

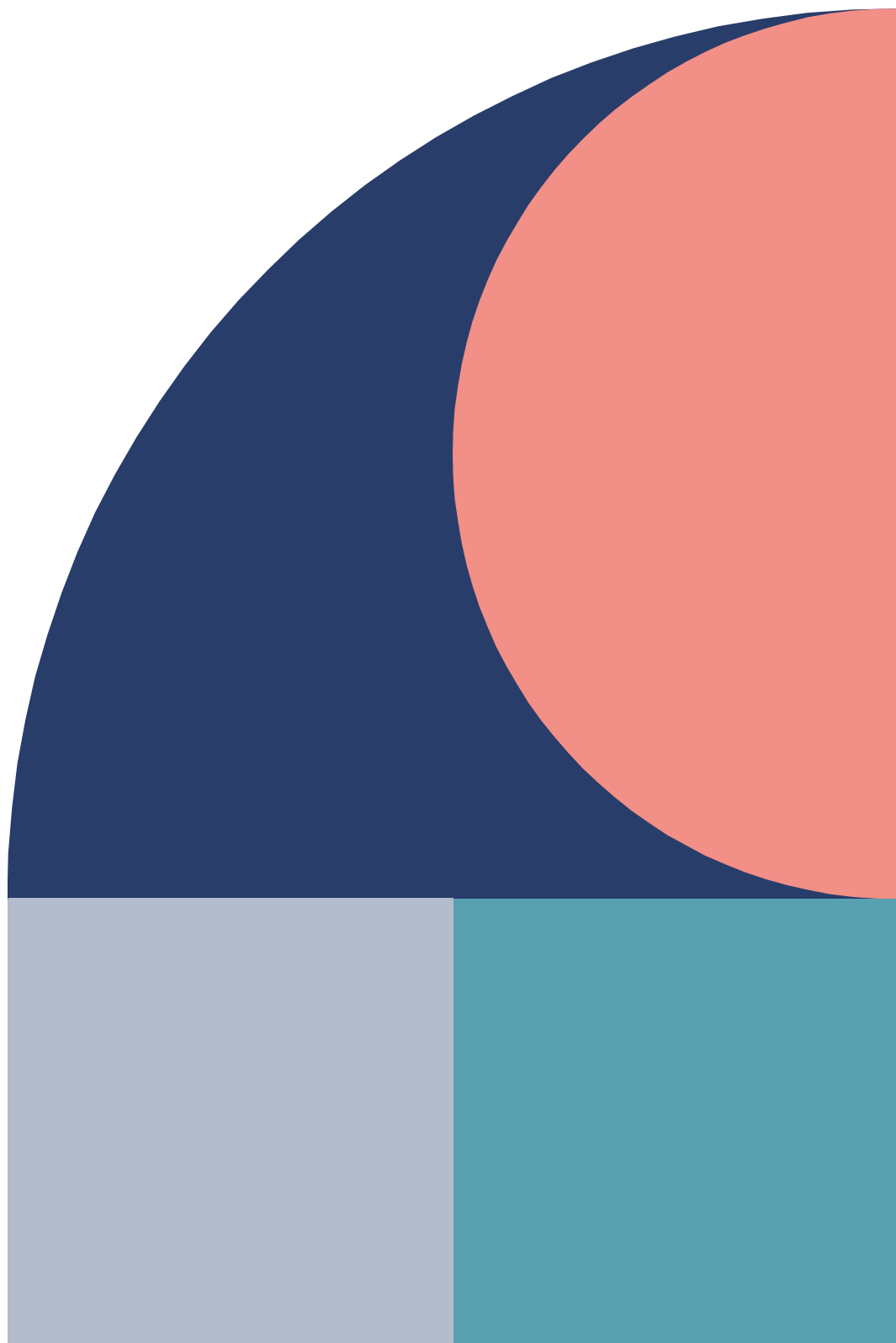
Senaatti-kiinteistöt

Puolivuotiskatsaus

1.1.–30.6.2023

Y-tunnus 1503388-4

Kotipaikka Helsinki



22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Sisällysluettelo

1	Toiminnallinen katsaus	3
1.1	Alkuvuonna keskeistä	3
1.2	Konsernijohtajan katsaus alkuvuoteen	4
1.3	Tulos 1–6/2023	6
1.4	Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta	7
1.5	Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet	8
1.6	Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet	16
1.7	Loppuvuoden näkymät	23
1.8	Tulosyhteenveto	25
2	Konsernin tuloslaskelma	28
3	Konsernin tase	29
4	Konsernin rahoituslaskelma	31
5	Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma	32
6	Senaatti-kiinteistöjen tase	33
7	Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma	35

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Alkuvuonna keskeistä

- Venäjän hyökkäyssodan jälkeen aloitettuja valtion toimitiloihin liittyviä valmiuden ja varautumisen toimenpiteitä jatkettiin. Virastojen ja laitosten tärkeimpien toimitilojen varautumisen kehittämisinvestointien suunnittelu on käynnissä. Varautumisessa painotetaan mm. energiahuoltovarmuuteen ja toimittajien valmiuteen liittyviä toimia.
- Valtion rakennusinvestoinnit olivat edelleen korkealla tasolla ja kohdistuivat erityisesti turvallisuusviranomaisten tiloihin. Kiinteistöinvestointeihin ja rakentamiseen käytettiin alkuvuonna Senaatti-konsernissa 260 milj. euroa, josta Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 205 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 55 milj. euroa. Suurimmat valmistuneet rakennushankkeet Senaatti-kiinteistöissä olivat Oulun oikeustalo, Joensuun Kauppakatu 40:n virastotalon peruskorjaus sekä Ateneumin peruskorjaus. Puolustuskiinteistöjen suurimmat valmistuneet hankkeet olivat kasarmien peruskorjaukset Parolassa ja Dragsvikissä. Senaatti-konsernissa oli käynnissä 261 työmaata.
- Kiinteistömyyntien määrä oli vähäinen heikon markkinatilanteen takia. Kiinteistökauppoja toteutui yhteensä 8 milj. euron arvosta. Myyntihinnaltaan suurin kauppa oli Espoon Kivimiehentie 4, joka oli suuruudeltaan 6 milj. euroa.
- Vuoden 2023 ensimmäisen puoliskon aikana sovittiin virastoasiakkaiden kanssa yhteensä 137 ratkaisuprojektin toteuttamisesta. Tammi-kesäkuussa konsernissa sovittiin yhteensä 4,3 miljoonan euron vuotuisista säästöistä virastojen tilakustannuksiin. Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 3,5 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 0,8 milj. euroa. Vuodelle 2023 asetettu 9,5 milj. euron säästötavoite tullaan todennäköisesti saavuttamaan.
- Senaatti-konsernissa lokakuussa 2022 käynnistettyä energiansäästöohjelmaa valtion kiinteistöissä toteutettiin laajasti ja tuloksekkaasti. Lämmityskauden aikana pystyttiin säästämään energiaa yhteensä yli 50 000 MWh, mikä tarkoittaa noin 6 milj. euron säästöä. Ohjelmaa jatketaan vuoden 2023 loppuun saakka.
- Konsernissa käynnistettiin kesäkuussa hankintojen kehitysohjelma. Alustavan arvion mukaan laajalla ohjelmalla voidaan saavuttaa 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.
- Konsernin vastuullisuustyön perustana toimiva yhteiskuntavastuupolitiikka päivitettiin vuoden 2023 alussa. Poliitiikan pääperiaatteet pysyivät ennallaan, mutta politiikassa nostettiin entistä vahvemmin esille tavoite hiilineutraalisuudesta vuonna 2035, luonnon monimuotoisuuden tukeminen, hankintojen vastuullisuus sekä sosiaalinen vastuu.

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

- Senaatti-konsernissa on alkuvuonna 2023 ollut käynnissä 16 sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssin kehitysprojektiä. Näistä tärkeimmät ovat liittyneet rakennuttamisen nollatoleranssin toimintamallien täydentämiseen, rakennuskatsastusten toimintamallin edelleen kehittämiseen sekä nollatoleranssin viestinnän ja koulutuksen suunnitelmalliseen ja ennakoivaan toteutukseen.
- Valtion toimistotiloissa tilojen käyttö ei ole palautunut koronapandemiaa edeltäneelle tasolle vaan on edelleen alhainen. Laajasti toteutetuissa käyttöastemittauksissa valtion toimistotilojen käyttöaste oli keskimäärin 28 %.
- Valtion yhteisten työympäristöjen hankkeita esitettiin eri puolilla Suomea. Joensuussa, Lahdessa ja Lappeenrannassa otettiin käyttöön yhteiset työympäristöt sekä kansalaisille tarkoitetut palvelupisteet.

1.2 Konsernijohtajan katsaus alkuvuoteen

Venäjän hyökkäyssodan myötä muuttunut turvallisuustilanne on nostanut varautumisen kehittämisen merkittäväksi toiminnan painopisteeksi. Puolustuskiinteistöjen perustamisen ja koko toiminnan lähtökohtana on turvata puolustushallinnon tilojen käytettävyys kaikissa turvallisuustilanteissa. Senaatti-kiinteistöjen strategiaa päivitettiin varautumisen osalta vuonna 2022, ja sitä täsmennetään kuluvan vuoden aikana erityisesti energiasesilienssin näkökulmasta.

Varautuminen on nostettu eduskunnan asettamiin palvelutavoitteisiin vuodelle 2023. Digitalisaation, datatalouden ja julkisen hallinnon kehittämisen ministerityöryhmä puolsi 24.1.2023 monivuotisen, valtion viranomaisten toimintaedellytyksiä vahvistavan virastovarautumisen hankkeen suunnittelun jatkamista. Hankkeen tavoitteena on varmistaa valtion keskeisten viranomaisten kriittisen toiminnan jatkuminen toimitiloissa myös häiriö- ja poikkeusoloissa.

Varautumiseen liittyvät käytännön toimenpiteet ovat työllistäneet laajasti omaa henkilöstöämme sekä palveluntuottajiamme. Vuonna 2022 toteutettiin kartoitus ns. A-luokan kohteiden vaatimista varautumisinvestoinneista, ja sen pohjalta kuluvana vuonna on edistetty useita kymmeniä hankkeita.

Olemme edelleen kehittäneet myös omaa valmiuttamme. Seuraamme tehostetusti turvallisuuden tilannekuvaa ja olemme korottaneet johtamisvalmiuttamme poikkeusolojen varalle.

Keskeisinä strategia- ja tulospuun tavoitteina säilyivät toimitilakustannusten säästöt, valtion toimintastrategiaa toteuttava yhteisten työympäristöjen strateginen hanke, sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssi sekä hallituksen Hiilineutraali Suomi 2035 -tavoitetta toteuttava konsernin hiilineutraalisuusohjelma-

Strategisten tavoitteiden toteutuksessa olemme hyvällä polulla. Senaatti-kiinteistöt on investoinut valtion kiinteistöihin vuosina 2015–2022 noin 2,7 mrd. euroa. Samaan aikaan tilojen kunnossapitoon

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

on käytetty lähes 700 milj. euroa. Tästä huolimatta valtion tilakustannukset eivät ole nousseet vuosina 2015–2022 käytännössä lainkaan. Tämä on saatu aikaan sadoilla yhdessä asiakkaiden kanssa toteutetuilla tilakehitysprojekteilla, joilla on saatu säästöjä virastojen ja laitosten tilakustannuksiin yli 600 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 kiinteistöomaisuutta yli 1 mrd. eurolla. Asiakaskokemus on systemaattisen työn tuloksena parantunut, ja sisäilmaongelmien nollatoleranssityön tuloksena asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin on parantunut kuudetta vuotta peräkkäin.

Rakentamisen kustannusnousu, korkojen ja energian hintatason nousu ja voimakas inflaatio ovat johtaneet uuteen tilanteeseen, jossa valtion toimitilakustannukset väistämättä nousevat. Myös merkittävät investoinnit turvakriittisten viranomaisten tiloihin sekä virastojen varautumiseen liittyvät panostukset kasvattavat valtion toimitilamenoja.

Senaatti-konsernissa energiakustannukset muodostavat noin neljänneksen kaikista kuluista. Vuonna 2022 alkaneen energiakriisin vaikutusten minimoimiseksi ja valtion energiakustannusten nousun hillitsemiseksi käynnistimme syksyllä 2022 laajan energiansäästöohjelman. Ohjelman toimenpiteillä säästettiin lämmityskauden aikana yli 50 000 MWh energiaa ja noin 6 milj. euroa. Olemme saaneet ohjelmalla paitsi hyviä tuloksia myös positiivista palautetta sidosryhmiltämme.

Kustannussäästöjen aikaansaamiseksi ja oman toiminnan tuloksellisuuden parantamiseksi käynnistimme kesäkuussa 2023 kokonaisvaltaisen kehitysohjelman hankintojen kehittämiseksi. Senaatti-konsernin liikelaitosten, Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen, vuosittaiset hankinnat ovat yli 800 milj. euroa. Hankinnat tehdään julkisina hankintoina hankintalain mukaisesti. Käynnistetyn kehitysohjelman tavoitteena on tuoda vuoteen 2029 mennessä jopa 100 milj. vuositason säästöt.

Pitkällä aikajänteellä tehokkain tapa hillitä valtion toimitilakustannuksia sekä vähentää energiankulutusta ja päästöjä on tarpeettomista tiloista luopuminen. Valtiolla etätyö on moninkertaistunut pysyvästi toimistotyössä, mikä on johtanut valtion toimistotilojen käyttöasteiden romahdukseen. Keväällä toteutettujen käyttöastemittausten mukaan toimistotiloissa käyttöaste oli keskimäärin vain 28 %, eli valtion virastoilla ja laitoksilla on liikaa toimistotiloja käytössään.

Valtion toimitilastrategian mukaisesti, yhteiskäyttöisiin työympäristöihin siirtyminen nopeutetulla aikataululla mahdollistaa virastoille ja laitoksille luopumisen vajaakäyttöisistä toimistotiloista ja sitä kautta merkittävät säästöt tilakustannuksissa. Valtion yhteisiä työympäristöjä toteutetaan parhaillaan eri puolilla Suomea. Yhteisiin työympäristöihin siirtyminen edistää päästövähennystavoitteita, antaa paremmat mahdollisuudet varautumiseen toimitiloissa ja mahdollistaa henkilöstölle työskentelyä ja työhyvinvointia tukevat tilat myös haastavassa taloudellisessa tilanteessa.

Jari Sarjo

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Konsernijohtaja

1.3 Tulos 1–6/2023

Liikelaitoskonsernin alkuvuoden liikevaihto oli 462,8 milj. euroa ja tulos -1,3 milj. euroa. Liikevaihto toteutui lähes budjetoidun mukaisesti, tappiollinen tulos alitti budjetin selvästi. Keskeisin syy konsernin heikkoon tulokseen oli konsernin osakkuusyhtiö Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n osakkeisiin tehty noin 40 milj. euron arvonalennus, johtuen yhtiön heikentyneistä tulostuloksista. Koko vuoden osalta tuloksen ennustetaan alittavan budjetin em. merkittävän arvonalennuksen vuoksi.

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto oli 304,3 milj. euroa ja tulos 19,9 milj. euroa. Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta 25,7 milj. euroa ja kiinteistömyynnin 5,8 milj. euron tappiosta. Merkittävä osa tuloksesta muodostuu muiden kuin valtioasiakkaiden tuotoista. Koko vuoden osalta ennustetaan valtion vuokrajärjestelmän mukaista ja hieman budjettia parempaa tulosta.

Vuokrauksen 25,7 milj. euron tulos alitti viime vuoden tuloksen 10,0 milj. eurolla ja oli 11,6 milj. euroa budjettia parempi. Kulujen hallinnassa onnistuttiin hyvin poikkeuksellisen korkeasta inflaatiosta huolimatta. Tilastokeskuksen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 11,5 % vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2022 vastaavasta ajanjaksosta. Energiakustannukset ovat toteutuneet merkittävästi budjetoitua pienempinä odotettua matalamman markkinahinnan sekä energiansäästöohjelman johdosta. Nousut korkotaso ei vielä juurikaan näy tuloksessa korkosuojausten takia. Jatkossa korkotason nousu tulee nostamaan kustannuksia olennaisesti.

Kiinteistömyynnin tulos alitti tavoitteet selvästi. Toteutuneet kiinteistömyynnit olivat vain 7,9 milj. euroa, kun viime vuoden vastaavana ajankohtana myynti oli 29,9 milj. euroa. KTI:n mukaan alkuvuoden kiinteistökauppavolyymi jäi Suomessa noin 70 % viime vuodesta. Heikko kiinteistömarkkina vaikutti siis merkittävästi myös valtion käytöstä vapautuneiden kiinteistöjen myyntiin.

Puolustuskiinteistöjen alkuvuoden 2023 liikevaihto oli 168,2 milj. euroa ja tulos 12,5 milj. euroa. Tulos ylitti sekä viime vuoden että budjetoidun tuloksen. Valtioasiakkaiden tulos ylitti valtion vuokrajärjestelmän edellyttämän tason oman pääoman tuoton ollessa 0,9 %. Koko vuoden osalta ennustetaan valtion vuokrajärjestelmän mukaista ja budjettia parempaa tulosta.

Valtion toimitiloihin liittyvät varautumistoimenpiteet, nopeasti vähenevä toimistotilan käyttö, nopeasti nousseet korot ja kova kustannusinflaatio aiheuttavat sen, että tulostavoitteiden saavuttaminen on jatkossa entistä haastavampaa.

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

1.4 Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta

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-tytärliikelaitoksesta, 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.

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, hallintointiin ja luovuttamiseen liittyviä palveluita ja näihin välittömästi liittyviä muita palveluja. Lisäksi se huolehtii hallinnassaan olevasta valtion kiinteistövarallisuudesta.

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-konsernin liikelaitosten ja niiden liikelaitoslain mukaisten asiakkaiden välisiin palvelusopimuksiin 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

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

valtion kokonaisuus. Lakiä 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 tavoitteet ja valtuudet

Eduskunta on talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Senaatti-konsernin liikelaitoksille palvelu- ja toimintatavoitteet sekä investointeja ja lainanottoja koskevat valtuudet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä. Puolustusministeriö on asettanut Senaatti-kiinteistöjen tytäriyhtiölle 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 työympäristöratkaisut 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 valtiovarainministeriön johtama hanke, jossa kootaan julkisen hallinnon käyntiasiointia yhteisiin asiakaspalvelupisteisiin. Monipaikkaisuus toimii keskeisenä keinona uudistettaessa valtion alueellista

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

läsnäoloa. Senaatti-kiinteistöt tukee vuodelle 2022 päivitetystä strategiassaan valtiokonsernin siirtymää monipaikkaiseen hybridityöhön sekä osallistuu käyntiasioinnin yhteisten asiakaspalvelupisteiden toteuttamiseen. Ensimmäiset palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen asiakaspalvelupisteet avautuivat Joensuussa, Lahdessa ja Lappeenrannassa tänä vuonna. Yhteisiä työympäristöjä valmistui myös Kuopioon ja Vaasaan. 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.

Senaatti-konsernissa yhteiskuntavastuu on pohjana kaikelle toiminnalle. Vastuullisena kiinteistönomistajana huolehdimme siitä, että toimintamme on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristönäkökulmien osalta kestävä. Yhteiskuntavastuu on integroitu osaksi liiketoimintastrategiaa ja toimintasuunnitelmia, ja olemme sitoutuneet jatkuvaan parantamiseen.

Konsernin vastuullisuustyön perustana toimiva yhteiskuntavastuupolitiikka päivitettiin vuoden 2023 alussa. Poliitiikan pääperiaatteet pysyivät ennallaan, mutta sen rakennetta selkeytettiin. Lisäksi nostettiin entistä vahvemmin esille tavoite hiilineutraalisuudesta vuonna 2035, luonnon monimuotoisuuden tukeminen, hankintojen vastuullisuus sekä sosiaalinen vastuu.

Senaatti-konsernin keskeinen strateginen tavoite on sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy ja ongelmatilanteiden nopea ratkaiseminen. Toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelman mukaisesti, ja asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin ja Senaatti-kiinteistöjen toimintaan sisäilma-asioissa on parantunut jo kuutena vuonna peräkkäin. Vuoden 2023 aikana on otettu käyttöön uusia käytäntöjä rakennuttamisen sisäolosuhteiden laadunvarmistukseen, julkaistu opas sisäilmatutkimusten tilaamiseen sekä jatkettu sisäilmakoulutuksia.

Konsernin hiilineutraalisuusohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Ylläpidon hiilidioksidipäästöjen vähentämiseksi asetetut strategiset tavoitteet saavutettiin molemmissa liikelaitoksissa vuoden 2022 aikana. Vuoden 2022 loppuun mennessä Senaatti-kiinteistöjen ylläpidon aiheuttamat fossiiliset hiilidioksidipäästöt ovat alentuneet 67 % ja Puolustuskiinteistöjen 61 % vertailuvuodesta 2020.

Rakennuttamisessa saatiin ensimmäisiä tuloksia kiinteistöjen hiilijalanjäljen 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.

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Vuoden 2023 alussa Senaatti-konsernille valmistui valtion kiinteistöstrategian mukainen ilmastonmuutoksen sopeutumis suunnitelma. Suunnitelmassa selvitettiin ilmastonmuutoksen vaikutuksia ja niihin sopeutumista kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa.

Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on noussut yhä selkeämmin yhdeksi konsernin yhteiskuntavastuun painopistealueeksi. Vuodelle 2023 on asetettu tavoite toteuttaa yhteensä 20 monimuotoisuutta parantavaa toimenpidettä konsernin kiinteistöillä, joiden kautta tavoitellaan saavutettavaksi yhteensä 1000 t suuruinen hiilikädenjälki. Tyypillinen monimuotoisuutta edistävä toimenpide on nurmialueiden tai joutomaiden muuttaminen pölyttäjähönteisiä suosiviksi niityiksi.

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen ISO 14001-standardin mukaisten ympäristö- ja yhteiskuntavastuujärjestelmien yhtenäistäminen etenee suunnitelman mukaan.

Toimintaan kohdistuvien lakisääteisten ja muiden vaatimusten täyttäminen on keskeinen osa toiminnan vastuullisuutta. Senaatti-konsernissa on laadittu Compliance-ohjelma, johon kuuluvilla riskiperusteisesti määritellyillä ja systemaattisesti toteutettavilla toimilla varmistetaan konsernin toiminnan vaatimusten mukaisuus. Ensimmäinen Compliance-ohjelman mukainen raportointi toteutettiin keväällä 2023.

Yhteiskuntavastuun toteutumisesta ja sen keskeisistä tunnusluvuista raportoidaan Senaatti-konsernin yhteisessä yhteiskuntavastuuraportissa. Vuoden 2022 raportti julkaistiin huhtikuussa 2023.

Varautuu omassa toiminnassaan poikkeusoloihin ja normaaliolojen häiriöihin sekä tukee asiakkaita toimitilojen varautumisen tason nostamisessa.

Valtiovarainministeriö johtaa valmiuslain mukaisesti hallinnonalansa ja siten myös Senaatti-kiinteistöjen varautumista. Virastot ja laitokset vastaavat valmiuslain nojalla omasta varautumisestaan. Toimitiloihin liittyvät varautumisen tarpeet ovat osa virastojen ja laitosten omia valmius- ja jatkuvuussuunnitelmia. Senaatti-kiinteistöt tukee virastoja ja laitoksia toimitilojen varautumisen tason kehittämisessä vuokrajärjestelmän periaatteiden mukaisesti sekä varmistaa oman johtamis- ja toimintakykynsä poikkeusoloissa.

Senaatti-kiinteistöjen valmiutta ja varautumista johdetaan ISO 22301-standardin mukaisella prosessilla. Johtaminen perustuu Senaatti-kiinteistöjen hallituksen hyväksymään turvallisuuden ja varautumisen politiikkaan sekä Senaatti-konsernin turvallisuuden ja varautumisen periaatteisiin. Asiakkaiden ja sidosryhmien tarpeet, toimintaympäristö ja lainsäädäntö asettavat vaatimukset varautumiselle ja jatkuvuuden hallinnalle Senaatti-kiinteistöissä. Näistä vaatimuksista johdetaan toimenpiteet liikelaitoksen riittävän toiminnan varmuuden ja valmiuden saavuttamiseksi jatkuvan parantamisen prosessilla. Senaatti-kiinteistöjen valmiutta säädellään neliportaisella valmiustasojärjestelmällä.

Vuoden 2022 aikana Senaatti-kiinteistöissä täsmennettiin johtamisen menetelmät ja -välineet kullekin valmiustasolle. Johtamisessa korostuvat tilannekuvan ylläpitäminen, tavoitettavuus ja

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

toimeenpanokyky kaikissa olosuhteissa. Vuoden 2022 aikana perustimme Senaatti-kiinteistöjen päivystys- ja varallaoloringit, tunnistimme asiakkaiden kriittiset A-luokan toimitilat sekä selvitimme niiden varautumisen tarpeet yhdessä virastojen ja laitosten kanssa.

Digitalisaation, datatalouden ja julkisen hallinnon kehittämisen ministerityöryhmä puolsi 24.1.2023 monivuotisen, valtion viranomaisten toimintaedellytyksiä vahvistavan virastovarautumisen hankkeen suunnittelun jatkamista. Hankkeen tavoitteena on varmistaa valtion keskeisten viranomaisten kriittisen toiminnan jatkuminen toimitiloissa myös häiriö- ja poikkeusoloissa viranomaisten valmiussuunnitelmien mukaisen ajan. Valmiussuunnittelun perusteena on toimintakyvyn säilyttäminen viranomaisten tarpeen mukaisen ajan sähkön-, veden- tai lämmönjakelun sekä tietoliikenneyhteyksien estyttyä.

Alkuvuoden 2023 aikana Senaatti-kiinteistöt on käynnistänyt strategian valmiuden ja varautumisen osion päivittämisen. Päivityksessä huomioidaan uusimmat arviot energiahuoltovarmuuden sekä Ukrainan sodan kehittymisestä. Strategian päivitys valmistuu syksyllä 2023. Virastojen ja laitosten syksyllä 2022 kartoitettujen A-luokan kohteiden varautumisen kehittämisinvestointien suunnittelu on käynnissä ja etenee useiden kymmenien hankkeiden osalta vuokrasopimusvaiheeseen vuoden 2023 aikana. Neuvottelut kiinteistönhoidon, kunnossapidon sekä aula- ja vartiointipalveluiden valmiussopimuksista palveluntuottajien kanssa ovat loppusuoralla ja valmistuvat vuoden 2023 aikana. Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimien varavoimakoneiden blackout-käyttökokeet ovat valmistuneet. Asiakkaiden B-luokkaan määriteltujen kohteiden varautumistarpeiden selvitys on valmisteltu ja toteutetaan yhdessä virastojen ja laitosten kanssa syksyllä 2023 toimitiloihin liittyvien varautumistarpeiden tunnistamiseksi.

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

Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa seurantatietoa valtion tilankäytöstä ja tilatehokkuuden kehittymisestä. Vuonna 2022 toimistotilojen tilankäytön tehokkuus parantui voimakkaasti (-9,0 %). Vuoden 2022 keskimääräinen toimistotehokkuus oli 16,1 m²/HTV (vuonna 2021 17,7 m²/HTV). Seurannan piirissä olevat toimistoneliöt vähentyivät noin 69 000 m² (-6,5 %) ja samaan aikaan valtion henkilömäärä (+3,1 %) ja sen kautta toimistotiloihin allokoitu henkilötyövuosimäärä kasvoivat selvästi (+2,8 %). Näiden yhteisvaikutus on johtanut tilankäytön tehokkuuden merkittävään paranemiseen.

Valtion kokonaistilankäyttö vähentyi yli 76 000 m². Vähennykset saavutettiin erilaisten tehostamistoimenpiteiden kautta, ja virastoissa on luovuttu osasta tiloja, koska etätyön osuus tulee säilymään jatkossakin isona. Valtion uudessa toimitilastrategiassa on asetettu toimistotilan käytön tehokkuuden tavoitteeksi 10 m²/HTV. Hybridityöskentelyyn siirtymisen seurauksena tilatehokkuuden parantumisen odotetaan jatkuvan vuonna 2023.

Valtion tilakustannukset nousivat vuonna 2022 noin 5 %. Kasvua oli sekä vuokratilakustannuksissa että muissa tilakustannuksissa. Vuokratilakustannusten nousu selittyy suurelta osin indeksikorotuksista sekä merkittävästä investointiohjelmasta turvaviranomaisten tiloihin. Muiden tilakustannusten kasvu

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

selittyy suurelta osin virastojen suoraan maksamien energiakustannusten, erityisesti sähkön hinnan, voimakkaalla kasvulla.

Tilankäytön tietoja hyödynnetään Senaatti-kiinteistöjen asiakasyhteistyössä, kun toimitilojen käyttöä suunnitellaan ja tulevia tilakustannuksia ennustetaan. Valtion tilankäytön ja tilakustannusten 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 selvitetään koronapandemian aikaansaaman lisääntyneen etätyön vaikutuksia valtion toimitilakäyttötarpeisiin ja tämän vaikutuksia myyntiin vapautuvan kiinteistöomaisuuden määrään tulevaisuudessa.

Kiinteistömarkkina on muuttunut korkojen ja elinkustannusten voimakkaan nousun vuoksi sekä rahoituksen saatavuuden vaikeuden myötä hyvin varovaiseksi. Kiinteistömarkkinoiden transaktiovolyymi on laskenut viime vuodesta 70 %. Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan tavoitteissa ollaan jäljessä budjetoidusta sekä kappalemääräisesti että euromääräisesti alkuvuonna 2023. Suurimmat kaupat painottuvat loppuvuoteen. Senaatti-kiinteistöjen alkuvuoden 2023 kiinteistömyynnit olivat 7,9 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 13 kpl.

Senaatti-kiinteistöt noudattaa myynneissä valtion kiinteistöstrategian mukaisesti avointa ja syrjimätöntä menettelyä. Kohteet myydään käypään hintaan pääsääntöisesti tarjousten perusteella sen jälkeen, kun myynnistä on ilmoitettu esimerkiksi sanomalehdissä tai muilla julkisuusperiaatetta noudattavilla tavoilla. Tavoitetta on tarkennettu valtiovarainministeriön antamassa palvelutavoitteessa, joka esitetään myöhemmin tässä katsauksessa.

Puolustuskiinteistöt

Eduskunta on 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

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

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 toimintaa 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 toimitilastrategian valmistumista on lykätty vuoden 2023 loppuun. Puolustuskiinteistöt on auttanut asiantuntijapanoksella toimitilastrategiatyötä. 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 ylläpito-kustannuksia. Vuoden 2023 purkusuunnitelmaan kuuluu 150 rakennuksen purkamista, 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.

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

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 tilannekuvatyökälusta 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.

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 energiarešilienssin 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 valtionhallinnon 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 tavoite oli saavutettu päästöjen vähennyttä 61 % 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.

Investoinnit

Senaatti-konsernin liikelaitosten investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2023 enintään 700 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-konsernin liikelaitokset saavat tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

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.

Vuoden 2023 kesäkuun lopussa investointivaltuuteen luettavien investointien määrä Senaatti-konsernissa oli 258 milj. euroa. Maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot huomioiden investoinnit olivat kokonaisuudessaan 260 milj. euroa. Kokonaisinvestointien summa jakautui rakennusinvestointeihin 259 milj. euroa, omaisuuden ostoihin 1 milj. euroa ja rahastosuorituksiin 1 milj. euroa.

Konsernin investointivaltuuteen laskettavat investoinnit jakoutuivat eri toimialojen ja liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen Toimistot-toimiala 79 milj. euroa, Erytyskiinteistöt-toimiala 123 milj. euroa, Puolustuskiinteistöt 55 milj. euroa sekä konsernin yhteisten palvelujen ICT-investoinnit 1 milj. euroa.

Vuoden 2023 kesäkuun loppuun mennessä Senaatti-kiinteistöissä valmistui 16 yli miljoonan euron suuruista hanketta. Näistä suurimmat rakennushankkeet olivat Oulun oikeustalon hanke (35 milj. euroa), Joensuun Kauppakatu 40:n peruskorjaus ja -parannus (23 milj. euroa), Ateneumin korjaus- ja muutostyöt (17 milj. euroa), Kuusamon poliisitalon uudishanke (12 milj. euroa) sekä Rajavartiolaitoksen materiaalikeskuksen uudishanke Ivalossa (6 milj. euroa).

Merkittävimpiä Puolustuskiinteistöjen rakennushankkeita olivat mm. kasarmien laajat peruskorjaukset usealla paikkakunnalla sekä asiakkaan tarpeita palvelevat logistiikka-, varasto-, esikunta- ja ruokalatilat.

Vuoden 2023 kesäkuun loppuun mennessä Senaatti-konsernissa tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 127 milj. euron suuruiset menot.

Senaatti-konsernin liikelaitokset saavat saa antaa vastavakuutta vaatimatta omavelkaisia takauksia tytäryhtiöiden lainoista yhteensä enintään 50 milj. euron arvosta.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus ei ole tehnyt lainantakauspäätöksiä alkuvuoden 2023 aikana.

Lainanotto

Senaatti-konsernin liikelaitokset oikeutetaan ottamaan vuoden 2023 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 500 milj. euroa.

Alkuvuoden aikana uutta lainaa nostettiin 245 milj. euroa, nettomääräinen lainanotto oli 73 milj. euroa (nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa eikä emissiovoittoja ja -tappioita). Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta. Uutta velkaa hallinnansiirtojen kautta tuli 1 milj. euroa. Velkoja lyhennettiin vuoden aikana 180 milj. eurolla. Lisäksi hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa lyhennettiin 7 milj. euroa.

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Senaatti-kiinteistöt on myöntänyt lainaa alkuvuoden 2023 aikana tytäriikelaitoksena toimivalle Puolustuskiinteistöt liikelaitokselle 50 milj. euroa. Lainananto perustuu vuoden 2021 alusta voimaan tulleen lain Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä 6 § mukaiseen lainantomahdollisuuteen sekä liikelaitosten hallitusten päätöksiin. Puolustuskiinteistöt on maksanut vuoden aikana lainaa takaisin 81 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. Toteuttaa valtion toimitilojen energiansäästöohjelmaa ja auttaa valtioasiakkaitaan toimimaan vastuullisesti ja säästämään energiaa. Tavoitteena on vähentää kokonaisenergiankulutusta vähintään 3 % vuoden 2023 aikana ja edesauttaa Suomea selviytymään haastavasta energiatilanteesta.

Senaatissa on pitkään tehty systemaattista työtä energiatehokkuuden parantamiseksi. Energiamarkkinoiden poikkeuksellisessa tilanteessa Senaatti-konserni käynnisti laajan energiansäästöohjelman valtion kiinteistöissä lokakuussa 2022.

Ohjelmassa toteutettiin nopealla aikataululla taloteknisiä säätötoimenpiteitä, joilla vähennettiin energiankulutusta. Tilojen käyttäjiä osallistettiin energiansäästöön, ja yhteensä heiltä saatiin lähes 10 000 ideaa energiansäästötoimiin. Osana ohjelmaa kehitettiin kysyntäjoustoratkaisuja, joilla tilojen sähkönkulutusta pystytään tarvittaessa esim. sähköpulatilanteessa nopeasti alentamaan. Lisäksi pidemmän aikavälin toimien edistämiseksi pilotoitiin Senaatin kehittämää energiakatsastusmallia, jonka käyttöä laajennetaan vaiheittain.

Ohjelman toteutus on sujunut kokonaisuutena erinomaisesti, joskin eri kohteiden ja paikallisyksiköiden välillä on ollut merkittäviä eroja. Erityisesti Puolustuskiinteistöjen kohteissa asiakkaan toiminnan aktiivisuus ja tilojen lisääntynyt käyttö on vaikuttanut energiankulutukseen.

Toukokuun 2023 loppuun mennessä energiaa oli säästetty yli 50 000 MWh, mikä vastaa yli 6 250 kerrostalokaksion vuosikulutusta.

Ohjelmaa jatketaan vuoden 2023 loppuun saakka, jonka jälkeen kehitetyt toimintamallit otetaan osaksi normaaleja toimintaprosesseja.

2. Tukee valtioasiakkaidensa varautumista kriittisissä toimitiloissa ja kehittää omaa poikkeusolojen toimintakykyä.

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Valtioasiakkaiden toimitilojen varautumisen tukeminen ja Senaatti-kiinteistöjen oman poikkeusolojen toimintakyvyn kehittäminen on kuvattu vastaavan eduskunnan asettaman tavoitteen kohdalla luvussa 1.5.

3. Mahdollistaa valtioasiakkaidensa siirtymisen yhteisiin työympäristöihin osana valtion toimitilastrategian toimeenpanoa siten, että vuoden 2023 lopussa yhteisissä työympäristöissä työskentelee 4 600 henkilötyövuotta. Osallistuu valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen toimeenpanoon.

Valtiovarainministeriö edellytti kirjelmillään virastoja ja laitoksia tekemään käyttöastemittaukset. Senaatti toteutti yhdessä virastojen ja laitosten kanssa kaksivaiheisen laajan käyttöastemittauksen joulukuussa 2022 ja maaliskuussa 2023. Mittausten tulokset osoittavat, että valtion toimistotiloissa tilojen käyttöaste ei ole palautunut koronapandemiaa edeltäneelle tasolle. Keskimääräinen käyttöaste on 28 %. Vaihteluväli on suuri, ja monilla toimistotyötä tekevilla tilojen käyttäjillä käyttöaste on vieläkin alhaisempi.

Yhteisiin työympäristöihin siirtyminen nopeutetulla aikataululla on käynnissä. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla otettiin käyttöön yhteisiä työympäristöjä Kuopiossa, Vaasassa, Joensuussa, Lahdessa, Lappeenrannassa, Turussa ja Jyväskylässä.

Hankkeita on vireillä myös Kouvolassa, Rovaniemellä, Mikkelissä, Seinäjoella ja Iisalmissa. Porin hanke on valmistumassa vuoden loppuun mennessä, ja tiloihin sijoittuu myös Porin kaupunki.

Kohteiden valmistuttua yhteisissä työympäristöissä työskentelee enemmän kuin 4 600 henkilötyövuotta. Se merkitsee toimitilasäästöjä ja päästövähennystavoitteiden edistämistä, antaa paremmat mahdollisuudet varautumiseen toimitiloissa sekä mahdollistaa henkilöstölle työskentelyä ja työhyvinvointia tukevat tilat myös kiristyvässä taloudellisessa tilanteessa.

Senaatti-kiinteistöt on vahvasti mukana valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen toteuttamisessa ja tukee asiantuntijoidensa ja konkreettisten tilahankkeiden kautta sen toteutusta. Senaatin yhteisten työympäristöjen strateginen hanke koordinoi ja varmistaa sekä toimitilastrategiaa toteuttavan valtion virastojen yhteiskäyttöisen toimitilaverkoston toteutumista 20–25 paikkakunnalle vuoteen 2030 mennessä että Senaatti-kiinteistöjen toimintaa yhteisten käyntiasiointipalvelupisteiden toteuttamisessa. Jo toteutuneista tai suunnittelussa pitkällä olevista hankkeista on kerätty palautetta valtiovarainministeriön palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen jatkokehitykselle. Testauksessa on työkalu, jolla varmistetaan konseptien toteutuminen hankkeissa.

Viestinnän muutosjohtamisen merkitys palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen edistymiselle on korostunut. Viestintää eri sidosryhmille on tehty monella tasolla. Esimerkkinä mainittakoon pääjohtajatapaamiset, kohteiden asiakas- ja mediatilaisuudet sekä suuri määrä hankkeiden yhteydessä järjestettyjä klinikoita ja työpajoja.

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

4. Tuottaa kuntien tilatietoihin liittyviä palveluita kuntien tarpeiden mukaisesti vuonna 2023. Laatii toimitilajohtamisen kehittämissuunnitelmia kunnille maksullisena palveluna kuntien toimitilasäästö-ohjelmien tukemiseksi.

Kuntien, valtion ja hyvinvointialueiden tilankäyttöä on pyritty selvittämään ja tehostamaan useissa hankkeissa 2000-luvun aikana. Julkisen hallinnon eri toimijoiden tiloihin kohdistuvat pääosin samanlaiset toimintaympäristön muutostekijät, mutta lähtökohdat vastata muutokseen vaihtelevat toimijoittain. Kuntien vuosittaiset tilakustannukset ovat arviolta 7 mrd. euroa. Niistä on arvioitu olevan mahdollista säästää 10–15 %, mikä tarkoittaa jopa noin 800 milj. euron säästöä vuositasolla. Tilakustannusten tarkentaminen ja säästöjen aikaansaaminen edellyttävät tietoja kuntien omistamista ja vuokraamista tiloista.

Kuntien tilatietopalvelut, joka siirtyi Maakuntien tilakeskus Oy:stä osaksi Senaatti-kiinteistöjä lokakuussa 2022, kokoaa vapaaehtoisten kuntien kanssa ajantasaisia ja täsmällisiä tietoja kuntien omistamista ja vuokraamista tiloista yhteen tietojärjestelmään. Senaatti-kiinteistöt on solminut yli 200 Manner-Suomen kunnan kanssa yhteistyösopimuksen kuntien tilatietopalveluista. Lisäksi useiden kuntien edustajien kanssa kartoitetaan parhaillaan yhteistyömuotoja ja aloitusajankohtaa tilatietopalveluiden käyttöönotolle.

Kuntien tilatietopalveluiden yhdessä sopimuskuntiansa kanssa kokoama tilatieto tukee paitsi kuntien tilahallintaa ja strategista päätöksentekoa myös kokonaiskuvan muodostamista kuntien tilakannasta. Kuntien tilatietopalveluiden ja kuntien tilatiedon avulla on mahdollista rakentaa valtakunnallista tilannekuvaa kuntien omistamista ja vuokraamista tiloista sekä tilankäytöstä, parantaa mahdollisuuksia arvioida koko kuntatalouden ja yksittäisten kuntien talouden kehitysnäkymiä ja riskejä sekä kehittää kuntien tilankäyttöä säilyttäen tilat terveellisinä, turvallisina ja tarkoituksenmukaisina. Tilatieto täydentää myös julkisen talouden kokonaiskuvaa.

Maksuttomien tilatietopalveluiden lisäksi on räätälöity kuntakohtainen toimitilajohtamisen kehittämissuunnitelma, jossa kunta ja kuntien tilatietopalvelut rakentavat kokonaiskuvaa kunnan toimitilajohtamisesta ja laativat kunnan toimintaympäristön sekä palveluverkon muutoksiin reagoivan pitkän aikavälin strategisen tilaohjelman.

5. Selvittää toimistotilojen vajaakäytöstä johtuvan tilojen säästöpotentiaalin. Käynnistää valtioasiakkaiden kanssa nopeutetun tilasäästöohjelman. Vuoden 2023 aikana on sovittava 7,5 milj. euron toimitilasäästöistä. Valtion vapautuvien tilojen myyntitavoite vuodelle 2023 on 100 milj. euroa.

Vajaakäyttöisistä johtuva tilojen säästöpotentiaali on selvityksessä, ja se valmistuu syksyllä. Tila-säästöihin tähtäävät toimenpiteet ovat kuitenkin jo hyvässä vauhdissa. Vuoden 2023 ensimmäisen puoliskon aikana sovittiin yhteensä 94 ratkaisuprojektin toteuttamisesta. Tammi-kesäkuussa Senaatti-kiinteistöissä sovittiin 3,5 milj. euron säästöistä. Vuoden 2023 säästötavoitteet saavutetaan, mikäli nykyinen tulostahti jatkuu.

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Vuosille 2022–2025 Senaatti-kiinteistöjen strategiassa on asetettu 27 milj. euron säästötavoite ja Puolustuskiinteistöille 8 milj. euron säästötavoite. Tavoitteiden saavuttaminen on edistynyt hieman suunniteltua nopeammin.

Kiinteistöjen myyntitavoite 100 milj. euroa on haasteellista saavuttaa vuonna 2023 johtuen kiinteistömarkkinan hiljentyemisestä.

*6. Toteuttaa suunnitellut hiilineutraalisuustoimenpiteet valtion omistamissa kiinteistöissä tavoitteena hiilineutraali Senaatti-konserni vuoteen 2035 mennessä. Toimii esimerkkinä kiinteistöalalla kokonais-
taloudellisesti ja yhteiskunnallisesti kestävästä toiminnasta.*

Senaatti-konserni on laatinut vuonna 2020 hiilineutraalisuusohjelman, jonka tavoitteena on, että konserni voi tarjota valtion organisaatioille hiilineutraalit toimitilat. Ohjelman keskeiset tavoitteet on sisällytetty liikelaitosten strategioihin ja sitä kautta vuosisuunnitelmiin. Ohjelmaa toteutetaan kaikessa operatiivisessa toiminnassa ja johtamisessa.

Hiilineutraalisuusohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Ylläpidon hiilidioksidipäästöjen vähentämiseksi asetetut strategiset tavoitteet saavutettiin molemmissa liikelaitoksissa vuoden 2022 aikana. Vuoden 2022 loppuun mennessä Senaatti-kiinteistöjen ylläpidon aiheuttamat fossiiliset hiilidioksidipäästöt ovat alentuneet 67 % ja Puolustuskiinteistöjen 61 % vertailuvuodesta 2020. Ylläpidon päästöjen laskun arvioidaan jatkuvan vuonna 2023 kaukolämmön tuottajien siirtyessä yhä laajemmin uusiutuviin energianlähteisiin sekä konsernin omien energiantuotantokäytönsäätöjen korvautuessa fossiilivapilla energiamuodoilla.

Rakennuttamisessa saatiin ensimmäisiä tuloksia kiinteistöjen hiilijalanjäljen alentamiseen tähtävien 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.

Lähi vuosien mittavat investoinnit valtion toimitiloihin haastavat myös Senaatin hiilineutraalisuus-tavoitetta. Suurin osa konsernin aiheuttamasta kokonaishiilijalanjäljestä muodostuu rakentamisen, materiaalien ja palvelujen hankinnasta. Konsernin kokonaishiilijalanjälki on pysynyt samalla tasolla vuosina 2021 ja 2022 (noin 180 000 t/a), mutta sen ennustetaan jopa kasvavan lähivuosina laajan investointiohjelman seurauksena. Senaatti-konsernissa tarkastellaan koko hiilineutraalisuusohjelmaa ja sen tavoitetasoja uudelleen vuonna 2023 sisällyttäen tarkasteluun suorien ja epäsuorien (scope 1 ja 2) lisäksi myös välilliset päästölähteet (scope 3). Lisäksi tullaan kehittämään investointihankkeiden ohjausta vähähiilisten ja kiertotalouden mukaisten tilaratkaisujen varmistamiseksi.

Vuoden 2023 alussa Senaatti-konsernille valmistui valtion kiinteistöstrategian mukainen ilmastonmuutoksen sopeutumissuunnitelma. Suunnitelmassa selvitettiin ilmastonmuutoksen vaikutuksia ja niihin sopeutumista kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa. Suunnitelman mukaiset toimenpiteet

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

tullaan huomioimaan eri tavoin sekä operatiivisessa toiminnassa että rakennushankkeiden valmistelussa.

7. Jatkaa sisäilmaongelmien nollatoleranssiohjelmaa ja edistää sisäolosuhdeongelmien ratkaisemista.

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa on jatkettu Senaatti-kiinteistöissä ja Puolustus-kiinteistöissä. Kaikissa rakentamishankkeissa toteutetaan rakennuttamisen nollatoleranssilinjausten mukaisia menettelyjä. Kunnossapito-ohjelmaa on toteutettu edelleen nollatoleranssilinjausten mukaisesti korkealla tasolla. Ohjelma on edennyt suunnitelmien mukaan sekä rahankäytöltään että sisällöltään.

Senaatti-konsernissa on alkuvuonna 2023 ollut käynnissä 16 nollatoleranssin kehitysprojektia. Niistä tärkeimmät ovat liittyneet rakennuttamisen nollatoleranssin toimintamallien täydentämiseen, rakennuskatsastusten toimintamallin edelleen kehittämiseen sekä nollatoleranssin viestinnän ja koulutuksen suunnitelmalliseen ja ennakoivaan toteutukseen.

8. Osallistuu valtion yhteisten palvelujen tuottamiseen ja kehittämiseen yhdessä valtion tieto- ja viestintätekniikkakeskus Valtorin ja muiden valtion palveluntuottajien kanssa varmistaen erityisesti yhteisten työympäristöjen ja valtion palveluverkon toimivuuden.

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. Vakiintuneen projektikohtaisen yhteistyön lisäksi valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeesta on tullut keskeinen valtion konsernipalvelujen yhteisen palvelukehittämisen foorumi. Erityisesti Hanselin, Valtorin ja HAUSin roolit Senaatti-kiinteistöjen kumppaneina ovat merkittäviä.

Virastojen ja laitosten valmiuden ja varautumisen tukeminen on noussut yhdeksi keskeiseksi osa-alueeksi valtion konsernipalveluiden kehittämisessä. Alkuvuoden 2023 aikana Senaatti-kiinteistöt ja Valtori ovat yhteistyössä määritelleet työnjaon virastojen ja laitosten ICT-palveluiden varmentamisen tukemiseksi. Senaatti-kiinteistöt vastaa kiinteistön sähkönsyötön varmentamisesta varavoimaratkaisuilla ja Valtori tuottamiensa ICT-laitteiden ja palveluiden varmentamisesta. Senaatti-kiinteistöt tukee Valtoria sen kartoittaessa virastojen ja laitosten ICT-laitteiden varmentamistarpeet A-luokan toimitiloissa kesäkuun loppuun mennessä.

Vuoden 2022 aikana valmistui lukuisia tila- ja palvelukonsepteja valtiovarainministeriön palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen osana. Tällaisia konsepteja olivat esimerkiksi yhteisen asiakaspalvelun tilakonsepti, yhteisten toimistotilojen konsepti, edellisiin liittyvä ICT-konsepti sekä yhteisten työympäristöjen toimitilaturvallisuuskonsepti ja toimitilapalveluiden konsepti. Senaatti-kiinteistöillä oli päävastuu edellisten valmistelusta lukuun ottamatta ICT-konseptia, jonka valmistelusta vastasi Valtori. Ensimmäiset virastojen ja laitosten yhteisten työympäristöjen hankkeet ovat valmistuneet alkuvuoden 2023 aikana Joensuussa, Vaasassa ja Turussa. Ensimmäiset yhteiset käyntiasioinnin

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

palvelupisteet avattiin kesäkuun lopulla Lahdessa ja Lappeenrannassa. Ensimmäisten hankkeiden kokemukset osoittavat, että ICT-konseptin soveltaminen, tiettyjen palveluiden kuten asiakasohjausjärjestelmien toimittaminen ja ICT-palveluiden yhteensovittaminen toimitilahankkeisiin sekä oikea-aikainen toimittaminen vaativat Senaatti-kiinteistöiltä ja Valtorilta vielä yhteistä kehittämistyötä. Tämä kehittämistyö on käynnissä.

9. Edistää saavutettavuus- ja esteettömyysvaatimusten toteuttamista valtion tiloissa. Huolehtii kulloinkin voimassa olevien esteettömyysvaatimusten täyttämistä rakennusluvanvaraisten peruskorjausten yhteydessä. Tiedottaa valtioasiakkaitaan rakentamismääräyksissä säädettyjen saavutettavuus- ja esteettömyysvaatimusten muuttumisesta.

Senaatti-kiinteistöjen uudis- ja peruskorjaushankkeissa esteettömyys huomioidaan laajemmin kuin vain pakollisten määräysten täyttymisenä. Tavoitteena on kaikkien toimitilojen esteettömyys, josta kuitenkin joudutaan usein tinkimään rakennusperintökohteissa. Työympäristökonsepteissa esteettömyys on huomioitu monipuolisesti. Ohjelmallista toimintaa esteettömyyden edistämiseksi edustaa mm. valtioneuvoston kanslian, Senaatin ja ministeriöiden yhteinen esteettömyysryhmä, joka kokoontuu säännöllisesti ja nostaa korjaushankkeiden esteettömyysasioita esille. Valtioasiakkaita kannustetaan osallistumaan esteettömyysparannuksiin omalla rahoitusosuudellaan. Viime vuosina on tehty mittava työ, kun kaikki Senaatin verkkosivuillaan julkaisemat rakennushistoriaselvitykset on muokattu saavutettaviksi.

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;

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

Senaatti-konsernin alkuvuoden 2023 vuokrauksen tulos oli 38,0 milj. euroa, ja sitä paransi budjetoitua suurempi liikevaihto sekä budjetoitua alhaisempina toteutuneet energiakulut. Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 25,7 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 12,5 milj. euroa. Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuottotavoite on 0,4 %. Koko vuoden osalta ennustetaan valtion vuokrajärjestelmän mukaista ja hieman budjettia parempaa tulosta.

Senaatti-kiinteistöt suoritti vuoden 2022 tilinpäätöksen yhteydessä päätetyn 38 milj. euron tuloutuksen kesäkuussa 2023.

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

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	

Huomioitavaa: taulukossa on esitetty vain investointivaltuuteen kuuluvat investoinnit. Kokonaisinvestoinnit sisältäen myös maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot olivat 260,0 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 7,9 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 13 kpl. Kiinteistömyyntien myyntivoitot olivat 0,7 milj. euroa ja myyntitappiot 2,1 milj. euroa. Myyntihinnaltaan suurin kauppa oli Espoon Kivimiehentie 4 (6,1 milj. euroa).

Senaatti-kiinteistöt osti kesäkuussa Kuopion varastokirjaston tontin sekä määräaloja Haukiputaan Virpiniemestä. Yhteensä ostot maksoivat noin 0,4 milj. euroa. Puolustuskiinteistöt osti Kouvolan kasarmialueelta määräalan hintaan 0,01 milj. euroa sekä tontin Nokian Linnavuoresta osana investointihanketta hintaan 0,3 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen vuokravastuut edelleenvuokrauskohteista olivat kesäkuun 2023 lopussa 342,5 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 50,1 milj. euroa. Näistä sitoumuksista päättyy seuraavan vuoden aikana 31,1 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste pysyi lähes samana Senaatti-kiinteistöissä ja parani Puolustuskiinteistöissä verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen. Senaatti-kiinteistöjen vajaakäyttöaste oli 6,9 % ja Puolustuskiinteistöjen vajaakäyttöaste laski 2,6 %:iin. Toimistokiinteistöjen yleinen vajaakäyttöaste Suomessa oli KTI:n mukaan keskimäärin 17 % maaliskuussa 2023.

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Vajaikäyttöaste, %	30.6.2023	30.6.2022
Senaatti-kiinteistöt	6,9	7,0
Puolustuskiinteistöt	2,6	3,7
Senaatti-konserni	4,9	5,3

Toimitilojen todellinen käyttöaste saadaan laskemalla mukaan myös ei-vuokrattavat tilat. Toimitilojen käyttöaste Senaatti-konsernissa oli siten 91 %. Senaatti-kiinteistössä käyttöaste oli 86 % ja Puolustuskiinteistössä 96 %. Ei-vuokrattavien tilojen osuus koko tilakannasta on noin 4 %, nämä tilat ovat poissa käytöstä esimerkiksi peruskorjauksen takia. Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokratiohjeiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat Senaatti-konsernin liikelaitoksittain.

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 6/2023	Keskiarvo 6/2022	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Senaatti-kiinteistöt	17,84	16,08	10,9	2 454
Puolustuskiinteistöt	6,59	5,85	12,7	2 776
Senaatti-konserni	11,58	10,40	11,3	5 229

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

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

Neliövuokrien kasvu johtuu merkittävistä indeksikorotuksista vuokrasopimuksiin vuodenvaihteessa. Lisäksi erityisesti Puolustuskiinteistöissä alhaisten neliövuokratiohjeiden purkamiset ja vuokrasopimusten irtisanomiset sekä uusien ja peruskorjattujen kohteiden korkeammat neliövuokrat nostavat yleistä vuokratasoa.

Puolustuskiinteistöjen neliövuokrat 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. Puolustuskiinteistöjen varuskuntaravintoloissa vuokrat olivat 12,8 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 10,6 eur/m²/kk.

1.7 Loppuvuoden näkymät

Virastojen ja laitosten kriittisten toimitilojen varautumisen kehittämistarpeiden toteuttaminen säilyy Senaatti-konsernin toiminnan ja asiakastyön painopistealueena koko vuoden 2023. Kriittisimpien toimitilojen kehittämisinvestointien jälkeen painopiste siirtyy seuraavan kriittisyysluokan tiloihin.

Turvallisuussektorin toimijoiden käyttösidonnaisiin tiloihin ja muihin erityistiloihin kohdistuu merkittäviä investointitarpeita, ja Senaatti-konserni rakennuttaa ennätysmäisen paljon kuluvana vuonna.

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Rakentamisen voimakas kustannusnousu on taittunut, mutta kustannukset ovat edelleen korkealla tasolla.

Suomen Nato-jäsenyys ja lisääntynyt kansainvälinen harjoitustoiminta on heijastunut Puolustuskiinteistöjen toimintaan. Tarkempaa määrittelyä Suomen Nato-jäsenyyden vaikutuksista ja sen vaatimista toimenpiteistä edistetään yhteistyössä Puolustusvoimien ja eri ministeriöiden kanssa.

Koko vuoden osalta liikelaitoskonsernin tuloksen ennustetaan olevan hieman positiivinen, mutta olennaisesti alle budjetoidun tuloksen. Merkittävin syy heikkoon tulokseen on Suomen Yliopisto-kiinteistöt Oy:n osakkeisiin tehty noin 40 milj. euron arvonalennus sekä kiinteistömyynnin vaatimattomat odotukset. Valtion toimitiloihin liittyvät varautumistoimenpiteet, nopeasti vähenevä toimistotilan käyttö, nopeasti nousseet korot ja kova kustannusinflaatio aiheuttavat sen, että tulostavoitteiden saavuttaminen on myös jatkossa entistä haastavampaa. Tilastokeskuksen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 11,5 % vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2022 vastaavasta ajanjaksosta.

Konsernissa kiinnitetään huomiota toiminnan kustannusten hillitsemiseen. Senaatti-konsernin energiansäästöohjelma jatkuu vuoden 2023 loppuun saakka, jonka jälkeen siinä kehitetyt toimintamallit siirtyvät osaksi jatkuvaa toimintaa. Vaikka tilanne energiamarkkinoilla on edelliseen vuoteen verrattuna parempi, energian hintataso on edelleen aiempia vuosia korkeampi ja sen kehitykseen liittyy edelleen epävarmuutta. Hankintojen kehitysohjelman kautta haetaan säästöjä jo kuluvalle vuodelle, joskin merkittävämmät hyödyt realisoituvat vasta tulevien vuosien aikana.

Pysyvästi moninkertaistunut etätö toimistotyypisessä työskentelyssä on johtanut valtion toimistotilojen käyttöasteiden romahdukseen. Valtion toimitilastrategian mukaisiin yhteiskäyttöisiin työympäristöihin siirtymisen nopeuttaminen mahdollistaa virastoille ja laitoksille luopumisen vajaa-käyttöisistä toimistotiloista, mikä on keskeisin keino hillitä tila- ja energiakustannuksia.

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

1.8 Tulosityhteen veto

Liikelaitoskonserni:

M€		Kum tot	Kum bud	Ero	Ennuste	Vuosi- budjetti
Konserni yhteensä	Liikevaihto	462,8	458,6	4,2	930,1	925,8
	Tilikauden tulos	-1,3	18,4	-19,8	5,3	32,2
Senaatti-kiinteistöt	Liikevaihto	304,3	301,3	3,0	603,5	600,4
	Tulos	19,9	16,5	3,4	32,6	28,7
Puolustuskiinteistöt	Liikevaihto	168,2	166,2	2,0	344,6	343,2
	Tulos	12,5	3,0	9,4	4,9	1,8
Senaatin Asema-alueet Oy	Liikevaihto	2,0	2,0	0,1	4,6	3,8
	Tulos	-0,8	-1,5	0,8	-2,0	-3,1
Muut yhteensä ja eliminoinnit	Liikevaihto	-11,7	-10,8	-0,9	-22,7	-21,6
	Tulos	-32,9	0,4	-33,3	-30,2	4,8

Konsernin alkuvuoden tulos oli -1,3 milj. euroa. Tappio johtui pääosin osakkuusyhtiö Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n osakkeisiin tehdystä 40,4 milj. euron arvonalennuksesta.

Senaatti-kiinteistöt:

M€		Kum tot	Kum bud	Ero	Ennuste	Vuosi- budjetti
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	304,3	301,3	3,0	603,5	600,4
	Tulos	19,9	16,5	3,4	32,6	28,7
Vuokraus	Liikevaihto	304,3	301,3	3,0	603,5	600,4
	Tulos	25,7	14,1	11,6	22,5	16,6
Suoravuokraus	Liikevaihto	234,7	232,2	2,5	467,3	464,2
	Tulos	24,1	13,2	10,9	21,4	15,4
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	55,1	54,8	0,3	107,8	107,8
	Tulos	1,4	1,0	0,4	1,4	1,4
Palvelut	Liikevaihto	14,5	14,3	0,3	28,4	28,4
	Tulos	0,2	-0,1	0,2	-0,2	-0,2
Kiinteistömyynti	Myynnit	7,9	24,7	-16,7	65,0	75,0
	Myyntivoitot/-tappiot	-1,5	7,2	-8,7	19,5	22,0
	Tulos	-5,8	2,4	-8,2	10,1	12,1
Investointivaltuus		203,2	248,9	-45,7	450,0	550,0
Investoinnit		205,3				

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

Senaatti-kiinteistöjen tulos oli 19,9 milj. euroa. Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta 25,7 milj. euroa ja kiinteistömyynnin 5,8 milj. euron tappiosta. Vuokrauksen tulos sisältää Suomen Yliopisto-kiinteistöt Oy:n osingot 2,2 milj. euroa. Tulos ylitti budjetoidun 16,5 milj. euron tuloksen 3,4 milj. eurolla. Keskeisin syy budjetoitua parempaan tulokseen oli energiakulujen toteutuminen budjetoitua alhaisempina. Kuluhallinnassa onnistuttiin hyvin. Korkeiden ja sähkön hintasuojaukset sekä tehokkaat hankintasopimukset hidastivat kustannustason nousua poikkeuksellisessa taloustilanteessa. Tulosta heikensi kiinteistömyyntimarkkinan merkittävä heikentyminen.

Kiinteistömyynnin toteuma oli 7,9 milj. euroa, mikä alitti budjetin 16,7 milj. eurolla. Kiinteistömyynnin tulos oli -5,8 milj. euroa, ja se alitti budjetin -8,2 milj. eurolla.

Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen:

Toimiala	M€	Osuus-%
Erytyskiinteistöt	168,8	55
Toimistot	123,5	41
Palvelut tytäryhtiöille	12,0	4
Yhteensä	304,3	100

Liikelaitosten keskeiset tunnusluvut:

Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt	
	6/2023	6/2022	6/2023	6/2022
Liikevaihto	304,3	277,1	168,2	148,3
Liikevoitto	32,5	45,2	14,1	10,3
Liikevoitto-%	10,7	16,3	8,4	7,0
Vuokrauksen käyttökate	113,3	105,8	58,4	49,8
Vuokrauksen käyttökate-%	37,2	38,2	34,7	33,6
Oman pääoman tuotto-%	1,5	1,7	1,0	0,6
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat	0,2	0,7	0,9	0,6
Omavaraisuusaste-%	59,7	62,5	64,0	64,9
Sijoitetun pääoman tuotto-%	1,3	1,3	1,0	0,7
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	0,6	0,9	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

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

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

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

2 Konsernin tuloslaskelma

1.1.–30.6.	2023	2022
Liikevaihto	462 779 897	416 624 986
Valmistus omaan käyttöön	2 775 664	2 497 342
Liiketoiminnan muut tuotot	461 621	9 005 208
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-68 696 931	-62 789 976
Varastojen muutos	-243 112	-180 140
Ulkopuoliset palvelut	-103 802 394	-85 987 086
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-172 742 436	-148 957 203
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-37 929 102	-36 475 108
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-7 177 670	-6 846 388
Muut henkilösivukulut	-904 870	-1 038 118
Henkilöstökulut yhteensä	-46 011 642	-44 359 614
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-106 141 229	-101 538 842
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-14 045 140	-5 664 131
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-120 186 369	-107 202 973
Liiketoiminnan muut kulut	-81 355 094	-77 882 481
Liikevoitto	45 721 640	49 725 266
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	495 335	4 582 857
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä ja liikelaitoksista	4 665 608	2 438 903
Tuotot osuuksista omistusyhteisyryksistä	310 691	0
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	440	541 560
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 107 682	-25 429
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-40 387 286	-7 255 902
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-13 946 351	-7 108 910
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-46 753 880	-6 826 921
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-1 032 240	42 898 345
Tuloverot	-311 811	-629 564
Tilikauden voitto	-1 344 051	42 268 781

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

3 Konsernin tase

	30.6.2023	30.6.2022
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	169 746	404 333
Muut pitkävaikutteiset menot	7 640 200	4 974 103
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7 809 946	5 378 436
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	442 525 306	455 460 138
Rakennukset ja rakennelmat	3 224 154 175	3 185 316 524
Koneet ja kalusto	12 484 532	9 920 139
Muut aineelliset hyödykkeet	104 274 831	106 870 083
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	706 196 350	459 824 069
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 489 635 194	4 217 390 952
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	238 520 386	276 628 210
Muut osakkeet ja osuudet	2 393 099	2 407 449
Sijoitukset yhteensä	240 913 486	279 035 659
Pysyvät vastaavat yhteensä	4 738 358 626	4 501 805 048
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	29 098 229	27 240 127
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	35 002 976	11 447 251
Muut saamiset	3 102 200	1 102 200
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	38 105 176	12 549 451
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	13 511 920	13 138 994
Muut saamiset	6 577 851	7 045 566
Siirtosaamiset	18 307 857	12 530 821
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	38 397 628	32 715 381
Saamiset yhteensä	76 502 804	45 264 832
Rahat ja pankkisaamiset	173 048 205	222 751 231
	5 017 007 864	4 797 061 238

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

	30.6.2023	30.6.2022
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 521 557 003	1 528 158 572
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	762 348 046	735 211 538
Tilikauden voitto	-1 344 051	42 268 781
Oma pääoma yhteensä	2 955 312 704	2 978 390 597
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	18 297 239	17 703 944
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	1 595 596 237	1 608 382 619
Lainat rahoituslaitoksilta	21 037 617	38 387 479
Muut velat	318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 616 951 854	1 647 088 098
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	252 350 391	17 359 674
Lainat rahoituslaitoksilta	27 234 617	47 588 394
Saadut ennakot	14 162 361	8 446 297
Ostovelat	46 878 580	25 049 379
Muut velat	32 029 477	12 281 523
Siirtovelat	53 790 642	43 153 331
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	426 446 067	153 878 599
Vieras pääoma yhteensä	2 043 397 921	1 800 966 697
	5 017 007 864	4 797 061 238

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

4 Konsernin rahoituslaskelma

	30.6.2023	30.6.2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	45 721 640	49 725 266
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	974 192	-8 551 337
Poistot ja arvonalentumiset	120 186 369	107 202 973
Pakolliset varaukset	5 865 872	-882 324
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-11 838 228	-984 785
Verot, netto	-311 811	-629 564
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	160 598 033	145 880 231
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	8 599 406	8 525 761
Vaihto-omaisuuden muutos	243 112	180 140
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-23 473 751	-41 138 653
Käyttöpääoman muutos	-14 631 233	-32 432 752
Liiketoiminnan rahavirta	145 966 801	113 447 479
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-261 225 562	-187 337 346
Pysyvien vastaavien myynnit	15 720 169	56 244 011
Investointiavustukset	0	8 694
Investointien rahavirta	-245 505 393	-131 084 641
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-11 858 199	-22 916 139
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	84 002 453	72 077 813
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-10 104 232	-4 081 273
Voiton tuloutus valtiolle	-38 000 000	-35 000 000
Rahoituksen rahavirta	24 040 022	10 080 401
Rahavarojen muutos	-75 498 570	-7 556 761
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	248 546 775	230 307 993
Rahavarat tilikauden lopussa	173 048 205	222 751 231

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

5 Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma

1.1.–30.6.	2023	2022
Liikevaihto	304 280 834	277 069 937
Valmistus omaan käyttöön	1 711 014	1 586 829
Liiketoiminnan muut tuotot	356 571	8 962 481
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-31 555 169	-27 428 619
Ulkopuoliset palvelut	-72 179 777	-58 540 253
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-103 734 946	-85 968 871
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-19 143 687	-17 595 734
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-3 498 020	-3 295 160
Muut henkilösivukulut	-190 742	-136 308
Henkilöstökulut yhteensä	-22 832 449	-21 027 203
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-66 603 438	-61 633 770
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-9 005 552	-4 754 964
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-75 608 990	-66 388 734
Liiketoiminnan muut kulut	-71 665 876	-68 994 773
Liikevoitto	32 506 158	45 239 666
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä ja liikelaitoksista	0	1 755 083
Tuotot osuuksista omistusyhteisyriksistä	2 494 838	6 148 800
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	440	541 560
Muut korko- ja rahoitustuotot saman konsernin yritt. ja liikelaitoksilta	1 677 613	1 799 227
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta	2 132 397	12 988
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-4 307 561	-3 604 841
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman kons. yritt. ja liikelaitoksille	-594 455	-462 065
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-13 762 018	-7 074 292
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-12 358 747	-883 540
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	20 147 411	44 356 126
Tuloverot	-279 860	-569 564
Tilikauden voitto	19 867 551	43 786 562

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

6 Senaatti-kiinteistöjen tase

	30.6.2023	30.6.2022
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	169 746	404 333
Muut pitkävaikutteiset menot	7 588 326	2 785 858
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7 758 072	3 190 192
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	407 099 744	419 524 739
Rakennukset ja rakennelmat	2 316 233 519	2 218 210 654
Koneet ja kalusto	10 569 072	7 713 990
Muut aineelliset hyödykkeet	7 467 102	7 262 115
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	521 765 622	364 576 562
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 263 135 058	3 017 288 060
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa	854 207 878	873 567 377
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	416 926 494	398 854 284
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	236 789 093	239 336 544
Muut osakkeet ja osuudet	2 393 705	2 408 055
Sijoitukset yhteensä	1 510 317 171	1 514 166 260
Pysyvät vastaavat yhteensä	4 781 210 301	4 534 644 511
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	35 002 976	11 447 251
Muut saamiset	3 102 200	1 102 200
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	38 105 176	12 549 451
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	7 122 718	9 069 355
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	207 166	1 897 766
Muut saamiset	6 376 699	6 901 452
Siirtosaamiset	3 120 584	2 204 336
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	16 827 167	20 072 909
Saamiset yhteensä	54 932 343	32 622 360
Rahat ja pankkisaamiset	156 753 963	200 039 111
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	211 686 306	232 661 470
	4 992 896 607	4 767 305 982

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

	30.6.2023	30.6.2022
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 521 557 003	1 528 158 573
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	758 416 903	728 581 505
Tilikauden voitto	19 867 551	43 786 562
Oma pääoma yhteensä	2 972 593 163	2 973 278 346
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	13 242 266	8 889 429
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	1 595 596 237	1 608 382 619
Lainat rahoituslaitoksilta	5 500 000	32 250 000
Muut velat	318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 601 414 237	1 640 950 619
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	252 350 391	17 359 674
Lainat rahoituslaitoksilta	26 750 000	45 750 000
Saadut ennakot	13 987 867	8 240 855
Ostovelat	36 710 045	16 186 373
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille	20 452 167	23 716 176
Muut velat	17 780 635	4 093 987
Siirtovelat	37 615 837	28 840 523
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	405 646 940	144 187 588
Vieras pääoma yhteensä	2 007 061 178	1 785 138 207
	4 992 896 607	4 767 305 982

22.8.2023

[SEN/1244/2023](#)

7 Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma

	30.6.2023	30.6.2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	32 506 158	45 239 666
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	974 192	-8 551 337
Poistot ja arvonalentumiset	75 608 990	66 388 734
Pakolliset varaukset	7 090 538	-363 652
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-8 361 877	425 412
Verot, netto	-279 860	-569 564
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	107 538 141	102 569 260
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	5 247 767	6 362 713
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-98 589 337	-38 062 997
Käyttöpääoman muutos	-93 341 570	-31 700 284
Liiketoiminnan rahavirta	14 196 570	70 868 976
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-205 781 161	-153 616 247
Pysyvien vastaavien myynnit	15 720 169	56 214 414
Lainasaamisten takaisinmaksut	81 394 293	0
Investointien rahavirta	-108 666 699	-97 401 833
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-13 375 000	-22 875 000
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	84 002 453	72 077 813
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-9 948 111	-4 033 864
Voiton tuloutus valtiolle	-38 000 000	-35 000 000
Rahoituksen rahavirta	22 679 342	10 168 949
Rahavarojen muutos	-71 790 786	-16 363 909
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	228 544 749	216 403 020
Rahavarat tilikauden lopussa	156 753 963	200 039 111

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.