



PUOLUSTUSKIINTEISTÖT
Senaatti

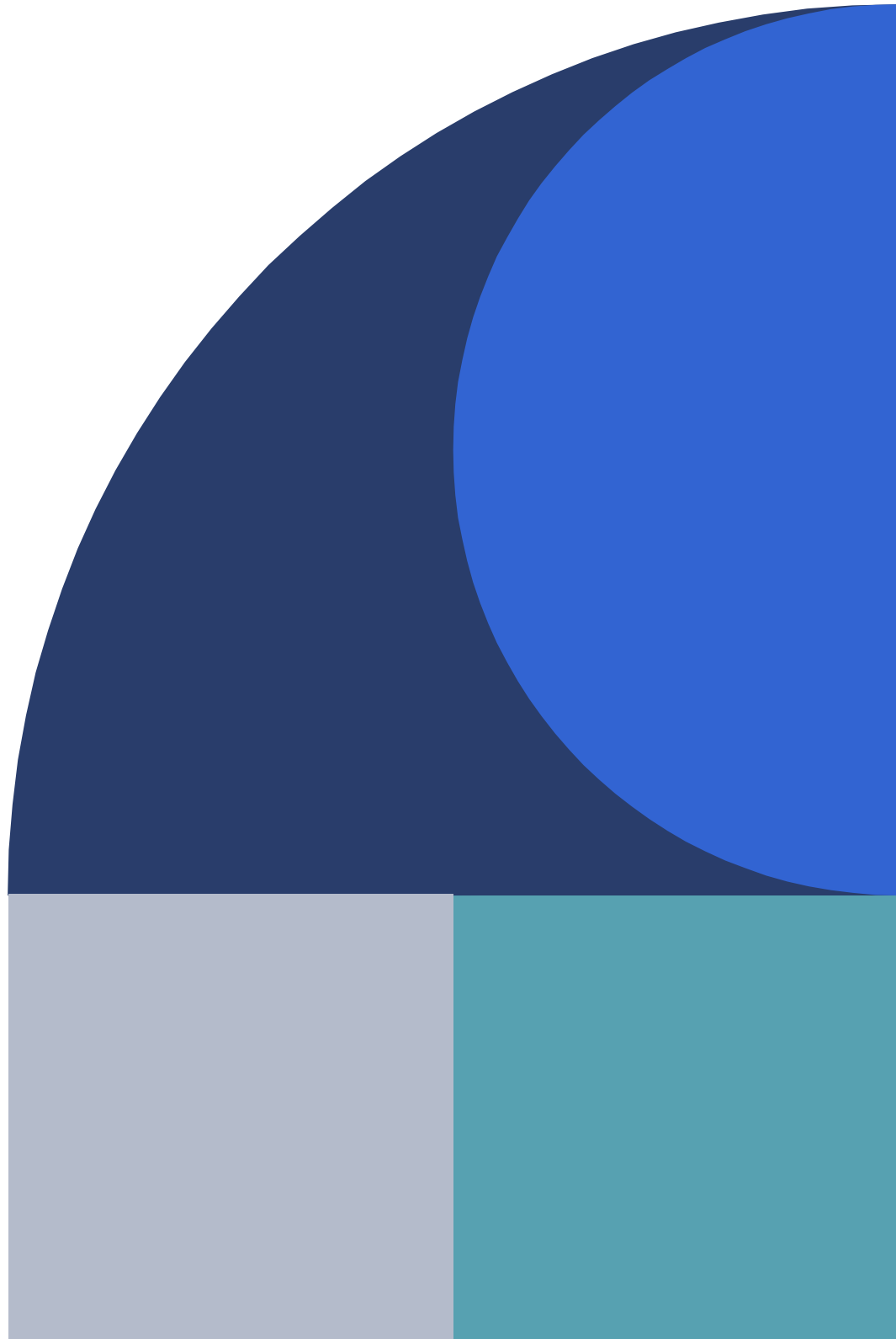
Puolustuskiinteistöt

Puolivuotiskatsaus

1.1.–30.6.2023

Y-tunnus 3169414-8

Kotipaikka Helsinki





29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Sisällysluettelo

1	Toiminnallinen katsaus.....	3
1.1	Alkuvuonna keskeistä	3
1.2	Toimitusjohtajan katsaus.....	4
1.3	Alkuvuoden tulos	5
1.4	Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta.....	6
1.5	Eduskunnan asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet	7
1.6	Puolustusministeriön asettamat palvelutavoitteet	9
1.7	Valtiovarainministeriön asettamat tulos- ja tuloutustavoitteet Senaatti-konsernille.....	14
1.8	Loppuvuoden näkymät	16
1.9	Tulosyhteenvedo	17
2	Puolustuskiinteistöjen tuloslaskelma	18
3	Puolustuskiinteistöjen tase	19
4	Puolustuskiinteistöjen rahoituslaskelma.....	21



29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Alkuvuonna keskeistä

- Ukrainan sodan seurannaisvaikutuksina toteutettuja varautumista parantavia toimenpiteitä on jatkettu suunnitelmallisesti keväästä 2022 lukien. Vuonna 2023 toimenpiteiden painopiste on ollut Puolustusvoimien käytössä olevien suojatilojen käytettävyyden turvaamisessa kunnossapitotoimenpiteillä sekä suojatilojen nopeutetun modernisointiohjelman käynnistämisessä. Kriittisen materiaalin täydennyksiä on jatkettu Puolustuskiinteistöjen omavaraisuusasteen nostamiseksi. Lisäksi varautumisen ja turvallisuuden parantamiseen on käytetty yhteensä noin 12 milj. euroa tähän erikseen kohdennettua rahoitusta vuosien 2022–2023 aikana.
- Suomen Nato-jäsenyyteen liittyen Puolustuskiinteistöt laati yhdessä Puolustusvoimien ja puolustusministeriön kanssa Naton infrastruktuuri-investointien rahoitusohjelmaan (*NSIP, Nato Security Investment Programme*) liittyvän hankekartoituksen. Kartoituksen tuloksena tunnistettiin investointihankkeet, joilla arvioitiin olevan merkitystä Naton suorituskyvylle ja joihin haettiin keväällä NSIP-rahoitusta.
- Investointi- ja rakennushankkeisiin käytettiin ensimmäisellä vuosipuoliskolla noin 55 milj. euroa. F-35-hankkeeseen liittyvä ensimmäinen suuri investointirakentamishanke, kiitotien kantavuuskorjaus, alkoi keväällä Siilinjärven tukikohdassa Rissalassa ja valmistuu vuoden 2023 syksyn kuluessa. Seuraavat F-35-rakennushankkeet käynnistyvät syksyllä Rovaniemellä. Investointihankkeiden hankesuunnittelut, suunnittelut ja rakentamisen valmistelut ovat edenneet aikataulussa.
- Puolustuskiinteistöjen vuosien 2022–2025 strategian ajantasaisuus tarkastettiin keväällä ja Puolustuskiinteistöjen hallitukselle valmisteltiin esitys strategian päivittämiseksi konsernissa laadittujen uhka- ja talousskenaarioiden perusteella. Keskeisin tarkastettava kokonaisuus liittyy muuttuneeseen turvallisuustilanteeseen ja siitä aiheutuneeseen tarpeeseen varmistaa Puolustuskiinteistöjen kyky turvata Puolustusvoimien kriittisten tilojen käytettävyys. Strategian laatimishetkellä suunniteltu valmiuslähtöisen palvelumallin toteutusaikataulu ei vastaa nykyiseen kiristyneeseen turvallisuustilanteeseen, ja tästä syystä on nähty välttämättömäksi suunnitella toimenpiteet, joilla palvelutuotannon rakennemuutoksen toimeenpanoa voidaan nopeuttaa.
- Vuodelle 2023 asetettu 2 milj. euron säästötavoite asiakkaan toimitilakustannuksiin on edennyt aikataulun ja säästötoimenpideohjelman mukaisesti. Ensimmäisellä vuosipuoliskolla tavoitteesta oli saavutettu noin puolet luopumalla vajaalla käyttöasteella olevista rakennuksista ja parantamalla rakennusten energiatehokkuutta.



29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

- Vuonna 2022 käynnistyi Senaatti-konsernin energiansäästöohjelma valtion kiinteistöissä. Puolustuskiinteistöjen tavoitteena lämmityskaudelle 2022–2023 ollut 25 GWh:n säästötavoite ei täysin toteutunut kokonaissäästön ollen 18,7 GWh:a toukokuun loppuun mennessä. Talotekniikan säästötoimenpiteissä on ohjelman myötä löydetty kuitenkin hyviä ratkaisuja, ja toimenpiteitä jatketaan vuoden 2023 loppuun saakka.
- Puolustuskiinteistöt aloitti vuoden alussa oman toiminnan ja työnteon tapojen uudistamisen. Uudistamiseen liittyen käynnistettiin käyttösidonnaisten erityistilojen osalta lean-johtamismallin mukainen noin kaksi vuotta kestävä 6S-projekti pilottivaiheella viidessä toimipisteessä. Projektissa yhtenäistetään toimipisteiden toiminnan tilat ja parannetaan työn sujuvuutta, työturvallisuutta sekä viihtyvyyttä. Syyskaudella uudistetaan niin ikään viisi toimipistettä.
- Senaatti-konsernissa käynnistettiin kesäkuussa 2023 hankintojen kehitysohjelma. Alustavan arvion mukaan laajalla ohjelmalla voidaan saavuttaa konsernissa noin 100 milj. euron vuositasen säästöt vuoden 2029 loppuun mennessä. Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen vuosittaiset hankinnat ovat yli 800 milj. euroa. Kehitysohjelman tarkoituksena on parantaa hankintojen tuloksellisuutta erityisesti tarjoushalukkuutta lisäämällä.
- Vuoden alussa yhdistettiin Senaatti-kiinteistöjen turvallisuusyksikkö ja Puolustuskiinteistöjen valmius- ja turvallisuusyksikkö koko konsernia palvelevaksi varautumis- ja turvallisuusyksiköksi. Uuden yksikön toiminta Puolustuskiinteistöjen johdossa on käynnistynyt hyvin, ja yhdistämisellä tavoitellut hyödyt ovat jo nyt olleet nähtävissä.

1.2 Toimitusjohtajan katsaus

Alkuvuonna 2023 Puolustuskiinteistöjen toimintaympäristö on ollut edelleen tuntuva murroksessa. Suomen liittyminen Naton täysjäseneksi merkitsee puolustusjärjestelmälle olennaista muutosta ja näkyy nykyisessä turvallisuusympäristössä heti myös päivittäisessä toiminnassa mm. kansainvälisen yhteisharjoittelun lisääntymisenä. Nato tuo myös uusia mahdollisuuksia mm. sellaisten investointien rahoittamiseen, jotka palvelevat koko liittokunnan kyvykkyyttä yli kansallisten maanpuolustustarpeiden. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana Puolustuskiinteistöt teki yhdessä asiakkaidensa ja ohjaavien ministeriöiden kanssa lujasti töitä, jotta Suomi pystyi heti täysjäseneksi tultuaan hyödyntämään Naton yhteisiä mekanismeja.

F-35-hävittäjähankinnan infran suunnittelu ja rakentaminen on edistynyt vaaditulla tavalla, ja Suomi on läpäissyt valmistajan suorittamat suunnitelmien tarkastelut helmi- ja kesäkuussa erinomaisella palautteella. Erityisesti Puolustuskiinteistöjen, Puolustusvoimien sekä ohjaavien ministeriöiden välinen tiedonkulku ja keskusteluyhteyden tiiviys on saanut valmistajalta kiitosta. Ensimmäinen konkreettinen rakentamishanke alkoi talvella Rissalassa, ja rakentamisen volyyymi kasvaa vuoden kuluessa nopealla tahdilla.

29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Kevään aikana arvioitiin Puolustuskiinteistöjen strategian päivitystarve ja valmisteltiin Puolustuskiinteistöjen hallitukselle esitys tarvittavista muutoksista. Keskeisin päivitettävä asia koski strategiaan jo kirjatun valmiuslähtöisen palvelumallin toimeenpanon aikajännettä. Syynä tähän ovat turvallisuusympäristössä strategian laatimisen jälkeen tapahtuneet pysyviksi arvioidut muutokset. Käytännössä toimeenpanon nopeuttaminen tarkoittaisi sitä, että Puolustuskiinteistöjen oman palvelutuotannon resursseja keskitetään asiakkaan poikkeusolojen toiminnan kannalta merkittävimmille paikkakunnille mahdollisimman pian.

Puolustuskiinteistöissä on jatkettu organisaatiokulttuurin kehittämistä. Tavoitteena on parantaa asiakkaille tuotettavaa asiakaskokemusta, nostaa varautumisen ja resilienssin tasoa maanpuolustuksen tiloissa sekä lisätä kustannustehokkuutta. Keihäänkärkenä toiminnan kehittämisessä on käytetty ns. 6S-projektia, jonka avulla on tarkasteltu päivittäisjohtamista, oman työn organisoimista sekä omien tilojen käytön tehokkuutta. Samalla on kehitetty työvälinettä myös asiakkaidemme toiminnallisten tilojen käytön tehostamiseen.

Osana Senaatti-konsernia Puolustuskiinteistöt on jatkanut systemaattista työtä yhteiskuntavastuullisuuden eteen ja toteuttanut lukuisia toimenpiteitä päästöjen vähentämiseksi. Lisäksi on kiinnitetty aiempaa enemmän huomiota luonnon monimuotoisuutta edistäviin toimiin. Puolustuskiinteistöt on myös laajentanut ympäristöpalveluidensa tarjontaa muulle valtionhallinnolle, ja Rikosseuraamuslaitoksen kanssa solmittiin pitkään valmistelu yhteistyösopimus.

Taloudellisesti alkuvuosi 2023 ei ole toistaiseksi tarjonnut samanlaisia yllätyksiä kuin vuosi 2022. Esi-merkiksi energian hinnan nousu on rauhoittunut, vaikka kustannustaso on edelleen ollut viime vuoden energiakriisiä edeltävää tasoa huomattavasti korkeammalla. Puolustuskiinteistöt ja Puolustusvoimat ovat jatkaneet tilankäytön tehostamismahdollisuuksien selvittämistä. Tavoitteena on asettaa yhteinen pitkän tähtäimen säästötavoite välitavoitteineen. Puolustuskiinteistöt kiristi strategiakauden säästötavoitetta 8 milj. eurosta 10 milj. euroon. Puolustuskiinteistöt sitoutui puolittamaan oman tilankäyttönsä vuoteen 2027 mennessä: tässä keskeisintä on näyttää esimerkkiä asiakkaillemme siinä, miten toimitilakustannuksia voidaan tehokkaimmin vähentää.

Matias Warsta
Toimitusjohtaja

1.3 Alkuvuoden tulos

Puolustuskiinteistöjen alkuvuoden liikevaihto oli 168,2 milj. euroa ja tulos 12,5 milj. euroa. Liikevaihto ylitti budjetin, mikä johtui erityisesti asiakkaiden erillistilausten kasvavasta määrästä. Kulojen hallinnassa onnistuttiin hyvin poikkeuksellisen korkeasta inflaatiosta huolimatta, minkä vuoksi tulos ylitti sekä budjetoidun että viime vuoden vastaavan ajankohdan tuloksen. Tilastokeskuksen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 11,5 % vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2022 vastaavasta ajanjaksosta.

29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Energiakustannukset ovat toteutuneet merkittävästi budjetoitua pienempinä odotettua matalamman markkinahinnan, lämpimän talven sekä energiansäästöohjelman johdosta. Nousut korkotaso ei vielä juurikaan näy tuloksessa korkosuojausten takia. Kunnossapidon taso säilytettiin edelleen korkealla tasolla. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos ylitti valtion omakustannusperiaatteen mukaisen vuokrajärjestelmän edellyttämän tason, oman pääoman tuotto oli 0,9 %.

Koko vuoden tuloksen odotetaan toteutuvan budjetoitua paremmalla tasolla. Loppuvuoden tulosta tulevat rasittamaan merkittävät pakolliset varaukset, jotka kirjataan syksyllä tarkentuvien suljettujen alueiden rakennusten purkuja varten.

Puolustusvoimien tiloihin liittyvät varautumistoimenpiteet, nopeasti nousseet korot ja kovan kustannusinflaatio nostavat jatkossa kustannuksia merkittävästi.

1.4 Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta

Puolustuskiinteistöt aloitti toimintansa Senaatti-kiinteistöjen tytärikkelaitoksena 1.1.2021. Puolustuskiinteistöt tuottaa puolustushallinnon strategisena kumppanina puolustushallinnon tarpeisiin kiinteistö- ja tilapalveluita, tilajohtamisen ja -hallinnon palveluita, tilojen hankintaan, hallintointiin 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 (1062/2010) sekä laki Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä (1018/2020). Senaatti-konserni muodostuu emoliikelaitoksena toimivasta Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöt-tytärikkelaitoksesta, jotka toimivat valtiovarainministeriön hallinnonalalla, ja niiden 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. Liikelaitoskonserniin kuuluu lisäksi 10 tytärosakeyhtiötä. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulostavoite asetetaan valtion omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä. Valtiovarainministeriön asettama oman pääoman tuottotavoite vuosille 2020–2023 on 0,4 %.

Puolustuskiinteistöt tuottaa tai järjestää Puolustusvoimille ja sen kumppaneille kaikki tarvittavat toimitilat ja -palvelut, joilla varmistetaan asiakkaiden toimintaa tukevat terveelliset ja turvalliset tilat kaikissa turvallisuustilanteissa. Puolustuskiinteistöjen toiminnassa tärkeänä tavoitteena on tukea Puolustusvoimia sen pyrkiessä hillitsemään puolustushallinnon toimitilakustannuksia.

Puolustuskiinteistöt ja koko 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

29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

(621/1999). Senaatti-konsernin liikelaitosten ja niiden liikelaitoslain mukaisten asiakkaiden väliin palvelusopimukseen sovelletaan hallintosopimusta koskevia säännöksiä.

Eduskunta hyväksyi 23.3.2023 hallituksen esityksen eduskunnalle laeiksi Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain, valtion liikelaitoksista annetun lain ja valtion virkaehtosopimuslain muuttamisesta (HE 53/2022 vp), jolla Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annettuun lakiin koottiin valtion toimitilavuokrausta koskevaa sääntelyä. Lakimuutoksen myötä valtion virastojen ja laitosten tulee ensisijaisesti vuokrata tarvitsemansa toimitilat joko Senaatti-konsernin liikelaitoksilta tai ainakin niiden välityksen kautta ja vasta toissijaisesti suoraan muulta taholta edellyttäen, että se on kokonaistaloudellisesti edullista. Toimitilavuokrauksen tavoitteena tulee olla valtion kokonaisuutena. Lakia täsmentämään valtioneuvosto hyväksyi valtioneuvoston asetuksen valtion toimitilavuokrauksesta (829/2023). Molemmat säädökset tulivat voimaan 1.6.2023.

Syksyllä 2022 eduskunnalle on annettu Senaatti-konsernia ja valtion toimitilahallintoa koskeva valtioneuvoston selonteko (VNS 9/2022) eduskunnan edellyttämällä tavalla. Eduskunta ei ehtinyt käsitellä selontekoa koskevaa asiaa vaalikaudella loppuun, vaan asia ilmoitettiin rauenneeksi. Selonteon mukaisesti Puolustuskiinteistöjen perustamista tullaan arvioimaan uudelleen viiden toimintavuoden jälkeen vuonna 2026.

1.5 Eduskunnan asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet

Eduskunta on vuoden 2023 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 turvallisuustilanteissa annettujen valmiusvaatimusten mukaisesti.

Puolustuskiinteistöt on valtion sisäinen palveluyksikkö ja tuottaa palveluita lainsäädännön mukaisesti ensisijaisesti Puolustusvoimille ja sen määrittelemille kumppaneille. Palvelutarjonta kattaa kaiken toimitilojen vuokrauksesta ja ylläpidosta asiakkaan johdolle suunnattuihin strategisen tason asiantuntijapalveluihin. Periaatteena on, että asiakkaat voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa ja Puolustuskiinteistöt huolehtii toimitiloihin liittyvistä asioista. Toimitilojen keskitetty hallinta ja johtaminen mahdollistaa kiinteistöjen koko elinkaaren mittaisen omistajaohjauksen sekä ylläpidon suunnittelun ja toteutuksen.

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 toimin-

29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

taa sekä tiloja kehitetään samanaikaisesti siten, että toimitilahankkeet edistävät myös toiminnan vaikuttavuutta. Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimia valtion toimitilastrategian toteutuksessa ja edistää valtionhallinnon toiminnan ja työnteon tapojen uudistumista.

Puolustuskiinteistöt on järjestänyt palvelutuotannon asiakkaan kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2023 palvelutuotannon laatuauditointeja on edelleen kehitetty ja palvelutuotantoa mitoitettu ottaen huomioon kustannustehokkuus sekä Puolustusvoimien ja muiden asiakkaiden asettamat valmius- ja turvallisuusvaatimukset. Puolustusvoimien kanssa on jatkettu varuskuntakohtaista valmius- ja varautumissuunnittelua palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.

Ensimmäisen vuosipuoliskon merkittävimpana vaikuttimena rakenteellisiin ja toiminnallisiin muutoksiin on Suomen hyväksyminen Natoon. Liittoutuminen on vaikuttanut Puolustusvoimien toimitilastrategian tavoiteasetantaan ja strategian valmistumista on lykätty vuoden 2023 loppuun. Tavoitteena on määritellä Puolustusvoimien toimitilastrategian tavoitteet siten, että ne voidaan asettaa tavoitteeksi kummallekin osapuolelle. Ennakkotehtävänä strategian tavoitteista on aloitettu osapuolten yhteinen strategisen investointisuunnittelun prosessi. Strateginen investointisuunnitelma nitoo yhteen Puolustusvoimien, liittouman ja Puolustuskiinteistöjen näkökulmat investointitarpeista. Suunnittelujakso vastaa Puolustusvoimien suunnitteluprosessin tavoitetilajaksoa vuosina 2023–2036.

Vuoden 2023 säästötavoitteen saavuttaminen etenee aikataulussa. Kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskolla on yhdessä Puolustusvoimien kanssa edistetty vajaalla käyttöasteella olevista rakennuksista luopumista ja energiatehokkuuden parantamista. Ensimmäisellä vuosipuoliskolla on saavutettu noin puolet vuodelle 2023 asetetusta 2 milj. euron säästötavoitteesta.

Puolustuskiinteistöt on sopinut Puolustusvoimien kanssa rakennusten purkuohjelman, jonka mukaisesti on tarkoitus purkaa käytöstä poistuneet rakennukset ja vähentää niistä kertyviä ylläpitokustannuksia. Vuoden 2023 purkusuunnitelmaan kuuluu 150 rakennuksen purkaminen ja ohjelma etenee aikataulussa.

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. Puolustuskiinteistöjen toimitilajohtamisen palvelut ja yhtenäinen tilannekuvamalli vakiinnutettiin vuoden 2022 aikana. Vuoden 2023 ensimmäisellä puoliskolla on lisätty Puolustusvoimien johdon tietoisuutta tilannekuvatyökalusta, ja se on otettu aiempaa laajempaan yhteiseen käyttöön asiakastyön tueksi. Tämän lisäksi on aloitettu digitaalisen asiakasyhteistyön kehityshanke, jonka tavoitteena on tarjota asiakkaille digitaalinen palvelupöytä tilannekuvan, tiedon ja yhteistyön osalta.



29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Varmistaa yhteiskuntavastuullisen toiminnan huomioiden järjestelmän kriisinsietokyky, huoltovarmuus ja energian omavaraisuus 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.

Vuonna 2023 käynnistetty kehityshanke varuskuntien energioresilienssin kehittämiseksi on edennyt suunnitellusti. Hankkeen tavoitteena on luoda konsepti, jolla varuskuntakohtaista energian ja veden toimitusvarmuutta voidaan parantaa.

Puolustuskiinteistöt on tuottanut asiantuntijapalveluita Puolustusvoimille sekä toiminut koko valti-onhallinnon osaamiskeskuksena kiinteistöihin liittyvissä ympäristökysymyksissä huolehtien mm. asiantuntijana Puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueiden ympäristönsuojelun kehittämisestä, pilaantuneiden maa-alueiden riskienhallinnasta ja ympäristövaikutusten tarkkailusta.

Puolustuskiinteistöjen strategiassa vuosille 2022–2025 on asetettu tavoitteeksi saavuttaa 60 % vähennys kiinteistöjen ylläpidon aikaisissa hiilidioksidipäästöissä vuoden 2020 tasosta. Vuoden 2022 lopussa oli saavutettu 61 % päästöjen vähennys vertailuvuoteen nähden.

Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on nousemassa yhä selkeämmin yhdeksi konsernin liikelaitosten vastuullisuuden painopistealueeksi. Puolustuskiinteistöissä pyritään toteuttamaan vähintään 10 luonnon monimuotoisuutta parantavaa sekä hiilen sidontaa edistävää hanketta vuoden 2023 aikana. Vuoden 2023 aikana toteutetaan neljä uutta luontoselvitystä sekä suoritetaan tehostettua vieraslajien torjuntaa muun muassa Santahaminassa. Luontoselvitysten havainnot jalkautetaan osaksi kiinteistöhoitosuunnitelmia.

Puolustuskiinteistöjen sertifioitu ISO 14001-ympäristöjärjestelmä yhdistetään Senaatti-kiinteistöjen kanssa konsernin yhteiseksi ympäristö- ja yhteiskuntavastuujärjestelmäksi vuoden 2023 aikana. Järjestelmä tuo yhtenäiset toimintamallit ja tavoitteet ympäristöasioiden hoitoon koko konsernissa. Sertifiointiauditointi pidetään syyskuussa, ja yhdistetty sertifikaatti pyritään saamaan vuoden loppuun mennessä.

1.6 Puolustusministeriön asettamat palvelutavoitteet

Puolustusministeriö on lisäksi asettanut Puolustuskiinteistöille seuraavat *palvelutavoitteet vuodelle 2023*:

- 1. Puolustuskiinteistöt pitää yllä ajantasaista varautumisen ja valmiuden tilannekuvaa sekä säätelee varautumisen tasoa turvallisuustilanteen muutosten mukaisesti.*

Puolustuskiinteistöillä on ajantasainen varautumisen ja valmiuden sekä turvallisuuden tilannekuva kaikissa turvallisuustilanteissa. Toiminta ja tuotanto on suunniteltu ja ohjeistettu muun mu-



29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

assa Puolustuskiinteistöjen valmiussuunnitelmissa, konsernin jatkuvuussuunnitelmassa, turvallisuusohjeissa sekä poikkeamailmoitusprosessissa ja -ohjeissa poikkeustilanteiden varalta. Tilannekuvan kokoaminen, analysointi sekä valmiuden säätely on kiinteä osa Puolustuskiinteistöjen valmius- ja turvallisuustoimintaa, jota myös harjoitellaan sisäisesti sekä yhdessä Puolustusvoimien kanssa.

Valmiuden ja turvallisuuden säätelyssä toimitaan Puolustusvoimien antamien tehtävien ja turvallisuustasojen mukaisesti. Lisäksi Puolustuskiinteistöllä on oma kyky tehdä tarvittavia toimenpiteitä turvallisuustilanteen edellyttämällä tavalla. Tilannekuvan kokoamista ja varautumista sekä päätöksentekoa tukevat monipuoliset johtamisjärjestelmät, viestivälitteet ja Puolustuskiinteistöjen osaaminen sekä menettelyt henkilöstön tavoitettavuudesta, varallaolosta, hälyttämisestä ja käytettävyydestä. Puolustusvoimien ja muiden asiakkaiden valmiuden ja turvallisuuden vaatimukset on viety yksityiskohtaisiksi toimenpiteiksi paikallisyksikötasolle.

Tilannekuvaa varten Puolustuskiinteistöt kokoaa tietoa asiakkaiden, eri viranomaisten ja turvallisuustoimijoiden kautta sekä konsernin sisältä. Tilannetta tarkastellaan konsernin johtoryhmissä ja liikelaitoksissa säännöllisesti sekä hyödynnetään konsernin varautumisen ja turvallisuuden johtamisessa sekä asiakasyhteistyössä. Turvallisuuden ja varautumisen uhka-arvioita ja skenariorioita sekä riskiarviointia hyödynnetään vuosisuunnittelussa ja Puolustuskiinteistöjen strategian päivitystarpeita arvioitaessa.

- 2. Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen välistä kumppanuuden ohjausjärjestelmää kehitetään osapuolten yhteistyössä Puolustusvoimien strategisen kumppanuuden mallin mukaiseksi. Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimien tilahallinnan prosessin kehittämistä.*

Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt ovat sopineet kumppanuuden ohjausjärjestelmästä. Yhteisesti on todettu, että kumppanuustason ohjaaminen toteutetaan Puolustuskiinteistöjen ja Puolustusvoimien välillä samalla toimintatavalla kuin Puolustusvoimien ja sen strategisten kumppaneiden välillä. Kumppanuuksyhteistyömalli tullaan lisäämään vuoden 2023 aikana osapuolten väliseen yhteistoimintasopimukseen sopimuksen päivitystyön yhteydessä. Tavoitteena on, että sopimus on päivitetty vuoden 2023 aikana.

Puolustusvoimat on tarkastellut tilahallinnan prosessia toimitilastrategiatyön yhteydessä. Puolustuskiinteistöt on tukenut ja tukee Puolustusvoimia kehittämishankkeissa ja on osoittanut valmiuden tarkastella myös osapuolten välistä tehtävärajausta. Tarkastelu on edennyt vuoden 2023 aikana, ja sitä tullaan jatkamaan vuoden 2023 jälkipuoliskolla.

- 3. Puolustuskiinteistöt jatkaa yhteistoiminnassa Puolustusvoimien kanssa uudistetun valmiuslähtöisen ylläpidon palvelumallin käyttöönottoa. Muutos toteutetaan vuoden 2025 loppuun mennessä.*

Vuonna 2022 käynnistettiin Puolustuskiinteistöjen valmiuslähtöisen palvelumallin suunnittelu. Palvelumallissa Puolustuskiinteistöjen omaa palvelutuotantoa vahvennetaan ja keskitetään asiakkaan toiminnan sekä turvallisuuden kannalta merkittäviin tiloihin ja kohteisiin. Muissa kohteissa



29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

etenkin kiinteistöhuollon osalta siirrytään kumppaneiden tuottamiin palveluihin nykyistä laajempina kokonaisuuksina. Vuonna 2023 on jatkettu valmiuslähtöisen palvelumallin tarkempaa suunnittelua, valmistelua ja käyttöönottoa, ja vuonna 2023 laajempia kiinteistönhoidon kokonaisuuksia siirretään palveluntuottajien vastuulle seitsemällä paikkakunnalla.

Muuttuneen turvallisuustilanteen vuoksi on tunnistettu tarve suunnitella palvelumallin nopeutettu käyttöönotto, ja suunnitelma valmistuu syyskesällä 2023.

- Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimien suorituskykyjen kehittämistä ja varmistaa kiinteistöjen käytön jatkuvuuden hallitsemalla korjausvelkaa riittävällä investointi- ja kunnossapito-ohjelmalla. Kehyskaudella painopisteinä ovat Puolustusvoimien suojatilojen parantaminen sekä Laivue 2020- ja F-35-hankkeiden edellyttämä infrastruktuuri.*

Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt suunnittelevat yhdessä investointien suuntaamista mahdollisimman järkevästi, jotta Puolustusvoimien ja omistajan kiinteistönpidon tarpeet pystytään täyttämään investointihankkeilla tehokkaasti. Vuoden 2023 keskeisimpänä muutoksena on ollut uuden strategisen investointisuunnitteluprosessin luominen ja käyttöönotto. Käyttöönottoa jatketaan vuoden 2023 jälkipuoliskolla, ja tavoitteena on mahdollisimman selkeä investointinäkökulma vuoden 2036 loppuun.

Puolustuskiinteistöt on ollut mukana Puolustusvoimien kehittämisohjelmien ja muiden suorituskykyyn liittyvien kehittämistoimien suunnittelu- ja toteutusvaiheissa. Puolustusvoimien strategisten kehittämishankkeiden kiinteistörakentamisen hankeohjauksen erityistoimia ovat Laivue 2020 -hankkeen kiinteistörakentamista ohjaava erillinen ohjausryhmä sekä F-35-kiinteistörakentamista ohjaava Puolustuskiinteistöjen johtoon perustettu projektitoimisto. Kansainvälisessä auditoinnissa F-35-rakennushankkeiden suunnitelmat on todettu korkeatasoisiksi ja yhteistyö eri toimijoiden välillä on saanut kiitosta.

Puolustuskiinteistöt on kiinnittänyt koko toiminta-aikansa huomiota kiinteistöjen käytettävyyden parantamiseen ja korjausvelan pienentämiseen. Vuoden 2023 kunnossapitobudjetti on edelleen korotetulla tasolla ollen 36 milj. euroa. Lisäksi investointirahoituksella toteutetaan 3–5 milj. eurolla pieniä omistajalähtöisiä korjaushankkeita.

- Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimia toimitilastrategian valmiiksi saattamisessa vuoden 2023 aikana. Puolustuskiinteistöt aloittaa Puolustusvoimien kanssa kiinteistömenosäästöjen toimenpideohjelman mukaiset toimenpiteet. Tavoitteena on tuottaa vähintään 2 miljoonan euron säästöt vuoden 2023 aikana.*

Puolustuskiinteistöt on osallistunut asiantuntijana Puolustusvoimien toimitilastrategiatyöhön. Osana Puolustusvoimien toimitilastrategiatyötä on valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelman edellyttämien toimenpiteiden suunnittelu. Valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelma tullaan kirjaamaan omaksi osiokseen Puolustusvoimien toimitilastrategiaan. Työlle on määritelty vuoden jatko aika Natoon liittymisen vaikutusten arvioimiseksi, ja arvioitu toimitilastrategian valmistumisajankohta on vuoden 2023 loppuun mennessä.

29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Puolustuskiinteistöt laati vuonna 2022 yhdessä Puolustusvoimien kanssa tilakannan säästöpotentiaaliselvityksen. Selvitystyön tulokset jaettiin heti toteutettaviin ja jatkoselvitettäviin säästötoimenpiteisiin. Kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskolla on edistetty yhdessä Puolustusvoimien kanssa vajaalla käyttöasteella olevista rakennuksista luopumista ja energiatehokkuuden parantamista. Alkuvuoden aikana on saavutettu noin puolet vuodelle 2023 asetetusta 2 milj. euron säästötavoitteesta.

6. *Puolustuskiinteistöt optimoi ylläpidon mitoituksen suhteessa tilojen käyttötarkoitukseen ja käyttötarpeeseen.*

Puolustuskiinteistöjen rakennusten ylläpitokategorialuokittelu perustetaan ylläpitojärjestelmään. Kategorialuokittelu perustuu vuoden 2022 aikana linjattuihin periaatteisiin liittyen rakennusten palveluluokkaan, käyttötarkoitukseen ja käyttöasteeseen, rakennusten ikään sekä edellisestä peruskorjauksesta kuluneeseen aikaan. Luokittelun vaikutukset ylläpidon mitoitukseen ja tasoon tullaan tarkentamaan synkronoidusti osana valmiuslähtöisen palvelumallin käyttöönottoa. Valmiuslähtöisessä palvelumallissa kiinteistönhoidossa tukeudutaan nykyistä laajemmin kumppanuusmalliin, ja kumppanuuksien kilpailuttamisen yhteydessä ylläpidon tasot tarkistetaan vastaamaan kohteiden käyttötarkoitusta.

7. *Puolustuskiinteistöt toteuttaa valtion energiansäästöohjelmaa, kehittää varuskuntien varautumista ja sietokykyä erilaisten häiriötilanteiden varalle ja jatkaa energiatehokkuusinvestointien toteuttamista. Tavoitteena on vähentää kiinteistöenergian kokonaiskulutusta vähintään 1 % vuoden 2023 aikana. Tavoitteena on lisäksi luopua tuontipolttoaineiden käytöstä Puolustuskiinteistöjen omassa lämmöntuotannossa ja korvata näitä kotimaisilla ratkaisulla.*

Puolustuskiinteistöt kehittää energiatehokkuutta kunnossapidon toimenpitein ja omistajalähtöisin investoinnein. Omistajalähtöisiä energiatehokkuutta parantavia investointipäätöksiä tehtiin ensimmäisellä vuosipuoliskolla 3,8 milj. eurolla kokonaistavoitteen ollessa 10 milj. euroa vuonna 2023. Vuosikunnossapitoon ohjelmoitujen energiatehokkuustoimenpiteiden kautta saavutetaan tulevaisuudessa noin 1,15 milj. euron kustannussäästö joko energiankulutuksen pienemisen tai energian hankintakustannusten alenemisen kautta.

Vuonna 2022 käynnistyi valtion kiinteistöissä Senaatti-konsernin energiansäästöohjelma. Puolustuskiinteistöjen tavoitteena lämmityskaudelle 2022–2023 ollut 25 GWh:n säästötavoite ei täysin toteutunut kokonaissäästön ollessa 18,7 GWh:a toukokuun loppuun mennessä. Kokonaisuutena konsernin energiansäästötavoite tullaan kuitenkin ylittämään. Talotekniikan säästötoimenpiteissä on ohjelman myötä löydetty hyviä ratkaisuja, ja toimenpiteitä jatketaan vuoden 2023 loppuun saakka.

Vuonna 2023 käynnistetty kehityshanke varuskuntien energiasesilienssin kehittämiseksi on edennyt suunnitellusti. Hankkeen tavoitteena on luoda konsepti, jolla varuskuntakohtaista energian ja veden toimitusvarmuutta voidaan parantaa osana Puolustuskiinteistöjen valmiuden, investointien ja ylläpidon suunnittelua ja toteutusta. Hanke on tunnistanut varuskuntakohtaisia kehittä-



29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

mistoimenpiteitä yhteensä noin 20 milj. euron edestä, kehittämistoimien toteutuksen ja rahoituksen suunnittelu on käynnissä ja toteutusaikatauluun liittyvät päätökset tehdään loppuvuoden aikana. Hankkeessa tehtyä kehitystyötä on jo hyödynnetty vuoden 2023 kunnossapidon suunnittelussa ja toteutuksessa.

Puolustuskiinteistöjen tavoitteena on luopua fossiilisten polttoaineiden käytöstä kiinteistöjen lämmityksessä vuoden 2023 loppuun mennessä. Tuontipolttoaineista luopuminen on edennyt tavoitteen mukaisesti. Yksittäisiä saari- ja etäkohteita jää öljylämmityskäyttöön, kunnes niiden pidemmän aikavälin käyttötarve tarkentuu. Näissä kohteissa siirrytään käyttämään biopolttoöljyä siihen saakka, kunnes kyseisten kohteiden käytöstä luovutaan tai vaihtoehtoisesti kohteiden käyttöä jatketaan, jolloin lämmitystapamuutos tullaan toteuttamaan. Puolustuskiinteistöt on varautunut pelletin ja muiden polttoaineiden saatavuuden heikkenemiseen talvikaudella 2023–2024 hankkimalla näitä polttoaineita omaan taseeseen edellisiä vuosia enemmän.

8. *Puolustuskiinteistöt noudattaa Senaatti-konsernin yhteiskuntavastuuohjelmaa painopisteinä hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä ja sisäilmaongelmien nollatoleranssi.*

Senaatti-konserni on laatinut vuonna 2020 hiilineutraalisuusohjelman, jonka tavoitteena on, että konserni voi tarjota valtion organisaatioille hiilineutraalit toimitilat. Ohjelmaa toteutetaan kaikessa operatiivisessa toiminnassa ja johtamisessa.

Hiilineutraalisuusohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Puolustuskiinteistöjen strategiassa vuosille 2022–2025 on asetettu tavoitteeksi saavuttaa 60 % vähennys kiinteistöjen ylläpidon aikaisissa hiilidioksidipäästöissä vuoden 2020 tasosta. Vuoden 2022 lopussa oli saavutettu 61 % päästöjen vähennys vertailuvuoteen nähden. Ylläpidon aikaisten päästöt olivat yhteensä noin 16 000 tCO₂. Vähennys on koostunut pääasiassa siirtymisestä hiilineutraaliin kaukolämpöön sekä omien öljylämmityskohteiden korvaamisesta fossiilivapailla energiamuodoilla. Fossiilisista polttoaineista luopumista jatketaan edelleen KAISU-ohjelman mukaisesti.

Rakennuttamisessa saatiin ensimmäisiä tuloksia kiinteistöjen hiilijalanjalan alentamiseen tähtäävien tavoitteiden saavuttamisesta. Tavoitteena on vähentää kiinteistöjen elinkaaren aikaisia hiilidioksidipäästöjä 25 % uudisrakentamisessa ja 15 % korjausrakentamisessa keskimääräiseen tasoon verrattuna. Ensimmäisten tulosten perusteella tavoite vaikuttaa haastavalta, mutta on saavutettavissa ainakin osassa kohteita. Tavoitteen seuranta ja raportointia tullaan edelleen kehittämään.

Onnistuneesta ylläpidon aikaisten hiilidioksidipäästöjen vähentämisestä huolimatta Puolustuskiinteistöjen kokonaispäästöt kasvoivat edellisvuodesta noin 25 % tasolle 58 000 tCO₂. Tämä johtuu etenkin hankintojen ja rakennuttamisen aiheuttamien päästöjen kasvamisesta laajan Puolustusvoimien toimitilojen kehittämistä koskevan investointiohjelman vuoksi. Senaatti-konsernissa tarkastellaan koko hiilineutraalisuusohjelmaa ja sen tavoitetasoja uudelleen vuonna 2023 sisällyttäen tarkasteluun suorien ja epäsuorien (scope 1 ja 2) lisäksi myös välilliset päästölähteet

29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

(scope 3). Lisäksi tullaan kehittämään investointihankkeiden ohjausta vähähiilisten ja kiertotalouden mukaisten tilaratkaisujen varmistamiseksi.

Vuoden 2023 alussa Senaatti-konsernille valmistui valtion kiinteistöstrategian mukainen ilmastomuutoksen sopeutumissuunnitelma. Suunnitelmassa selvitettiin ilmastomuutoksen vaikutuksia ja niihin sopeutumista kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa. Suunnitelman mukaiset toimenpiteet tullaan huomioimaan eri tavoin sekä operatiivisessa toiminnassa että rakennushankkeiden valmistelussa.

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelman toteuttamista on jatkettu Puolustuskiinteistöissä yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa, ja käynnissä on useita yhteisiä kehitysprojekteja.

Nollatoleranssiohjelman jalkauttamiseen omalle henkilöstölle on julkaistu sisäilmaan liittyvää peruskoulutusta. Kohdennetut sisäilmakoulutukset rakennuttajille, kiinteistöhuollolle ja siivoojille ovat tällä hetkellä valmistelussa. Asiakkaiden sisäilmatietoisuuden lisäämiseksi on otettu käyttöön Puolustusvoimien henkilöstölle tarkoitettu verkkokurssi Puolustuskiinteistöjen sisäolosuhdetoiminnasta sekä virtuaalinen sisäilmaoppitunti varusmiehille.

Rakennuksissa, joissa majoitutaan tai oleskellaan pidempiaikaisesti, jatketaan säännöllisiä rakenteiden ja ilmanvaihdon katsastuksia. Rakennuskatsastukset keskittyvät erityisesti sisäolosuhteisiin vaikuttaviin tekijöihin, ja vuoden 2023 aikana katsastukset tehdään noin 160 rakennukseen. Tämän vuoden katsastusten jälkeen vähintään kertaalleen katsastettujen rakennuksia Puolustuskiinteistöillä on yli 400 kpl.

Puolustuskiinteistöjen omalle henkilöstölle tarkoitettu sisäilmavinkki-malli otettiin käyttöön vuonna 2022, ja mallin laajentamista myös palveluntuottajien käyttöön valmistellaan. Tavoitteena on kannustaa henkilöstöä ja jatkossa myös palveluntuottajien edustajia kiinnittämään erityistä huomiota sisäilmaan liittyviin asioihin ja ennakoivaan sisäilmatoimintaan.

1.7 Valtiovarainministeriön asettamat tulos- ja tuloutustavoitteet Senaatti-konsernille

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 18 milj. euroa vuodelle 2023. Alustavan suunnitelman mukaan tulos jakaantuu liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöt 17 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöt 1 milj. euroa. Tulos sisältää valtion vuokrauksen 5 milj. euron tulostavoitteen, mutta ei kiinteistömyyntien myyntivoittoja tai -tappioita. Kiinteistömyyntien tavoite (brutto) vuodelle 2023 on 100 milj. euroa;

29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

2) vuoden 2023 tuloksesta vuonna 2024 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 35 milj. euroa.

Senaatti-konsernin alkuvuoden vuokrauksen tulos oli 38,0 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen tulostenuste on 4,9 milj. euroa. Koko vuoden osalta ennustetaan hieman valtion vuokrajärjestelmää ja budjettia parempaa tulosta.

Valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko							
Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt		Liikelaitokset yhteensä		
	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	
Vuokrauksen tulos	17	26	1,8	12	18	38	
Eduskunnan Senaatti-konsernille asettamien valtuuksien vertailutaulukko							
					Valtuus	Toteuma	
Investoinnit					700	258	
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille					700	127	
Lainanottovaltuus, netto					245	72	

Muut raportoitavat asiat

Edellä esitetyn lisäksi raportoidaan kiinteistövarallisuuden myynneistä ja hankinnoista, kiinteistöomaisuuden siirroista liikelaitosten välillä sekä vuokrausasteen kehityksestä.

Puolustuskiinteistöt osti Kouvolan kasarmialueelta määräalan hintaan 13 000 euroa sekä tontin Nokian Linnavuoresta osana investointihanketta hintaan 291 000 euroa.

Puolustuskiinteistöjen vuokravastuut edelleenvuokrauskohteista olivat kesäkuun 2023 lopussa 50,1 milj. euroa. Näistä sitoumuksista erääntyy seuraavan vuoden aikana 2,5 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste on laskenut verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen (ks. taulukko alla).

Vajaakäyttöaste, %	30.6.2023	30.6.2022
Puolustuskiinteistöt	2,6	3,7

Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokratiokeiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat.

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 6/2023	Keskiarvo 6/2022	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Puolustuskiinteistöt	6,59	5,89	11,2	2776

*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokratiokeet. Neliöillä painotetut keskimääräiset sopimusten neliövuokrat.

29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Neliövuokrien kasvu johtuu merkittävistä vuokrasopimusten indeksikorotuksista vuodenvaihteessa. Lisäksi alhaisten neliövuokrakohteiden purkamiset ja irtisanomiset sekä uusien kohteiden korkeammat neliövuokrat nostavat vuokratasoa.

Neliövuokrat Puolustuskiinteistöissä vaihtelevat merkittävästi rakennustyypeittäin. Esimerkiksi kasarmeissa neliövuokrat kesäkuussa 2023 olivat 8,4 eur/m²/kk, kun taas lämpimissä varastoissa vuokrataso oli keskimäärin 5,9 eur/m²/kk ja kylmissä varastoissa 1,2 eur/m²/kk. Varuskuntaravintoloissa vuokrat olivat 12,8 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 10,6 eur/m²/kk.

1.8 Loppuvuoden näkymät

Toimenpiteet strategian mukaisen varautumisen tason parantamisen nopeuttamiseksi jatkuvat vuoden 2023 toisella vuosipuoliskolla. Painopisteenä parantamisessa ovat Puolustusvoimien käytössä olevien suojatilojen modernisointiin ja käytettävyyden varmistamiseen liittyvät toimenpiteet.

Toimintavuodelle asetettu Puolustusvoimien toimitilakustannusten säästötavoite 2 milj. euroa tullaan näillä näkymin saavuttamaan. Säästötavoite koostuu tiloista luopumisista ja tilatehokkuutta edistävästä tilaratkaisuista sekä energiatehokkuutta parantavista investoinneista.

Ylläpidon palvelumallin uudistaminen ja sen toimeenpanon nopeuttamisen suunnittelu tulee näkymään keskeisenä toimenpiteenä loppuvuodesta Puolustuskiinteistöissä. Erityisesti palvelutuotannon organisaatioissa muutos edellyttää tarkkaa suunnittelu- ja valmistelutyötä, mikä lisää henkilöstön työn kuormittavuutta.

Koko vuoden tuloksen odotetaan toteutuvan budjetoitua paremmalla tasolla. Loppuvuoden tulosta tulee rasittamaan merkittävät pakolliset varaukset, jotka kirjataan syksyllä tarkentuvien suljettujen alueiden rakennusten purkuja varten. Arvion mukaan Puolustuskiinteistöille asetetut palvelutavoitteet tullaan saavuttamaan.

Voimakas inflaatio nostaa edelleen kiinteistökuluja poikkeuksellisen voimakkaasti. Tilastokeskuksen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 11,5 % vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2022 vastaavasta ajanjaksosta. Lisäksi Puolustusvoimien tiloihin liittyvät varautumistoimenpiteet ja nopeasti nousseet korot nostavat jatkossa kustannuksia merkittävästi. Inflaation vaikutusta konsernin tulokseen pienentää vuokriin tehtävät elinkustannusindeksikorotukset.

29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

1.9 Tulosityhteenvedo

M€		Kum tot	Kum bud	Ero	Ennuste	Vuosi-budjetti
Puolustuskiinteistöt	Liikevaihto	168,2	166,2	2,0	344,6	343,2
	Tilikauden tulos	12,5	3,0	9,4	4,9	1,8
Vuokraus	Liikevaihto	168,2	166,2	2,0	344,6	343,2
	Tulos	12,5	3,0	9,4	4,9	1,8
Suoravuokraus	Liikevaihto	140,8	143,0	-2,1	284,2	286,4
	Tulos	11,3	3,2	8,1	4,0	1,4
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	4,7	3,9	0,9	9,0	7,7
	Tulos	0,6	0,0	0,6	0,6	0,0
Palvelut	Liikevaihto	22,6	19,4	3,2	51,4	49,1
	Tulos	0,5	-0,2	0,7	0,4	0,4
Investointivaltuus		54,8	67,9	-13,1	135,0	150,0
Investoinnit		54,8				

Keskeiset tunnusluvut:

Milj. euroa	6/2023	6/2022
Liikevaihto	168,2	148,3
Liikevoitto	14,1	10,3
Liikevoitto-%	8,4	7,0
Vuokrauksen käyttökate	58,4	49,8
Vuokrauksen käyttökate-%	34,7	33,6
Oman pääoman tuotto-%	1,0	0,6
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat	0,9	0,6
Omavaraisuusaste-%	64,0	64,9
Sijoitetun pääoman tuotto-%	1,0	0,7
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	1,0	0,7

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-% = edellisen 12 kuukauden nettotulos / oma pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo
- Sijoitetun pääoman tuotto-% = (edellisen 12 kuukauden nettotulos + rahoituskulut + verot) / sijoitettu pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo

29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

2 Puolustuskiinteistöjen tuloslaskelma

1.1.–30.6.	2023	2022
Liikevaihto	168 164 122	148 265 946
Valmistus omaan käyttöön	1 064 650	910 513
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-36 253 643	-34 307 951
Ulkopuoliset palvelut	-41 071 956	-33 425 771
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-77 325 599	-67 733 723
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-18 771 885	-17 711 639
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-3 679 650	-3 551 227
Muut henkilösivukulut	-714 128	-901 809
Henkilöstökulut yhteensä	-23 165 663	-22 164 676
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-39 174 185	-38 934 993
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-5 039 588	-503 677
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-44 213 773	-39 438 670
Liiketoiminnan muut kulut	-10 374 789	-9 510 506
Liikevoitto	14 148 949	10 328 885
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot saman konsernin yritt. ja liikelaitoksilta	0	2 339
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta	15 707	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yritt. ja liikelaitoksille	-1 654 438	-1 753 850
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-8 282	0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 647 013	-1 751 511
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	12 501 936	8 577 373
Tuloverot	-31 951	-60 000
Tilikauden voitto	12 469 985	8 517 373

29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

3 Puolustuskiinteistöjen tase

	30.6.2023	30.6.2022
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	51 783	118 356
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	51 783	118 356
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	48 454 651	49 489 027
Rakennukset ja rakennelmat	903 107 651	952 955 312
Koneet ja kalusto	965 079	1 253 242
Muut aineelliset hyödykkeet	96 318 070	99 130 603
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	171 403 817	94 035 702
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 220 249 268	1 196 863 886
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 220 301 051	1 196 982 242
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	4 853 897	3 225 676
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	6 170 594	2 946 633
Saamiset saman liikelaitoksen konsernin tytäryhtiöiltä	20 452 167	23 716 176
Muut saamiset	-5 957	-12 098
Siirtosaamiset	15 173 521	10 320 323
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	41 790 325	36 971 034
Saamiset yhteensä	41 790 325	36 971 034
Rahat ja pankkisaamiset	10 159 559	10 067 792
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	56 803 781	50 264 501
	1 277 104 832	1 247 246 743

29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

	30.6.2023	30.6.2022
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Peruspääoma	210 000 000	210 000 000
Muu oma pääoma	587 782 851	588 690 550
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	7 018 287	2 740 446
Tilikauden voitto	12 469 985	8 517 373
Oma pääoma yhteensä	817 271 123	809 948 369
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	3 377 422	7 131 734
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Muut velat	375 332 201	317 053 833
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	375 332 201	317 053 833
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	35 651	72 866
Ostovelat	10 002 754	8 030 397
Velat saman konsernin yrityksille	41 451 459	83 163 323
Muut velat	13 785 408	8 370 062
Siirtovelat	15 848 813	13 476 160
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	81 124 085	113 112 807
Vieras pääoma yhteensä	456 456 286	430 166 640
	1 277 104 832	1 247 246 743

29.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

4 Puolustuskiinteistöjen rahoituslaskelma

	30.06.2023	30.06.2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	14 148 949	10 328 885
Poistot ja arvonalentumiset	44 213 773	39 438 670
Pakolliset varaukset	-1 221 625	-915 883
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-1 647 013	-1 751 511
Verot, netto	-31 951	-60 000
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	55 462 133	47 040 160
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	99 073 671	11 325 325
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-18 449 085	-10 903 526
Käyttöpääoman muutos	80 624 586	421 799
Liiketoiminnan rahavirta	136 086 719	47 461 959
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-54 776 470	-36 790 709
Investointiavustukset	-8 694	8 694
Investointien rahavirta	-54 785 164	-36 782 015
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-20 622 147	0
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-60 622 147	-650 225
Rahoituksen rahavirta	-81 244 293	-650 225
Rahavarojen muutos	57 261	10 029 719
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	10 102 298	38 074
Rahavarat tilikauden lopussa	10 159 559	10 067 792