

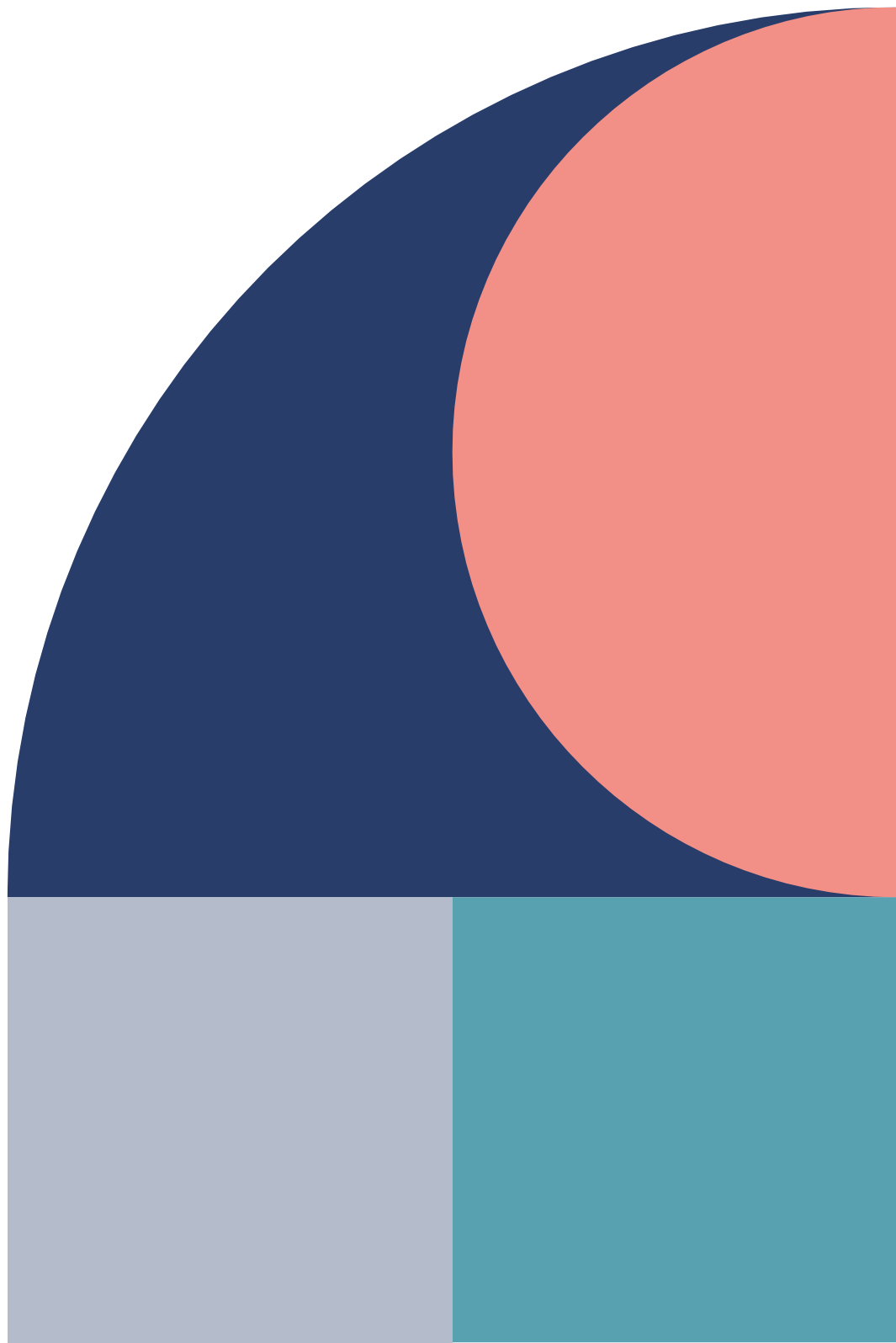
Senaatti-kiinteistöt

Puolivuotiskatsaus

1.1.–30.6.2024

Y-tunnus 1503388-4

Kotipaikka Helsinki



27.8.2024

173369

Sisällysluettelo

1	Toiminnallinen katsaus	3
1.1	Alkuvuonna keskeistä	3
1.2	Konsernijohtajan katsaus alkuvuoteen	4
1.3	Tulos 1–6/2024.....	5
1.4	Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta	6
1.5	Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet.....	7
1.6	Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet	14
1.7	Loppuvuoden näkymät	22
1.8	Tulosyhteenvedo	24
2	Konsernin tuloslaskelma	27
3	Konsernin tase	28
4	Konsernin rahoituslaskelma.....	30
5	Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma	31
6	Senaatti-kiinteistöjen tase	32
7	Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma.....	34

27.8.2024

173369

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Alkuvuonna keskeistä

- Valtion rakennusinvestoinnit olivat edelleen ennätystasolla. Investoinnit kohdistuvat erityisesti turvallisuusviranomaisten tiloihin. Alkuvuoden aikana kiinteistöinvestointeihin ja rakentamiseen käytettiin Senaatti-konsernissa 329 milj. euroa, josta Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 253 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 76 milj. euroa. Arvio koko vuoden investoinneista on noin 800 milj. euroa.
- Senaatti-konserni alentaa valtion virastojen ja laitosten vuotuisia toimitilakustannuksia noin 40 miljoonalla eurolla vuosien 2025–2026 aikana, mikä osaltaan auttaa valtion virastoja ja laitoksia saavuttamaan hallituksen asettaman tuottavuusohjelman tavoitteita.
- Konsernissa sovittiin yhdessä asiakkaiden kanssa tammi-kesäkuun aikana yhteensä 10,8 miljoonan euron vuotuisista säästöistä virastojen tilakustannuksiin. Koko vuodelle 2024 asetettu säästötavoite tullaan ennusteen mukaan ylittämään selvästi.
- Varautumisen ja valmiuden kehittämistä jatkettiin suunnitelmallisesti yhdessä asiakkaiden kanssa, ja painopiste oli häiriö- ja poikkeustilanteiden energiasilienssiä parantavissa toimenpiteissä ja hankkeissa.
- Konsernissa jatkettiin hankintojen kehitysohjelmaa, jonka tavoitteena on saavuttaa 100 milj. euron säästöt vuoden 2029 loppuun mennessä. Kehitysohjelman toteutus on edennyt hyvin, ja alkuvuoden hankintasäästöt olivat 13,6 milj. euroa.
- Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on nostettu yhdeksi konsernin vastuullisuuden painopistealueeksi. Alkuvuoden aikana on jatkettu luonnon monimuotoisuutta tukevien ja hiilensidontaa edistävien hankkeiden toteutuksia useissa kohteissa. Lisäksi on laadittu konsernin luontotiekarttaa, jossa määritellään tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi vuoteen 2030 saakka.
- Senaatti-konsernin yksi keskeinen strateginen tavoite on sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy ja ongelmatilanteiden nopea ratkaiseminen. Aiemmin kehitettyjen toimintamallien lisäksi uutena työkaluna otettiin käyttöön työmaavaiheen sisäolosuhdekatsaus ja sisäolosuhdeindeksi SOI, joiden tavoitteena on ehkäistä rakennuksen sisäilmaongelmat jo rakennusvaiheessa.
- Valtion yhteisten työympäristöjen hankkeita toteutettiin eri puolilla Suomea. Vuoden 2024 alkupuoliskolla ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja otettu käyttöön yhteiset työympäristöt Kouvolassa, Lahdessa, Lappeenrannassa ja Porissa. Lisäksi mm. Kuopiossa ja Rovaniemellä on otettu käyttöön ensimmäiset osat vaiheittain toteutettavista suuremmista kokonaisuuksista.

27.8.2024

173369

- Konsernin alkuvuoden tulos oli 67,1 milj. euroa, joka ylitti tavoitteet selvästi johtuen erityisesti valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen onnistuneista myynneistä. Senaatti-kiinteistöjen kiinteistökauppojen arvo oli 49,8 milj. euroa. Myös kuluhallinnassa onnistuttiin hyvin.

1.2 Konsernijohtajan katsaus alkuvuoteen

Vuoden 2024 alkupuoliskolla investoinnit rakentamiseen jatkuivat ennätysmäisen korkealla tasolla. Samanaikaisesti käynnissä oli kymmeniä tilahankkeita, joilla tavoitellaan merkittäviä säästöjä virastojen ja laitosten toimitilakustannuksiin. Kiinteistöalan haastavasta markkinatilanteesta huolimatta kiinteistömyynti onnistui erinomaisesti.

Hallituksen päätökset hallinnon tuottavuustoimista pienentävät valtion virastojen ja laitosten toimintamäärärahoja noin 400 milj. euroa pääosin vuosien 2025 ja 2026 aikana. Tavoitteiden saavuttamista tukemaan olemme Senaatti-konsernissa kehittäneet omaa tuottavuuttamme ja valmistemme virastojen ja laitosten kanssa toimitilakustannussäästöjä. Yhteensä näillä toimilla pystytään alentamaan valtion vuotuisia toimitilakustannuksia 40 milj. euroa vuosina 2025–2026.

Valtion omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä vuokrilla katetaan kiinteistöjen ja tilojen kustannukset. Saavutimme merkittäviä säästöjä vuonna 2022 aloitetulla energiansäästöohjelmalla valtion kiinteistöissä, ja kesällä 2023 aloitettu hankintojen kehitysohjelma on jo tuottanut tulosta. Saavutetut säästöt mahdollistavat nyt osaltaan valtion vuokrien alentamisen yhteensä 20 miljoonalla eurolla vuoden 2025 alusta lähtien.

Valtion virastojen ja laitosten kanssa toteutettavilla tilamuutoshankkeilla saavutetaan yhteensä noin 20 miljoonan euron pysyvät säästöt tilakustannuksista. Keskeisimpänä keinona on samantyyppisiä toimistotiloja käyttävien toimijoiden siirtyminen valtion yhteisiin työympäristöihin, joita toteutetaan eri puolilla Suomea. Muutokset mahdollistavat laadukkaat ja nykyaikaiset tilat, joissa tilankäyttö on tehokkaampaa. Samalla vähennetään turhaa energiankäyttöä ja päästöjä. Valtaosa säästöistä pystytään toteuttamaan jo vuoden 2025 aikana ja osa vuoden 2026 loppuun mennessä.

Senaatti-konsernin investoinnit rakentamiseen ja erityisesti turvallisuustoimijoiden tiloihin jatkuivat ennätystasolla. Senaatin investoinnit olivat 2010-luvulla keskimäärin 250 milj. euroa vuodessa. Vuonna 2021 konsernin investoinnit olivat noin 420 milj. euroa ja vuonna 2022 noin 490 milj. euroa. Tänä vuonna investointien ennustetaan nousevan jopa 770 miljoonaan euroon.

Käynnissä ovat samanaikaisesti useat sisäisen turvallisuuden viranomaisten hankkeet sekä puolustushallinnon mittavat panostukset maanpuolustuksen suorituskykyyn ja sen vaatimaan infrastruktuuriin. Puolustuskiinteistöjen investoinneista pääosa kohdistuu Ilmavoimien ja Merivoimien kriittisiin infrahankkeisiin. Rakentamisen aikataulun ja mittaluokan huomioiden rakentaminen tulee jatkumaan ennätysellisellä tasolla myös lähivuosien ajan.

27.8.2024

173369

Merkittävät investoinnit turvakriittisten viranomaisten tiloihin sekä virastojen varautumiseen liittyvät panostukset kasvattavat valtion toimitilamenoja jatkossa. Suomen valtion talouden vaikeassa tilanteessa on löydettävä keinoja, joilla kustannusten kasvua voidaan hillitä.

Yhtenä keinona investointikustannusten kasvun hillitsemiseksi ja entistä parempien ja kustannustehokkaampien ratkaisujen löytämiseksi yhteistyössä asiakkaiden kanssa otamme käyttöön uuden mallin rakennuttamisen hankeohjaukseen. Rakentamisen kustannusten hillitseminen vaikuttaa suoraan valtion toimijoiden tuleviin vuokratukustannuksiin ja näin ollen valtion menoihin.

Strategisten tavoitteidemme toteutuksessa olemme hyvässä vauhdissa. Varautumisen toimenpiteet, asiakaskokemuksen kehittäminen, toimitiläsäästöt, yhteiset työympäristöt, sisäilmaongelmien nollatoleranssi ja yhteiskuntavastuutavoitteiden toteuttaminen etenevät suunnitellusti.

Senaatti-konsernia vuodesta 2012 johtanut Jari Sarjo siirtyi eläkkeelle kesällä 2024. Hänen johdolla olemme saaneet aikaan merkittäviä tuloksia ja uudistuksia. Valtion omakustannusperusteinen vuokrajärjestelmä, asiakaskokemuksen nostaminen keskiöön, Senaatin nousu sisäolosuhdeasioissa edelläkävijäksi ja uusien työnteon tapojen tuominen valtionhallintoon ovat tuoneet hyötyä sekä asiakkaillemme että koko toimialalle.

Aloitin konsernijohtajan tehtävässä 1.7.2024 innostunein ja luottavaisin mielin. Meillä Senaatti-konsernissa on erittäin osaava henkilöstö ja äärimmäisen kiinnostavat asiakkaat sekä merkityksellinen tehtävä töissä Suomelle. On kuitenkin muistettava, että meidän on lunastettava olemassaolomme oikeutus sidosryhmiltämme joka päivä, mikä edellyttää jatkuvaa oppimista ja kehittymistä. Tehtävämme on tuoda hyötyä valtionhallinnolle ja siten koko Suomelle.

Tuomas Pusa

Konsernijohtaja

1.3 Tulos 1–6/2024

Konsernin liikevaihto 492,3 milj. euroa ylitti hieman budjetin. Konsernin tulos oli 67,1 milj. euroa, kun budjetti oli 30,2 milj. euroa. Merkittävä budjettiylitys johtui pääosin kiinteistömyynneistä, myös vuokraus teki molemmissa liikelaitoksissa hyvän tuloksen. Vuokrauksen tulositylyksessä keskeisin tekijä olivat kulusäästöt. Samoista syistä myös koko vuoden tuloksen ennustetaan ylittävän budjetin.

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto oli 320,6 milj. euroa ja tulos 60,5 milj. euroa. Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta 27,3 milj. euroa ja kiinteistömyynnin 33,2 milj. euron tuloksesta. Merkittävä osa tuloksesta muodostuu muiden kuin valtioasiakkaiden tuotoista. Vuokrauksen 27,3 milj. euron tulos ylitti viime vuoden tuloksen 1,6 milj. eurolla ja oli 4,5 milj. euroa budjettia parempi. Valtioasiakkaiden juokseva 12 kuukauden oman pääoman tuotto oli 0,5 %, mikä oli lähes budjetoidulla tasolla.

27.8.2024

173369

Kiinteistömyynnin tulos ylitti tavoitteet selvästi. Toteutuneet kiinteistömyynnit olivat 49,8 milj. euroa, kun viime vuoden vastaavana ajankohtana myynti oli vain 7,9 milj. euroa. KTI:n mukaan alkuvuoden kiinteistökauppavolyymi jäi Suomessa noin 11 % viime vuodesta, jolloin kiinteistökauppa oli jo erittäin alhaisella tasolla. Heikosta kiinteistömarkkinasta huolimatta valtion käytöstä vapautuneiden kiinteistöjen myynti onnistui tavoitteita selvästi paremmin. Muutama onnistunut iso kiinteistökauppa mahdollisti hyvän tuloksen.

Puolustuskiinteistöjen alkuvuoden 2024 liikevaihto oli 181,7 milj. euroa ja tulos 8,9 milj. euroa. Tulos alitti viime vuoden tuloksen 3,6 milj. eurolla, mutta ylitti budjetoidun tuloksen 2,3 milj. eurolla. Valtioasiakkaiden juokseva 12 kuukauden oman pääoman tuotto jäi -0,1 %:iin, mikä johtui tilinpäätöksessä kirjatusta arvonalentumisista ja pakollisesta varauksesta.

Nopeasti vähenevä toimistotilan käyttö, voimakkaasti nousseet korot, kiinteistömarkkinoiden alavire ja kova kustannusinflaatio aiheuttavat sen, että tulostavoitteiden saavuttaminen on jatkossa haastavaa.

1.4 Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta

Senaatti-konsernin liikelaitokset 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 seitsemän tytärosakeyhtiötä.

Konsernin toiminnasta on säädetty valtion liikelaitoksista annetussa laissa (1062/2010) sekä laissa Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä (1018/2020). Emoliikelaitoksena toimivan Senaatti-kiinteistöjen 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 kestävän kehityksen toimintaperiaatteita noudattaen.

Konserni toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatti-konsernin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitosten omistajahallintaan. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulostavoite asetetaan valtion omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä. Valtiovarainministeriön asettama oman pääoman tuottotavoite vuosille 2024–2027 on 0 %.

Konsernin 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 väliin palvelusopimukseen sovelletaan hallintosopimusta koskevia säännöksiä.

27.8.2024

173369

1.5 Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet

Eduskunta on vuoden 2024 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Senaatti-konsernin liikelaitoksille palvelu- ja toimintatavoitteet sekä investointeja, tulevien vuosien investointisitoumuksia ja lainanottoja koskevat valtuudet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä. Puolustusministeriö on asettanut Senaatti-kiinteistöjen tytäriyhtiö 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.

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.

Monipaikkaisuus toimii keskeisenä keinona uudistettaessa valtion alueellista läsnäoloa. Senaatti-kiinteistöt tukee päivitetystä strategiastaan valtiokonsernin siirtymää monipaikkaiseen hybridityöhön sekä osallistuu käyntiasioinnin yhteisten asiakaspalvelupisteiden toteuttamiseen. Valtion yhteisten työympäristöjen toteuttamiseksi Senaatti-kiinteistöillä on käynnissä laaja strateginen hanke, 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

27.8.2024

173369

toimintasuunnitelmia, ja olemme sitoutuneet jatkuvaan parantamiseen. Yhteiskuntavastuun toteutumisesta seurataan konsernin yhteisen yhteiskuntavastuuohjelman tavoitteiden ja mittareiden kautta.

Konsernin hiilineutraalisuusohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Ohjelman tavoitteita päivitettiin syksyllä 2023 asettamalla tavoitteeksi toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen vuodesta 2024 alkaen sisältäen koko arvoketjun päästöt (scope 1, 2 ja 3). Lisäksi kiinteistöjen ylläpidon hiilidioksidipäästöissä tavoitellaan 70 %:n vähennystä vuoden 2024 ja 75 %:n vähennystä vuoden 2025 loppuun mennessä vuoden 2020 tasoon verrattuna (aiemmin 60 %).

Keväällä valmistuneiden päästöraporttien mukaan vuoden 2023 hiilidioksidin kokonaispäästöt laskivat konsernitasona noin 2 % edellisvuoteen verrattuna tasolle 176 000 tCO₂/a. Ylläpidon aikaiset päästöt pienenevät noin 9 % edellisvuoteen verrattuna tasolle 25 000 tCO₂/a. Puolustuskiinteistöjen kokonaispäästöt kasvoivat erityisesti lisääntyneen rakentamistoiminnan takia. Uusia tiukennettuja ilmastotavoitteita voidaan pitää varsin haastavina ja työ niiden saavuttamiseksi jatkuu intensiivisenä.

Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on noussut yhdeksi konsernin vastuullisuuden painopistealueeksi. Alkuvuoden aikana on jatkettu luonnon monimuotoisuutta tukevien ja hiilensidontaa edistävien hankkeiden toteutuksia useissa kohteissa. Lisäksi on laadittu konsernin luontotiekarttaa, jossa määritellään tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi vuoteen 2030 saakka.

Valmistautuminen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaiseen tiedon keruuseen ja raportointiin on jatkunut. Direktiivin mukaiset olennaiset raportoitavat osa-alueet on tunnistettu ja kuituanalyysi raportoinnin kehitystarpeista laadittu. Työ jatkuu tietojärjestelmien vaatimien muutosten sekä raportointiohjeiden valmistelulla.

Senaatti-konsernin keskeinen strateginen tavoite on sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy ja ongelmatilanteiden nopea ratkaiseminen. Toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssi-ohjelman mukaisesti, ja asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin ja Senaatti-konsernin toimintaan sisäilma-asioissa on säilynyt hyvällä tasolla. Uusina työkaluina on otettu käyttöön konsernin kehittämät työmaavaiheen sisäolosuhdekatsaus ja sisäolosuhdeindeksi SOI.

Sosiaalisen vastuun osalta on päivitetty konsernin yhdenvertaisuus- ja tasa-arvosuunnitelmaa sekä tarkasteltu yhteisten työympäristöjen yhteydessä sijaitsevien palvelupisteiden esteettömyyden toteutumista.

Yhteiskuntavastuun toteutumisesta ja sen keskeisistä tunnusluvuista raportoidaan Senaatti-konsernin yhteisessä yhteiskuntavastuuraportissa. Vuoden 2023 raportti julkaistiin huhtikuussa 2024.

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

27.8.2024

173369

Senaatti-kiinteistöt on jatkanut alkuvuonna 2024 omaan toimintaansa liittyvää varautumista ja kehittänyt järjestelmällisesti vuonna 2023 päivitetyn strategian sekä erillisen toimenpideohjelman puitteissa omaa toimintakykyään normaaliolojen häiriötilanteissa sekä poikkeusoloissa. Tällä varautumistyöllä ja siihen kuuluvilla osakokonaisuuksilla varmistetaan, että Senaatti-kiinteistöjen keskeisimmät tehtävät ja palvelutuotanto toimivat mahdollisimman hyvin myös häiriötilanteissa sekä poikkeusoloissa. Vuoden 2024 alkupuolella painopisteinä olivat oman henkilöstön koulutus- ja harjoitustoiminta sekä häiriötilanteiden ja poikkeusolojen aikaisen johtamisen edellytyksiä varmistavan tilannekuvatoiminnan kehittäminen.

Vuonna 2023 käynnistettyä virastovarautumisen hanketta on jatkettu valtiovarainministeriön ohjauksessa. Hankkeen tavoitteena on varmistaa valtion keskeisten viranomaisten kriittisen toiminnan jatkuminen toimitiloissa myös häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa viranomaisten valmiussuunnitelmien mukaisen ajan. Hankkeen puitteissa valtionhallinnon toiminnan kannalta keskeisten kiinteistöjen toimintavarmuutta on parannettu varmentamalla mm. sähkön-, veden- ja lämmönsaantia. Näitä varautumisen tasoa parantavia investointihankkeita ja kiinteistökohtaisia toimia käynnistetään ja saatetaan valmiiksi sitä mukaa, kun niistä virastojen ja laitosten kanssa sovitaan ja rahoitus toimenpiteille on varmistettu.

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

Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa seurantatietoa valtion tilankäytöstä ja tilatehokkuuden kehittymisestä. Keväällä julkaistujen raporttien mukaan vuonna 2023 toimistotilojen tilankäytön tehokkuus parantui edelleen (-5,6 %). Keskimääräinen toimistotehokkuus oli 15,2 m²/HTV (vuonna 2022 16,1 m²/HTV). Seurannan piirissä olevat toimistoneliöt vähentyivät noin 41 000 m² (-4,1 %), ja samaan aikaan valtion työntekijämäärä kasvoi. Näiden yhteisvaikutuksena tilankäytön tehokkuus parani edelleen alkuvuoden aikana ja ennusteena on, että paraneminen jatkuu myös loppuvuonna.

Valtion kokonaistilankäyttö vähentyi noin 13 000 m². Merkittävästä investointimäärästä huolimatta valtion kokonaistilankäyttö vähentyi, koska toimistotiloja pystyttiin vähentämään selvästi. Toimistotilojen määrää onnistuttiin vähentämään varsinkin valtiovarainministeriön hallinnonalalla, jossa toimistoneliöt vähenivät 20 100 m² (-12 %). Muuttunut turvallisuustilanne on kasvattanut erityisesti Puolustusvoimien tilantarvetta.

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 kiinteistöstrategian mukaisesti edelleen kiinteistöjä myyntiin ja kehitettäväksi.

27.8.2024

173369

Kiinteistömarkkina on muuttunut korkojen ja elinkustannusten voimakkaan nousun vuoksi sekä rahoituksen saatavuuden vaikeuden myötä hyvin varovaiseksi, ja kiinteistökauppa on edelleen matalalla tasolla. Heikosta kiinteistömarkkinasta huolimatta kiinteistöjen myynti onnistui hyvin ja tavoitteita selvästi paremmin: alkuvuoden 2024 kiinteistömyynnit olivat 49,8 milj. euroa, tulos 33,2 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 35 kpl. Onnistuneet isot kiinteistökaupat mahdollistivat hyvän kiinteistömyynnin tuloksen. Merkittävimmät kaupat olivat Turun Pihlajaniemen ja Viikin Maakaarenkujan tonttikaupat.

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

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 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 2024 palvelutuotannon laatuauditointeja on edelleen kehitetty ja palvelutuotantoa mitoitettu ottaen huomioon kustannustehokkuus, turvallisuusympäristön muutokset sekä Puolustusvoimien ja muiden asiakkaiden asettamat valmius- ja turvallisuusvaatimukset. Puolustusvoimien kanssa on jatkettu varuskunta-kohtaista valmius- ja varautumissuunnittelua palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

27.8.2024

173369

Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.

Puolustuskiinteistöt on osallistunut Puolustusvoimien toimitilastrategiatyöhön vuosien 2022–2024 aikana. Vuoden 2024 ensimmäisellä puoliskolla strategialuonnokseen lisättiin Nato-liittouman vaikutukset alue- ja toimitilakantaan. Tavoitteena on, että toimitilastrategia hyväksytään vuoden 2024 jälkimmäisellä puoliskolla, minkä jälkeen Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt aloittavat strategian linjausten toteuttamisen. Puolustusvoimien uusi toimitilastrategia vaikuttaa Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen yhteistyöhön, minkä vuoksi osapuolten välinen yhteistoimintasopimus tullaan päivittämään vuoden 2024 jälkipuoliskolla.

Strategiatyön ohella osapuolet ovat aktiivisesti etsineet tehostamiskeinoja Puolustusvoimien toimitilakantaan. Vuodelle 2024 on asetettu yhteinen tavoite toimitilasäästöprojektien toteuttamiseksi, ja sen toteuttaminen etenee suunnitellusti.

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

Puolustuskiinteistöihin ja Senaatti-konserniin on keskitetty vastuu valtion toimitiloista. Puolustuskiinteistöjen toimitilajohtamisen palvelut ja yhtenäinen tilannekuvamalli vakiinnutettiin vuoden 2022 aikana. Työkalua on käytetty aktiivisesti asiakasyhteistyössä.

Nykyisen toimitilajohtamisen tilannekuvatyökalun kehittämiseksi on aloitettu digitaalisen asiakasyhteistyön kehityshanke, jonka tavoitteena on tarjota asiakkaille digitaalinen palvelupöytä tilannekuvan, tiedon, tarveselvitysprosessin digitalisoinnin 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 energiasilienssin ja kriisinsietokyvyn kehittämiseksi on edennyt suunnitellusti. Hankkeen tavoitteena on luoda konsepteja sekä toiminta- ja sopimusmalleja, joilla varuskuntakohtaista energian ja veden toimitusvarmuutta voidaan parantaa. Vuodelle 2024 aikataulutetut resilienssiä parantavat verkostoprojektit on käynnistetty suunnitellusti.

Vastuullisena kiinteistönomistajana Puolustuskiinteistöt huolehtii siitä, että toiminta on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristönäkökulmien osalta kestävä. Yhteiskuntavastuu on integroitu osaksi liiketoimintastrategiaa ja toimintasuunnitelmia, ja Puolustuskiinteistöt on sitoutunut jatkuvaan parantamiseen. Yhteiskuntavastuun toteutumista seurataan konsernin yhteisen yhteiskuntavastuuohjelman tavoitteiden ja mittareiden kautta.

27.8.2024

173369

Puolustuskiinteistöt toteuttaa konsernin yhteisiä strategisia tavoitteita kohti hiilineutraalisuutta. Hiilineutraalisuusohjelman tavoitteita päivitettiin syksyllä 2023. Tavoitteeksi asetettiin konsernin toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen vuodesta 2024 alkaen sisältäen koko arvoketjun päästöt (scope 1, 2 ja 3). Lisäksi kiinteistöjen ylläpidon hiilidioksidipäästöissä tavoitellaan 70 %:n vähennystä vuoden 2024 ja 75 %:n vähennystä vuoden 2025 loppuun mennessä vuoden 2020 tasoon verrattuna (aiemmin 60 %).

Vuoden 2023 osalta Puolustuskiinteistöjen ylläpidon aikaisissa hiilidioksidipäästöissä oli pientä nousua edellisvuoteen verrattuna, mikä johtui poikkeuksellisen runsaasta kylmäaineiden täyttömäärästä sekä lisääntyneestä turpeen käytöstä aluelämpölaitoksissa talvella 2022–2023. Ylläpidon aikaiset päästöt olivat yhteensä noin 17 900 tCO₂/a (2022: 15 700 tCO₂/a) vastaten 56 % vähemmän vuoden 2020 tasosta. Myös liikelaitoksen kokonaispäästöt kasvoivat tasolta 58 000 tCO₂/a tasolle 71 000 tCO₂/a, mikä johtui pääasiassa lisääntyneestä rakentamistoiminnasta. Uusia tiukennettuja ilmastotavoitteita voidaankin pitää varsin haastavina, ja työ niiden saavuttamiseksi jatkuu intensiivisenä.

Puolustuskiinteistöt on tuottanut ympäristötekniisiä asiantuntijapalveluita Puolustusvoimille, minkä lisäksi on solmittu ympäristöpalvelusopimukset Rajavartiolaitoksen, Rikosseuraamuslaitoksen ja Metsähallituksen kanssa. Puolustuskiinteistöt on tukenut myös Senaatti-kiinteistöjä sekä Geologian tutkimuskeskusta ympäristötekniisissä kysymyksissä.

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelman toteuttamista on jatkettu Puolustuskiinteistöissä yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Senaatti-konsernin keskeinen strateginen tavoite on sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy ja ongelmatilanteiden nopea ratkaiseminen. Toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelman mukaisesti, ja asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin ja Puolustuskiinteistöjen toimintaan sisäilma-asioissa on säilynyt hyvällä tasolla. Säännöllisiä rakenteiden ja ilmanvaihdon katsastuksia on jatkettu rakennuksissa, joissa majoitetaan tai oleskellaan pidempiaikaisesti. Vuoden 2024 aikana suoritetaan 112 rakennuskatsastusta. Kesäkuun loppuun mennessä katsastusten kenttätyöt oli pääosin tehty.

Sosiaalisen vastuun osalta Puolustuskiinteistöt on osallistunut konsernin yhdenvertaisuus- ja tasa-arvosuunnitelman päivittämiseen ja toteuttaa suunnitelmaa.

Yhteiskuntavastuun toteutumisesta ja sen keskeisistä tunnusluvuista raportoidaan Senaatti-konsernin yhteisessä yhteiskuntavastuuraportissa. Vuoden 2023 raportti julkaistiin huhtikuussa 2024.

Investoinnit

Senaatti-konsernin liikelaitosten investoinneista sai aiheutua menoja vuonna 2024 enintään 850 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-konsernin liikelaitokset saivat tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 850 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.

27.8.2024

173369

Vuoden 2024 kesäkuun lopussa investointivaltuuteen luettavien investointien määrä Senaatti-konsernissa oli 311 milj. euroa. Maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot huomioiden investoinnit olivat kokonaisuudessaan 329 milj. euroa. Kokonaisinvestointien summa jakautui rakennusinvestointeihin 311 milj. euroa ja maankäyttömaksuihin 18 milj. euroa.

Konsernin investointivaltuuteen laskettavat investoinnit jakoutuivat eri toimialojen ja liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen valtioneuvosto ja toimistokiinteistöt -toimiala 37 milj. euroa, erityiskiinteistöt-toimiala 53 milj. euroa ja turvallisuuskiinteistöt-toimiala 144 milj. euroa sekä konsernin yhteiset palvelut 1 milj. euroa. Puolustuskiinteistöt investoi 2024 tammi-kesäkuussa yhteensä 76 milj. eurolla.

Vuoden 2024 kesäkuun loppuun mennessä Senaatti-kiinteistöissä valmistui 16 yli miljoonan euron suuruista hanketta. Näistä suurimmat rakennushankkeet olivat Valtion vierastalon peruskorjaus ja perusparannus (19 milj. euroa), Geologian tutkimuskeskuksen uudishanke Outokummussa (18 milj. euroa), Kuopion oikeustalon peruskorjaus ja perusparannus (17 milj. euroa), Ivalon viranomaiskiinteistön uudishanke (16 milj. euroa) sekä DNA laboratorion peruskorjaus ja perusparannus (15 milj. euroa).

Merkittävimpiä Puolustuskiinteistöjen valmistuneita rakennushankkeita olivat muun muassa asiakkaan tarpeita palvelevat huolto-, varasto- ja kasarnitilat sekä maanrakennus- ja turvarakennehankkeet.

Vuoden 2024 kesäkuun loppuun mennessä Senaatti-konsernissa tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 217 milj. euron suuruiset menot.

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

Senaatti-kiinteistöjen hallitus ei ole tehnyt lainantakauspäätöksiä alkuvuoden 2024 aikana.

Lainanotto

Senaatti-konsernin liikelaitokset oikeutetaan ottamaan vuoden 2024 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 670 milj. euroa.

Alkuvuoden aikana uutta lainaa nostettiin 700 milj. euroa. Nettomääräinen lainanotto oli 227 milj. euroa (nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa eikä emissiovoittoja ja -tappioita). Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta.

Senaatti-kiinteistöt on myöntänyt lainaa alkuvuoden 2024 aikana tytärliikelaitoksena toimivalle Puolustuskiinteistöt-liikelaitokselle 100 milj. euroa. Lainananto perustuu vuoden 2021 alusta voimaan tulleen lain Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä 6 § mukaiseen lainantomahdollisuuteen sekä liikelaitosten hallitusten päätöksiin.

27.8.2024

173369

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. Senaatti-kiinteistöt ohjaa asiakkaidensa johtoa arvioimaan kriittisesti toimitilahankkeiden tarpeellisuutta, vaikuttavuutta ja laajuutta. Tilaratkaisuissa toteutetaan välttämätön laatuaso. Tavoitteena on pienentää asiakkaiden toimitilainvestointien suuruutta ja määrää hilliten valtion toimitilakustannusten kasvua. Senaatti-kiinteistöt panostaa asiakaspalveluprosessien toimivuuteen ja asiakastyytyvyyden positiiviseen kehittymiseen.

Senaatti-konsernissa käynnistettiin tammikuussa 2023 asiakaslähtöisen hankeohjausmallin kehittämishanke. Mallin tavoitteena on yhdessä asiakkaiden kanssa parantaa hankkeiden kustannustehokkuutta, ohjaamista ja asiakaskokemusta. Kokonaisuus koostuu toimintamallista, jossa on kuvattu hankevaiheittain prosessi, työkalut ja vastuut. Uusien menettelytapojen ja työkalujen avulla arvioidaan kriittisesti hankkeen tarpeellisuutta, vaikuttavuutta ja laajuutta. Uuteen ohjausmalliin liittyvät koulutustarpeet on tunnistettu ja Senaatti-konsernin ja asiakkaiden henkilöt on perehdytetty.

Senaatti-konsernin asiakkuusprosessi on vakiinnuttanut toimintansa ja kehittää aktiivisesti toimintamalleja asiakaskokemuksen parantamiseksi. Alkuvuonna 2024 painopiste on ollut asiakasyhteistyöhön liittyvien toimintojen kehittämisessä ja jalkauttamisessa. Esimerkkeinä kehitystuloksista on asiakasyhteistyö-, reklamaatiokäsittely- ja asiakasluokittelumallien kehittäminen ja käyttöönotto. Toisena kokonaisuutena on ollut hankeohjausmallin käyttöönoton tukeminen koulutusten ja arjen tuen kautta.

2. Senaatti-kiinteistöt pyrkii sitouttamaan valtioasiakkaat Senaatti-kiinteistöjen palvelujen käyttöön yhteisten palvelujen käytöstä saatavien volyymietujen varmistamiseksi. Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on, että vertailtava vuokrataso saman tyyppisessä toimitilassa on markkinaehtoista edullisempi.

Valtion virastojen ja laitosten suoraan itse vuokraamien toimitilojen siirtämistä Senaatti-kiinteistöjen kautta edelleenvuokrattaviksi ja Senaatti-kiinteistöjen palveluiden piiriin on jatkettu myös vuoden 2024 ensimmäisellä vuosipuoliskolla yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Merkittävin edelleenvuokraukseen siirretty kohde oli Salmisaaren oikeustalo Helsingissä.

Virastojen ja laitosten siirtyminen valtion yhteisten työympäristöjen käyttäjiksi etenee koko maassa toimistotilantarpeen pysyessä lisääntyneen etätöiden myötä aikaisempaa matalammalla tasolla. Senaatti-kiinteistöt järjesti alkukesästä useita asiakastilaisuuksia konsernin tarjoamien toimitilapalveluiden, niiden hinnoittelun ja kustannustehokkuuden esittelemiseksi. Erityisesti yhteisissä työympäristöissä tarjottava toimitilapalvelukokonaisuus siirtää aikaisemmin asiakkaiden itse hankkimia tai tuottamia toimitilapalveluita Senaatti-kiinteistöjen kautta hankittavaksi.

27.8.2024

173369

Turvallisuuspalveluiden kysyntä on jatkunut vahvana ja keskusteluja uusista palveluista tai nykyisten palvelukokonaisuuksien laajentamisesta on käyty eri virastojen kanssa.

Senaatti-kiinteistöt kehittää jatkuvasti toimitilapalveluiden ja ylläpidon tehokkuutta, ja valtion keskitetty malli mahdollistaa volyymiedut. Uusimman riippumattoman KTI-benchmark tutkimuksen mukaan Senaatti-kiinteistöjen ylläpidon kustannustaso on edelleen noin 20 % alan yleistä kustannustasoa alhaisempi. Valtion tiloista suurin osa on turvallisuusviranomaisten erityistiloja. Vuokratason markkinavertailua voidaan luotettavasti tehdä vain osasta toimistotiloja. Markkinavertailu valmistuu myöhemmin.

Parantuneen tuottavuuden ansiosta Senaatti-kiinteistöissä valmisteltiin alkuvuoden 2024 aikana 10 milj. euron vuokranalennus toteutettavaksi vuoden 2025 alusta, jolla osaltaan ylläpidetään kilpailukykyistä vuokratasoa valtion omissa toimitiloissa. Samanaikaisesti toteutettavat muut vuokrasopimusten päivitykset alentavat Senaatti-kiinteistöjen asiakkaiden vuokria vielä 3 milj. euroa edellisen lisäksi.

3. Senaatti-kiinteistöt jatkaa hybridityöskentelyn aiheuttaman toimistotilojen merkittävän vajaakäytön mahdollistaman nopeutetun säästöohjelman toteuttamista. Vuoden 2024 aikana sovitaan vähintään 10 milj. euron toimitilasäästöistä. Valtion vapautuvien tilojen myyntitavoite on 93 milj. euroa vuonna 2024.

Tilojen tehostamistoimenpiteet ovat aikaansaaneet säästöjä. Tammi-kesäkuussa sovittiin yhteensä 168 ratkaisuprojektin toteuttamisesta. Projektit tuovat säästöjä asiakkaille yhteensä 9,6 milj. euroa. Lisäksi valtion kiinteistömyyntien kautta on saatu säästöjä 0,9 milj. euroa, yhteensä siis 10,5 milj. euroa. Yhteisiin työympäristöihin siirtyminen on vapauttanut lisää myytäviä kiinteistöjä usein keskeisiltä paikoilta. Valtion käytöstä vapautuneiden kiinteistöjen myynti on edennyt alkuvuonna hyvin ja tavoitteita selvästi paremmin: kiinteistömyynnit olivat 49,8 milj. euroa, tulos 33,2 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 35 kpl.

4. Senaatti-kiinteistöt mahdollistaa asiakkaiden siirtymistä yhteisiin työympäristöihin sekä edistää toimitilakehittämisessä valtionhallinnon tuottavaa työskentelyä, uusia työnteon tapoja sekä tehokasta ja läpinäkyvää tilankäyttöä osana valtion toimitilastrategian toimeenpanoa. Vuoden 2024 lopussa yhteisissä työympäristöissä työskentelisi 7500 henkilötyövuotta. Senaatti-kiinteistöt osallistuu Valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen toimeenpanoon sekä tukee virastoja alueelliseen toimipaikkaverkoston valmisteltavien muutosten toteuttamisessa. Toimitilakehittämisen yhteydessä selvitetään valtion kokonaisuus sekä mahdollisuudet yhteisiin ratkaisuihin kuntien ja hyvinvointialueiden kanssa.

Yhteisiin työympäristöihin siirtyminen nopeutetulla aikataululla on käynnissä. Nyt yhteisissä työympäristöissä työskentelee noin 6 500 henkilötyövuotta. Vuoden 2024 alkupuoliskolla ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja otettu käyttöön yhteiset työympäristöt Kouvolassa, Lahdessa, Lappeenrannassa ja Porissa. Kuopiossa, Rovaniemellä ja muutamilla muilla pienemmilla paikkakunnilla ovat valmistuneet ja käyttöön otettu ensimmäiset osat vaiheittain toteutettavista suuremmista kokonaisuuksista tai pienemmistä kahden asiakkaan yhteisistä työympäristöistä. Uusista siirtymisistä on sovittu

27.8.2024

173369

mm. Jyväskylässä, Mikkelissä, Turussa ja Oulussa. Jo aiemmin valmistuneiden yhteisten työympäristöjen kanssa em. kohteet muodostavat jo melko laajan yhteiskäyttöisen tilaverkoston valtion työntekijöiden käytettäväksi.

Senaatti-kiinteistöt on vahvasti mukana valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen kehittämisessä ja toteuttamisessa ja tukee asiantuntijoidensa ja konkreettisten tilahankkeiden kautta sen toteutusta. Vuoteen 2030 mennessä toteutetaan 20–25 paikkakunnalle yhteisten työympäristöjen verkosto sekä maakunnallisten toimeenpanosuunnitelmien mukainen valtion yhteisten käytäsiointipalvelupisteiden verkosto.

Muutosjohtaminen ja viestintä ovat tärkeässä roolissa palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen toimeenpanossa. Lisäksi asiakasorganisaatioiden johtoa ja henkilöstöä osallistetaan hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen sen eri vaiheissa.

5. Senaatti-kiinteistöt osallistuu valtiovarainministeriön Julkiset tilat Suomi -ohjelmaan tuottamalla kuntien tilatietojen tilannekuvaraportointia sekä toimitilasuunnitteluun liittyviä palveluita kuntien ja valtiovarainministeriön kanssa sovitun mukaisesti. Senaatti-kiinteistöt laatii toimitilajohtamisen kehittämisohjelmia kunnille maksullisena palveluna kuntien toimitilasäästöohjelmien tukemiseksi.

Kuntien vuosittaiset tilakustannukset ovat arviolta 7 mrd. euroa. Niistä on arvioitu olevan mahdollista säästää 10–15 % eli vuositasolla 500–800 milj. euroa. Tilakustannusten tarkentaminen ja säästöjen aikaansaaminen edellyttävät tietoja kuntien omistamista ja vuokraamista tiloista.

Senaatti-kiinteistöt on solminut tähän mennessä 220 Manner-Suomen kunnan kanssa yhteistyösopimuksen kuntien tilatietopalveluista. Kuntien tilatietopalveluysikkö kokoaa näiden vapaaehtoisten kuntien kanssa tietoja kuntien omistamista ja vuokraamista tiloista yhteen tietojärjestelmään. Lisäksi lukuisten kuntien edustajien kanssa kartoitetaan yhteistyömuotoja ja aloitusajankohtaa tilatietopalveluiden käyttöönnotolle.

Ajantasainen ja täsmällinen tilatieto tukee kuntien tilahallintaa ja toimitilajohtamista sekä kuntakohtaisen ja valtakunnallisen tilannekuvan rakentamista kuntien tilakannasta. Tilatieto parantaa mahdollisuuksia arvioida yksittäisten kuntien, kuntatalouden ja julkisen talouden kokonaiskuvaa ja kehitysnäkymiä. Tilatietojen avulla kunnat voivat kehittää tilahallintaansa ja tilankäyttöään, saavuttaa kustannussäästöjä, säilyttää tilansa tarkoituksenmukaisina ja turvallisina sekä seurata energiankulutustaan ja energiatehokkuuttaan.

Kunnille tarjottavassa räätälöidyssä maksullisessa toimitilajohtamisen kehittämisohjelmassa kunta rakentaa kuntien tilatietopalveluiden kanssa kokonaiskuvaa toimitilajohtamisestaan sekä laatii toimintaympäristönsä ja palveluverkkonsa muutoksiin reagoivan pitkän aikavälin toimitilaohjelman, jonka tuella kunnat voivat tehostaa tilojensa käyttöä ja parantaa taloudellista kantokykyään toteutuneiden säästöjen kautta. Kehittämisohjelmaan osallistuu tällä hetkellä 12 kuntaa.

27.8.2024

173369

Tilatiedolla on tärkeä rooli valtiovarainministeriön Julkiset tilat Suomi -ohjelmassa, jonka tarkoituksena on tuottaa yhdessä valtion, kuntien ja hyvinvointialueiden kanssa tietopohjaa julkisen sektorin kiinteistöistä ja niiden kunnosta päätöksenteon tueksi. Kuntien tilatietopalvelut on osallistunut tähän mennessä toteutettuun ohjelmaan tuottamalla tilannekuvaraportointia kuntien tilatiedoista.

Valtionvarainministeriö on irtisanonut palvelusopimuksen kuntien tilatietopalveluiden tuottamisesta päättymään vuoden 2024 loppuun. Valtionvarainministeriön toimeksiannosta Senaatti-kiinteistö selvittää erilaisia rahoitusvaihtoehtoja toiminnan jatkamiseksi. Selvitys valmistuu alkusyksystä.

6. Senaatti-kiinteistöt edistää toiminnassaan energiatehokkuutta, harmaan talouden torjuntaa sekä muuta yhteiskuntavastuuta. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa suunnitellut hiilineutraalisuustoimenpiteet valtion omistamissa kiinteistöissä tavoitteena hiilineutraali Senaatti-konserni vuonna 2035. Senaatti-kiinteistöt jatkaa toimenpiteitä energiatehokkuuden ja -resilienssin parantamiseksi sekä valmistautuu toteuttamaan kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) vaatimusten mukaisen vastuullisuusraportoinnin vuodesta 2025 lähtien. Senaatti-kiinteistöt edistää yhdessä asiakkaidensa kanssa merkittävien kulttuuriperintökohteiden suojelua. Senaatti-kiinteistöt raportoi vuosittain yhteiskuntavastuun toteutumisesta ja sen keskeisistä tunnusluvuista Senaatti-konsernin yhteisessä yhteiskuntavastuuraportissa.

Senaatti-konsernin yhteiskuntavastuu perustuu sosiaalisten, taloudellisten ja ympäristönsuojelullisten näkökulmien tasapainoiseen huomioimiseen. Yhteiskuntavastuun toteutumista seurataan konsernin yhteisen yhteiskuntavastuuohjelman tavoitteiden ja mittareiden kautta.

Konserniin vuonna 2020 laadittu hiilineutraalisuusohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Ohjelman tavoitteita päivitettiin syksyllä 2023 asettamalla tavoitteeksi toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen vuodesta 2024 alkaen sisältäen koko arvoketjun päästöt (scope 1, 2 ja 3). Lisäksi kiinteistöjen ylläpidon hiilidioksidipäästöissä tavoitellaan 70 %:n vähennystä vuoden 2024 ja 75 %:n vähennystä vuoden 2025 loppuun mennessä vuoden 2020 tasoon verrattuna (aiemmin 60 %).

Vuoden 2023 hiilidioksidin kokonaispäästöt laskivat konsernitasolla noin 2 % edellisvuoteen verrattuna tasolle 176 000 tCO₂/a. Ylläpidon aikaiset päästöt pienenevät noin 9 % edellisvuoteen verrattuna tasolle 25 000 tCO₂/a. Puolustuskiinteistöjen osalta ylläpidon aikaisissa hiilidioksidipäästöissä oli kuitenkin pientä nousua edellisvuoteen verrattuna, mikä johtui poikkeuksellisen runsaasta kylmäaineiden täyttömäärästä sekä lisääntyneestä turpeen käytöstä aluelämpölaitoksissa. Myös Puolustuskiinteistöjen kokonaispäästöt kasvoivat lisääntyneen rakentamistoiminnan takia. Uusia tiukennettuja ilmastotavoitteita voidaan pitää varsin haastavina, ja työ niiden saavuttamiseksi jatkuu intensiivisenä.

Toiminnan energiantehokkuutta pyritään parantamaan jatkuvasti. Konsernissa vuoden 2022 lopulla käynnistyneen energiansäästöohjelman toimenpiteitä on jatkettu ja vuoden 2024 osalta tavoitellaan energiankulutuksen vähentymisen kautta 1,5 milj. euron lisäsäästöjä. Vuoden 2024 ensimmäisellä puoliskolla energiankulutuksen väheneminen ei ole toteutunut, mikä osaltaan johtuu asiakastytyväisyysskyselyn tulosten pohjalta tehtyjen sisälämpötilojen nostojen vaikutuksesta. Lisäksi energiankulutuksen vertailutaso vuodelle 2024 on erittäin alhainen, kun edellisen vuoden toimenpiteet

27.8.2024

173369

pudottivat kulutusta poikkeuksellisen paljon. Energiaresilienssin parantamista on jatkettu muun muassa varavoimakoneita asentamalla.

Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on noussut yhdeksi konsernin vastuullisuuden painopistealueeksi. Alkuvuoden aikana on jatkettu luonnon monimuotoisuutta tukevien ja hiilensidontaa edistävien hankkeiden toteutuksia useissa kohteissa. Lisäksi on laadittu konsernin luontotiekarttaa, jossa määritellään tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi vuoteen 2030 saakka.

Senaatti-konserniin perustettu arvokohdetiimi on jatkanut toimintaansa jalkauttamalla arvokohteisiin, restaurointiin ja suojeluun liittyvää tietoa ja osaamista koko konserniin. Konsernin yhteistyösopimus Museoviraston kanssa on päivitetty ja tiedonvaihto on aktiivista.

Harmaan talouden torjuntaan liittyviä tilaajavastuutarkastuksia rakennustyömailla on toteutettu suunnitellulla tavalla.

Valmistautuminen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaiseen tiedon keruuseen ja raportointiin on jatkunut. Direktiivin mukaiset olennaiset raportoitavat osa-alueet on tunnistettu ja kiuuanalyysi raportoinnin kehitystarpeista laadittu. Työ jatkuu tietojärjestelmien vaatimien muutosten sekä raportointiohjeiden valmistelulla.

7. Senaatti-kiinteistöt tukee omalta osaltaan asiakkaidensa varautumista kriittisten toimitilojen osalta ja kehittää omaa poikkeusolojen sekä normaaliolojen häiriötilanteiden toimintakykyään.

Senaatti-kiinteistöt on jatkanut virastovarautumisen hanketta strategiansa ja varautumisen kehittämisohjelmansa mukaisesti yhteistyössä virastojen ja laitosten kanssa. Virastovarautumisen hankkeella varmistetaan viranomaisten keskeisten toimitilojen käytettävyyden ja toimivuuden häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa ja luodaan näin toimintavarmuutta yhteiskunnan elintärkeille toimintoille. Varautumisen tason kehittämistä ja siihen liittyviä investointeja ohjaavat vuosina 2022 ja 2023 toteutetut varautumisen tason arvioinnit ja tarveanalyysit, joiden mukaisten investointihankkeiden toteutusta on jatkettu myös alkuvuodesta 2024.

Viranomaisten toiminnan kannalta keskeisten kiinteistöjen käytettävyyden turvaamiseksi Senaatti-kiinteistöt on jatkanut yhteistyön syventämistä tärkeiden palvelutoimittajiensa kanssa. Yhteistyön ja siihen liittyvien toimenpiteiden tavoitteena on varmistaa, että keskeinen palvelutuotanto toimii mahdollisimman häiriöttömästi myös häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa.

Myös Senaatti-kiinteistöjen omaan toimintaan liittyvää varautumisen ja valmiuden kehittämistä on jatkettu kehittämisohjelman mukaisesti. Tavoitteena on varmistaa liikelaitoksen johtaminen sekä keskeisimmät tehtävät niin häiriötilanteissa kuin poikkeusoloissa. Keskeisinä painopisteinä alkuvuonna 2024 on ollut koulutus- ja harjoitustoiminta sekä mm. johtamisen edellyttämän tilannekuvatoiminnan kehittäminen.

27.8.2024

173369

8. Senaatti-kiinteistöt jatkaa konserniyhteistyön syventämistä muiden palvelukeskusten kanssa. Erityisesti Valtion tieto- ja viestintätekniikkakeskus Valtorin kanssa yhteistoimintaa tiivistetään edelleen liittyen varautumisen kehittämiseen, yhteisten työympäristöjen toteuttamiseen sekä tietoon perustuvaan yhteisten työympäristöjen mitoittamiseen kysyntä- ja tarveperusteisesti mm. käyttöastemittauksin (Reitti-verkon käyttöön perustuva mittaustapa).

Yhteistyötä on syvennetty Palkeiden kanssa mm. valtion konsernitilinpäätös -projektissa sekä yhteisten työympäristöjen kulunhallinnan automatisoinnin kehittämisessä. Valtorin kanssa jatketaan yhteisten työympäristöjen palvelujen sekä laskutusmallien kehittämistä siten, että kokonaisuus palvelisi asiakkaita mahdollisimman hyvin ja kustannustehokkaasti. Valtori-yhteistyössä merkittävää on ollut myös Majakka-palvelun kehittäminen, jossa tavoitteena on tilojen käyttöasteiden automaattinen seuranta langattomien verkkojen käytön seurannan kautta: tämä on osoittautunut kustannustehokkaaksi tavaksi kerätä tietoa, kuinka paljon työntekijöitä ja mistä virastosta tilassa on ollut.

Yhteistyö Hanselin kanssa jatkuu edelleen vahvana, ja HAUSin osaamista hyödynnetään yhteisissä työympäristöissä ja Senaatti-konsernin omissa koulutustarpeissa.

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.

Ensimmäisten valtion yhteisten käyntiasioinnin palvelupisteiden 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. Senaatti-kiinteistöt seuraa toiminnan tehostamisesta syntyneitä säästöjä ja raportoi säästöjen kohdentumisen.

Senaatti-konserni alentaa valtion virastojen ja laitosten vuotuisia toimitilakustannuksia noin 40 miljoonalla eurolla vuosien 2025–2026 aikana. Tavoitteena on tilakustannusten alennus, josta noin puolet toteutuu Senaatti-konsernin toiminnan tehostamisen kautta ja puolet yhdessä virastojen ja laitosten kanssa toteutettavilla tilamuutosprojekteilla. Saavutetut säästöt mahdollistavat nyt osaltaan valtion vuokrien alentamisen yhteensä 20 miljoonalla eurolla vuoden 2025 alusta lähtien, josta Senaatti-kiinteistöjen osuus on 13 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 7 milj. euroa. Toimitilamuutoshankkeiden säästöt toteutuvat vaiheittain vuosien 2025–2026 aikana.

27.8.2024

173369

Tärkeimmät projektit toiminnan tehostamiseksi ovat hankintatoimen kehitysohjelma, energian säästöohjelma sekä uusi toimitilainvestointien hankeohjausmalli. Hankintatoimen kehitysohjelman säästötavoite vuodelle 2024 on konsernin osalta 10 milj. euroa ja Senaatti-kiinteistöjen osalta 6,5 milj. euroa. Säästöjen toteuma alkuvuonna ylitti tavoitteen olennaisesti ja oli konsernissa 13,6 milj. euroa ja Senaatti-kiinteistöissä 9,3 milj. euroa.

Senaatti-konserni toteutti loppuvuodesta 2022 alkaen energiasäästöohjelman valtion kiinteistöissä. Laajoilla ja nopeasti toteutetuilla energiansäästötoimenpiteillä konsernissa säästettiin energiaa loka-kuuhun 2023 mennessä noin 78 000 MWh, mikä vastaa lähes 10 milj. euron säästöjä vuositasolla. Säästöistä Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 58 000 MWh. Vuodelle 2024 asetettu uusi lisäsäästötavoite on 1,5 milj. euroa. Vuoden 2024 ensimmäisellä puoliskolla energiankulutuksen väheneminen ei ole toteutunut, mikä osaltaan johtuu asiakastytyväisyyskyselyn tulosten pohjalta tehtyjen sisälämpötilojen nostojen vaikutuksesta. Energiankulutuksen vertailutaso vuodelle 2024 on erittäin alhainen, kun edellisen vuoden toimenpiteet pudottivat kulutusta poikkeuksellisen paljon. Toimitilainvestointien hankeohjausmallille asetetaan säästötavoite myöhemmin.

Merkittävästä investointien kasvusta huolimatta organisaatiokulut pidetään hallinnassa. Konsernin volyymiä keskeisesti kuvaava mittari on toimitilainvestointien määrä. Vuoden 2024 investointien nuste on noin 800 milj. euroa, mikä ylittää vuoden 2023 tason noin 20 %:lla ja vuoden 2022 tason noin 50 %:lla. Merkittävästä volyymikasvusta huolimatta vuoden 2024 budjetoinnissa konsernin organisaatiokuluihin sallittiin kasvu vain sovittuihin palkkojen TES-korotuksiin, turvallisuuden ja varautumisen tason noston välttämättömiin henkilöstölisäyksiin sekä strategian toteutumisen kannalta keskeimpiin tuottavuutta kehittäviin projekteihin.

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 25 milj. euroa vuodelle 2024. Alustavan suunnitelman mukaan tulos jakaantuu liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöt 24 milj. euroa (sis. 3 milj. euroa Puolustuskiinteistöjen tuloutusta, joka on eliminoitu liikelaitokset yhteensä tuloksesta) ja Puolustuskiinteistöt 4 milj. euroa. Tulos sisältää valtion vuokrauksen 16 milj. euron tulostavoitteen, mutta ei kiinteistömyyntien myyntivoittoja tai -tappioita. Kiinteistömyyntien tavoite (brutto) vuodelle 2024 on 93 milj. euroa;

2. vuoden 2024 tuloksesta vuonna 2025 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 36 milj. euroa.

Senaatti-konsernin vuokrauksen tulos oli 33,1 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 27,3 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 8,8 milj. euroa. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos oli 22,5 milj. euroa. Toteutuneet kiinteistömyynnit olivat 49,8 milj. euroa.

27.8.2024

173369

Senaatti-kiinteistöt suoritti vuoden 2023 tilinpäätöksen yhteydessä päätetyn 36 milj. euron tuloutuksen valtion talousarvioon kesäkuussa 2024. Puolustuskiinteistöt tuloutti Senaatti-kiinteistöille vuoden 2023 tuloksesta 3 milj. euroa kesäkuussa 2024.

Valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko						
Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt		Liikelaitokset yhteensä	
	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma
Vuokrauksen tulos *)	24	27	4	9	25	33
Eduskunnan Senaatti-konsernille asettamien valtuuksien vertailutaulukko						
					Valtuus	Toteuma
Investoinnit **)					850	311
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille					850	217
Lainanottovaltuus, netto					670	227

*) Puolustuskiinteistöjen tuloutus 3 milj. euroa eliminoitu Liikelaitokset yhteensä -sarakeessa

***) Taulukossa on esitetty vain investointivaltuuteen luettavat investoinnit. Kokonaisinvestoinnit sisältäen myös maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot olivat 329 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 2024 kiinteistömyynnit olivat 49,8 milj. euroa, ja kauppoja tehtiin yhteensä 35 kpl. Kiinteistömyyntien nettomyyntivoitot olivat 35,9 milj. euroa. Myyntihinnaltaan suurin kauppa oli Helsingissä Viikin Maakaarenkuja 2:n tontti (18,4 milj. euroa).

Senaatti-kiinteistöjen vuokravastuut edelleenvuokrauskohteista olivat kesäkuun lopussa 532,4 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 77,2 milj. euroa. Näistä sitoumuksista päättyy seuraavan vuoden aikana 35,0 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt hankki kaiken rahoituksen Valtiokonttorin kautta.

Toimitilojen vajaakäyttöaste pysyi lähes samana Senaatti-kiinteistöissä ja heikkeni Puolustuskiinteistöissä verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen. Senaatti-kiinteistöjen vajaakäyttöaste nousi 7,0 %:iin ja vastaavasti Puolustuskiinteistöjen vajaakäyttöaste nousi 3,2 %:iin. Toimistotilojen yleinen vajaakäyttöaste Suomessa oli KTI:n mukaan keskimäärin 19 % maaliskuussa 2024.

27.8.2024

173369

Vajaakäyttöaste, %	30.6.2024	30.6.2023
Senaatti-kiinteistöt	7,0	6,9
Puolustuskiinteistöt	3,2	2,6
Senaatti-konserni	5,1	4,9

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

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 1-6/2024	Keskiarvo 1-6/2023	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Senaatti-kiinteistöt	19,08	17,86	6,8	2 438
Puolustuskiinteistöt	7,63	7,22	5,7	2 839
Senaatti-konserni	12,91	12,18	6,1	5 276

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

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

Valtion tilakustannukset ovat kokonaisuutena nousseet vain hieman yli inflaation, vaikka tilojen kunto ja käytettävyys on parantunut selvästi. Neliövuokrat ovat kasvaneet, mikä johtuu mm. alhaisten neliövuokraohteiden purkamisista ja irtisanomisista sekä uusien, investointihankkeen jälkeen korkeamman neliövuokran kohteiden käyttöönotosta. Lisäksi vuokrien elinkustannusindeksikorotukset nostavat neliövuokria. Puolustuskiinteistöjen neliövuokrat vaihtelevat merkittävästi rakennustyypeittäin. Esimerkiksi kasarmirakennusten vuokrat olivat kesäkuussa 2024 keskimäärin 8,8 eur/m²/kk, kun taas lämpimissä varastoissa vuokrataso oli 6,4 eur/m²/kk ja kylmissä varastoissa 1,3 eur/m²/kk. Puolustuskiinteistöjen varuskuntaravintoloissa vuokrat olivat 14,8 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 12,0 eur/m²/kk.

1.7 Loppuvuoden näkymät

Pysyvästi moninkertaistunut etätö toimistotyypisessä työskentelyssä on johtanut valtion toimistotilojen käyttöasteiden romahdukseen. Valtion toimitilastrategian mukaisiin yhteiskäyttöisiin työympäristöihin siirtymisen nopeuttaminen mahdollistaa virastoille ja laitoksille luopumisen vajaakäyttöisistä toimistotiloista, mikä on keskeisin keino hillitä toimitila- ja energiakustannuksia. Näiden toimitilakustannussäästöjen aikaansaaminen yhdessä virastojen ja laitosten kanssa säilyy hallinnon tuottavuusohjelman myötä painopistealueena loppuvuonna 2024.

27.8.2024

173369

Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt parantavat myös sisäistä tuottavuuttaan osana tuottavuusohjelmaa ja hallituksen valtionhallintoon kohdistuvia säästötavoitteita. Säästöt laskevat muun muassa toimitilainvestointien kustannuksia, mikä näkyy uusien toimitilojen matalampina vuokratukustuksina virastoille. Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2024 10 miljoonan euron toimitilasäästötavoite tullaan saavuttamaan. Hallintokulut kasvavat selvästi toiminnan volyymia vähemmän. Muita keskeisiä tuottavuutta parantavia toimenpiteitä on muun muassa hankintojen kehitysohjelma, jonka säästötavoite vuodelle 2024 on 10 milj. euroa. Vuoden 2022 lopulla aloitetussa energiansäästöohjelmassa löydettyjä ratkaisuja hyödynnetään myös jatkossa, jolloin energiankulutus ja kustannukset jäävät pysyvästi matalammalle tasolle. Energiansäästö- ja hankintojen kehitysohjelmien mahdollistamat vuokranalennukset valmistellaan loppuvuoden aikana toteutettavaksi vuoden 2025 alusta.

Virastojen ja laitosten kriittisten toimitilojen varautumisen kehittämistarpeiden toteuttaminen säilyy Senaatti-konsernin toiminnan ja asiakastyön toisena painopistealueena koko vuoden 2024. Kriittisimpien toimitilojen kehittämisinvestointien käynnistyttyä painopiste siirtyy seuraavan kriittisyysluokan tiloihin sekä suojatilaohjelman edistämiseen.

Turvallisuussektorin toimijoiden käyttösidonnaisiin tiloihin ja muihin erityistiloihin kohdistuu merkittäviä investointitarpeita tulevana vuosina. Senaatti-konsernin investointivaltuus vuodelle 2024 on liisävaltuuden myötä 850 milj. euroa. Virastot ja laitokset ovat saaneet vuokratukustuksen useille suurille toimitilahankkeille ja ennuste on, että vuoden 2025 investointivaltuustarve nousee 1,1 mrd. euroon. Valtionvarainministeriön johdolla valmistellaan investointien ohjaus- ja priorisointimallia, jonka mukaisesti virastojen ja laitosten toimitilahankkeita lykätään myöhemmäksi, mikäli vuoden 2025 investointivaltuus ei riitä kaikkien hankkeiden edistämiseen.

Hankintasopimusten sekä korko- ja sähkökulujen suojausten ansiosta kustannusnousu siirtyy viiveellä Senaatti-konsernin kustannuksiin. Pidemmällä aikavälillä kustannuspaineet ovat edelleen merkittävät, koska sopimusten ja suojausten kustannusnousua hidastava vaikutus ei ole pysyvää. Inflaation vaikutusta konsernin tulokseen pienentää vuokriin tehtävät elinkustannusindeksikorotukset.

Senaatti-konsernin molempien liikelaitosten strategioiden päivittäminen kaudelle 2026–2029 käynnistetään syksyllä 2024. Strategian valmisteluun osallistetaan koko henkilöstö.

27.8.2024

173369

1.8 Tulosityhteen veto

Liikelaitoskonserni:

M€		Kum tot	Kum bud	Ero	Ennuste	Vuosi- budjetti
	Liikevaihto	492,3	487,8	4,5	995,0	985,7
Konserni yhteensä	Tilikauden tulos	67,1	30,2	36,9	76,1	32,8
Senaatti-kiinteistöt	Liikevaihto	320,6	319,3	1,3	635,7	638,1
	Tulos	60,5	27,9	32,6	66,5	34,0
Puolustuskiinteistöt	Liikevaihto	181,7	178,4	3,3	378,0	367,4
	Tulos	8,9	6,6	2,3	8,4	4,5
Senaatin Asema-alueet Oy	Liikevaihto	1,7	2,0	-0,2	3,9	3,9
	Tulos	-0,7	-1,3	0,6	-2,1	-2,6
Muut yht. ja eliminoinnit	Liikevaihto	-11,7	-11,9	0,2	-22,6	-23,8
	Tulos	-1,5	-3,0	1,5	3,2	-3,0

Konsernin alkuvuoden tulos oli 67,1 milj. euroa. Tulokseen positiivisesti vaikutti erityisesti kiinteistömyyntien merkittävät myyntivoitot sekä onnistunut kuluhallinta.

27.8.2024

173369

Senaatti-kiinteistöt:

M€		Kum tot	Kum bud	Ero	Ennuste	Vuosi- budjetti
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	320,6	319,3	1,3	635,7	638,1
	Tulos	60,5	27,9	32,6	66,5	34,0
Vuokraus	Liikevaihto	320,5	319,3	1,2	635,7	638,1
	Tulos	27,3	22,8	4,5	31,8	23,6
Suoravuokraus	Liikevaihto	240,1	240,0	0,2	477,3	479,9
	Tulos	26,7	22,1	4,7	30,8	22,7
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	63,7	61,9	1,8	124,0	123,2
	Tulos	0,7	1,0	-0,3	1,3	1,3
Palvelut	Liikevaihto	16,7	17,4	-0,7	34,4	35,1
	Tulos	-0,2	-0,3	0,1	-0,3	-0,4
Kiinteistömyynti	Myynnit	49,8	45,0	4,8	93,0	90,0
	Myyntivoitot/-tappiot	35,9	9,0	26,9	42,0	18,0
	Tulos	33,2	5,2	28,0	34,8	10,3
Investointivaltuus		234,7	236,3	-1,6	500,0	515,0
Investoinnit		253,4				

Senaatti-kiinteistöjen tulos oli 60,5 milj. euroa. Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta 27,3 milj. euroa ja kiinteistömyynnin 33,2 milj. euron tuloksesta. Tulos ylitti budjetoidun 32,6 milj. eurolla. Keskeisin syy budjetoitua parempaan tulokseen oli kiinteistömyynnin merkittävät myyntivoitot heikosta markkinatilanteesta huolimatta. Kuluhallinnassa onnistuttiin myös hyvin. Korkeiden ja sähkön hintasuojaukset sekä tehokkaat hankintasopimukset hidastivat kustannustason nousua poikkeuksellisessa taloustilanteessa.

Kiinteistömyynnin toteuma oli 49,8 milj. euroa, mikä ylitti budjetin 4,8 milj. eurolla. Kiinteistömyynnin tulos 33,2 milj. euroa ylitti budjetin 28,0 milj. eurolla.

Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen:

Vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen, milj. euroa		
Toimiala	M€	Osuus-%
Turvallisuuskiinteistöt	104,0	32
Erityiskiinteistöt	121,8	38
Valtioneuvosto ja toimistokiinteistöt	82,6	26
Palvelut tytäryhtiöille	12,2	4
Yhteensä	320,5	100

27.8.2024

173369

Liikelaitosten keskeiset tunnusluvut:

Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustuskiinteistöt	
	6/2024	6/2023	6/2024	6/2023
Liikevaihto	320,6	304,3	181,7	168,2
Liikevoitto	61,0	32,5	12,3	14,1
Liikevoitto-%	19,0	9,4	6,8	8,4
Vuokrauksen käyttökate	122,4	113,3	62,5	58,4
Vuokrauksen käyttökate-%	38,2	37,2	34,4	34,7
Oman pääoman tuotto-%	3,3	1,5	0,0	1,0
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat	0,5	0,2	-0,1	0,9
Omavaraisuusaste-%	55,1	59,7	57,1	64,0
Sijoitetun pääoman tuotto-%	2,3	1,3	0,4	1,0
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	1,0	0,6	0,4	1,0

Tunnuslukujen laskentakaavat:

- Liikevoitto-% = liikevoitto / liikevaihto x 100
- Käyttökate-% = vuokrauksen käyttökate / vuokrauksen liikevaihto x 100
- Oman pääoman tuotto-% = edellisen 12 kuukauden nettotulos / oma pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo
- Omavaraisuusaste, % = oikaistu oma pääoma / (oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakkomaksut) x 100
- Sijoitetun pääoman tuotto-% = (edellisen 12 kuukauden nettotulos + rahoituskulut + verot) / sijoitettu pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo

27.8.2024

173369

2 Konsernin tuloslaskelma

1.1.-30.6.	2024	2023
Liikevaihto	492 341 432	462 779 897
Valmistus omaan käyttöön	2 418 086	2 775 664
Liiketoiminnan muut tuotot	39 750 788	461 621
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-70 219 843	-68 696 931
Varastojen muutos	-132 596	-243 112
Ulkopuoliset palvelut	-105 081 416	-103 802 394
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-175 433 855	-172 742 436
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-40 317 359	-37 929 102
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-7 377 030	-7 177 670
Muut henkilösivukulut	-556 759	-904 870
Henkilöstökulut yhteensä	-48 251 149	-46 011 642
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-112 899 014	-106 141 229
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-32 671 007	-14 045 140
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-145 570 021	-120 186 369
Liiketoiminnan muut kulut	-90 960 618	-81 355 094
Liikevoitto	74 294 665	45 721 640
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	2 865 328	495 335
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä ja liikelaitoksista	141 301	4 665 608
Tuotot osuuksista omistusyhteisyhteisyyksistä	0	310 691
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	192	440
Muut korko- ja rahoitustuotot	5 794 812	2 107 682
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0	-40 387 286
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-15 262 722	-13 946 351
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6 461 089	-46 753 880
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	67 833 576	-1 032 240
Tuloverot	-683 623	-311 811
Tilikauden voitto	67 149 953	-1 344 051

27.8.2024

173369

3 Konsernin tase

	30.6.2024	30.6.2023
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	1 176 875	169 746
Muut pitkävaikutteiset menot	6 921 828	7 640 200
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	8 098 702	7 809 946
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	471 309 522	442 525 306
Rakennukset ja rakennelmat	3 446 766 025	3 224 154 175
Koneet ja kalusto	17 550 291	12 484 532
Muut aineelliset hyödykkeet	166 353 507	104 274 831
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	767 334 724	706 196 350
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 869 314 069	4 489 635 194
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	234 068 422	238 520 386
Muut osakkeet ja osuudet	2 343 653	2 393 099
Sijoitukset yhteensä	236 412 075	240 913 486
Pysyvät vastaavat yhteensä	5 113 824 847	4 738 358 626
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	23 051 508	29 098 229
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	22 932 000	35 002 976
Muut saamiset	14 489 669	3 102 200
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	37 421 669	38 105 176
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	8 889 480	13 511 920
Muut saamiset	6 430 462	6 577 851
Siirtosaamiset	14 310 076	18 307 857
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	29 630 018	38 397 628
Saamiset yhteensä	67 051 687	76 502 804
Rahat ja pankkisaamiset	261 567 755	173 048 205
	5 465 495 798	5 017 007 864

27.8.2024

173369

	30.6.2024	30.6.2023
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 521 624 158	1 521 557 003
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	756 458 080	762 348 046
Tilikauden voitto	67 149 953	-1 344 051
Oma pääoma yhteensä	3 017 983 897	2 955 312 704
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	29 876 868	18 297 239
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	1 962 583 105	1 595 596 237
Lainat rahoituslaitoksilta	0	21 037 617
Saadut ennakot	3 150 158	0
Muut velat	318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 966 051 263	1 616 951 854
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	297 040 244	252 350 391
Lainat rahoituslaitoksilta	5 504 499	27 234 617
Saadut ennakot	10 974 245	14 162 361
Ostovelat	50 186 498	46 878 580
Muut velat	26 361 465	32 029 477
Siirtovelat	61 516 819	53 790 642
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	451 583 770	426 446 067
Vieras pääoma yhteensä	2 417 635 033	2 043 397 921
	5 465 495 798	5 017 007 864

27.8.2024

173369

4 Konsernin rahoituslaskelma

	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	74 294 665	45 721 640
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-38 399 303	974 192
Poistot ja arvonalentumiset	145 570 021	120 186 369
Pakolliset varaukset	-1 243 569	5 865 872
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-3 881 718	-11 838 228
Verot, netto	-683 623	-311 811
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	175 656 473	160 598 033
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	37 786 053	8 599 406
Vaihto-omaisuuden muutos	125 303	243 112
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-24 205 980	-23 473 751
Käyttöpääoman muutos	13 705 376	-14 631 233
Liiketoiminnan rahavirta	189 361 849	145 966 801
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-329 241 028	-261 225 562
Pysyvien vastaavien myynnit	39 021 610	15 720 169
Investointiavustukset	1 340 946	0
Investointien rahavirta	-288 878 472	-245 505 393
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-411 718	-11 858 199
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	212 524 162	84 002 453
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-12 270 291	-10 104 232
Voiton tuloutus valtiolle	-36 000 000	-38 000 000
Rahoituksen rahavirta	163 842 152	24 040 022
Rahavarojen muutos	64 325 529	-75 498 570
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	197 242 226	248 546 775
Rahavarat tilikauden lopussa	261 567 755	173 048 205

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

27.8.2024

173369

5 Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma

1.1.-30.6.	2024	2023
Liikevaihto	320 627 357	304 280 834
Valmistus omaan käyttöön	1 553 654	1 711 014
Liiketoiminnan muut tuotot	38 042 812	356 571
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-29 914 692	-27 572 345
Ulkopuoliset palvelut	-68 784 992	-76 162 601
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-98 699 684	-103 734 946
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-20 505 312	-19 143 687
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-3 748 282	-3 498 020
Muut henkilösivukulut	-16 370	-190 742
Henkilöstökulut yhteensä	-24 269 964	-22 832 449
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-69 868 211	-66 603 438
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-25 754 509	-9 005 552
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-95 622 719	-75 608 990
Liiketoiminnan muut kulut	-80 634 691	-71 665 876
Liikevoitto	60 996 764	32 506 158
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä ja liikelaitoksista	3 003 886	0
Tuotot osuuksista omistusyhteisyryksistä	5 586 000	2 494 838
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	192	440
Muut korko- ja rahoitustuotot saman kons. yrityksiltä ja liikelaitoksilta	3 369 905	1 677 613
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta	5 588 333	2 132 397
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-2 469 930	-4 307 561
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman kons. yrityksille ja liikelait.	0	-594 455
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-15 254 922	-13 762 018
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-176 536	-12 358 747
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	60 820 227	20 147 411
Tuloverot	-314 025	-279 860
Tilikauden voitto	60 506 202	19 867 551

27.8.2024

173369

6 Senaatti-kiinteistöjen tase

	30.6.2024	30.6.2023
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	1 176 875	169 746
Muut pitkävaikutteiset menot	6 752 543	7 588 326
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7 929 418	7 758 072
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	435 564 178	407 099 744
Rakennukset ja rakennelmat	2 499 511 147	2 316 233 519
Koneet ja kalusto	15 614 293	10 569 072
Muut aineelliset hyödykkeet	14 958 291	7 467 102
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	623 444 546	521 765 622
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 589 092 455	3 263 135 058
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa	840 744 331	854 207 878
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	555 332 201	416 926 494
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	236 789 093	236 789 093
Muut osakkeet ja osuudet	2 344 259	2 393 705
Sijoitukset yhteensä	1 635 209 885	1 510 317 171
Pysyvät vastaavat yhteensä	5 232 231 758	4 781 210 301
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	22 932 000	35 002 976
Muut saamiset	14 489 669	3 102 200
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	37 421 669	38 105 176
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	6 211 070	7 122 718
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	426 997	207 166
Muut saamiset	6 430 854	6 376 699
Siirtosaamiset	2 997 339	3 120 584
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	16 066 260	16 827 167
Saamiset yhteensä	53 487 929	54 932 343
Rahat ja pankkisaamiset	232 412 281	156 753 963
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	285 900 210	211 686 306
	5 518 131 968	4 992 896 607

27.8.2024

173369

	30.6.2024	30.6.2023
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 521 636 398	1 521 557 003
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	779 731 677	758 416 903
Tilikauden voitto	60 506 202	19 867 551
Oma pääoma yhteensä	3 034 625 982	2 972 593 163
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	12 884 821	13 242 266
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	1 962 583 105	1 595 596 237
Lainat rahoituslaitoksilta	0	5 500 000
Saadut ennakot	2 688 000	0
Muut velat	318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 965 589 105	1 601 414 237
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	297 040 244	252 350 391
Lainat rahoituslaitoksilta	5 500 000	26 750 000
Saadut ennakot	10 103 975	13 987 867
Ostovelat	36 348 023	36 710 045
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille	98 333 667	20 452 167
Muut velat	14 521 453	17 780 635
Siirtovelat	43 184 699	37 615 837
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	505 032 060	405 646 940
Vieras pääoma yhteensä	2 470 621 165	2 007 061 178
	5 518 131 968	4 992 896 607

27.8.2024

173369

7 Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma

	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	60 996 764	32 506 158
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-36 706 326	974 192
Poistot ja arvonalentumiset	95 622 719	75 608 990
Pakolliset varaukset	-260 564	7 090 538
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/-tappioita ja arvonalent.	2 289 508	-8 361 877
Verot, netto	-314 025	-279 860
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	121 628 076	107 538 141
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	12 209 439	5 247 767
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	60 521 403	-98 589 337
Käyttöpääoman muutos	72 730 841	-93 341 570
Liiketoiminnan rahavirta	194 358 917	14 196 570
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-253 815 368	-205 781 161
Pysyvien vastaavien myynnit	39 000 310	15 720 169
Myönnetyt lainat	-100 000 000	0
Lainasaamisten takaisinmaksut	20 822 147	81 394 293
Investointiavustukset	1 340 946	0
Investointien rahavirta	-292 651 966	-108 666 699
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-625 000	-13 375 000
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	212 524 162	84 002 453
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-12 249 171	-9 948 111
Voiton tuloutus valtiolle	-36 000 000	-38 000 000
Rahoituksen rahavirta	163 649 991	22 679 342
Rahavarojen muutos	65 356 943	-71 790 786
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	167 055 338	228 544 749
Rahavarat tilikauden lopussa	232 412 281	156 753 963

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.