt	154,1	56
Toimistot	113,4	41
Palvelut tytäryhtiöille	9,6	3
Yhteensä	277,1	100

Liikelaistosten keskeiset tunnusluvut:

Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustuskiinteistöt	
	6/2022	6/2021	6/2022	6/2021
Liikevaihto	277,1	269,0	148,3	131,1
Liikevoitto	45,2	32,5	10,3	8,8
Liikevoitto-%	16,3	12,1	7,0	6,7
Vuokrauksen käyttökate	105,8	97,3	49,8	49,2
Vuokrauksen käyttökate-%	38,2	36,2	33,6	37,6
Oman pääoman tuotto-%	1,7	1,6	0,6	0,9
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat	0,7	0,0	0,6	0,1
Omavaraisuusaste-%	62,5	64,3	64,9	64,3
Sijoitetun pääoman tuotto-%	1,3	1,0	0,7	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	0,9	0,6	0,7	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.

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

2 Konsernin tuloslaskelma

1.1.-30.6.	2022	2021
Liikevaihto	416 624 986	394 395 561
Valmistus omaan käyttöön	2 497 342	2 098 280
Liiketoiminnan muut tuotot	9 005 208	19 053 474
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-62 789 976	-56 987 247
Varastojen muutos	-180 140	1 874 105
Ulkopuoliset palvelut	-85 987 086	-86 028 849
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-148 957 203	-141 141 991
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-36 475 108	-34 957 984
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-6 846 388	-6 156 736
Muut henkilösivukulut	-1 038 118	-1 219 790
Henkilöstökulut yhteensä	-44 359 614	-42 334 510
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-101 538 842	-104 809 065
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-5 664 131	-7 676 940
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-107 202 973	-112 486 005
Liiketoiminnan muut kulut	-77 882 481	-78 228 927
Liikevoitto	49 725 266	41 355 881
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	4 582 857	5 702 651
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta		2 438 903
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	541 560	342 012
Muut korko- ja rahoitustuotot	-25 429	72 236
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-7 255 902	-334 053
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-7 108 910	-7 511 848
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6 826 921	-1 729 002
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	42 898 345	39 626 879
Tuloverot	-629 564	-785 256
Tilikauden voitto	42 268 781	38 841 623

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

3 Konsernin tase

	30.6.2022	30.6.2021
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	404 333	645 820
Muut pitkävaikutteiset menot	4 974 103	7 061 604
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 378 436	7 707 424
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	455 460 138	467 828 421
Rakennukset ja rakennelmat	3 185 316 524	3 074 921 082
Koneet ja kalusto	9 920 139	7 511 144
Muut aineelliset hyödykkeet	106 870 083	109 516 911
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	459 824 069	425 326 916
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 217 390 952	4 085 104 474
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	276 628 210	276 474 391
Muut osakkeet ja osuudet	2 407 449	2 596 738
Sijoitukset yhteensä	279 035 659	279 071 129
Pysyvät vastaavat yhteensä	4 501 805 048	4 371 883 028
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	27 240 127	26 168 549
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	11 447 251	18 184 000
Muut saamiset	1 102 200	0
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	12 549 451	18 184 000
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	13 138 994	30 752 370
Muut saamiset	7 045 566	6 017 725
Siirtosaamiset	12 530 821	3 177 853
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	32 715 381	39 947 948
Saamiset yhteensä	45 264 832	58 131 948
Rahat ja pankkisaamiset	222 751 231	188 669 847
	4 797 061 238	4 644 853 371

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

	30.6.2022	30.6.2021
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 528 158 572	1 528 079 903
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	735 211 538	724 639 418
Tilikauden voitto	42 268 781	38 841 623
Oma pääoma yhteensä	2 978 390 597	2 964 312 649
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	17 703 944	19 341 601
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	1 608 382 619	1 278 259 621
Lainat rahoituslaitoksilta	38 387 479	113 080 138
Muut velat	318 000	212 375
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 647 088 098	1 391 552 134
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	17 359 674	154 096 457
Lainat rahoituslaitoksilta	47 588 394	31 897 603
Saadut ennakot	8 446 297	9 116 200
Ostovelat	25 049 379	23 986 167
Muut velat	12 281 523	12 581 223
Siirtovelat	43 153 331	37 969 337
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	153 878 599	269 646 988
Vieras pääoma yhteensä	1 800 966 697	1 661 199 122
	4 797 061 238	4 644 853 371

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

4 Konsernin rahoituslaskelma

	30.6.2022	30.6.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	49 725 266	41 355 881
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-8 551 337	-10 638 576
Poistot ja arvonalentumiset	107 202 973	112 486 005
Pakolliset varaukset	-882 324	-391 736
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-984 785	-744 332
Verot, netto	-629 564	-785 256
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	145 880 231	141 281 985
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	8 525 761	11 941 293
Vaihto-omaisuuden muutos	180 140	-1 874 105
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-41 138 653	-6 772 402
Käyttöpääoman muutos	-32 432 752	3 294 786
Liiketoiminnan rahavirta	113 447 479	144 576 772
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-187 337 346	-162 755 570
Pysyvien vastaavien myynnit	56 244 011	30 834 682
Investointiavustukset	8 694	0
Investointien rahavirta	-131 084 641	-131 920 888
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-22 916 139	-1 116 356
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	72 077 813	82 363 647
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-4 081 273	-29 755 440
Voiton tuloutus valtiolle	-35 000 000	-35 000 000
Rahoituksen rahavirta	10 080 401	16 491 850
Rahavarojen muutos	-7 556 761	29 147 734
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	230 307 993	159 522 113
Rahavarat tilikauden lopussa	222 751 231	188 669 847

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

5 Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma

1.1.-30.6.	2022	2021
Liikevaihto	277 069 937	268 967 675
Valmistus omaan käyttöön	1 586 829	1 698 977
Liiketoiminnan muut tuotot	8 962 481	19 053 474
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-27 428 619	-27 282 410
Ulkopuoliset palvelut	-58 540 253	-64 789 230
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-85 968 871	-92 071 640
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-17 595 734	-17 864 535
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-3 295 160	-2 938 639
Muut henkilösivukulut	-136 308	-472 775
Henkilöstökulut yhteensä	-21 027 203	-21 275 949
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-61 633 770	-63 123 564
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-4 754 964	-7 590 311
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-66 388 734	-70 713 874
Liiketoiminnan muut kulut	-68 994 773	-73 149 345
Liikevoitto	45 239 666	32 509 318
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä ja liikelaitoksista	1 755 083	0
Tuotot osuuksista omistusyhteisyryksistä	6 148 800	6 694 800
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	541 560	342 012
Muut korko- ja rahoitustuotot saman kons. yrityksiltä ja liikelaitoksilta	1 799 227	2 747 214
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta	12 988	20 599
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-3 604 841	-822 644
Korkokulut ja muut rah.kulut saman kons. yrityksille ja liikelaitoksille	-462 065	-1 330 501
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-7 074 292	-7 460 886
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-883 540	190 595
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	44 356 126	32 699 913
Tuloverot	-569 564	-730 257
Tilikauden voitto	43 786 562	31 969 656

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

6 Senaatti-kiinteistöjen tase

	30.6.2022	30.6.2021
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	404 333	645 820
Muut pitkävaikutteiset menot	2 785 858	3 948 833
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3 190 192	4 594 654
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	419 524 739	433 635 904
Rakennukset ja rakennelmat	2 218 210 654	2 223 930 197
Koneet ja kalusto	7 713 990	6 424 997
Muut aineelliset hyödykkeet	7 262 115	14 073 890
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	364 576 562	390 713 847
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 017 288 060	3 068 778 835
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa	873 567 377	753 590 876
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	398 854 284	347 200 000
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	239 336 544	242 941 385
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä		0
Muut osakkeet ja osuudet	2 408 055	2 597 327
Sijoitukset yhteensä	1 514 166 260	1 346 329 588
Pysyvät vastaavat yhteensä	4 534 644 511	4 419 703 077
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	11 447 251	18 184 000
Muut saamiset	1 102 200	0
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	12 549 451	18 184 000
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	9 069 355	29 084 183
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	1 897 766	5 845 837
Muut saamiset	6 901 452	5 774 405
Siirtosaamiset	2 204 336	766 569
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	20 072 909	41 470 994
Saamiset yhteensä	32 622 360	59 654 994
Rahat ja pankkisaamiset	200 039 111	127 867 370
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	232 661 470	187 522 364
	4 767 305 982	4 607 225 440

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

	30.6.2022	30.6.2021
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 528 158 573	1 528 079 903
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	728 581 505	725 286 848
Tilikauden voitto	43 786 562	31 969 656
Oma pääoma yhteensä	2 973 278 346	2 958 088 113
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	8 889 429	8 141 314
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	1 608 382 619	1 278 259 621
Lainat rahoituslaitoksilta	32 250 000	105 375 000
Muut velat	318 000	318 000
Laskennallinen verovelka	0	
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 640 950 619	1 383 952 621
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	17 359 674	154 096 457
Lainat rahoituslaitoksilta	45 750 000	31 375 000
Saadut ennakot	8 240 855	8 940 940
Ostovelat	16 186 373	16 941 305
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille	23 716 176	10 095 870
Muut velat	4 093 987	5 180 919
Siirtovelat	28 840 523	30 412 901
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	144 187 588	257 043 393
Vieras pääoma yhteensä	1 785 138 207	1 640 996 013
	4 767 305 982	4 607 225 440

23.8.2022

[SEN/1304/2022](#)

7 Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma

	30.6.2022	30.6.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	45 239 666	32 509 318
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-8 551 337	-10 638 576
Poistot ja arvonalentumiset	66 388 734	70 713 874
Pakolliset varaukset	-363 652	-10 290 449
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	425 412	671 707
Verot, netto	-569 564	-730 257
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	102 569 260	82 235 617
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	6 362 713	8 040 267
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-38 062 997	-25 889 283
Käyttöpääoman muutos	-31 700 284	-17 849 016
Liiketoiminnan rahavirta	70 868 976	64 386 601
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-153 616 247	-1 142 205 799
Pysyvien vastaavien myynnit	56 214 414	1 040 115 181
Investointien rahavirta	-97 401 833	-102 090 619
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-22 875 000	0
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	72 077 813	82 363 647
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-4 033 864	-30 580 326
Voiton tuloutus valtiolle	-35 000 000	-35 000 000
Rahoituksen rahavirta	10 168 949	16 783 320
Rahavarojen muutos	-16 363 909	-20 920 697
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	216 403 020	148 788 067
Rahavarat tilikauden lopussa	200 039 111	127 867 370

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.