



4,8 miljardin euron kysymys:

# Miten valtion kiinteistöistä pidetään huolta?

Infopaketti valtion kiinteistöjen hallinnasta

---

Senaatti-konserni 2023

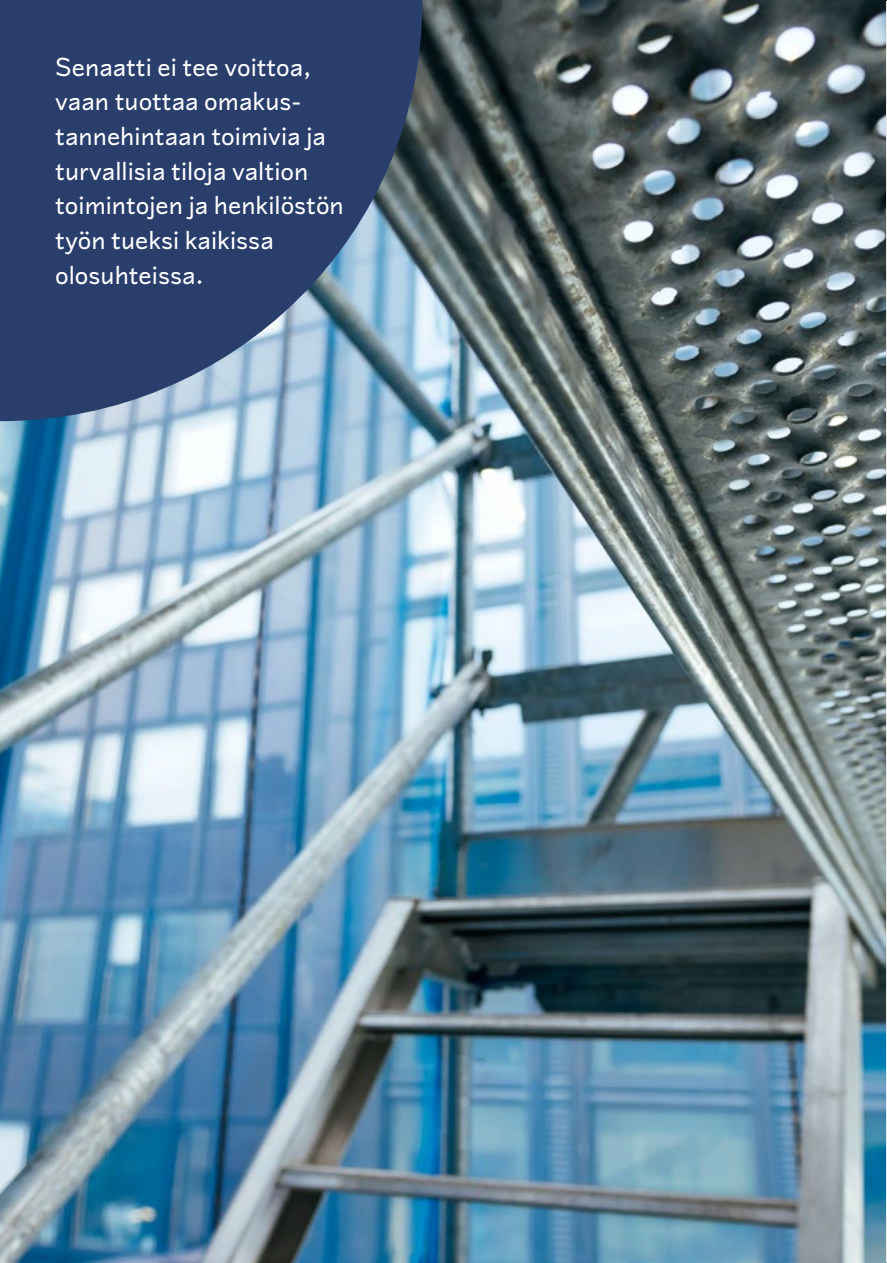
**4,8 miljardin euron kysymys:**

**Miten valtion kiinteistöistä pidetään huolta?**

Infopaketti valtion kiinteistöjen hallinnasta

## Sisällysluettelo

<i>Johdanto: miten valtion kiinteistöomaisuudesta pidetään huolta?</i>	03
<b>1. Miten tilakustannusten kasvua voidaan hillitä?</b>	04
<b>2. Miten rakentamisen laadusta ja kustannuksista huolehditaan?</b>	06
<b>3. Mitä vuokrien omakustannuseriaate tarkoittaa asiakkaalle kuten esimerkiksi poliisille?</b>	08
<b>4. Voidaanko työpaikkojen sisäilmaongelmille tehdä mitään?</b>	10
<b>5. Mitä varautuminen tarkoittaa virastoille ja miten Senaatti niitä palvelee?</b>	12
<b>6. Mitä Senaatti tekee ympäristön hyväksi ja ilmastonmuutoksen torjumiseksi?</b>	14
<b>7. Miksi ja miten tarpeettomat kiinteistöt myydään?</b>	16
<b>8. Mitä kuntien tilatiedolla tehdään?</b>	18
<b>9. Miten valtion toimitilakustannukset kehittyvät jatkossa?</b>	12



Senaatti ei tee voittoa, vaan tuottaa omakustannehintaan toimivia ja turvallisia tiloja valtion toimintojen ja henkilöstön työn tueksi kaikissa olosuhteissa.

## Johdanto: miten valtion kiinteistöomaisuudesta pidetään huolta?

Johdanto valtion kiinteistöjä hallinnoivan Senaatti-konsernin toimintaan

Valtiolla on lähes 9000 rakennusta. Tilaa niissä on yhteensä 5,9 miljoonaa neliötä. Rakennuksiin kuuluu niin 600 suojeltua kohdetta kuin poliisi- tai oikeustaloja, vankiloita, laboratorioita, museoita, ministeriöiden ja vi-rastojen toimistotilaa sekä puolustusvoimien kohteita.

Valtion kiinteistöjä hallinnoi valtiovarainministeriön ohjauksessa toimiva Senaatti-konserni, joka muodostuu emoliikelaitoksena toimivasta Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöt-tytärliikelaitoksesta. Puolustusministeriö ohjaa Puolustuskiinteistöjä sen tuottaessa palveluita Puolustusvoimille ja Puolustusvoimien määrittelemille kumppaneille. Senaatti-konsernin toimintaa ohjaavat valtion toimitilastrategia ja kiinteistöstrategia.

Senaatti-konserni kehittää ja ylläpitää valtion rakennettua kiinteistövarallisuutta. Senaatti ei tee voittoa, vaan tuottaa omakustannehintaan toimivia ja turvallisia

tiloja valtion toimintojen ja henkilöstön työn tueksi kaikissa olosuhteissa.

Viimeisen kymmenen vuoden aikana valtion kiinteistöhoito ja -hallinta ovat muuttuneet paljon. Keskitetty järjestelmä on todettu toimivaksi ja tilakustannuksista on voitu säästää samalla kuin kiinteistökanta on paremmassa kunnossa kuin koskaan.

Tähän lyhyeen perehdytyspakettiin on koottu vastaukset yleisimpiin kysymyksiin valtion kiinteistönhoidosta ja -hallinnasta. Se on tarkoitettu kaikille niille, jotka ovat kiinnostuneita kyseisen 4,8 miljardin euron arvoisen kansallisvarallisuuden hoidosta.

Senaatin asiantuntijat vastaavat mielellään kaikkiin kysymyksiin.



# 1.

## **Miten tilakustannusten kasvua voidaan hillitä?**

Senaatti-konserni on haastavassa toimintaympäristössä onnistunut hillitsemään tilakustannusten nousua. Tämä on tapahtunut isoista investoinneista huolimatta. Yhdessä asiakkaiden kanssa toteutetuilla tilakehitysprojekteilla on mahdollistettu lähes 600 miljoonan euron tilakustannussäästöt. Samalla ajanjaksolla Senaatti on myynyt yli miljardilla eurolla valtiolle tarpeettomia kiinteistöjä.

Senaatti investoi lähivuosina valtion toimitiloihin arviolta 600–700 miljoonaa euroa vuodessa.

## Miten tilakustannusten kasvua voidaan hillitä?

Tällä hetkellä valtion vuokrajärjestelmä on keskitetty Senaatille ja samalla käytössä on omakustannusperusteinen vuokrajärjestelmä. Asiakkaat maksavat Senaatille vuokraa, joka kattaa kiinteistöjen investoinnit ja muut kulut. Senaatti ei tee tilojen vuokrauksella voittoa.

Omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän tavoitteita ovat tehokas ja tarkoituksenmukainen tilankäyttö sekä kiinteistöjen ylläpidon järjestäminen niin, että rakennukset pysyvät hyvässä kunnossa.

Senaatti on saavuttanut tavoitteet kustannusten nousun hillitsemiseksi. Valtion toimitilakustannukset olivat vuonna 2015 noin 800 miljoonaa euroa ja ne ovat pysyneet lähes samalla tasolla vuosina 2015–2022. Tällä hetkellä tilakustannukset ovat noin 776 miljoonaa euroa. Säästöä on syntynyt yhteensä 600 miljoonaa euroa.

Samalla uusiin tiloihin on investoitu kaksi miljardia euroa. Toimitilojen kunnossapitoon on käytetty 700 miljoonaa euroa.

Tarpeettomaksi jääneitä kiinteistöjä on myyty yli miljardin euron edestä. Senaatti investoi lähivuosina valtion toimitiloihin arviolta 600–700 miljoonaa euroa vuodessa.

Investoinneista suurin osa kohdistuu turvaviranomaisten tiloihin, eli mm. Puolustusvoimille, Poliisille, Suojelupoliisille, Rajavartiolaitokselle ja vankiloihin. Investointiohjelmaan sisältyy myös toimitilojen varautumisen parantamiseen liittyvät projektit, kuten toimitilojen varavoimaratkaisut. Toteutettava investointiohjelma nostaa väistämättä tilakustannuksia. Senaatin asiakkaiden vuokrat ovat lisäksi sidottu indeksiin.

Yhteisestä omaisuudestamme voidaan pitää erinomaista huolta ilman, että julkisia varoja tuhlataan. Keskitetty ja ammattitaitoinen kiinteistöhallinta tietää parempia työskentelytiloja työntekijöille, parempia palveluita kansalaisille ja säästöjä valtiolle. Tällä hetkellä valtion tilat ovat hyvässä kunnossa ja toiminnallisesti parempia kuin koskaan.



## 2.

### **Miten rakentamisen laadusta ja kustannuksista huolehditaan?**

Senaatti-konsernissa on vuosittain käynnissä satoja rakennushankkeita, jotka liittyvät vankiloihin, oikeus- tai poliisilaitoksiin, laboratorioihin tai kulttuurikohteisiin. Osa on virastojen yhteisiä työympäristöhankkeita. Senaatti rakennuttaa asiakkailleen uusia tiloja ja uudistaa vanhempaa kiinteistökantaa peruseronhankkeissa. Senaatti edistää kaikissa hankkeissa laatua, kustannustietoisuutta, ympäristönäkökulmia ja talousrikollisuuden torjuntaa, ja toteutus lähtee aina asiakkaiden tarpeista.

Kaikissa yli 2 miljoonan euron uudisrakennushankkeissa tavoitteena on 25 % päästövähennys ja korjaushankkeissa 15 % vähennys tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

## Miten rakentamisen laadusta ja kustannuksista huolehditaan?

Vuonna 2022 Senaatti-konserni investoi lähes 500 miljoonaa euroa asiakkaidensa toimitiloihin. Hankkeista tyypillisesti noin 2/3 on peruskorjausta ja -parannusta ja 1/3 uudisrakentamista. Tällä hetkellä (2023) eri valmistelu- tai toteutusvaiheessa on yli 500 rakennushanketta, joista yli 200 on rakentamisvaiheessa. Rakentamisvaiheen investointihankkeiden arvo on yli 750 miljoonaa euroa.

Uudisrakentaminen on pääosin korkean turvaluokan rakentamista poliisille, vankiloista vastaavalle Rikosseuraamuslaitokselle ja Puolustusvoimille, mikä asettaa omat vaatimuksensa käytettäville materiaaleille ja edellyttää turvallisuus selvityksiä kaikilta työmaalla olevilta.

Senaatti toteuttaa investoinnit ja asiakasvirastot maksavat tiloista omakustannuseriaatteen mukaisesti vuokraa, jolla katetaan investointikustannukset, kiinteistön ylläpitokorjaukset ja kiinteistön tasoa ylläpitävät peruskorjaukset. Uudisrakentamisen ja tilojen laatua nostavan perusparrannuksen yhteydessä tilojen vuokrataso tyypillisesti nousee. Asiakkaalla on oltava

myönnettynä kohoaviin tilakustannuksiin riittävät määrärahat ennen hankkeen käynnistämistä.

Pääosa Senaatti-konsernin rakennushankkeista toteutuu hankkeen budjetin mukaisesti. Esimerkiksi vuosina 2012–2018 tehtyjen investointipäätösten pohjalta toteutettujen hankkeiden kustannukset jäivät kokonaisuutena jopa alle budjetoidun.

Rakennushankkeita johdetaan ja seurataan kustannustavoitteiden mukaisesti ja tarvittaessa neuvotellaan asiakasviraston kanssa ratkaisuihin, joilla hanke saadaan toteutettua suunnitelman mukaisessa budjetissa.

Yksittäisissä tapauksissa hankkeen kustannukset voivat nousta kesken hankkeen, mikä yleensä johtuu hankkeen sisällön laajenemisesta tai asiakkaan tarpeen muuttumisesta. Historiallisten arvoikiinteistöjen osalta kustannusten arvioiminen on haastavaa, kun mahdollisesti puutteelliset rakenteelliset ratkaisut selviävät vasta purkutöiden yhteydessä. Viimeisen vuoden aikana on rakentamisen materiaali- ja energiakustannusten voimakas inflaatio

aiheuttanut paineita ennen Ukrainan sotaa aloitetuissa ja lasketuissa hankkeissa.

Senaatti-konsernin tavoitteena on myös pienentää rakentamisen aiheuttamia päästöjä, ja Senaatti onkin ensimmäisenä Suomessa asettanut tarkat päästötavoitteet. Kaikissa yli 2 miljoonan euron uudisrakennushankkeissa tavoitteena on 25 % päästövähennys ja korjaushankkeissa 15 % vähennys tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

Varsinkin uudisrakentamisessa puurakentamista tutkitaan lähtökohtaisesti yhtenä hiilijalanjälkeä pienentävänä ratkaisuvaihtoehtona. Turvallisuuskohteissa puurakentaminen ei kuitenkaan yleensä ole hyväksyttävissä oleva vaihtoehto.

Yhteisestä omaisuudestamme on pidettävä erinomaista huolta. Se edellyttää rautaista ammattitaitoa monimutkaisten ja vaativien hankkeiden toteuttamiselle.



### 3.

## Mitä vuokrien omakustannusperiaate tarkoittaa asiakkaalle, kuten esimerkiksi poliisille?

Poliisilla on erittäin laaja toimipisteverkosto. Tilat sijaitsevat eri puolilla Suomea ja valtaosa niistä on Senaatin omistuksessa. Poliisi maksaa tiloista valtion omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän vuokraa, joilla katetaan kiinteistöjen kulut, ml. peruskorjaukset.

Poliisin erityisenä haasteena on se, että suuri osa nykyisin käytössä olevista tiloista on rakennettu 1960–80-luvuilla. Ne ovat tulleet teknisen käyttökänsä päähän. Pelkän peruskorjauksen lisäksi tarve on perusparannukselle, jossa tilat uudistetaan vastaamaan myös toiminnallisesti poliisin nykypäivän tarpeita.



Pelkän peruskorjauksen lisäksi tarve on perusparannukselle, jossa tilat uudistetaan vastaamaan myös toiminnallisesti poliisin nykypäivän tarpeita.

### **Mitä vuokrien omakustannusperiaate tarkoittaa asiakkaalle, kuten esimerkiksi poliisille?**

Poliisin vanhoissa tiloissa vuokrataso on tyypillisesti ollut hyvin alhainen. Kun rakennetaan uusi, moderni, korkean turvallisuustason rakennus, sen vuokra on omakustannusperiaatteen mukaisesti merkittävästi vanhaa korkeampi. Jotta investointi voidaan toteuttaa, Poliisi tarvitsee määrärahat tilavuokraa varten.

Senaatti tekee poliisin kanssa tiivistä yhteistyötä ja on yhdessä Poliisihallituksen kanssa laatinut tiekartan priorisoiduista tilahankkeista. Yhteensä 38 poliisihanketta on suunniteltu toteutettavaksi ennen vuotta 2027. Näiden toteuttaminen tarkoittaa tehtyjen laskelmien mukaan noin 420 miljoonan euron investointeja. Tämä tarkoittaisi noin 22,2 miljoonan euron korotuspainetta poliisin budjettirahoitukseen.

Vuokra-aikana Senaatti vastaa poliisin kiinteistöjen ylläpitokorjauksista ja kiinteistöjen tasoa ylläpitävistä peruskorjauksista. Peruskorjaukset eivät olennaisesti muuta rakennuksen laatutasoa eivätkä täten vaikuta asiakkaalta perittyyn vuokraan.

Tilojen kuntoa seurataan säännöllisesti. Mahdollisissa sisäilmaongelmatapauksissa toimitaan Senaatin kehittämien nollatoleranssi-käytäntöjen mukaisesti. Epäilyt ja havainnot selvitetään nopeasti asiantuntijoiden toimesta ja sovitaan korjaavista toimenpiteistä.

On tärkeää, että poliisilla on käytössään ajanmukaiset, terveelliset, turvalliset ja tarkoituksenmukaiset toimitilat. Vanhat rakennukset eivät vastaa poliisin toiminnallisia vaatimuksia mm. tilatarpeen, turvallisuuden tai muiden teknisten vaatimusten osalta. Tämä johtaa poliisitalojen toteutuksessa uudisrakennushankkeisiin, jotka eivät ole mahdollisia ilman riittävää korotusta poliisin toimintamenoihin.



# 4.

## **Voidaanko työpaikkojen sisäilmaongelmille tehdä mitään?**

Kyllä voidaan. Senaatti-konserni on sitoutunut ehkäisemään ja ratkaisemaan sisäilmaan liittyviä ongelmia asiakkaidensa tiloissa. Senaatti käynnisti vuonna 2019 sisäilmaongelmien osalta nollatoleranssiohjelman, jonka tavoitteena on valtion toimitilojen sisäolosuhteiden laadun parantaminen ja ongelmien selättäminen. Senaatti-konsernin hallinnassa on lähes 9 000 rakennusta ja toimistotiloissa työskentelee yli 100 000 ihmistä, joiden kaikkien terveys on ensisijaisen tärkeää.

Hyvät ja turvalliset työskentelyolosuhteet edellyttävät, että rakennuksista pidetään huolta pitkäjänteisesti koko niiden elinkaaren ajan. Tämä vaatii oikeaa osaamista, rakennusten kunnon säännöllistä seurantaakin sekä niiden hoidosta ja ylläpidosta huolehtimista. Positiivisten tulosten kannustamana Senaatti haluaa jatkaa toimintansa määrätietoista kehittämistä. Kiinteistö- ja rakennusalaalla Senaatti on tunnettu edelläkävijä sisäilma-asioissa.

Tällä hetkellä reaktiivisten sisäilmatoimien kohteena on alle 2 % Senaatin vastuulla olevista rakennuksista.

## Voidaanko työpaikkojen sisäilmaongelmille tehdä mitään?

Senaatti panostaa ennen kaikkea ennaltaehkäiseviin toimenpiteisiin, jotta sisäilmaongelmilta vältyttäisiin kokonaan. Toiminta perustuu rakennusten kunnon ja korjaustarpeiden tuntemiseen ja tarvittavien toimenpiteiden toteuttamiseen.

Senaatti tarttuu ilmenneisiin ongelmiin nopeasti päivän vasteajalla. Tällä hetkellä reaktiivisten sisäilmatoimien kohteena on alle 2 % Senaatin vastuulla olevista rakennuksista.

Suurin osa sisäilmaongelmista ratkeaa kiinteistöhoitollisin toimenpitein, mutta aina toisinaan tarvitaan korjaustoimenpiteitä.

Senaatti on tehnyt vuosina 2019–2022 yhteensä 250 miljoonan euron lisäpanokset sisäolosuhteiden parantamiseen.

### Senaatin sisäilmatoiminta rakentuu kolmesta kokonaisuudesta:

- 1) laadunvarmistus rakentamisen aikana sekä huolenpito rakennuksista ja niiden kunnossapidosta
- 2) oman sisäilmaosaamisen jatkuva kehittäminen ja laaja yhteistyö
- 3) ennakoiva havainnointi, nopea reagointi, korjausten valvonta ja seuranta.

Rakennuskatsastuksen piirissä on yli 600 työntekijöiden päivittäisessä käytössä olevaa rakennusta. Rakenteiden tilaa ja ilmanvaihdon toimintaa seurataan säännöllisesti. Tavoite on, että yli 90 % asiakkaiden työntekijöistä työskentelee katsastetuissa tiloissa. Lisäksi Senaatti on suorittanut radonmittaukset yli 300 rakennuksessa. Radon on Suomessa erityinen sisäilmaongelma.

Tällä hetkellä käynnissä on yhteensä 15 tuloksellista kehitysprojektia. Jokapäiväistä toimintaa on siivoojien palkitseminen sisäilmahavainnoista sekä nopean toiminnan joukot, jotka koostuvat Senaatin sisäilma-asiantuntijoista ja homekoiratiimistä. Asiakastyytyväisyys sisäilmaa ja Senaatin sisäilma-asioiden hoitamista kohtaan on parantunut vuodesta 2015 lähtien.

# 5.

## Mitä varautuminen tarkoittaa virastoille?

Jokainen virasto laatii oman varautumissuunnitelmansa ja määrittelee ne toimitilat, jotka sen on välttämätöntä pitää käytössä poikkeusoloissa. Senaatti-kiinteistöt tekee asiakkaiden kanssa tarvittaessa varautumissopimukset ja varmistaa, että asiakkaiden tilat ovat toimivia myös poikkeusoloissa.

Puolustuskiinteistöjen tehtävänä on varmistaa Puolustusvoimien kriittisten kiinteistöjen käytettävyys, toimintavarmuus ja jatkuvuus kaikissa turvallisuustilanteissa.

## Mitä varautuminen tarkoittaa virastoille?

Viime aikojen tapahtumat ovat antaneet valmius- ja varautumissuunnittelulle enemmän painoarvoa. Tilat ja toimitilapalvelut ovat tärkeässä roolissa kriittisten toimintojen ylläpitämisessä mahdollisissa poikkeustilanteissa. Tässä Senaatti-kiinteistöt on asiakkaidensa kumppani.

Senaatti-kiinteistöt tekee tarvittaessa asiakkaidensa kanssa tarkemmat varautumissopimukset, joissa sovitaan siitä, miten varautumissuunnitelma käytännössä laitetaan toimeen ja mitkä ovat asiakkaan ja Senaatin tehtävät, vastuut ja mitä kustannuksia varautumisesta asiakkaalle koituu. Varautumisen tavoitteena on turvata yhteiskunnan elintärkeät toiminnot.

Valmius- ja varautumisasiat voivat tarkoittaa virastojen väestönsuojatiloja ja poistumisteitä, joista Senaatti aina vastaa. Muista poikkeusolojen erityisistä järjestelyistä, kuten väistötiloista, teknisistä järjestelyistä kuten varavoimasta sekä palveluiden saatavuudesta sovitaan aina erikseen asiakasviraston kanssa.

Senaatti-kiinteistöissä on käynnissä noin 200 erilaista varautumiseen liittyvää konkreettista toimenpidettä. Tehtävät liittyvät niin Senaatin oman toiminnan varmistamiseen kuin palvelukumppanien toiminnan ja materiaalien sekä palvelujen saatavuuden kehittämiseen poikkeusoloissa.

Oma lukunsa on Senaatti-konserniin kuuluva Puolustuskiinteistöt, joka vastaa puolustushallinnon kiinteistöistä. Puolustuskiinteistöjen tehtävänä on varmistaa Puolustusvoimien kriittisten kiinteistöjen käytettävyys, toimintavarmuus ja jatkuvuus kaikissa turvallisuustilanteissa.

A photograph of a forest scene. In the foreground, a tree trunk is covered in green moss. A single, light brown mushroom with a gilled top is growing from the forest floor, which is covered in dry pine needles and twigs. The background shows a dense forest of tall, thin trees, slightly out of focus.

# 6.

## **Mitä Senaatti tekee ympäristön hyväksi ja ilmastonmuutoksen torjumiseksi?**

Paljon, ja konkreettisin tuloksin. Senaatti on mm. onnistunut vähentämään kiinteistöjen käytön päästöjä 90 % ja panostanut aurinkoenergiaan. Senaatin asiantuntijat työskentelevät sen eteen, että valtion käytössä olevat toimitilat ovat hiilineutraaleja vuoteen 2035 mennessä. Senaatin tavoitteena on olla kiinteistöalan edelläkävijä myös energiatehokkuudessa.

Kaikista tärkein ja vaikuttavin tapa vähentää energiankäyttöä ja turhia kustannuksia on luopua tarpeettomista tiloista.

## Mitä Senaatti tekee ympäristön hyväksi ja ilmastonmuutoksen torjumiseksi?

Hiilineutraalisuus- ja fossiilivapaustavoitettiin vuoteen 2035 mennessä pyritään ensisijaisesti omin toimin ilman kompensatiota. Jo tähän mennessä on onnistuttu saavuttamaan merkittävä määrä päästövähennyksiä muun muassa tilojen käyttöä tehostamalla, siirtymällä fossiilivapaan energian käyttöön ja parantamalla kiinteistöjen energiatehokkuutta. Toimenpiteiden johdosta Senaatin hallinnoimien kiinteistöjen käytön päästöt ovat vähentyneet 90 % vuodesta 2012. Kiinteistöjen käytön osalta hiilineutraalius on mahdollista saavuttaa jo 2020-luvulla.

Senaatti panostaa valtion kiinteistöissä myös aurinkosähköjärjestelmien toteuttamiseen. Aurinkosähkö tuotti viime vuonna sähköä yli 1 gigawattituntia, mikä vastaa 50 omakotitalon vuotuista energiankulutusta.

Senaatti asetti ensimmäisenä Suomessa numeeriset päästövähennystavoitteet rakennushankkeille. Rakentamisen ja korjaamisen osalta tavoitteena on 25 % ja 15 % vähennys hiilijalanjälkeen verrattuna

tavanomaiseen rakentamiseen tasoon. Senaatti on sitoutunut päästötön työmaa green deal -sopimukseen ja kiertotaloustavoitteet ovat vahvasti mukana rakennushankkeissa. Jatkossa Senaatti aikoo edelleen lisätä panostuksia uusiutuvaan energiaan sekä kasvattaa niin Senaatin hallinnoimien alueiden hiilensidontakykyä kuin niiden luonnon monimuotoisuuttakin. Tämä tapahtuu yksinkertaisin toimenpitein, kuten nurmialueita niittämällä ja metsityksellä.

Haastavan energiatalven vuoksi Senaatti käynnisti syksyllä 2022 valtion kiinteistöissä laajan energiansäästöohjelman. Ohjelman tavoitteena on vähentää energiankulutusta 50 000 – 75 000 MWh, mikä vastaa lähes 10 000 kerrostalokaksion vuosikulutusta. Säästöt pienentävät energiakustannuksia jopa 10 milj. euroa.

Kaikista tärkein ja vaikuttavin tapa vähentää energiankäyttöä ja turhia kustannuksia on luopua tarpeettomista tiloista. Senaatti edistää valtion toimitilastrategian mukaisesti sitä, että tarpeettomista

toimistotiloista luovutaan hallitusti ja siirrytään työskentelemään valtion yhteisiin työympäristöihin. Luopumalla tyhjästä tiloista luomme säästöjä, vähennämme päästöjä ja lisäämme tilojen joustavaa käyttöä.

Rakennetun ympäristön päästöt ovat noin 30 % Suomen päästöistä. Pääosa rakennetun ympäristön päästöistä, 76 %, syntyy käytön aikaisesta energiankulutuksesta, lämmityksestä ja sähköstä. Senaatti on ollut ja aikoo jatkossakin olla edelläkävijä toiminnan hiilijalanjäljen pienentämisessä.



# 7.

## **Miksi ja miten tarpeettomat kiinteistöt myydään?**

Valtion ei ole järkevää omistaa kiinteistöjä, joita se ei tarvitse. Senaatti myy valtion käytöstä tarpeettomaksi jääneet, ei-strategiset kiinteistöt avoimesti tarjousten perusteella ostajien taustat selvittäen. Myytävien kiinteistöjen joukosta löytyy niin arvorakennuksia kuin tavallisempiakin kiinteistöjä.



Valtion kiinteistöstrategian mukaisesti valtiolle tarpeettomaksi jäävät kiinteistöt myydään ja niihin sidotut pääomat voidaan ohjata valtion muihin tarpeisiin.

## Miksi ja miten tarpeettomat kiinteistöt myydään?

Digitalisaation tuomat mahdollisuudet ja koronapandemia ovat kiihdyttäneet siirtymistä hybridityöhön ja työskentelemään monipaikkaisesti, minkä seurauksena toimistotilojen käyttöaste on jäänyt alhaiselle tasolle.

Tulevaisuudessa julkinen hallinto toimii yhä enenevässä määrin yhteisissä työympäristöissä. Toimitilojen yhteiskäyttöisyys lisää joustavuutta tilojen käytössä, tuottaa säästöjä, vähentää päästöjä ja edistää siten myös Suomen valtion hiilineutraalisuustavoitteen saavuttamista. Valtion toimitalostrategian lähtökohtana on valtion tilojen entistä tehokkaampi ja kestävämpi käyttö vuoteen 2030 mennessä. Valtion kiinteistöstrategian mukaisesti valtiolle tarpeettomaksi jäävät kiinteistöt myydään ja niihin sidotut pääomat voidaan ohjata valtion muihin tarpeisiin.

Ennen valtion omaisuuden myymistä, on sen arvon kehittämismahdollisuudet selvitettävä ja omaisuuden arvoa mahdollisuuksien mukaan kehitettävä. Kohteet, joilla ei ole kehityspotentiaalia arvonnousun näkökulmasta myydään suoraan

uusille omistajille. Kiinteistökehityskohteita kehitetään tiiviissä yhteistyössä kuntien ja kaupunkien kanssa ja kohteet myydään kaavallisen kehittämisen kautta saadun arvonnousun jälkeen. Kiinteistökehityskohteita kehitetään vain riskittömällä tavalla. Käytännössä tämä tarkoittaa kiinteistöomaisuuden kaavallista kehittämistä. Pääsääntönä on, että Senaatti ei voi tehdä suuria investointeja kohteisiin, joiden tarkoituksena on yksityiselle taholle vuokraaminen ja/tai myyminen.

- Kiinteistökaupat tehdään aina tarjousten perusteella käypään hintaan.
- Suoramyynti on mahdollista ainoastaan kunnille ja kaupungeille tietyissä erityistapauksissa, tällöinkin luovutukset tapahtuvat käyväällä arvolla.
- Myyntiprosessin aikana Senaatti selvittää potentiaalisen ostajan taustan, kansalaisuuden, rahoituksen luotettavuuden ja taloudellisen kantokyvyn.

Kaikista myyntiin tulevista kohteista ilmoitetaan julkisesti. Myyneistä saadut rahat tuloutetaan valtiolle. Vuoden 2022 tuloutettavaksi tulokseksi on arvioitu 35 miljoonaa euroa.

Aina korkein tarjous ei välttämättä voita. Näin saattaa olla erityisesti suojeltujen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla. Senaatti haluaa varmistaa, että ostajalla todella on resurssit, kyky ja tietotaito ylläpitää arvokasta rakennusta.

Senaatti-kiinteistöjen konsernijohtaja päättää kaikista kiinteistökaupoista 0,5 milj. euron asti ja Senaatin hallitus 10 milj. euron saakka. Sen jälkeen toimivalta siirtyy maan hallitukselle, ja yli 30 milj. euron kaupoista päättää eduskunta.



## 8.

### **Mitä kuntien tilatiedolla tehdään?**

Suomessa kunnilla on käytössään lähes kahdeksan kertaa enemmän erilaisia tiloja kuin valtiolla. Kuntien vuosittaiset tilakustannukset ovat arviolta neljä miljardia euroa. Tulevina vuosina pääosin vanhaa rakennuskantaa pitää korjata ja uusia miljardeilla. Nyt kuntien käytössä olevien tilojen tiedot on koottu yhteen paikkaan ensimmäistä kertaa.

Tietojen kokoamisessa Senaatin kuntien tilatietopalveluyksikkö on kuntien yhteistyökumppani. Kunnat voivat jatkossa kehittää arjen tilahallintaansa ja strategista tilajohtamistaan.

Samalla ajantasainen tieto kuntien kiinteistökustannuksista ja riskeistä täydentää julkisen talouden kokonaiskuvaa. Valtio on viime vuosina Senaatin avulla onnistunut saavuttamaan merkittävät säästöt. Kuntien on mahdollista saada aikaan vastaavat säästöt omista toimitilakuluistaan.

Ajantasainen ja helppokäyttöinen tilatieto sekä tukee kuntien päätöksentekoa että parantaa mahdollisuuksia arvioida koko kuntatalouden ja yksittäisten kuntien talouden kehitysnäkymiä ja riskejä.

## Mitä kuntien tilatiedolla tehdään?

Tilatieto on aiemmin ollut kunnissa usein hajallaan. Yksittäisen kunnan rakennuskantaan ja sen hallintaan sekä tilojen käyttöön ei välttämättä ole ollut näkymää. Tämän vuoksi kuntien käyttämien tilojen muodostamasta kokonaisuudesta ei ole aiemmin voitu rakentaa tarkkaa kuntakohdaista eikä valtakunnallista tilannekuvaa.

Tilanteen parantamiseksi kuntien tilatietoa on yhteismitallistettu ja digitalisoitu. Kuntien yhteistyökumppanina toimii Senaatin kuntien tilatietopalveluyksikkö. Ajantasainen ja helppokäyttöinen tilatieto sekä tukee kuntien päätöksentekoa että parantaa mahdollisuuksia arvioida koko kuntatalouden ja yksittäisten kuntien talouden kehitysnäkymiä ja riskejä.

Tällä on merkitystä paitsi julkisen talouden suunnittelussa myös yksittäisessä kunnassa, jossa pohditaan tulevia investointeja ja sitä, rakennetaanko uutta vai korjataanko vanhaa. Kunnilla on valtiota huomattavasti enemmän tiloja käytössään. Kuntien vuosittaiset tilakustannukset ovat moninkertaiset valtioon verrattuna. Sote-uudistuksen siirtymäajan jälkeen monelle kunnalle voi jäädä käsiin hyvinvointialueiden käytöstä poistuvia tiloja.

Monissa kunnissa väestökehitykseen liittyy haasteita, kuten väestön ikääntyminen ja syntyvyyden lasku sekä ilmastokysymykset ja hiilijalanjäljen pienentäminen. Samalla kunnat joutuvat tekemään päätöksiä esimerkiksi 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen tilojen merkittävistä korjaustarpeista ja mahdollisten korvaavien tilojen rakentamisesta. Siksi on tärkeää, että kunnilla on käytössään ajantasaista, tarkkaa ja helppokäyttöistä digitaalista tietoa päätöksenteon tueksi.

Valtio on Senaatin avulla onnistunut säästämään huomattavasti toimitilakustannuksissa. Valtiovarainministeriön arvion mukaan kuntien tilakustannuksista olisi mahdollista säästää vastaavat 10–15 %. Tämä tarkoittaisi noin 400–600 miljoonan euron säästöä vuositasolla.

Ammattitaitoinen ja taloudellinen kiinteistönhallinta auttaa säästämään julkisia varoja ja ympäristöä sekä mahdollistaa paremmat palvelut kansalaisille, kun ei makseta turhista seinistä.



## 9.

### **Miten valtion toimitilakustannukset kehittyvät jatkossa?**

Valtion turvallisuustoimijoiden toimitiloihin pitää investoida tulevana vuosina aiempaa enemmän. Tulevat investoinnit kattavat sekä perusparannuksia että uudisrakentamista. Investoinnit rahoitetaan valtion vuokratuloilla, joten ne tulevat nostamaan asiakkaiden vuokratukustannuksia. Vuokrat nousevat myös inflaation vuoksi, koska niihin tehdään elinkustannusindeksin mukaiset korotukset.

Koronan jälkeen valtion toimistotilojen käyttöaste on jäänyt aiempaa matalammalle tasolle. Säästöjä voidaan saada käytössä olevien tilojen käyttöä tehostamalla.

Toteutettava investointiohjelma nostaa valtion tilakustannuksia arviolta 25–35 miljoonaa euroa vuodessa.

## Miten valtion toimitilakustannukset kehittyvät jatkossa?

Senaatti-konserni investoi lähivuosina valtion toimitiloihin arviolta 600–700 miljoonaa euroa vuodessa. Aiemmin investointien taso oli noin 250–450 miljoonaa euroa vuodessa. Investoinneissa on kyse sekä perusparannuksista että uudisrakentamisesta. Lisäksi mukana on entistä tehokkaampaan varautumiseen liittyviä projekteja. Näin ollen toteutettavien tilojen laatu nousee.

Investoinneista valtaosa kohdistuu turvaviranomaisten tiloihin. Turvaviranomaiset tarkoittavat Puolustusvoimia, Poliisia, Suojelupoliisia, Rajavartiolaitosta sekä Rikosseuraamuslaitoksen vankiloita.

Uusia vankiloita rakennetaan paraikaa Oulussa, Vaalassa ja Vantaalla. Uusia poliisitaloja on rakenteilla Vantaalle ja Ouluun, sekä lähitulevaisuudessa myös Tampereelle ja Kuopioon. Rajavartiolaitoksen Immolan alueen kokonaisuudistuksen lisäksi käynnissä ovat laajat hankekokonaisuudet Onttolassa ja Ivalossa sekä pienempiä hankkeita eri puolilla Suomea. Puolustusvoimille toteutetaan

F-35-hävittäjähankintaa palveleva infra-kokonaisuus useammalle paikkakunnalle tämän vuosikymmenen aikana.

Myös muille kuin turvallisuusviranomaisille toteutetaan suuria investointeja: Kansallismuseon peruskorjauksen ja laajennuksen työmaat käynnistyvät vielä tämän vuoden puolella, valtioneuvoston käyttöön on suunnitteilla Säätytalon peruskorjaus sekä valtioneuvoston korttelien laajat uudistukset ja perusparannukset.

Toteutettava investointiohjelma nostaa valtion tilakustannuksia arviolta 25–35 miljoonaa euroa vuodessa. Valtion vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin ja näin ollen korkea inflaatio nostaa myös valtion toimijoiden tilakustannuksia.

Puolet valtion henkilöstöstä (noin 35 000–40 000 henkilöä) toimii tehtävissä, joissa etätyö on mahdollista. Koronan jälkeen monipaikkainen työ on lisääntynyt entisestään. Valtion toimistotilojen käyttöaste on jäänyt aiempaa matalammalle. Alikäytölle jääneistä tiloista on syytä luopua.

Tilojen käyttöä tehostamalla saadaan aikaiseksi säästöjä. Lähivuosien tavoitteena on saavuttaa noin 8 miljoonan euron vuosittaiset säästöt valtion toimitilakustannuksissa. Valtion kiinteistöstrategian määrittää valtiovarainministeriö, joka on arvioinut, että vuoteen 2030 mennessä toimistotilojen määrä voitaisiin vähentään noin 45 prosenttiin nykyisestä.

**Ota yhteyttä:**

**Jari Sarjo**  
**konsernijohtaja**  
jari.sarjo@senaatti.fi

**Tuomas Pusa**  
**operatiivinen johtaja, Senaatti-kiinteistöt**  
tuomas.pusa@senaatti.fi

**Matias Warsta**  
**toimitusjohtaja, Puolustuskiinteistöt**  
matias.warsta@puolustuskiinteistot.fi

**Sanna Jääskeläinen**  
**markkinointi- ja viestintäjohtaja**  
sanna.jaaskelainen@senaatti.fi