

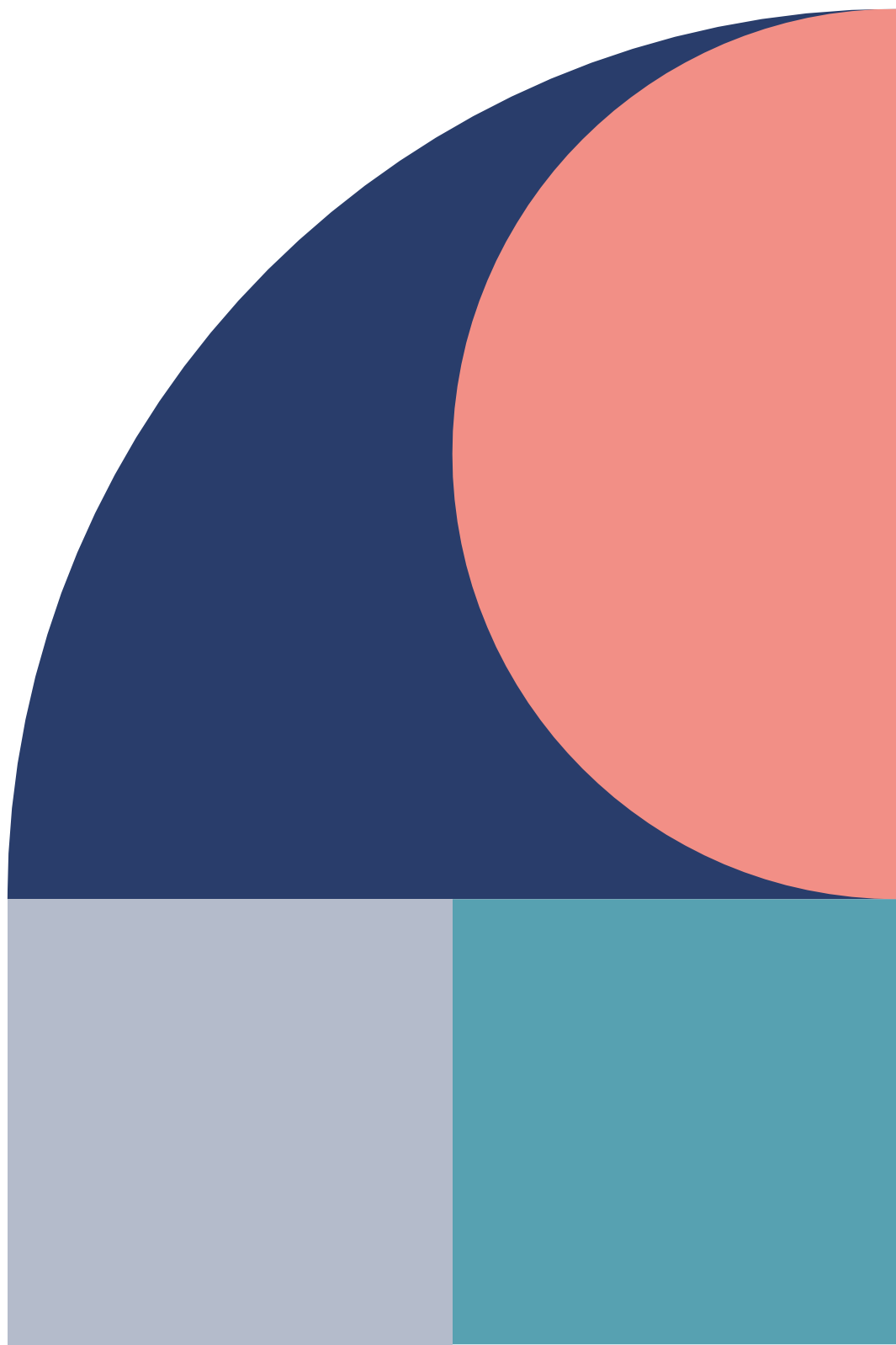
Senaatti-kiinteistöt

Puolivuotiskatsaus

1.1.–30.6.2025

Y-tunnus 1503388-4

Kotipaikka Helsinki



25.8.2025

Sisällysluettelo

1	Toiminnallinen katsaus	3
1.1	Konsernijohtajan katsaus alkuvuoteen.....	3
1.2	Alkuvuonna keskeistä	5
1.3	Tulos 1–6/2025.....	6
1.4	Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta	7
1.5	Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet.....	7
1.6	Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet	14
1.7	Loppuvuoden näkymät	22
1.8	Tulosyhteenveto	23
2	Konsernin tuloslaskelma	26
3	Konsernin tase	27
4	Konsernin rahoituslaskelma.....	29
5	Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma	30
6	Senaatti-kiinteistöjen tase	31
7	Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma.....	33

25.8.2025

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Konsernijohtajan katsaus alkuvuoteen

Vuoden 2025 alkupuoliskolla on jatkunut kaksijakoinen tilanne, jossa samanaikaisesti sekä suunnitellaan ja toteutetaan merkittäviä säästöjä virastojen ja laitosten tilakustannuksiin että rakennetaan erityisesti turvallisuustoimijoiden tarpeisiin uusia tiloja enemmän kuin koskaan aiemmin.

Hallitusohjelman säästöpäätökset hallinnon tuottavuustoimista pienentävät valtion virastojen ja laitosten toimintamenojärärahöj nain 400 milj. eurolla pääosin vuosien 2025 ja 2026 aikana. Lisäksi hallitus linjasi kesällä uusista 130 milj. euron vuosittaisesta säästötavoitteesta.

Senaatti-konsernin yhtenä keskeisenä tehtävänä on ollut säästöjen aikaansaaminen tehostamalla valtion tilankäyttöä ja tukemalla virastoja työnteon tapojen uudistamisessa. Sadoilla toteutetuilla tilamuutoshankkeilla on vuosien 2015–2024 aikana säästetty kumulatiivisesti yli 900 milj. euroa.

Suomen hallituksen asettamien säästötavoitteiden saavuttamista tukemaan olemme Senaatti-konsernissa kehittäneet omaa tuottavuuttamme muun muassa energiankäyttöä tehostamalla sekä laajalla hankintojen kehitysohjelmalla. Tehostaminen mahdollisti vuokrien alentamisen vuoden 2025 alusta 19 milj. eurolla. Lisäksi toteutamme virastojen ja laitosten kanssa uusia toimitilakustannussäästöjä. Näillä toimilla pystytään pienentämään valtion vuotuisia toimitilakustannuksia yhteensä 43 milj. eurolla vuosina 2025–2026. Kesäkuun loppuun mennessä toteutuneet säästöt olivat yhteensä noin 25 milj. euroa. Vuosien 2025–2027 uusi kokonaissäästötavoite on 53 milj. euroa. Konserni pystyy kattamaan toimitilasäästöillä noin 10 % valtion 530 milj. euron toimintamenojästötavoitteesta. Tämä on erinomainen suoritus huomioiden se, että toimitilakustannukset ovat keskimäärin noin 7 % valtion toimintamenoista.

Keskeisimpänä keinona tilakustannussäästöjen aikaansaamiseksi on ollut samantyyppisiä toimitiloja käyttävien toimijoiden siirtyminen valtion yhteisiin työympäristöihin, joita toteutetaan eri puolilla Suomea. Muutokset mahdollistavat laadukkaat ja nykyaikaiset tilat, joissa tilankäyttö on aiempaa tehokkaampaa. Samalla vähennetään turhaa energiankäyttöä ja päästöjä. Valtaosa säästöistä pystytään toteuttamaan jo vuoden 2025 aikana ja osa vuoden 2026 loppuun mennessä. Tämän jälkeen yhteisten työympäristöjen tuoma säästöpotentiaali on pitkälti käytetty. Onkin olennaista kohdistaa huomio keinoihin, joilla valtion investointeja pystytään minimoimaan ja näin pienentämään omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä virastoille rakentamisen myötä syntyviä vuokratustannuksia.

Senaatti-konsernin investoinnit rakentamiseen ja erityisesti turvallisuustoimijoiden tiloihin jatkuivat edelleen ennätystasolla. Senaatin aiempaan normaalitasoon verrattuna rakentamisen määrä on noin kaksinkertainen, ja Puolustuskiinteistöjen rakennusinvestoinnit ovat kolminkertaistuneet. Kokonaisuutena kuluvan vuoden investointien ennustetaan nousevan 770 milj. euroon.

25.8.2025

Poikkeuksellisen suuri valtion rakennuttamisen määrä on osunut rakennusalan matalasuhdanteeseen, mikä on mahdollistanut aiempaa paremman tarjoushalukkuuden ja kustannustehokkaampia toteutuksia. Samalla hankkeet työllistävät alan yrityksiä ja tuhansia ammattilaisia eri puolilla Suomea.

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. Erityisesti puolustushallinnon tarpeisiin vastaava rakentaminen tulee jatkumaan korkealla tasolla myös lähivuosina.

Valtion omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä investoinnit vaikuttavat suoraan vuokra-kustannuksiin. Suomen valtion talouden vaikeassa tilanteessa on löydettävä keinoja, joilla kustannusten kasvua voidaan hillitä.

Yhtenä keinona kustannusten kasvun hillitsemiseksi ja entistä parempien ja kustannustehokkaampien ratkaisujen löytämiseksi olemme ottaneet käyttöön uuden mallin rakennuttamisen hankeohjaukseen. Mallin perusajatuksena on yhteistyössä asiakkaiden kanssa määrittää ratkaisut, joilla asiakkaan tilatarpeet voidaan toteuttaa mahdollisimman järkevästi ja kustannuksia minimoiden. Mahdollisimman kustannustehokas suunnitteluratkaisu on pohjana hankkeen ohjaukselle ja toteutukselle. Hankeohjauksen toteutuneet säästöt 1-6/2025 olivat 29,1 milj. euroa, kun koko vuoden tavoite on 50 milj. euroa

Valmiina uuteen strategiakauteen

Kuluva vuosi on nykyisen strategiakautemme viimeinen toteutusvuosi, ja alkuvuoden aikana olemme yhdessä henkilöstömme kanssa työstäneet uusia strategioita molemmille liikelaitoksille.

Nykyisen strategiamme tavoitteet, kuten varautumisen toimenpiteet, asiakaskokemuksen kehittäminen, toimitilasäästöt, yhteiset työympäristöt, sisäilmaongelmien nollatoleranssi ja yhteiskuntavastuutavoitteiden toteuttaminen, ovat edenneet suunnitellusti, mikä antaa hyvät lähtökohdat uudelle strategiakaudelle. Esitäinkin suuret kiitokset henkilöstöllemme ja asiakkaillemme yhdessä onnistumisesta!

Puolustuskiinteistöjen strategiset tavoitteet liittyvät vahvasti vallitsevan turvallisuustilanteen huomiointiin ja Puolustusvoimien tarpeisiin vastaamiseen erityisesti poikkeusoloissa. Senaatti-kiinteistöjen strategian 2026–2029 keskeiset päätavoitteet on kiteytetty kolmeen strategiapuun oksaan.

Tilamme auttavat virastoja ja laitoksia saavuttamaan enemmän – kaikissa olosuhteissa. Tavoitteen pääajatuksena on, että toimitiloja tulee hyödyntää ja johtaa strategisena työkaluna virastojen ja laitosten toiminnan kehittämiseksi. Tavoitteena on nostaa virastojen ja laitosten normaali- ja poikkeusolojen suorituskykyä hyvin toimivien toimitilojen avulla. Nostamme asiakastytyytyväisyyttä investoimalla tilat kuntoon, varmistamalla tilojen poikkeusolojen käytettävyyden ja palvelemalla tilankäyttäjiä mobiilisti, vuorovaikutteisesti sekä nopealla palveluvasteella. Toteutamme strategiakauden aikana 1 500 milj. euron toimitilojen ja varautumisen investointiohjelman.

25.8.2025

Tehokkuutemme säästää asiakkaan ja valtion rahoja. Toimitilakustannusten noustessa tuotamme asiakkaillemme oikeita säästöjä, mitoitamme investoinnit oikein ja osoitamme kustannustehokkuutemme parantaen asiakas- ja päättäjätyytyväisyyttä.

Vähennämme päästöjä ja vahvistamme luonnon monimuotoisuutta. Olemme näkyvästi ratkaisemassa rakentamisen ja kiinteistöjen hiilidioksidipäästöjen ja luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen ongelmia.

Strategian toteutus perustuu henkilöstömme osaamiseen ja kulttuuriimme. Tulevan strategiakauden aikana rakennamme entistä vahvempaa vastuunoton kulttuuria ja hyödynnämme nykyaikaisen teknologian ja tekoälyn mahdollisuudet. Vastuunottoon, taloudelliseen järkevyyteen ja asiakaspalveluun ohjaava kulttuurimme sekä datan ja tekoälyn laaja hyödyntäminen tekevät työn tekemisestä mielekästä, sujuvaa ja tuloksellista. Se tuo hyviä tuloksia koko konsernille ja valtiolle. Kutsunkin visiomme mukaisesti koko henkilöstömme, asiakkaamme ja sidosryhmämme mukaan rakentamaan vahvempaa Suomea!

Tuomas Pusa

konsernijohtaja

1.2 Alkuvuonna keskeistä

- Senaatti-konserni alentaa valtion virastojen ja laitosten vuotuisia toimitilakustannuksia yhteensä noin 43 milj. eurolla vuosien 2025–2026 aikana, joka kasvaa vuoden 2027 loppuun mennessä 53 milj. euroon. Säästöt auttavat osaltaan auttaa valtion virastoja ja laitoksia saavuttamaan hallituksen asettaman tuottavuusohjelman tavoitteita. Konserni laski valtioasiakkaiden vuokria 1.1.2025 lähtien noin 19 milj. eurolla, mikä pienentää vuoden 2025 vuokrauksen liikevaihtoa. Lisäksi toteutuneet toimitilakustannussäästöt olivat 5,5 milj. euroa.
- Konsernissa sovittiin yhdessä asiakkaiden kanssa tammi-kesäkuun aikana yhteensä 6 milj. euron uusista vuotuisista säästöistä virastojen tilakustannuksiin, nämä näkyvät myöhemmin virastojen vuokrasäästöinä.
- Valtion rakennusinvestoinnit ovat edelleen ennätystasolla. Investoinnit kohdistuvat erityisesti turvallisuusviranomaisten, kuten Puolustusvoimien, Poliisin ja Suojelupoliisin, tiloihin. Alkuvuoden aikana kiinteistöinvestointeihin ja rakentamiseen käytettiin Senaatti-konsernissa 327 milj. euroa, josta Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 190 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 137 milj. euroa. Arvio koko vuoden rakennusinvestoinneista on 770 milj. euroa.
- Valtion yhteisten työympäristöjen hankkeita toteutettiin eri puolilla Suomea. Vuoden 2025 alkupuoliskolla ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja otettu käyttöön yhteiset

25.8.2025

työympäristöt Joensuussa, Kouvolassa, Lahdessa, Lappeenrannassa ja Porissa. Parhaillaan hankkeita on käynnissä useissa kaupungeissa eri puolilla Suomea. Nyt yhteisissä työympäristöissä työskentelee noin 8 700 henkilötyövuotta.

- Varautumisen ja valmiuden kehittämistä jatkettiin suunnitelmallisesti yhdessä asiakkaiden ja palveluntuottajien kanssa. Konsernin oman varautumisen osalta painopisteenä ovat olleet tietojärjestelmät ja johtamisvalmiuksien kehittäminen häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa. Lisäksi harjoitustoimintaa on laajennettu kattamaan asiakkaat ja keskeiset palvelutoimittajat.
- Konsernissa jatkettiin hankintojen kehitysohjelmaa, jonka tavoitteena on saavuttaa 120 milj. euron säästöt vuoden 2029 loppuun mennessä. Kehitysohjelman toteutus on edennyt hyvin. Alkuvuoden hankintasäästöt olivat 18,1 milj. euroa.
- Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on keskeinen painopistealue konsernin vastuullisuudessa. Alkuvuonna jatkettiin konsernin luontotiekartan toimeenpanoa useilla toimenpiteillä, kuten kasvattamalla niittynä hoidettavien alueiden pinta-alaa sekä tehostamalla haitallisten vieraslajien kartoitusta ja poistamista.
- Konsernin liikelaitosten uudet strategiat valmistuivat, ja hallitukset hyväksyivät ne touku-kuussa.
- Konsernin alkuvuoden tulos oli 48,8 milj. euroa. Tulos ylitti tavoitteet, mikä johtui pääosin budjetoitua pienemmistä vuokrauksen kuluista. Onnistunutta kuluhallintaa tuki lauha ja vähäluminen kevättalvi säästämällä energia- ja ylläpitokustannuksia. Kiinteistömyynti alitti tavoitteet selvästi vaikean markkinatilanteen takia. Senaatti-kiinteistöjen toteutuneet kiinteistömyynnit olivat vain 5,5 milj. euroa ja kiinteistömyynnin tappio -0,9 milj. euroa.

1.3 Tulos 1–6/2025

Konsernin liikevaihto 499,3 milj. euroa oli budjetoidulla tasolla. Liikevaihtoa vähensi edellisestä vuodesta valtioasiakkaille 1.1.2025 annettu vuokranalennus, joka on vuositasolla konsernissa yhteensä noin 19 milj. euroa. Konsernin tulos oli 48,8 milj. euroa, kun budjetti oli 27,1 milj. euroa. Tulos alitti viime vuoden vastaavan ajankohdan tuloksen, joka oli 67,1 milj. euroa. Tuloksen budjettiylitys johtui pääosin kulualituksista ja poistoista sekä arvonalentumisista, joita tehtiin budjetoitua vähemmän. Vuokrauksen budjetoitua pienempien kulujen vuoksi koko vuoden tuloksen odotetaan ylittävän budjetin.

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto oli 323,9 milj. euroa ja tulos 44,9 milj. euroa. Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta, joka oli 45,8 milj. euroa, ja kiinteistömyynnin -0,9 milj. euron tappiosta.

Poikkeuksellisen haastavan markkinatilanteen takia kiinteistömyynnin tilanne on vaikea. Alkuvuoden aikana myyntejä toteutui Senaatti-kiinteistöillä vain 5,5 milj. euroa, ja kiinteistömyynti olikin

25.8.2025

tappiollista alkuvuoden aikana. Viime vuoden vastaavan ajankohdan toteutuneet kiinteistömyynnit olivat 49,8 milj. euroa. Kiinteistömyynnin ennustetaan olevan koko vuoden osalta 55 milj. euroa, joka alittaa selvästi budjetoidun 78 milj. euroa. Nopeasti vähenevä toimistotilan käyttö ja kiinteistömarkkinoiden alavire aiheuttavat sen, että kiinteistömyynnin tulostavoitteiden saavuttaminen on jatkossa haastavaa.

Puolustuskiinteistöjen alkuvuoden 2025 liikevaihto oli 185,1 milj. euroa ja tulos 6,6 milj. euroa. Tulos oli hieman budjetoitua parempi ja alitti viime vuoden tuloksen.

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 kestävä 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.

1.5 Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet

Eduskunta on vuoden 2025 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

25.8.2025

kursivoituna tekstinä. Puolustusministeriö on asettanut Senaatti-kiinteistöjen tytäriikelaitos 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 suorituskkyä. 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 valtiokonsernin siirtymää monipaikkaiseen hybridityöhön ja osallistuu käyntiasioinnin yhteisten asiakaspalvelupisteiden toteuttamiseen.

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.

Vastuullisena kiinteistönomistajana Senaatti-kiinteistöt huolehtii siitä, että toimintamme on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristönäkökulmien osalta kestävä. Vastuullisuuden toteutumisesta seurataan konsernin yhteisen vastuullisuusohjelman tavoitteiden ja mittareiden kautta, ja siitä raportoidaan vuosittain julkaistavassa vastuullisuusraportissa. Vuoden 2024 raportti julkaistiin huhtikuussa 2025.

Konsernin ilmasto-ohjelma on edennyt pääosin suunnitelmien mukaisesti. Tavoitteeksi on asetettu konsernin toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen vuodesta 2024 alkaen, sisältäen koko arvoketjun päästöt (scope 1–3). Lisäksi kiinteistöjen ylläpidon hiilidioksidipäästöissä tavoitellaan 70 % vähennystä vuoden 2024 ja 75 % vähennystä vuoden 2025 loppuun mennessä vuoden 2020 tasoon verrattuna. Rakennuttamisessa tavoitteena on vähentää kiinteistöjen elinkaaren aikaisia

25.8.2025

hiilidioksidipäästöjä 25 % uudisrakentamisessa ja 15 % korjausrakentamisessa keskimääräiseen tasoon verrattuna.

Konsernin hiilidioksidin kokonaispäästöt (scope 1–3) pysyivät vuoden 2024 päästöraportoinnin mukaan lähes ennallaan ja olivat noin 177 000 tCO₂e/a. Päästöt vähenivät edellisvuodesta noin 1 000 t (1 %). Kiinteistöjen ylläpidon päästöt (scope 1–2) laskivat noin 2 % tasolle 24 700 tCO₂e/a. Päästöt ovat vähentyneet Senaatti-kiinteistöissä 83 % vuoden 2020 tasosta. Kokonaisuutena hiilidioksidipäästöt ovat viime vuosina vähentyneet eri osa-alueilla merkittävästi ja pääosa konsernin ilmastotavoitteista näyttää olevan saavutettavissa vuoden 2025 aikana. Lisääntyneen toiminnan volyymin johdosta uudisrakentamisen ja Puolustuskiinteistöjen ylläpidon päästöjen vähennystavoitteet näyttävät vaikeimmin saavutettavilta.

Luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi alkuvuonna jatkettiin luontotiekartan toimeenpanoa useilla toimenpiteillä. Niitä ovat muun muassa niittyinä hoidettavien pinta-alojen kasvattaminen intensiivisesti hoidetun nurmikon sijaan sekä haitallisten vieraslajien tehostettu kartoitus ja poistaminen. Luontotiekartan mittareiden ja alatavoitteiden määrittely käynnistettiin ja saatetaan loppuun vuoden loppuun mennessä.

Valmistautuminen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaiseen tiedon keruuseen ja raportointiin on edennyt pääosin suunnitellusti. Keväällä valmisteltiin direktiivin vaatimuksia vastaava koeraportti, jonka varmensi ulkoinen arvioija. Raportista saatiin hyvää palautetta, ja se vastaa lähes sellaisenaan direktiivin vaatimuksia.

Toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelman mukaisesti, ja asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin ja Senaatti-konsernin toimintaan sisäilma-asioiden on säilynyt hyvällä tasolla.

Sosiaalisen vastuun osalta on tarkasteltu muun muassa yhteisten työympäristöjen yhteydessä sijaitsevien palvelupisteiden esteettömyyden toteutumista uudella työkalulla. Lisäksi otettiin käyttöön yhteiset toimistotyön vastuullisuuskäytännöt, joita sovelletaan konsernin omissa toimipaikoissa. Niillä varmistetaan vastuullisen toiminnan toteutuminen yhtenäisellä ja korkeatasoisella tavalla myös arkisessa toimistössä.

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

Senaatti-kiinteistöt on jatkanut oman varautumisensa kehittämistä erillisen toimenpideohjelman mukaisesti. Varautumisen kehittämisen tavoitteena on varmistaa Senaatti-kiinteistöjen keskeisimpien tehtävien ja palvelutuotannon mahdollisimman häiriötön toiminta kaikissa tilanteissa. Pääpaino varautumisen kehittämisessä on ollut liikelaitoksen sekä sen keskeisten kumppanien toimintakyvyn varmistaminen poikkeusoloissa. Tähän liittyen Senaatti-kiinteistöissä on järjestelmällisesti jatkettu henkilöstön osaamisen kehittämistä koulutus- ja harjoitustoiminnalla, poikkeusolojen ICT- ja

25.8.2025

johtamisvalmiuksia kehittämällä sekä syventämällä tähän liittyvää yhteistoimintaa keskeisten palvelutoimittajien kanssa.

Senaatti-kiinteistöt on jatkanut virastovarautumisen hanketta yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Hankkeen puitteissa on toteutettu valtionhallinnon kriittisimpien kohteiden varautumisen tasoa parantavia sähkön-, veden- sekä lämmönsaantia parantavia hankkeita niihin liittyvän investointiohjelman mukaisesti ja siinä aikataulussa kuin ne on yhteistyössä asiakkaiden kanssa sovittu toteutettaviksi.

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 2024 toimitilojen tilankäytön tehokkuus parantui edelleen (–6,6 %). Vuonna 2024 keskimääräinen toimitotehokkuus oli 14,2 m²/HTV (2023: 15,2 m²/HTV). Uusissa, strategianmukaisissa yhteisissä työympäristöissä tilatehokkuus on alle 8 m²/HTV. Seurannan piirissä olevat toimistoneliöt vähentyivät noin 50 000 m² (–5,2 %). Valtion henkilömäärä (+0,6 %) ja sen kautta toimitiloihin kohdistettu HTV-määrä (+1,2 %) ovat kasvaneet hiukan. Tilankäytön tehokkuuden oletetaan paranevan edelleen kuluvan vuoden aikana.

Valtion kokonaistilankäyttö väheni vuonna 2024 noin 53 000 m². Merkittävästä investointimäärästä huolimatta valtion kokonaistilankäyttö pieneni, koska toimitiloja pystyttiin vähentämään selvästi. Toimitilojen määrää onnistuttiin vähentämään useissa virastoissa. Muuttunut turvallisuustilanne kasvattaa jatkossa 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.

Kiinteistömarkkina on muuttunut korkojen nousun sekä rahoituksen saatavuuden vaikeuden myötä hyvin varovaiseksi ja kiinteistökauppa on edelleen matalalla tasolla. Heikon kiinteistömarkkinan takia kiinteistöjen myynti jäi tavoitteestaan: alkuvuoden 2025 kiinteistömyynnit olivat 5,5 milj. euroa ja tulos –0,9 milj. euroa. Kauppoja tehtiin 26 kpl. Merkittävimmät kaupat olivat Kuopion Hatsalankadun kasarmialueen sekä Kuninkaantammen Ultmariininkujan tontin ja Otaniemen Vuorimieskorttelin tontinosien kaupat. Heinäkuun alussa Puolustuskiinteistöt myi Santahaminan ja Upinniemen asuntokerrostalot Kruunuasunnot Oy:lle.

Senaatti-kiinteistöt noudattaa myynneissä valtion kiinteistöstrategian mukaisesti avointa ja syrjimätöntä menettelyä. Kohteet myydään käypään hintaan pääsääntöisesti tarjousten perusteella sen

25.8.2025

jälkeen, kun myynnistä on ilmoitettu esimerkiksi verkkosivuilla, 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 ja 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. Palvelutuotannon järjestämisessä on otettu huomioon kustannustehokkuus, turvallisuusympäristön muutokset sekä asiakkaiden asettamat valmius- ja turvallisuusvaatimukset. Palvelutuotannon vaikuttavuutta on arvioitu laatuauditointien ja sisäisten auditointien avulla laadun hallintamallin mukaisesti.

Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.

Puolustuskiinteistöt on osallistunut Puolustusvoimien toimitilastrategiatyöhön vuosien 2022–2024 aikana. Strategia julkaistaan Puolustusvoimien johdon päätösten jälkeen. Tavoitteena on, että toimitilastrategia hyväksytään vuoden 2025 jälkipuoliskolla, minkä jälkeen Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt aloittavat strategian linjausten toteuttamisen. Puolustusvoimien uusi toimitilastrategia vaikuttaa Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen yhteistyöhön, minkä vuoksi osapuolten välinen yhteistoimintasopimus päivitetään vuoden 2025 loppuun mennessä.

25.8.2025

Strategiatyön ohella osapuolet ovat aktiivisesti etsineet tehostamiskeinoja Puolustusvoimien toimitilakantaan. Vuodelle 2025 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 on vakiinnutettu ja yhtenäistä tilannekuvaa käytetään aktiivisesti asiakasyhteistyössä. Nykyisen tilannekuvan kehittämiseksi on aloitettu digitaalisen asiakasyhteistyön kehityshanke, jonka tavoitteena on tarjota asiakkaille digitaalinen palvelupöytä tilannekuvan ja tiedon välittämiseksi.

Varmistaa yhteiskuntavastuullinen toiminta huomioiden järjestelmän kriisinsietokyky, huoltovarmuus ja energian omavaraisuus sekä taloudelliset, ympäristöön liittyvät ja sosiaaliset näkökulmat. Puolustuskiinteistöt tuottaa ympäristöpalveluita koko valtiokonsernille. Puolustuskiinteistöt edistää osana Senaatti-konsernia yhteiskunnan muutosta kohti hiilineutraalisuutta. Keskeisenä tavoitteena on varmistaa toimitilojen turvallisuus ja terveys käyttäjille.

Vuonna 2023 käynnistetty kehityshanke varuskuntien energioresilienssin ja kriisinsietokyvyn kehittämiseksi on edennyt suunnitellusti. Hankkeessa luodaan konsepteja sekä toiminta- ja sopimusmalleja energian ja veden toimitusvarmuuden parantamiseksi varuskunnissa. Vuodelle 2025 aikataulutetut resilienssiä parantavat verkostoprojektit ovat toteutumassa suunnitellusti. Sähkön ja lämmön uusien varastointimenetelmien käyttömahdollisuuksia on selvitetty energioresilienssin näkökulmasta. Käynnissä on myös pilottihanke aurinkoenergian tuotannon ja varastoinnin mahdollistamiseksi Puolustusvoimien toiminnan läheisyydessä.

Vastuullisena kiinteistönomistajana Puolustuskiinteistöt huolehtii siitä, että toiminta on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristönäkökulmien osalta kestävää. Vastuullisuuden toteutumista seurataan konsernin yhteisen vastuullisuusohjelman tavoitteiden ja mittareiden kautta, ja siitä raportoidaan vuosittain julkaistavassa vastuullisuusraportissa. Vuoden 2024 raportti julkaistiin huhtikuussa 2025.

Puolustuskiinteistöjen hiilidioksidin kokonaispäästöt (scope 1–3) säilyivät vuoden 2024 päästöraportoinnin mukaan lähes ennallaan ja olivat noin 72 000 tCO₂e/a. Päästö kasvoi noin 300 t edellisvuodesta. Kiinteistöjen ylläpidon päästöt (scope 1–2) kasvoivat noin 20 % ollen noin 18 500 tCO₂e/a, mikä johtui pääasiassa turpeen osuuden kasvusta ostetun alue- ja kaukolämmön tuotannossa. Päästöt ovat vähentyneet 54 % vuodesta 2020. Liikelaitoksen oman energiantuotannon päästöt (scope 1) laskivat yli 25 % ollen 5 700 tCO₂e/a fossiilisen lämmitysöljyn käytön sekä kylmäainepäästöjen vähentymisen ansiosta. Rakennuttamisen osalta on Puolustuskiinteistöissä saavutettu uudiskohteissa keskimäärin 14,4 % keskimääräistä alhaisempi hiilijalanjälki vuoden 2024 loppuun mennessä valmistuneissa hankkeissa. Hiilidioksidipäästöt eri osa-alueilla ovat kokonaisuutena vähentyneet merkittävästi viime vuosina, mutta konsernin ilmastotavoitteista ollaan hieman jäljessä.

25.8.2025

Puolustuskiinteistöt on jatkanut ympäristötekniikan asiantuntijapalveluiden tuottamista Puolustusvoimille, minkä lisäksi yhteistyö etenkin Rajavartiolaitoksen kanssa on kasvanut viime vuosina merkittävästi. Alkuvuonna solmittiin ympäristöpalvelusopimus myös Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) kanssa. Niiden lisäksi ympäristöpalvelusopimukset on solmittu Rikosseuraamuslaitoksen ja Metsähallituksen kanssa. Puolustuskiinteistöt on tukenut laajasti myös Senaatti-kiinteistöjä ympäristötekniikan kysymyksissä.

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelman toteuttamista on jatkettu Puolustuskiinteistöissä, ja tavoitteena on sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy ja ongelmatilanteiden nopea ratkaiseminen. Asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin ja Puolustuskiinteistöjen toimintaan sisäilma-asioissa on säilynyt pääosin entisellä tasollaan. Lämpöolosuhteisiin ollaan kyselyjen perusteella hieman aiempaa tyytyväisempiä. Sodankylässä jouduttiin poistamaan majoituskäytöstä kaksi kasarmirakennusta sisäilmaongelmien vuoksi ja väistötilat ovat rakenteilla.

Puolustuskiinteistöjen omien sisäilma-asiantuntijoiden työpanos on kohdistumassa ongelmarakennusten tutkimisesta yhä enemmän korjaushankkeisiin ja ennaltaehkäisevään sisäilmatoimintaan. Säännöllisiä rakenteiden ja LVIS-järjestelmien katsastuksia on jatkettu rakennuksissa, joissa majoitetaan tai oleskellaan pidempiaikaisesti. Vuoden 2025 aikana suoritetaan 168 rakennuskatsastusta, ja kesäkuun loppuun mennessä niistä oli valmiina 80 %.

Investoinnit

Senaatti-konsernin liikelaitosten investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2025 enintään 850 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-konsernin liikelaitokset saavat 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 viranomaisen toimintaedellytykset turvaavaan rakentamiseen. Investointivaltuus ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.

Vuoden 2025 kesäkuun lopussa investointivaltuuteen luettavien investointien määrä Senaatti-konsernissa oli 315 milj. euroa. Maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot huomioiden investoinnit olivat kokonaisuudessaan 327 milj. euroa.

Konsernin investointivaltuuteen laskettavat investoinnit jakautuivat eri toimialojen ja liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen Valtioneuvosto ja toimistokiinteistöt -toimiala 30 milj. euroa, Erityiskiinteistöt-toimiala 59 milj. euroa ja Turvallisuuskiinteistöt-toimiala 89 milj. euroa sekä konsernin yhteiset palvelut 1 milj. euroa. Puolustuskiinteistöt investoi tammi-kesäkuussa 2025 yhteensä 137 milj. eurolla.

Vuoden 2025 kesäkuun loppuun mennessä Senaatti-kiinteistöissä valmistui 11 yli miljoonan euron suuruista hanketta. Näistä suurimmat rakennushankkeet olivat Suojelupoliisin toimitilat (uudishanke, 185 milj. euroa), Oulun pääpoliisiasema (uudishanke, 68 milj. euroa), Vantaan vankilan lisärakennus

25.8.2025

(uudishanke, 62 milj. euroa), Vaalan vankila (uudishanke, 45 milj. euroa) ja Lagmansgårdenin uusi koulukoti (uudishanke, 12 milj. euroa).

Puolustuskiinteistöjen suurimmat rakennusinvestointihankkeet liittyvät F-35-hävittäjähankeen edellyttämään infrastruktuurin rakentamiseen. F-35-infrastruktuurihankkeet ovat rakentamisvaiheessa Rovaniemen, Siilinjärven ja Tikkakosken tukikohdissa.

Vuoden 2025 kesäkuun loppuun mennessä Senaatti-konsernissa tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 174 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 alkuvuonna 2025.

Lainanotto

Senaatti-konsernin liikelaitokset oikeutetaan ottamaan vuoden 2025 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 450 milj. euroa.

Alkuvuoden aikana uutta lainaa nostettiin 580 milj. euroa. Nettomääräinen lainanotto oli 129 milj. euroa. Nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa, emissiovoittoja ja -tappioita eikä eräytyneiden lainojen uudelleenrahoitusta. Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta.

Senaatti-kiinteistöt on myöntänyt lainaa alkuvuoden 2025 aikana tytäarliikelaitoksena toimivalle Puolustuskiinteistöt-liikelaitokselle 100 milj. euroa. Lainananto perustuu vuoden 2021 alusta voimaan tulleen lain Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä 6 §:n mukaiseen lainantomahdollisuuteen sekä liikelaitosten hallitusten päätöksiin.

1.6 Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet

Valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan annettua 6.2.2025 puoltavan lausunnon valtiovarainministeriö on Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain (1018/2020) 1 §:n 3 momentin nojalla päättänyt seuraavaa:

Palvelutavoitteet

1. Senaatti-kiinteistöt ohjaa asiakkaiden johtoa arviomaan kriittisesti toimitilahankkeiden tarpeellisuutta, vaikuttavuutta ja laajuutta. Tavoitteena on pienentää asiakkaiden toimitilainvestointien suuruutta ja määrää siten, että hillitään valtion toimitilakustannusten kasvua. Toimitilainvestointien kustannuksista säästetään 34 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöt pyrkii sitouttamaan valtioasiakkaat

25.8.2025

Senaatti-kiinteistöjen palvelujen käyttöön panostamalla asiakaspalveluprosessien toimivuuteen sekä asiakastyytyväisyyden positiiviseen kehittymiseen.

Senaatti-konsernissa otettiin käyttöön uusi hankeohjausmalli, jonka tavoitteena on parantaa toimitilalahankkeiden kustannustehokkuutta, ohjaamista ja asiakaskokemusta. Hankeohjausmalli perustuu yhtenäiseen prosessikuvaukseen, selkeisiin vastuunjakoihin ja hankevaiheisiin kytkettyihin työkaluihin. Uusien menettelytapojen avulla asiakkaiden kanssa arvioidaan kriittisesti hankkeiden tarpeellisuutta, vaikuttavuutta ja laajuutta, millä tavoitellaan valtion toimitilainvestointien vähentämistä ja kustannuskehityksen hillintää.

Ensimmäiset tulokset hankeohjausmallin käyttöönotosta osoittavat vaikuttavuutta niin kustannusten kuin asiakaskokemuksen osalta. Senaatti-kiinteistöissä hankeohjausmallin hyödyntäminen toi säästöjä investointiskustannuksiin 15,6 miljoonaa euroa.

Asiakaskokemuksen kehittämisessä painopiste oli vuoden alkupuoliskolla asiakaskokemuksen mittaamisen ja palautekäsittelyn systematisoinnissa. Kaikissa rakennushankkeissa otettiin käyttöön yhtenäinen hankekysely, minkä lisäksi käynnistettiin kehitystyö asiakaskokemuksen mittaamisen uudistamisesta päättäjäasiakkaiden näkökulmasta. Asiakaspalautteen hallintaa tuettiin luomalla konsernin yhteinen reklamaatioprosessi, jonka avulla varmistetaan yhtenäinen ja laadukas reagointi asiakastyytymättömyyteen. Strategisen tason asiakkuusyhteistyötä syvennettiin luomalla valtiovarainministeriön ohjauksessa strategisen investointisuunnittelun toimintamalli. Sen pohjalta laadittiin yhteistyössä ministeriöiden kanssa ensimmäinen strateginen investointisuunnitelma, jonka valtiovarainministeriö julkaisee vuoden 2025 jälkipuoliskolla.

2. Senaatti-kiinteistöt varmistaa tuottavuuskehityksen jatkamalla hybridityöskentelyn aiheuttaman toimistotilojen merkittävän vajaakäytön mahdollistaman säästöohjelman toteuttamista sekä hankintatoimen kehitysohjelmaa. Vuoden 2025 aikana sovitaan 9 milj. euron toimitilasäästöistä. Hankintojen säästötavoite on 13 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöt osallistuu omalta osaltaan valtion tuottavuusohjelmaan, ja toiminnan tehostamisen johdosta hallintokulujen vuoden 2024 budjetista säästetään 1 milj. euroa.

Tiloja tehostamalla on aikaansaatu säästöjä. Tammi-kesäkuussa 2025 sovittiin yhteensä 109 ratkaisuprojektin toteuttamisesta. Projektit tuovat säästöjä asiakkaille yhteensä 6,0 milj. euroa. Koko vuoden osalta arvioidaan, että 9 milj. euron säästötavoite tullaan saavuttamaan. Parantuneen tuottavuuden ansiosta Senaatti-kiinteistöt laskee valtioasiakkaiden vuokria 1.1.2025 noin 13 milj. eurolla.

Hankintatoimen kehitysohjelma on edennyt hyvin. Ohjelman tarkoituksena on parantaa hankintojen tuloksellisuutta erityisesti tarjoushalukkuutta lisäämällä. Kehitystyössä tarkastellaan hankintojen vaatimusten järkevää mitoittamista ja pyritään eri keinoin madaltamaan kynnystä tarjouksen tekemiseen. Keskeisiä muita toimenpiteitä ovat muun muassa yhteishankintojen lisääminen, konsernin sisäisten prosessien tehostaminen, hankintoihin liittyvän viestinnän parantaminen, markkinavuoropuhelun lisääminen ja turhan byrokratian karsiminen. Hankintojen toteutuneet säästöt tammi-kesäkuussa 2025

25.8.2025

olivat 2,8 milj. euroa, koko vuoden osalta odotetaan, että säästötavoite tullaan saavuttamaan. Hallintokulujen 1 milj. euron säästötavoite tullaan saavuttamaan.

3. Senaatti-kiinteistöt mahdollistaa asiakkaiden siirtymistä yhteisiin työympäristöihin osana valtion toimitilastrategian sekä tuottavuusohjelman toimeenpanoa ja siten myös vapauttaa kiinteistöjä myyntiin. Vuoden 2025 jälkeen yhteisissä työympäristöissä työskentelisi 9 300 henkilötyövuotta. Valtion vapautuvien tilojen myyntitavoite on 78 milj. euroa vuonna 2025. Senaatti-kiinteistöt osallistuu Valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen toimeenpanoon sekä tukee virastoja alueelliseen toimipaikkaverkostoon 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 8 700 henkilötyövuotta. Vuoden 2025 alkupuoliskolla ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja otettu käyttöön yhteiset työympäristöt Joensuussa, Kouvolassa, Lahdessa, Lappeenrannassa ja Porissa. Jyväskylässä, Kuopiossa, Rovaniemellä, Turussa ja muutamilla muilla pienemmillä paikkakunnilla ovat valmistuneet ja otettu käyttöön ensimmäiset osat vaihteittain toteutettavista suuremmista kokonaisuuksista tai pienemmistä kahden asiakkaan yhteisistä työympäristöistä. Uusista siirtymisistä on sovittu muun muassa Helsingissä, Mikkelissä, Seinäjoella ja Oulussa. Edellä mainitut kohteen muodostavat jo aiemmin valmistuneiden yhteisten työympäristöjen kanssa 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 käyntiasiointipalvelupisteiden verkosto.

Yhteisiin työympäristöihin siirtyminen on vapauttanut lisää myytäviä kiinteistöjä usein keskeisiltä paikoilta. Valtion käytöstä vapautuneiden kiinteistöjen myynti on edennyt alkuvuonna tavoitteita heikommin vaikean kiinteistömarkkinan takia. Alkuvuoden 2025 kiinteistömyynnit olivat 5,5 milj. euroa ja tulos –0,9 milj. euroa. Kauppoja tehtiin 26 kpl. Heinäkuun alussa Puolustuskiinteistöt myi Santahaminan ja Upinniemen asuntokerrostalot Kruunuasunnot Oy:lle.

4. Senaatti-kiinteistöt osallistuu julkisen sektorin tilaohjelmaan tuottamalla kuntien tilatietojen tilannekuvaraportointia sekä toimitilasuunnitteluun liittyviä palveluita kuntien ja valtiovarainministeriön kanssa sovitun mukaisesti. Senaatti-kiinteistöt valmistelee Kuntien tilatietopalveluysikölle taloudellisesti kestävästä pitkän aikavälin toimintasuunnitelman.

Senaatti-kiinteistöt on solminut 231 Manner-Suomen kunnan kanssa yhteistyösopimuksen maksuttomista kuntien tilatietopalveluista. Kuntien tilatietopalveluysikkö kokoaa näiden kuntien kanssa tietoja niiden omistamista ja vuokraamista tiloista yhteen tietojärjestelmään. Lisäksi useiden kuntien kanssa kartoitetaan yhteistyömuotoja ja aloitusajankohtaa tilatietopalveluiden käyttöönotolle.

25.8.2025

Kuntakohtaisesti räätälöidyt maksulliset toimitilajohtamisen asiantuntija- ja raportointipalvelut täydentävät maksuttomia palveluita, ja niitä käyttää tällä hetkellä 16 kuntaa.

Kunnille räätälöityjen palveluiden ohella kuntien tilatietopalveluyksikkö tuottaa valtakunnallista tilanekuvavaraportointia kuntien tiloista ja rakentaa yhdessä valtion, kuntien ja hyvinvointialueiden kanssa tietopohjaa julkisen sektorin kiinteistöistä päätöksenteon tueksi.

Valtiovarainministeriö irtisanoi Senaatti-kiinteistöjen kanssa tehdyn palvelusopimuksen kuntien tilatietopalveluiden tuottamisesta päättymään vuoden 2024 loppuun, ja ministeriön toimeksiannosta Senaatti-kiinteistöt selvitti erilaisia rahoitusvaihtoehtoja toiminnan jatkamiseksi. Maaliskuussa 2025 valtiovarainministeriö allekirjoitti Senaatti-kiinteistöjen kanssa kuntien tilatietopalveluista uuden palvelusopimuksen, jossa on määritelty palveluiden kustannukset ja niiden jakautuminen valtiovarainministeriön ja kuntien kesken vuoden 2028 loppuun asti.

Rahoituksen selvittyä kuntien tilatietopalveluyksikkö aloitti palvelukonseptinsa uudistamisen, minkä myötä osa aiemmin maksuttomista palveluista muutetaan maksullisiksi vuoden 2026 alusta alkaen. Tällä katetaan valtiovarainministeriön palvelusopimuksessa määrittelemät tilatietopalveluiden ja tilatietopalveluyksikön kustannukset.

5. Senaatti-kiinteistöt jatkaa toimenpiteitä energiatehokkuuden ja -resilienssin parantamiseksi, harmaan talouden torjumiseksi, merkittävien kulttuuriperintökohteiden vaalimiseksi ja muun yhteiskuntavastuun edistämiseksi. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa suunnitellut hiilineutraalisuustoimenpiteet valtion omistamissa kiinteistöissä tavoitteena hiilineutraali Senaatti-konserni vuonna 2035. Senaatti-kiinteistöt vähentää ylläpidon suorita (Scope 1 ja Scope 2) päästöjä tasolle 7 000 tn CO₂ sekä asettaa tavoitteet toimitusketjun (Scope 3) päästöille sekä liittyy ympäristöministeriön koordinoimaan kiertotalouden green dealiin ja asettaa rakennuttamiselle tavoitteet ja mittarit. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa yritysten kestävyysraportointidirektiivin (CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive) vaatimusten mukaisen vastuullisuusraportoinnin vuoden 2025 tiedoista lähtien.

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

Konsernin ilmasto-ohjelma on edennyt pääosin suunnitelmien mukaisesti. Tavoitteeksi on asetettu konsernin toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen vuodesta 2024 alkaen sisältäen koko arvoketjun päästöt (scope 1–3). Lisäksi kiinteistöjen ylläpidon hiilidioksidipäästöissä tavoitellaan 70 % vähennystä vuoden 2024 ja 75 % vähennystä vuoden 2025 loppuun mennessä vuoden 2020 tasoon verrattuna. Rakennuttamisessa tavoitteena on vähentää kiinteistöjen elinkaaren aikaisia hiilidioksidipäästöjä 25 % uudisrakentamisessa ja 15 % korjausrakentamisessa keskimääräiseen tasoon verrattuna.

Konsernin hiilidioksidin kokonaispäästöt (scope 1–3) pysyivät vuoden 2024 päästöraportoinnin mukaan lähes ennallaan ja olivat noin 177 000 tCO₂e/a. Päästöt vähenivät edellisvuodesta noin 1 000 t

25.8.2025

(1 %). Senaatti-kiinteistöjen ylläpidon päästöissä saavutettiin tavoite alle 7000 tCO₂e/a, kun päästön toteuma oli noin 6 700 tCO₂e/a. Päästöt ovat vähentyneet Senaatti-kiinteistöissä 83 % vuoden 2020 tasosta. Rakennuttamisessa on Senaatti-kiinteistöjen osalta saavutettu uudiskohteissa noin 17 % ja peruskorjauskohteissa noin 19 % keskimääräistä alhaisempi hiilijalanjälki vuoden 2024 loppuun mennessä valmistuneissa hankkeissa.

Luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi alkuvuonna jatkettiin konsernin luontotiekartan toimenpanoa useilla toimenpiteillä. Näitä ovat muun muassa niittyinä hoidettavien pinta-alojen kasvattaminen intensiivisesti hoidetun nurmikon sijaan sekä haitallisten vieraslajien tehostettu kartoitus ja poistaminen. Luonnon monimuotoisuuden tukemista jatketaan konsernin luontotiekartan mukaisesti. Tavoitteena on saavuttaa luonnon kokonaisuuskentymättömyys vuoteen 2030 mennessä.

Liittymistä ympäristöministeriön koordinoimaan kiertotalouden green deal -ohjelmaan on valmisteltu. Konsernin ehdotus kiertotalouden tavoitteiksi ja mittareiksi toimitettiin arvioitavaksi ministeriöön toukokuussa, ja liittyminen tapahtuu tulevan syksyn aikana.

Energiatehokkuuden osalta on valmisteltu liittymistä uuteen julkisten alojen energiatehokkuussopimukseen (JETS). Energiatehokkuussopimuksen kautta koordinoidaan EU:n energiatehokkuusdirektiivin mukaisia toimenpiteitä ja raportointia. Tavoitteena on vähentää energian kulutusta vähintään 10 % sopimuskauden 2026–2035 aikana.

Senaatti-konsernin arvokohdetiimi on jatkanut toimintaansa jalkauttamalla arvokohteisiin, restaurointiin ja suojeluun liittyvää tietoa ja osaamista koko konserniin. Konsernin yhteistyö ja tiedonvaihto Museoviraston kanssa on aktiivista. Käynnissä ovat muun muassa Kansallismuseon peruskorjaus ja laajennus sekä Säätytalon mittava peruskorjaushanke.

Harmaan talouden torjuntaan liittyviä tilaajavastuutarkastuksia ja ympäristötarkastuksia rakennustyömailla on toteutettu suunnitellusti.

Valmistautuminen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaiseen tiedon keruuseen ja raportointiin on edennyt pääosin suunnitellusti. Keväällä valmisteltiin direktiivin vaatimuksia vastaava koe-raportti, jonka varmensi ulkoinen arvioija. Raportista saatiin hyvää palautetta, ja se vastaa lähes sellaisenaan direktiivin vaatimuksia.

6. Senaatti-kiinteistöt tukee omalta osaltaan asiakkaidensa varautumista kriittisten toimitilojen osalta sekä kehittää omaa poikkeusolojen toimintakykyä. Senaatti-kiinteistöt varmistaa omalta osaltaan virastovarautumisen hankkeen kautta viranomaisten keskeisten toimitilojen käytettävyyden ja toimivuuden häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa luoden näin toimintavarmuutta yhteiskunnan elintärkeille toimintoille. Vuonna 2025 toteutetaan 10 hanketta.

Senaatti-kiinteistöt on jatkanut virastovarautumisen hanketta suunnitelmien mukaisesti valtiovarainministeriön ohjauksessa. Hankkeen puitteissa on toteutettu valtionhallinnon kriittisten kohteiden varautumisen kehittämisen investointiohjelman mukaisia hankkeita asiakkaiden kanssa sovittujen

25.8.2025

aikataulujen ja valtiovarainministeriön asettamien tavoitteiden mukaisesti. Hankkeita valmistuu vuoden 2025 aikana yhteensä 11 kappaletta, joista kolme on raportointihetkellä jo valmistunut.

Viranomaisten toiminnan kannalta keskeisten kiinteistöjen käytettävyyden turvaamiseksi Senaatti-kiinteistöt on jatkanut yhteistyön syventämistä asiakkaiden sekä tärkeiden palvelutoimittajiensa kanssa. Asiakkaiden kanssa on jatkettu varautumissopimusten laatimista. Sopimuksissa määritellään varautumisen kehittämiseen liittyvät yhteistyökäytännöt sekä häiriötilanteiden ja poikkeusolojen aikaiset toimintamallit. Palvelutoimittajien yhteistyön kehittämiseksi Senaatti-kiinteistöt on laatinut valmiussopimukset keskeisten palvelutoimittajiensa kanssa. Tällä sopimisella luodaan puitteet varautumisen kehittämiselle ja siten palvelutoimittajien toimintakyvyn parantamiselle häiriötilanteissa sekä 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 ovat olleet ICT-varautumisen sekä johtamisvalmiuksien parantaminen kahdentamalla tai muutoin varmentamalla niihin liittyviä järjestelyitä.

Senaatti-kiinteistöt on ryhtynyt kehittämään harjoitustoimintaa laajentaakseen sen kattamaan jatkossa myös asiakkaat sekä keskeiset palvelutoimittajat. Toimintamallista on toteutettu ensimmäisiä pilotteja, ja sen laajentamista suunnitellaan osaksi vakiintunutta toimintaa.

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 19 milj. euroa vuodelle 2025. Alustavan suunnitelman mukaan tulos jakaantuu liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöt 19 milj. euroa (sis. 3 milj. euroa Puolustuskiinteistöjen tuloutusta, joka on eliminoitu liikelaitokset yhteensä tuloksesta) ja Puolustuskiinteistöt 3 milj. euroa. Tulos sisältää valtion vuokraustoiminnan 9 milj. euron tulostavoitteen, mutta ei kiinteistömyyntien myyntivoittoja tai -tappioita. Kiinteistömyyntien tavoite (brutto) vuodelle 2025 on 78 milj. euroa;

2. vuoden 2025 tuloksesta vuonna 2026 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 26,4 milj. euroa.

Senaatti-konsernin vuokrauksen tulos oli 49,3 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 45,8 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 6,5 milj. euroa. Senaatti-konsernin valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos oli 41,6 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöjen toteutuneet kiinteistömyynnit olivat 5,5 milj. euroa.

25.8.2025

Senaatti-kiinteistöt suoritti vuoden 2024 tilinpäätöksen yhteydessä päätetyn 36 milj. euron tuloutuksen valtion talousarvioon kesäkuussa 2025. Puolustuskiinteistöt tuloutti Senaatti-kiinteistöille vuoden 2024 tuloksesta 3 milj. euroa kesäkuussa 2025.

Valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko						
Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt		Liikelaitokset yhteensä	
	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma
Vuokrauksen tulos *)	19	46	3	6	19	49
Eduskunnan Senaatti-konsernille asettamien valtuuksien vertailutaulukko						
					Valtuus	Toteuma
Investoinnit **)					850	315
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille					850	174
Lainanottovaltuus, netto					450	129

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

**) Taulukossa on esitetty vain investointivaltuuteen luettavat investoinnit. Kokonaisinvestoinnit sisältäen myös maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot olivat 327 milj. euroa.

Muut raportoitavat asiat

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

Senaatti-kiinteistöjen alkuvuoden 2025 kiinteistömyynnit olivat 5,5 milj. euroa, ja kauppvoja tehtiin yhteensä 26. Kiinteistömyyntien nettomyyntivoitot olivat 2,9 milj. euroa. Myyntihinnaltaan suurin kauppa oli Kuopion Hatsalankadun kasarmialue (2,2 milj. euroa). Keväällä havaittiin kirjanpidon suoriteperiaatteen virhe eräiden kiinteistökehitysalueiden myyntivoitoissa aikaisempina tilikausina. Havaittu virhe on suuruudeltaan noin 20 milj. euroa. Kiinteistön myyntihinta ja kaupungille maksettavat korvaukset tulisi näyttää saman vuoden tuloksessa. Kaupungille maksettavia korvauksia ei kuitenkaan oltu huomioitu kaikilta osin myyntivoittojen kirjauksissa. Virhe on korjattu vuoden 2025 kirjanpitoon oman pääoman edellisten tilikausien voiton oikaisuna. Korjauksella ei ole vaikutusta vuoden 2025 tulokseen. Kirjaus laskee Senaatin omavaraisuusastetta vähäisesti, noin 0,2 %.

Senaatti-kiinteistöjen merkittävimmät omaisuuden ostot olivat Espoossa Kemistintie 3 maanvaihto noin 1 milj. euroa ja Turussa kalliosuojan osto 1,6 milj. euroa ja Tampereella Nekalan selviämisasema ja sosiaalipäivystyksen maaomaisuuden osto noin 0,5 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen välillä toteutettiin alkuvuoden 2025 aikana kiinteistöomaisuuden siirtoja Senaatti-kiinteistöltä Puolustuskiinteistölle kahden määräalan osalta. Siirretyt

25.8.2025

määräalat sijaitsevat Upinniemellä ja Mikkelissä, ja hallinnansiirron arvo on ollut yhteensä 5,2 milj. euroa.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy siirtyi 1.1.2025 Senaatti-kiinteistöjen omistajahallinnasta valtiovarainministeriölle 1.1.2025 alkaen. Siirtyvien osakkeiden arvo oli 171,3 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen vuokravastuut edelleenvuokrauskohteista olivat kesäkuun lopussa 492,8 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 92,0 milj. euroa. Näistä liikelaitosten sitoumuksista päättyy seuraavan vuoden aikana 38,6 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt hankki kaiken rahoituksen Valtiokonttorin kautta.

Toimitilojen vajaakäyttöaste pysyi samana Senaatti-kiinteistöissä ja heikkeni Puolustuskiinteistöissä verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen. Senaatti-kiinteistöjen vajaakäyttöaste oli 7,0 % ja vastaa-vasti Puolustuskiinteistöjen vajaakäyttöaste 3,3 %. Toimistotilojen yleinen vajaakäyttöaste Suomessa oli KTI:n mukaan keskimäärin 20 % maaliskuussa 2025.

Vajaakäyttöaste, %	30.6.2025	30.6.2024
Senaatti-kiinteistöt	7,0	7,0
Puolustuskiinteistöt	3,3	3,2
Senaatti-konserni	5,2	5,1

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 kokonaisvuokrauskohteiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat Senaatti-konsernin liikelaitoksittain.

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 1-6/2025	Keskiarvo 1-6/2024	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Senaatti-kiinteistöt	19,65	19,08	3,0	2 385
Puolustuskiinteistöt	7,61	7,63	-0,2	2 850
Senaatti-konserni	13,14	12,91	1,8	5 235

*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokrasopimukset. Neliöillä painotetut keskimääräiset sopimusten neliövuokrat. Kesäkuun 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.

Senaatti-kiinteistöjen neliövuokrat ovat kasvaneet, mikä johtuu muun muassa alhaisten neliövuokra-kohteiden purkamisista ja irtisanomisista sekä uusien, investointihankkeen jälkeen korkeamman neliövuokran kohteiden käyttöönotosta. Lisäksi vuokrien elinkustannusindeksikorotukset nostavat

25.8.2025

neliövuokria. Erityisesti Puolustuskiinteistöjen neliövuokrat vaihtelevat merkittävästi rakennustyypeittäin. Esimerkiksi kasarmirakennusten vuokrat olivat kesäkuussa 2025 keskimäärin 9,0 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 14,6 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 12,5 eur/m²/kk.

1.7 Loppuvuoden näkymät

Senaatti-kiinteistöt parantaa sisäistä tuottavuuttaan osana tuottavuusohjelmaa ja hallituksen valti-onhallintoon kohdistuvia säästötavoitteita. Tärkeimmät tuottavuutta kasvattavat ohjelmat ovat hankintojen kehitysohjelma ja rakentamisen uusi hankeohjausmalli. Näistä saatavat säästöt laskevat muun muassa toimitilainvestointien kustannuksia, mikä näkyy uusien toimitilojen matalampina vuokrakustannuksina virastoille. Tuottavuusohjelman säästöt etenevät suunnitellusti.

Konsernin investointien ennustetaan toteutuvan noin 770 miljoonan euron tasolla. Käynnistyvien hankkeiden aikataulu on kuitenkin riippuvainen asiakasvirastojen rahoitus- ja muista päätöksistä. Haasteena ovat myös Puolustuskiinteistöjen hankkeiden osalta urakoitsijoiden ja palvelutuottajien turvallisuusselvitysten pitkä käsittelyaika, mikä viivästyttää rakentamista.

Kiinteistömarkkinoiden tilanne on ollut haastava koko koronan jälkeisen ajan, ja erityisesti toimistotilojen kysyntä ja kaupankäynti ovat romahtaneet. Senaatti-kiinteistöjen suurimmista myytävistä kiinteistöistä suuri osa on valtion käytöstä vapautuneita toimistotiloja, joiden myynti on edelleen vaikeaa. Loppuvuoteen odotetaan kuitenkin yksittäisiä merkittäviä kauppvoja.

Hankintasopimusten sekä korko- ja sähkökulujen suojausten ansiosta kustannusnousu siirtyy viiveellä Senaatti-kiinteistöjen kustannuksiin. Valtiolainojen korkotaso on vakiintunut noin 3 %:n tasolle. Tämä tulee nostamaan konsernin keskikorkoa merkittävästi nykytilanteesta, jossa olennainen osa lainakannasta on vielä hyvin pienellä korolla. Pidemmällä aikavälillä kustannuspaineet ovat merkittävät, koska suojausten kustannusnousua hidastava vaikutus ei ole pysyvää. Korkealla jatkuva investointitaso lisää velkaantumista ja alttiutta mm. korkoriskille.

Uuden strategiakauden toimintasuunnitelmia tehdään tilanteessa, jossa valtiontalouden tilanne jatkuu haastavana, ja turvallisuustilanne luo painetta puolustus- ja turvallisuustoimijoiden tilainvestointeihin sekä varautumiseen. Konsernin data- ja tekoälystrategia valmistuu syksyn kuluessa ja antaa suuntaviivoja kehittämiseen, jolla seuraavien vuosien aikana kehitetään toimintaa, ja näin luodaan edellytykset entistä kustannustehokkaammalle toiminnalle ja paremmalle asiakaskokemukselle.

25.8.2025

1.8 Tulosityhteenvedo

Liikelaitoskonserni:

M€		Kum tot	Kum bud	Ero	Ennuste	Vuosi- budjetti
Konserni yhteensä	Liikevaihto	499,3	495,8	3,5	1 002,7	1 003,8
	Tulos	48,8	27,1	21,6	43,6	32,4
Senaatti-kiinteistöt	Liikevaihto	323,9	322,7	1,2	643,0	644,1
	Tulos	44,9	24,6	20,3	38,5	33,9
Puolustuskiinteistöt	Liikevaihto	185,1	182,9	2,2	377,8	379,5
	Tulos	6,6	6,2	0,4	5,6	3,0
Senaatin Asema-alueet Oy	Liikevaihto	1,9	1,9	0,0	4,0	3,8
	Tulos	0,2	-0,6	0,8	-0,9	-1,5
Muut yht. ja eliminoinnit	Liikevaihto	-11,6	-11,8	0,1	-22,0	-23,6
	Tulos	-2,9	-3,0	0,1	0,4	-3,0

Konsernin alkuvuoden tulos oli 48,8 milj. euroa. Tulokseen vaikuttivat positiivisesti erityisesti onnistunut kuluhallinta ja budjetoitua pienemmät nettorahoituskulut ja arvonalentumiset.

Senaatti-kiinteistöt:

M€		Kum tot	Kum bud	Ero	Ennuste	Vuosi- budjetti
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	323,9	322,7	1,2	643,0	644,1
	Tulos	44,9	24,6	20,3	38,5	33,9
Vuokraus	Liikevaihto	323,9	322,7	1,2	643,0	644,1
	Tulos	45,8	16,6	29,2	29,1	18,1
Suoravuokraus	Liikevaihto	249,7	249,6	0,1	497,5	499,2
	Tulos	44,6	15,9	28,7	27,0	17,2
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	57,3	56,6	0,7	112,1	111,7
	Tulos	1,3	1,4	-0,1	2,3	2,4
Palvelut	Liikevaihto	17,0	16,6	0,4	33,3	33,1
	Tulos	-0,1	-0,7	0,6	-0,2	-1,5
Kiinteistömyynti	Myynnit	5,5	39,0	-33,5	55,0	78,0
	Myyntivoitot/-tappiot	2,9	11,7	-8,8	16,5	23,4
	Tulos	-0,9	8,0	-8,9	9,4	15,8
Investointivaltuus		177,9	206,7	-28,7	400,0	450,0
Investoinnit		190,2				

25.8.2025

Senaatti-kiinteistöjen tulos oli 44,9 milj. euroa. Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta, joka oli 45,8 milj. euroa, ja kiinteistömyynnin -0,9 milj. euron tappiosta. Tulos ylitti budjetoidun 20,3 milj. eurolla. Tuloksen budjettiylitys johtui pääosin kulualituksista, poistoista ja nettorahoituskuluista sekä arvonalentumisista, joita tehtiin budjetoitua vähemmän. Koko vuoden tuloksen ennustetaan olevan 38,5 milj. euroa, mikä ylittää budjetin noin 5 milj. eurolla.

Kiinteistömyynnin toteuma oli 5,5 milj. euroa, mikä alitti budjetin 33,5 milj. eurolla. Kiinteistömyynnin tulos -0,9 milj. euroa alitti budjetin 8,9 milj. eurolla.

Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen:

Vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen, milj. euroa		
Toimiala	M€	Osuus-%
Turvallisuuskiinteistöt	117,8	36
Erityiskiinteistöt	122,7	38
Valtioneuvosto ja toimistokiinteistöt	71,5	22
Muut (Pääosin palveluja tytäryhtiöille)	12,0	4
Yhteensä	323,9	100

25.8.2025

Liikelaitosten keskeiset tunnusluvut:

Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustuskiinteistöt	
	06/2025	06/2024	06/2025	06/2024
Liikevaihto	323,9	320,6	185,1	181,7
Liikevoitto	52,6	61,0	10,7	12,3
Liikevoitto-%	16,3	19,0	5,8	6,8
Vuokrauksen käyttökate	135,4	122,4	62,3	62,5
Vuokrauksen käyttökate-%	41,8	38,2	33,7	34,4
Oman pääoman tuotto-%	2,7	3,3	0,5	0,0
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat	2,1	0,5	0,1	-0,1
Omavaraisuusaste-%	49,4	55,1	51,1	57,1
Sijoitetun pääoman tuotto-%	2,1	2,3	0,7	0,4
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	1,7	1,0	0,7	0,4

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

25.8.2025

2 Konsernin tuloslaskelma

1.1.–30.6.	2025	2024
Liikevaihto	499 302 664	492 341 432
Valmistus omaan käyttöön	2 310 360	2 418 086
Liiketoiminnan muut tuotot	3 107 022	39 750 788
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-64 689 901	-70 219 843
Varastojen muutos	-229 926	-132 596
Ulkopuoliset palvelut	-106 549 434	-105 081 416
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-171 469 261	-175 433 855
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-41 512 523	-40 317 359
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-7 820 981	-7 377 030
Muut henkilösivukulut	-771 752	-556 759
Henkilöstökulut yhteensä	-50 105 256	-48 251 149
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-121 265 503	-112 899 014
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-13 037 983	-32 671 007
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-134 303 485	-145 570 021
Liiketoiminnan muut kulut	-85 465 612	-90 960 618
Liikevoitto	63 376 432	74 294 665
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	2 865 328
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä ja liikelaitoksista	0	141 301
Tuotot osuuksista omistusyhteisyhteisyrityksistä	24 000	0
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	288 356	192
Muut korko- ja rahoitustuotot	5 181 142	5 794 812
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-19 702 047	-15 262 722
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	- 14 208 549	-6 461 089
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	49 167 882	67 833 576
Tuloverot	-410 001	-683 623
Tilikauden voitto	48 757 881	67 149 953

25.8.2025

3 Konsernin tase

	30.6.2025	30.6.2024
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	4 992 520	1 176 875
Muut pitkävaikutteiset menot	6 766 899	6 921 828
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	11 759 419	8 098 702
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	470 933 303	471 309 522
Rakennukset ja rakennelmat	3 954 115 642	3 446 766 025
Koneet ja kalusto	28 774 669	17 550 291
Muut aineelliset hyödykkeet	202 333 572	166 353 507
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	658 735 736	767 334 724
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	5 314 892 923	4 869 314 069
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	65 800 434	234 068 422
Muut osakkeet ja osuudet	1 742 753	2 343 653
Sijoitukset yhteensä	67 543 186	236 412 075
Pysyvät vastaavat yhteensä	5 394 195 529	5 113 824 847
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	21 068 639	23 051 508
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	1 100 000	22 932 000
Muut saamiset	12 088 348	14 489 669
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	13 188 348	37 421 669
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	11 010 744	8 889 480
Muut saamiset	2 243 157	6 430 462
Siirtosaamiset	14 438 570	14 310 076
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	27 692 470	29 630 018
Saamiset yhteensä	40 880 819	67 051 687
Rahat ja pankkisaamiset	404 948 468	261 567 755
	5 861 093 455	5 465 495 798

25.8.2025

	30.6.2025	30.6.2024
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 352 566 460	1 521 624 158
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	806 441 666	756 458 080
Tilikauden voitto	48 757 881	67 149 953
Oma pääoma yhteensä	2 880 517 713	3 017 983 897
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	28 825 503	29 876 868
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	2 237 009 001	1 962 583 105
Lainat rahoituslaitoksilta	0	0
Saadut ennakot	69 965 075	3 150 158
Muut velat	318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	2 307 292 076	1 966 051 263
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	476 105 384	297 040 244
Lainat rahoituslaitoksilta	0	5 504 499
Saadut ennakot	23 592 850	10 974 245
Ostovelat	37 594 314	50 186 498
Muut velat	44 252 258	26 361 465
Siirtovelat	62 913 358	61 516 819
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	644 458 163	451 583 770
Vieras pääoma yhteensä	2 951 750 239	2 417 635 033
	5 861 093 455	5 465 495 798

25.8.2025

4 Konsernin rahoituslaskelma

	1.1.–30.6.2025	1.1.–30.6.2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	63 376 432	74 294 665
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-2 690 257	-38 399 303
Poistot ja arvonalentumiset	134 303 485	145 570 021
Pakolliset varaukset	-1 339 572	-1 243 569
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-14 520 498	-3 881 718
Verot, netto	-410 001	-683 623
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	178 719 590	175 656 473
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	16 643 416	37 786 053
Vaihto-omaisuuden muutos	229 926	125 303
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-43 638 124	-24 205 980
Käyttöpääoman muutos	-26 764 783	13 705 376
Liiketoiminnan rahavirta	151 954 806	189 361 849
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-326 876 081	-329 241 028
Pysyvien vastaavien myynnit	4 623 496	39 021 610
Investointiavustukset	0	1 340 946
Investointien rahavirta	-322 252 586	-288 878 472
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys-, vähennys +)	-15 000	
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	58 515 928	-411 718
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	56 165 280	212 524 162
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	20 345 311	-12 270 291
Voiton tuloutus valtiolle	-36 000 000	-36 000 000
Rahoituksen rahavirta	99 011 519	163 842 152
Rahavarojen muutos	-71 286 260	64 325 529
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	456 109 564	197 242 226
Rahavarat tilikauden lopussa	404 948 468	261 567 755

25.8.2025

5 Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma

1.1.–30.6.	2025	2024
Liikevaihto	323 901 008	320 627 357
Valmistus omaan käyttöön	1 491 132	1 553 654
Liiketoiminnan muut tuotot	3 022 928	38 042 812
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-25 812 482	-28 709 151
Ulkopuoliset palvelut	-68 105 855	-69 990 533
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-93 918 336	-98 699 684
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-21 304 176	-20 505 312
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-3 969 819	-3 748 282
Muut henkilösivukulut	-130 062	-16 370
Henkilöstökulut yhteensä	-25 404 057	-24 269 964
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-76 589 665	-69 868 211
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-6 000 000	-25 754 509
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-82 589 665	-95 622 719
Liiketoiminnan muut kulut	-73 853 629	-80 634 691
Liikevoitto	52 649 380	60 996 764
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä ja liikelaitoksista	3 000 000	3 003 886
Tuotot osuuksista omistusyhteyserityksistä	24 000	5 586 000
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	288 356	192
Muut korko- ja rahoitustuotot saman kons. yrityksiltä ja liikelaitoksilta	4 067 280	3 369 905
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta	4 906 427	5 588 333
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0	-2 469 930
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman kons. yrityksille ja liikelait.	-2 948	-2 943
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-19 694 831	-15 251 979
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7 411 716	-176 536
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	45 237 663	60 820 227
Tuloverot	-329 541	-314 025
Tilikauden voitto	44 908 122	60 506 202

25.8.2025

6 Senaatti-kiinteistöjen tase

	30.6.2025	30.6.2024
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	4 992 520	1 176 875
Muut pitkävaikutteiset menot	6 281 203	6 752 543
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	11 273 723	7 929 418
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	427 742 967	435 564 178
Rakennukset ja rakennelmat	2 958 402 378	2 499 511 147
Koneet ja kalusto	26 926 377	15 614 293
Muut aineelliset hyödykkeet	20 127 657	14 958 291
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	393 733 294	623 444 546
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 826 932 673	3 589 092 455
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa	840 915 897	840 744 331
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	714 087 907	555 332 201
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	65 800 434	236 789 093
Muut osakkeet ja osuudet	1 743 358	2 344 259
Sijoitukset yhteensä	1 622 547 597	1 635 209 885
Pysyvät vastaavat yhteensä	5 460 753 993	5 232 231 758
Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	1 100 000	22 932 000
Muut saamiset	12 073 348	14 489 669
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	13 173 348	37 421 669
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	5 786 652	6 211 070
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	0	426 997
Muut saamiset	2 235 814	6 430 854
Siirtosaamiset	2 955 626	2 997 339
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	10 978 092	16 066 260
Saamiset yhteensä	24 151 441	53 487 929
Rahat ja pankkisaamiset	373 203 189	232 412 281
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	397 354 629	285 900 210
	5 858 108 622	5 518 131 968

25.8.2025

	30.6.2025	30.6.2024
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 352 566 460	1 521 636 398
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	818 623 564	779 731 677
Tilikauden voitto	44 908 122	60 506 202
Oma pääoma yhteensä	2 888 849 851	3 034 625 982
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	14 525 017	12 884 821
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	2 237 009 001	1 962 583 105
Saadut ennakot	2 413 000	2 688 000
Muut velat	318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	2 239 740 001	1 965 589 105
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat valtiolta	476 105 384	297 040 244
Lainat rahoituslaitoksilta	0	5 500 000
Saadut ennakot	6 461 997	10 103 975
Ostovelat	19 957 221	36 348 023
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille	149 069 951	98 333 667
Muut velat	19 533 054	14 521 453
Siirtovelat	43 866 147	43 184 699
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	714 993 753	505 032 060
Vieras pääoma yhteensä	2 954 733 754	2 470 621 165
	5 858 108 622	5 518 131 968

25.8.2025

7 Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma

	1.1.–30.6.2025	1.1.–30.6.2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	52 649 380	60 996 764
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-2 606 163	-36 706 326
Poistot ja arvonalentumiset	82 589 665	95 622 719
Pakolliset varaukset	-618 214	-260 564
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/-tappioita ja arvonalent.	-7 723 665	2 289 508
Verot, netto	-329 541	-314 025
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	123 961 462	121 628 076
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	14 060 598	12 209 439
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	24 260 403	60 521 403
Käyttöpääoman muutos	38 321 001	72 730 841
Liiketoiminnan rahavirta	162 282 462	194 358 917
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-190 184 982	-253 815 368
Pysyvien vastaavien myynnit	24 664 566	39 000 310
Myönnettyt lainat	-100 000 000	-100 000 000
Lainasaamisten takaisinmaksut	20 622 147	20 822 147
Investointiavustukset	0	1 340 946
Investointien rahavirta	-244 898 270	-292 651 966
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	0	-625 000
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	56 165 280	212 524 162
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	4 426 235	-12 249 171
Voiton tuloutus valtiolle	-36 000 000	-36 000 000
Rahoituksen rahavirta	24 591 515	163 649 991
Rahavarojen muutos	-58 024 292	65 356 943
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	431 227 481	167 055 338
Rahavarat tilikauden lopussa	373 203 189	232 412 281

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.