



PUOLUSTUSKIINTEISTÖT
Senaatti

Puolustuskiinteistöt

Puolivuotiskatsaus

1.1.–30.6.2024

Y-tunnus 3169414-8

Kotipaikka Helsinki





29.8.2024

173380

Sisällysluettelo

1	Toiminnallinen katsaus.....	3
1.1	Alkuvuonna keskeistä	3
1.2	Toimitusjohtajan katsaus.....	4
1.3	Alkuvuoden tulos	6
1.4	Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta.....	7
1.5	Eduskunnan asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet	7
1.6	Puolustusministeriön asettamat palvelutavoitteet.....	10
1.7	Valtiovarainministeriön asettamat tulos- ja tuloutustavoitteet Senaatti-konsernille.....	16
1.8	Loppuvuoden näkymät.....	17
1.9	Tulosyhteenvedo	19
2	Puolustuskiinteistöjen tuloslaskelma	21
3	Puolustuskiinteistöjen tase	22
4	Puolustuskiinteistöjen rahoituslaskelma.....	24



29.8.2024

173380

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Alkuvuonna keskeistä

- Vuoden 2024 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana on jatkettu aktiivisesti varautumisen ja valmiuden kehittämistoimenpiteitä vastaamaan muuttunutta turvallisuustilannetta. Toimenpiteiden painopisteenä on ollut Puolustusvoimien käytössä olevien suojatilojen käytettävyyden turvaaminen ja suorituskyvyn parantaminen toteuttamalla lyhyen aikavälin varautumisen toimenpiteet ja nopeuttamalla asiakkaiden erityistilojen kehittämistä. Varuskuntien energiare-silienssin kehittämishanke on edennyt suunnitellusti, ja vuodelle 2024 ohjelmoidut resilienssiä parantavat verkostoprojektit on käynnistetty.
- Suomen Nato-jäsenyyteen liittyen Puolustuskiinteistöt on sopinut puolustushallinnon kanssa Nato-investointien vastuut ja roolituksen. Puolustuskiinteistöt on osallistunut Yhdysvaltojen kanssa solmitun DCA-sopimuksen (Defence Cooperation Agreement) valmisteluun ja rooli-tukseen yhdessä puolustushallinnon kanssa. Puolustuskiinteistöt on lisännyt valmiuksiaan Nato- ja DCA-investointihankkeiden toteutukseen lisärekrytoinneilla ja -koulutuksella.
- Investointi- ja rakennushankkeisiin on käytetty alkuvuonna noin 76 milj. euroa, mikä on selvästi enemmän kuin edellisvuonna vastaavana ajankohtana. Kokonaisuudessaan vuonna 2024 investointien määrän arvioidaan kasvavan ennätyskalliseksi korkeaksi. Suurimmat rakennus-investointihankkeet liittyvät F-35-hävittäjähankeeseen edellyttämään infrastruktuurin rakentami-seen. F-35-infrastruktuurihankkeet ovat rakentamisvaiheessa Rovaniemen, Siilinjärven ja Tik-kakosken tukikohdissa. Hankkeet etenevät aikataulussaan ja asetettujen tavoitteiden mukai-sesti.
- Vuonna 2023 aloitettu valmiuslähtöisen palvelumallin nopeutettu käyttöönotto ja siihen liit-tyvät käytännön toimenpiteet paikallisyksiköissä ovat jatkuneet kuluvana vuonna. Alku-vuonna 2024 laajempia kiinteistöhoidon kokonaisuuksia siirrettiin palveluntuottajien vas-tuulle. Toimenpiteillä vastataan aikaisempaa paremmin kiristyneeseen turvallisuustilantee-seen ja varmistetaan Puolustuskiinteistöjen kyky turvata Puolustusvoimien kriittisten tilojen käytettävyyttä kaikissa turvallisuustilanteissa.
- Vuoden alusta lukien otettiin käyttöön uusi hankeohjausmalli rakennushankkeiden ohjauk-sessa. Kokemukset käyttöönotosta ovat olleet lupaavia, ja yhdessä asiakkaan kanssa on löy-detty toiminnan tarpeita täyttäviä, kustannustehokkaita ratkaisuja. Hankeohjausmallin kes-keisimpänä tavoitteena on toteuttaa hankkeet kooltaan ja kustannuksiltaan optimoiduisti ja näin hillitä toimitilakustannusten kasvua. Toimitilakustannusten vuosisäästötavoitteeksi ase-tetusta 3 milj. euron tavoitteesta on ensimmäisellä vuosipuoliskolla saavutettu noin 1,3 milj. euroa.



29.8.2024

173380

- Puolustuskiinteistöjen oman toiminnan ja työnteon tapojen uudistaminen on jatkunut vuonna 2024. Lean-toimintafilosofian mukainen noin kaksi vuotta kestävä 6S-projekti toteutettiin suunnitelman mukaisesti neljässä Puolustuskiinteistöjen toimipisteessä. Syyskaudella projekti viedään läpi niin ikään neljässä toimipisteessä.
- Senaatti-konsernissa käynnistettiin kesällä 2023 hankintatoimen kehitysohjelma, jolla tavoitellaan 100 milj. euron säästöjä vuoden 2029 loppuun mennessä. Puolustuskiinteistöille vuodelle 2024 asetettu 3,5 milj. euron säästötavoite saavutettiin jo vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Säästöjen syntymiseen on vaikuttanut erityisesti tarjoushalukkuuden lisääntymisen myötä syntynyt hintakilpailu.
- Puolustuskiinteistöjen alkuvuoden liikevaihto oli 181,7 milj. euroa ja tulos 8,9 milj. euroa. Liikevaihdon budjettilyitys johtui pääosin tavanomaista laajemmasta investointien suunnitteluun liittyvästä laskutuksesta.

1.2 Toimitusjohtajan katsaus

Vuoden 2024 alkupuoliskolla Puolustuskiinteistöt on toimeenpannut strategiansa mukaisesti valmiuslähtöistä palvelumallia siten, että Puolustuskiinteistöjen oman henkilöstön työpanosta kohdennetaan poikkeusolojen ja vakavien häiriötilanteiden kannalta tärkeimpiin Puolustusvoimien tiedusteluun, valvonnan ja johtamisen (TVJ) tiloihin. Oman työn kokonaismäärän säilyessä suuruusluokaltaan samana on tämä merkinnyt sitä, että muiden kuin TVJ-tilojen kiinteistönhoitoa ja siivousta toteuttavat enenevässä määrin Puolustuskiinteistöjen kumppaniyritykset. Alkuvuodesta 2024 kiinteistönhoitoa kilpailutettiin kymmenellä paikkakunnalla. Henkilöstön kanssa käytiin edustukselliset muutosneuvottelut loppukevästä 2024. Kiinteistöhoitoon ja siivouksen kumppaniyritykset ottivat kohteita haltuun 1.6. ja edelleen 1.10. alkaen.

Investointien toteutus on jatkunut ennätyksellisellä tasolla. Tämänhetkisen arvion mukaan investointien kokonaismäärä tulee vuonna 2024 nousemaan noin 250 milj. euroon (2023: 155 milj. eur). Vuodelle 2025 alustavia investointitarpeita on tunnistettu jo 550 milj. euron arvosta.

Muuttuneen turvallisuustilanteen ja Suomen Nato-jäsenyyden seurauksena tavallisesti hyvin pitkäjänteinen kiinteistöinvestointien suunnittelusykli on lyhentynyt, kun uusia tarpeita selviää kansallisen ja Naton puolustus suunnittelun edetessä. Tällä hetkellä on tiedossa, että muuttunut tilanne tulee edellyttämään nopealla aikataululla liittolaisten tukemista edistäviä ns. RSOM-hankkeita (Reception, Staging, Onward Movement) sekä kansallisesti kiihtyvien puolustusmateriaalihankintojen edellyttämää varasto- ja huoltotiloja. Tarpeet ovat kuitenkin toistaiseksi merkittäviltä osin täsmentymättömiä, kun esimerkiksi Yhdysvaltojen kanssa solmitun kahdenvälisen puolustus sopimuksen ratifiointiprosessi on ollut yhä käynnissä. Tilanne tulee haastamaan Puolustuskiinteistöjä ja Suomen kansallista vakiintunutta kiinteistöinvestointien päätöksentekoprosessia. Tavanomaisessa suunnittelussa Se-

29.8.2024

173380

naatti-konsernin liikelaitokset ovat esittäneet valtiovarainministeriölle yksilöityjä hanketarpeita ja niiden kautta määriteltyjä kokonaistarpeita mm. investointivaltuudelle. Puolustuskiinteistöjen osalta on pystytty osin esittämään vain arvioita investointikokonaisuuksista. Päätöksiä on tänä ja tulevana vuonna kyettävä tekemään selvästi aiempia vuosia nopeammin ja osin puutteellisemmin tiedoin, mikäli investointien halutaan toteutuvan esitetystä tahdissa.

Puolustuskiinteistöjen rakennuttamisen keskeinen painopiste on ollut F-35-hävittäjien edellyttämän infrastruktuurin kehittämisessä, vaikka investointien määrä on kasvanut laaja-alaisesti kaikissa Puolustusvoimien tulosityksiköissä. Hävittäjäinfran suunnittelussa on tehty laajaa ja erinomaista yhteistyötä asiakkaan kanssa, ja tarkalla ohjauksella hankkeiden kokonaiskustannukset on pystytty pitämään hyvin kurissa. Poikkeamat alkuperäisistä, varsin vajailla kokonaistiedoilla tehdyistä, kustannusarvioista selittyvät lähes täysin yleisellä kustannustason muutoksella eli inflaatiolla, konetyypin valinnan aiheuttamalla tekijöillä sekä toimintaympäristömuutoksilla. Kustannuspoikkeamat ovat kaiken kaikkiaan tämäntyyppiselle laajalle infrastruktuurihankkeelle vähäisiä.

Suomen julkisen talouden vaikeassa tilanteessa Senaatti-konserni on sitoutunut tukemaan asiakasvirastojaan vähenevien määrärahojen kanssa selviämässä. Myös Puolustuskiinteistöt on ilmoittanut alentavansa Puolustusvoimien vuokria noin 7 milj. eurolla vuoden 2025 alusta. Lisäksi Puolustuskiinteistöt toteuttaa energiatehokkuusinvestointeja ja asiakkaan kanssa sovittavia tilaratkaisuja siten, että vuotuisia kiinteistökuuluja pystytään alentamaan vielä 3 milj. eurolla. Keskeinen keino saavuttaa nämä säästöt on tehostaa Puolustuskiinteistöjen toimintaa: oman palvelutuotannon keskittäminen entistä tarkemmin tiedustelun, valvonnan ja johtamisen kohteisiin mahdollistaa ohjausorganisaation virtaviivaistamisen, entistä paremmalla toiminnanohjauksella pystytään tehostamaan resurssien käyttöä ja kustannustietoisuuden parantamisella kyetään vähentämään yleiskustannuksia. Tämän lisäksi Puolustuskiinteistöt kehittää hankeohjaustaan sekä hankintamenettelyjään ja pyrkii tekemään liikelaitoksesta aiempaa houkuttelevamman kumppanin ostettujen palveluiden kilpailun tiukentamiseksi.

Puolustuskiinteistöissä on meneillään myös monivuotinen organisaatiokulttuurin kehityshanke. Tällä tavoitellaan paitsi notkeampia ja tehokkaampia toimintamalleja myös työturvallisuuden ja työssä viihtymisen parantumista. Yksi tärkeimpiä keinoja organisaatiokulttuurin muutokseen on 6S Lean -projektimme, joka on edennyt suunnitelmallisesti siten, että ensi vuoden aikana kaikki paikallisyksiköt ovat uuden johtamismallin piirissä. 6S-projektissa on tarkasteltu mm. päivittäisjohtamista, oman työn organisoimista sekä omien tilojen käytön tehokkuutta. Kokemuksemme projektista ovat niin positiivisia, että olemme suositelleet sen pilotointia myös asiakkaidemme kohteissa.

Yhteiskuntavastuullisessa toiminnassa keskeinen edistysaskel on ollut uuden hankeohjausmallin valjastaminen kustannusten alentamisen ohella päästöjen vähentämiseen. Hankeohjausmallin myötä meille muotoutuu entistä selkeämpi ja konkreettisempi työkalu varmistaa, että päästöjen vähentämisen potentiaalit tunnistetaan rakennushankkeissa oikea-aikaisesti, päästöjä koskevat päätöksenteokopisteet on määritelty ja päästöjä pystytään vähentämään mahdollisimman kustannustehokkaasti. Senaatti-konsernissa on kiinnitetty aiempaa enemmän huomiota sosiaalisen vastuun ulottuvuuksiin,

29.8.2024

173380

ja uskon, että tämä kokonaisuus tulee nykyistä vahvemmin esille myös Puolustuskiinteistöjen seuraavassa strategiassa. Olemme tekemässä resurssiparannuksia mm. metsiemme hoidon laadun varmistamiseen ja pyrimme lisäämään toimia vieraslajien torjumiseen ja luonnon monimuotoisuuden edistämiseen.

Taloudellisesti vuoden 2024 ensimmäinen puolisko on edennyt pääosin odotetusti. Kesäkuussa terveydensuojeluviranomainen määräsi yllättäen Sodankylän varuskunnan yhden kasarmin käyttökieltoon huolimatta Puolustuskiinteistöjen jo toteuttamista ja käynnissä olevista parantamistoimista. Kasarmin käyttökielto tulee merkitsemään olennaisia lisäkustannuksia Puolustuskiinteistöille, koska liikelaitoksen on omalla kustannuksellaan järjestettävä väistötilat korjauksen/uudisrakentamisen ajaksi.

Viime vuonna emme aivan onnistuneet saavuttamaan tavoitteitamme asiakastyytyväisyyden parantamisessa. Olemme kiinnittäneet asiaan entistä enemmän huomiota ja määrittäneet asiakastyytyväisyyden lisäämiseksi konkreettisia askeleita, joiden toteutumista seurataan. Tekemisen tahdin, mm. investointien volyymin, liki räjähdysmäinen kasvu haastaa meitä rajusti asiakastyytyväisyyden osalta, mutta tavoitteenamme on edelleen erinomainen asiakaskokemus. Osa asiakaskokemukseen vaikuttavista tekijöistä, mm. turvallisuusselvitysten jonoutuminen, on sellaisia, joihin vaikutusmahdollisuutemme ovat rajallisia. Näiltäkin osin olemme tehneet parhaamme, jotta pullonkaulat saataisiin poistettua ja asiat rullaamaan mahdollisimman kitkattomasti. Pääosa asiakaskokemukseen vaikuttavista tekijöistä on sellaisia, joihin voimme itse suoraan vaikuttaa. Olemme mm. lisänneet asiakasrajapinnassa toimivan resurssimme määrää. Asiakaslähtöisyys on meille perusarvo, ja panostamme sen kehittämiseen jatkossakin lujasti.

Matias Warsta
Toimitusjohtaja

1.3 Alkuvuoden tulos

Puolustuskiinteistöjen alkuvuoden liikevaihto oli 181,7 milj. euroa ja tulos 8,9 milj. euroa. Liikevaihdon budjettiylitys johtui pääosin tavanomaista laajemmasta investointien suunnitteluun liittyvästä laskutuksesta. Lisäksi erityisesti uudet valmistuneet toimitilat kasvattavat vuokratuottoja. Kiinteistökulut ylittivät budjetin lumisen alkuvuoden sekä erillistilausten odotettua suuremman kasvun vuoksi. Henkilöstökulut toteutuivat alle budjetoidun.

Noussut korkotaso ja viime vuonna budjetoitua suurempana toteutuneet investoinnit näkyivät nettorahoituskulujen kasvuna. Kunnossapitoa toteutettiin 15 milj. eurolla, mikä ylittää viime vuoden tason. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos alitti valtion omakustannusperiaatteen mukaisen vuokrajärjestelmän edellyttämän tason oman pääoman tuoton ollessa -0,1 % (edellinen 12 kk). Alitus selittyy viime vuoden lopulla tehdyillä arvonalennuksilla ja pakollisella varauksella.

29.8.2024

173380

Koko vuoden tuloksen odotetaan toteutuvan budjetoitua paremmalla tasolla. Budjetoitua parempaa tulosta selittää erityisesti liikevaihdon kasvu ja budjetoitua pienemmät kulut.

1.4 Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta

Senaatti-kiinteistöjen tytäriikelaitoksena toimiva Puolustuskiinteistöt tuottaa puolustushallinnon strategisena kumppanina puolustushallinnon tarpeisiin kiinteistö- ja tilapalveluita, tilajohtamisen ja -hallinnon palveluita, tilojen hankintaan, hallinnointiin ja luovuttamiseen liittyviä palveluita sekä näihin välittömästi liittyviä muita palveluja. Lisäksi se huolehtii hallinnassaan olevasta valtion kiinteistövarallisuudesta. Konsernin toiminnasta on säädetty valtion liikelaitoksista annetussa laissa (1062/2010) sekä laissa Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä (1018/2020).

Senaatti-konsernin liikelaitokset toimivat valtiovarainministeriön hallinnonalalla, ja niiden yleinen ohjaus kuuluu valtiovarainministeriölle. Puolustusministeriö ohjaa kuitenkin 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. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulostavoite asetetaan valtion omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä. Valtiovarainministeriön asettama oman pääoman tuottotavoite vuosille 2024–2027 on 0 %.

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

Puolustuskiinteistöt ja koko konserni toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatti-konsernin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitosten omistajahallintaan. Liikelaitoksilla ei ole viranomaistehtäviä, eikä liikelaitoksille voida sopimuksilla siirtää viranomaistehtäviä tai julkisten hallintotehtävien hoitamista. Senaatti-konsernin toiminnassa noudatetaan julkisista hankinnoista annettua lakia (1397/2016) ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999). Senaatti-konsernin liikelaitosten ja niiden liikelaitoslain mukaisten asiakkaiden välisiin palvelusopimuksiin sovelletaan hallintosopimusta koskevia säännöksiä.

1.5 Eduskunnan asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet

Eduskunta on vuoden 2024 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Puolustuskiinteistöille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä.

29.8.2024

173380

Puolustuskiinteistöjen tehtävänä on tuottaa itse tai ostaa markkinoilta tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja tukemaan Puolustusvoimien suorituskykyä kaikissa turvallisuustilanteissa annettujen valmiusvaatimusten mukaisesti.

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

Valtion päivitetty kiinteistö- ja toimitilastrategiat vahvistettiin valtioneuvoston periaatepäätöksenä 16.12.2021. Toimitilat ja tilaratkaisut ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaatioiden toimintaa ja suorituskykyä. Tämä tarkoittaa sitä, että virastojen tai laitosten toimintaa sekä tiloja kehitetään samanaikaisesti siten, että toimitilahankkeet edistävät myös toiminnan vaikuttavuutta. Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimia valtion toimitilastrategian toteutuksessa ja edistää valtionhallinnon toiminnan ja työnteon tapojen uudistumista.

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

Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.

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

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

29.8.2024

173380

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

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

Nykyisen toimitilajohtamisen tilannekuvatyökalun kehittämiseksi on aloitettu digitaalisen asiakasyhteistyön kehityshanke, jonka tavoitteena on tarjota asiakkaille digitaalinen palvelupöytä tilannekuvan, tiedon, tarveselvitysprosessin digitalisoinnin ja yhteistyön osalta.

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

Vuonna 2023 käynnistetty kehityshanke varuskuntien energioresilienssin ja kriisinsietokyvyn kehittämiseksi on edennyt suunnitellusti. Hankkeen tavoitteena on luoda konsepteja sekä toiminta- ja sovimismalleja, joilla varuskuntakohtaista energian ja veden toimitusvarmuutta voidaan parantaa. Vuodelle 2024 aikataulutetut resilienssiä parantavat verkostoprojektit on käynnistetty suunnitellusti.

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

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

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

29.8.2024

173380

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

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

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

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

1.6 Puolustusministeriön asettamat palvelutavoitteet

Puolustusministeriö on lisäksi asettanut Puolustuskiinteistöille seuraavat palvelutavoitteet vuodelle 2024:

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

Puolustuskiinteistöt on pitänyt yllä ajantasaista varautumisen ja valmiuden sekä turvallisuuden tilannekuvaa ja raportoinut siitä sovitusti asiakkaalle. Puolustuskiinteistöjen valmiussuunnitelmat sekä konsernin jatkuvuussuunnitelmat ja turvallisuusohjeet on päivitetty. Lisäksi on harjoiteltu toimintaa erilaisissa turvallisuustilanteissa.

Tilannekuvan kokoaminen, analysointi sekä valmiuden säätely ovat kiinteä osa Puolustuskiinteistöjen valmius- ja turvallisuustoimintaa, joita harjoitellaan sisäisesti sekä yhdessä Puolustusvoimien kanssa. Valmiuden ja turvallisuuden säätelyssä toimitaan Puolustusvoimien antamien tehtävien ja turvallisuustasojen mukaisesti. Varautumista sekä päätöksentekoa tukevat monipuoliset johtamisjärjestelmät, viestivälineet ja Puolustuskiinteistöjen osaaminen sekä menettelyt henkilöstön tavoitettavuudesta, varallaolosta, hälyttämisestä ja käytettävyydestä.

Puolustuskiinteistöjen valmiudellisena painopisteenä on ollut toteuttaa lyhyen aikavälin varautumisen toimenpiteet ja nopeuttaa asiakkaiden erityistilojen kehittämistä. Molemmassa asioissa on

29.8.2024

173380

edetty tavoitteiden mukaisesti. Samalla on käynnistetty pitkän aikavälin investointiohjelma erityiskohteiden turvallisuuden parantamiseksi ja valmisteltu tätä varten konsepti. Kyseisten tilojen kehittämistä tukevat myös käytön tehokkuuden parantaminen ja käynnissä olevat energia-, vesi- ja sähköresilienssien parantamiseen tähtäävät ohjelmat. Puolustuskiinteistöt sopii valmiudelliset tavoitteet vuoden loppuun mennessä kaikkien asiakkaidensa kanssa.

- 2. Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimien tilahallinnan prosessin kehittämistä sekä tilahallinnan tehtävien uudelleen määrittelyä ja organisointia. Aloitetaan Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen välisen kumppanuusryhmän mukainen toiminta.*

Puolustusvoimat on tarkastellut tilahallinnan prosessia toimitilastrategiatyön yhteydessä. Puolustuskiinteistöt on tukenut ja tukee Puolustusvoimia kehittämishankkeissa ja on osoittanut valmiuden tarkastella myös osapuolten välistä tehtävärajausta. Tarkastelu käynnistettiin keväällä 2024 ja kehittämis ehdotukset esitellään Puolustusvoimien johdolle syksyn 2024 aikana.

Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt ovat sopineet kumppanuuden ohjausjärjestelmästä. Yhteisesti on todettu, että kumppanuustason ohjaaminen toteutetaan Puolustuskiinteistöjen ja Puolustusvoimien välillä samalla toimintatavalla kuin Puolustusvoimien ja sen strategisten kumppaneiden välillä. Kumppanuusryhmän mukainen toiminta ei ole vielä käynnistynyt.

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

Alkuvuonna 2024 on jatkettu vuonna 2022 käynnistettyä Puolustuskiinteistöjen valmiuslähtöisen palvelumallin suunnittelua ja toteutusta. Palvelumallissa Puolustuskiinteistöjen omaa palvelutuotantoa vahvennetaan ja keskitetään asiakkaan toiminnan sekä turvallisuuden kannalta merkittäviiin tiloihin ja kohteisiin. Muissa kohteissa etenkin kiinteistöhuollon osalta siirrytään kumppaneiden tuottamiin palveluihin nykyistä laajempina kokonaisuuksina.

Muuttuneen turvallisuustilanteen vuoksi Puolustuskiinteistöjen hallitus päätti syksyllä 2023 käynnistää toimet palvelumallin käyttöönoton nopeuttamiseksi. Osana nopeutettua käyttöönottoa loppuvuonna 2023 käynnistettiin johtamisjärjestelmän muutoksen suunnittelu ja toimeenpano. Muutos tukee paikallisyksiköiden valmiutta siirtyä tuottamaan palveluita valmiuslähtöisen palvelumallin periaatteiden mukaisesti alkuperäistä aikataulua nopeammin. Johtamisjärjestelmä toimenpannaan kokonaisuudessaan 1.9.2024 mennessä. Johtamisjärjestelmän muutoksella lisätään palvelutuotannon toiminnallista ja taloudellista tehokkuutta, mikä osaltaan varmistaa palvelutuotannon resurssien riittävyyden asiakkaan toiminnan kannalta merkittävässä tiloissa ja kohteissa.

Alkuvuoden 2024 aikana laajempia kiinteistönhoidon kokonaisuuksia siirrettiin palveluntuottajien vastuulle kahdeksalla paikkakunnalla, ja toimintavuoden syksyn aikana palveluntuottajien vastuuta laajennetaan edelleen kahdella paikkakunnalla.

Vuoden 2025 kiinteistönhoidon kilpailutuksen valmistelut toteutetaan vuoden 2024 aikana. Tavoitteena on, että palvelumallin kautta tavoiteltu muutos on toteutettu vuoden 2025 loppuun

29.8.2024

173380

mennessä ja näin luotu perusta palvelutuotannon vahventamiselle asiakkaan asettamien vaatimusten mukaisesti.

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

Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt suunnittelevat yhdessä investointien suuntaamista mahdollisimman järkevästi, jotta Puolustusvoimien tilatarpeet ja omistajan kiinteistönpidon tarpeet pystytään ratkaisemaan investointihankkeilla tehokkaasti. Vuoden 2023 keskeisimpänä muutoksena oli uuden strategisen investointisuunnitteluprosessin luominen ja käyttöönotto. Vuoden 2024 aikana strategista investointisuunnitelmaa on päivitetty ja vuoden 2024 jälkipuoliskolla määritellään strategiset painopisteet vuosille 2025–2036. Painopisteitä hyödynnetään strategisen investointisuunnitelman prosessissa vuonna 2025. Suunnitelmaan lisätään myös vuoden 2024 jälkipuoliskolla tiedossa olevat Nato- ja Yhdysvallat–Suomi-yhteistyöstä muodostuvat tarpeet. Tavoitteena on mahdollisimman selkeä investointinäkyvä talousarviovuodelle sekä kolmelle sitä seuraavalle kehyskaudelle.

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

Puolustuskiinteistöt on kiinnittänyt koko toiminta-aikansa huomiota kiinteistöjen käytettävyyden parantamiseen ja korjausvelan pienentämiseen. Vuoden 2024 kunnossapitobudjetti on 40 milj. euroa.

5. *Puolustuskiinteistöt kehittää edelleen yhteistoiminnassa Puolustusvoimien ja Puolustusministeriön kanssa toimintamallia Naton turvallisuusinvestointiohjelman hyödyntämiseen.*

Puolustuskiinteistöt ja Puolustusvoimat ovat yhteistyössä suunnitelleet Nato-rahoitukseen liittyvää toimintamallia. Toimintamalli käsittää rahoituksen suunnitteluun ja hankkeiden toteutukseen liittyvän prosessin ja tehtäväjaon. Suunnitelma valmistui alkuvuonna 2024. Vuoden jälkipuoliskolla jatketaan suunnitelman mukaisesti prosessiin liittyvän kyvykkyyden rakentamista.

6. *Puolustuskiinteistöt tukee toimitilastrategian toimeenpanoa Puolustusvoimissa. Tavoitteena on tuottaa Puolustuskiinteistöjen päivitetyn strategian mukainen 10 M€:n säästö vuoden 2025 loppuun mennessä. Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt asettavat yhteiset pitkän aikavälin tavoitteet toimitilakustannusten kehitykselle.*

29.8.2024

173380

Puolustuskiinteistöt on osallistunut asiantuntijana Puolustusvoimien toimitilastrategiatyöhön. Osana Puolustusvoimien toimitilastrategiatyötä on valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelman edellyttämien toimenpiteiden suunnittelu. Puolustuskiinteistöt tuki Puolustusvoimia toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelman laatimisessa. Suunnitelma luovutettiin valtiovarainministeriölle kesäkuussa 2024.

Puolustuskiinteistöjen strategiasta johdettu vuoden 2024 säästötavoite on 3 milj. euroa. Tavoite koostuu kolmesta osa-alueesta: tilaratkaisut 1 milj. euroa, energiatehokkuusinvestoinnit 1,2 milj. euroa sekä palvelutuotanto ja fiksu toiminta 0,8 milj. euroa. Tavoitteesta on ensimmäisellä vuosipuoliskolla saavutettu noin 1,3 milj. euroa.

- 7. Puolustuskiinteistöt toteuttaa valtion energiansäästöohjelmaa, kehittää varuskuntien varautumista ja sietokykyä erilaisten häiriötilanteiden varalle ja jatkaa energiatehokkuusinvestointien toteuttamista. Tavoitteena on vähentää kiinteistöenergian kokonaiskulutusta vähintään 1 % vuoden 2024 aikana.*

Vuonna 2022 käynnistetyn Senaatti-konsernin energiansäästöohjelman aikana käynnistettyjen ja sen jälkeen jatkettujen energiansäästötoimien kautta Puolustuskiinteistöt saavutti vuonna 2023 noin 30 GWh:n vuosisäästöt lämmössä ja sähkössä. Vuoden 2024 energiansäästötavoite on 1 % vuoden 2023 energiankulutuksesta. Vuoden 2024 ensimmäisellä puoliskolla energiankulutuksen väheneminen ei ole toteutunut tavoitteen mukaisesti, mikä johtuu varsinkin sähkön osalta kylmästä alkuvuodesta ja suuresta rakennushankkeiden määrästä. Valtakunnallisesti energian kulutus on lisääntynyt ensimmäisellä vuosipuoliskolla lämmössä ja sähkössä yhteensä 2,7 %. Loppuvuonna 2024 tehostetaan ostoenergian kulutusta pienentävien käyttötoimenpiteiden toteuttamista siten, että ero tavoitteen ja toteuman välillä tulee pieneneään. Vuoden 2024 säästötavoitteen saavuttaminen loppuvuoden aikana on haastavaa ilman, että sisäolosuhteisiin liittyvä asiakastytyväisyys heikkenisi.

Vuonna 2023 käynnistetty kehityshanke varuskuntien energiasesilienssin ja kriisinsietokyvyn kehittämiseksi on edennyt suunnitellusti. Konkreettisten kehittämistoimenpiteiden ohella hankkeessa on selvitetty ja suunniteltu häiriötilanteiden sekä poikkeusolojen aikaisia yhteistoimintamalleja varuskunnissa operoivien energian ja veden toimittajien kanssa. Hankkeessa on myös pilotoitu sopimusmalli energiaverkon haltijan sekä energiankäyttäjän vastuiden jakautumisesta edellä mainituissa tilanteissa. Alkuvuonna 2024 valmistui selvitys energian varastoinnista vetyyn Puolustuskiinteistöjen toimintaympäristössä ja selvitys mikroydinvoimaloiden käytettävyydestä varuskuntaympäristössä. Lisäksi käynnistettiin selvitys lämpöenergian varastoisesta hiekka-akkuihin sekä erään varuskunnan varavesijärjestelmän suunnittelu.

Puolustuskiinteistöissä on käynnistetty vuoden 2024 ensimmäisellä puoliskolla energiatehokkuutta parantavia vuosikunnossapito-ohjelmaan kuuluvia energiavaikutteisia toimenpiteitä 2,9 milj. eurolla ja sidottu rahoitusta energiatehokkuutta parantaviin omistajalähtöisiin investointiprojekteihin 1,9 milj. eurolla. Näillä energiatehokkuustoimenpiteillä saavutetaan noin 0,5 milj. eu-

29.8.2024

173380

ron pysyvät toimitilakustannussäästöt vuosittain joko energiankulutuksen pienemisen tai energian hankintakustannusten alenemisen kautta. Loppuvuonna 2024 on tavoitteena käynnistää energiatehokkuutta parantavia hankkeita lisää siten, että vuodelle 2024 asetettu tavoite 1,2 milj. euron pysyvistä toimitilakustannussäästöistä toteutuu.

Puolustuskiinteistöt on luopunut lähes kokonaan fossiilisen öljyn käytöstä kiinteistöjen lämmityksessä. Öljylämmitysjärjestelmät on pääosin korvattu lämpöpumppu- tai pellettilämmitysratkaisuilla. Öljylämmityskäyttöön jää edelleen yksittäisiä saari- ja etäkohteita, kunnes niiden pidemmän aikavälin käyttötarve tarkentuu. Näissä kohteissa on siirrytty vuoden 2024 alusta uusiutuvan lämmitysöljyn käyttöön, joka korvaa vähitellen varastosäiliöissä olevan fossiilisen lämmitysöljyn. Näiden kiinteistöjen osuus lämmityksestä on noin 2,5 %.

8. *Puolustuskiinteistöt seuraa toiminnan tehostamisesta syntyneitä säästöjä ja raportoi säästöjen kohdentumisen.*

Puolustuskiinteistöjen tärkeimmät projektit toiminnan tehostamiseksi ovat hankintojen kehitysohjelma, energian säästöohjelma sekä uusi toimitilainvestointien ohjausmalli. Hankintatoimen kehitysohjelman säästötavoite Senaatti-konsernissa vuodelle 2024 on 10 milj. euroa, josta Puolustuskiinteistöjen osuus on 3,5 milj. euroa. Kehitysohjelma on lähtenyt hyvin käyntiin, ja Puolustuskiinteistöjen alkuvuoden toteutuneet säästöt olivat 4,3 milj. euroa. Senaatti-konserni toteutti loppuvuodesta 2022 alkaen energiasäästöohjelman valtion kiinteistöissä. Laajoilla ja nopeasti toteutetuilla energiansäästötoimenpiteillä konsernissa säästettiin energiaa lokakuuhun 2023 mennessä noin 78 000 MWh, mikä vastaa lähes 10 milj. euron säästöjä vuositasolla. Energiankulutuksen vertailutaso vuodelle 2024 on erittäin alhainen, kun edellisen vuoden toimenpiteet pudottivat kulutusta poikkeuksellisen paljon. Puolustuskiinteistöjen energiasäästötoimenpiteistä on raportoitu edellä palvelutavoitteessa numero 7.

Merkittävästä investointien kasvusta huolimatta organisaatiokulut pidetään hallinnassa. Konsernin volyyymiä keskeisesti kuvaava mittari on toimitilainvestointien määrä. Vuoden 2024 investointienaste on 770 milj. euroa, mikä ylittää vuoden 2023 tason noin 20 %:lla ja vuoden 2022 tason 55 %:lla. Merkittävästä volyymikasvusta huolimatta vuoden 2024 budjetoinnissa konsernin organisaatiokuluihin sallittiin kasvu vain sovittuihin palkkojen TES-korotuksiin, turvallisuuden ja varautumisen tason noston välttämättömiin henkilöstölisäyksiin sekä strategian toteutumisen kannalta keskeimpiin tuottavuutta kehittäviin projekteihin. Toimitilainvestointien hankeohjausmallille asetetaan säästötavoite myöhemmin.

Säästöt mahdollistavat Puolustusvoimien vuokrien alentamisen 7 milj. eurolla vuoden 2025 alusta.

9. *Puolustuskiinteistöt noudattaa Senaatti-konsernin yhteiskuntavastuuohjelmaa painopisteinä hiili-neutraalius vuoteen 2035 mennessä ja sisäilmaongelmien nollatoleranssi.*

29.8.2024

173380

Senaatti-konsernin hiilineutraalisuusohjelman tavoitteita päivitettiin syksyllä 2023. Tavoitteeksi asetettiin konsernin toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen vuodesta 2024 alkaen, sisältäen koko arvoketjun päästöt (scope 1, 2 ja 3). Lisäksi kiinteistöjen ylläpidon hiilidioksidipäästöissä tavoitellaan 70 % vähennystä vuoden 2024 ja 75 % vähennystä vuoden 2025 loppuun mennessä vuoden 2020 tasoon verrattuna (aiemmin 60 %). Merkittävin haaste tavoitteiden saavuttamiselle muodostuu lähivuosien mittavasta rakentamisesta, jonka aiheuttamaa hiilijalanjälkeä pyritään alentamaan mm. kehittämällä investointihankkeiden ohjausta vähähiilisten ja kiertotalouden mukaisten tilaratkaisujen varmistamiseksi.

Vuoden 2023 osalta Puolustuskiinteistöjen ylläpidon aikaisissa hiilidioksidipäästöissä oli pientä nousua edellisvuoteen verrattuna, mikä johtui poikkeuksellisen runsaasta kylmäaineiden täyttömäärästä sekä lisääntyneestä turpeen käytöstä aluelämpölaitoksissa talvella 2022–2023. Ylläpidon aikaiset päästöt olivat yhteensä noin 17 900 tCO₂/a (2022: 15 700 tCO₂/a) vastaten 56 % vähenemää vuoden 2020 tasosta. Myös liikelaitoksen kokonaispäästöt kasvoivat tasolta 58 000 tCO₂/a tasolle 71 000 tCO₂/a, mikä johtui pitkälti voimakkaasti lisääntyneestä rakentamistoiminnasta.

Rakennuttamisessa tavoitteena on vähentää kiinteistöjen elinkaaren aikaisia hiilidioksidipäästöjä 25 % uudisrakentamisessa ja 15 % korjausrakentamisessa keskimääräiseen tasoon verrattuna. Vuoden 2023 tulosten perusteella tavoite vaikuttaa haastavalta etenkin uudisrakentamiskohteissa, mutta on saavutettavissa pääosassa peruskorjauskohteita. Rakentamisen hiiliohjausta tehostetaan jatkossa edelleen.

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

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

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelman toteuttamista on jatkettu Puolustuskiinteistöissä yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa tekemällä mm. säännöllisiä rakenteiden ja ilmanvaihdon katsastuksia. Vuoden 2024 aikana tullaan suorittamaan 112 rakennuskatsastusta. Kesäkuun loppuun mennessä katsastusten kenttätyöt oli pääosin tehty.

29.8.2024

173380

1.7 Valtiovarainministeriön asettamat tulos- ja tuloutustavoitteet Senaatti-konsernille

Tulos- ja tuloutustavoite

Valtiovarainministeriö on, huomioon ottaen edellä mainitut Senaatti-kiinteistöjen palvelutavoitteet sekä puolustusministeriön asettamat Puolustuskiinteistöjen palvelutavoitteet, asettanut alustavasti Senaatti-konsernin liikelaitosten yhteenlasketuksi

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

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

Senaatti-konsernin vuokrauksen tulos oli 33,1 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 8,8 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen valtioasiakkaiden vuokrauksen tammi-kesäkuun tulos oli 7,9 milj. euroa ja oman pääoman tuotto -0,1 %, mitä painoivat vuodenvaihteen suuret arvonalentumiset ja pakolliset varaukset (tunnusluku lasketaan edellisten 12 kk:n perusteella).

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

Valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko							
Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt		Liikelaitokset yhteensä		
	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	
Vuokrauksen tulos *)	24	27	4	9	25	33	
Eduskunnan Senaatti-konsernille asettamien valtuuksien vertailutaulukko							
					Valtuus	Toteuma	
Investoinnit, konserni **)					850	311	
- Puolustuskiinteistöjen osuus						76	
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille					850	217	
Lainanottovaltuus, netto					670	227	

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

29.8.2024

173380

***) Taulukossa on esitetty vain investointivaltuuteen luettavat investoinnit. Kokonaisinvestoinnit sisältäen myös maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot olivat 329 milj. euroa.

Muut raportoitavat asiat

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

Puolustuskiinteistöt myi alkuvuonna yhden 2 128 m² määrään kiinteistöistä 694-405-1-23 Riihimäellä hintaan 21 300 euroa.

Puolustuskiinteistöjen vuokravastuut edelleenvuokrauskohteista olivat kesäkuun lopussa 77,2 milj. euroa. Näistä sitoumuksista eräänny seuraavan vuoden aikana 2,2 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste on noussut vuodentakaiseen tilanteeseen verrattuna.

Vajaakäyttöaste, %	30.6.2024	30.6.2023
Puolustuskiinteistöt	3,2	2,6

Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokrauskohteiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat.

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 1-6/2024	Keskiarvo 1-6/2023	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Puolustuskiinteistöt	7,63	7,22	5,7	2 839

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

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

Neliövuokrat Puolustuskiinteistöissä vaihtelevat merkittävästi rakennustyypeittäin. Esimerkiksi kasarmirakennuksissa vuokrat olivat kesäkuussa 2024 keskimäärin 8,8 eur/m²/kk, kun taas lämpimissä varastoissa vuokrataso oli keskimäärin 6,4 eur/m²/kk ja kylmissä varastoissa 1,3 eur/m²/kk. Varuskuntaravintoloissa vuokrat olivat 14,8 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 12,0 eur/m²/kk.

1.8 Loppuvuoden näkymät

Toimenpiteet varautumisen tason parantamisen nopeuttamiseksi jatkuvat vuoden 2024 toisella vuosipuoliskolla. Painopisteenä parantamisessa ovat Puolustusvoimien käytössä olevien suojatilojen modernisointiin ja käytettävyyden varmistamiseen liittyvät toimenpiteet.

29.8.2024

173380

Toimintavuodelle asetetun Puolustusvoimien toimitilakustannusten säästötavoitteen, 3 milj. euroa, saavuttaminen tulee olemaan haastava. Erityisesti tiloista luopumisen sekä energiatehokkuutta parantavien investointien säästöjen saavuttamisen arvioidaan jäävän hieman alle tavoitetason.

Investointirakentaminen tulee kiihtymään vuoden 2024 loppua kohti. Investointien kokonaismäärä tulee nousemaan jopa noin 250 milj. euroon, mikä tulee haastamaan Puolustuskiinteistöjen henkilöstöä hankkeiden läpiviemiseksi. Suuri investointivolyymi nostaa kiinteistökuluja merkittävästi sekä haastaa asetettua tavoitetta kokonaishiilijalanjäljen pienentämiseksi.

Koko vuoden osalta ennustetaan 8,4 milj. euron tulosta, mikä ylittää budjetin 3,9 milj. eurolla. Liikevaihdon ennustetaan olevan noin 11 milj. euroa budjetoitua suurempi. Ylitystä selittää erityisesti F-35-infrahankkeiden suunnitteluvaiheen veloitus asiantuntijapalveluina, Puolustusvoimien uudet toimitilat sekä palveluiden erillistilaukset. Kiinteistökulujen ennustetaan toteutuvan hieman budjetoitua suurempina.

Syyskaudella käynnistyy Puolustuskiinteistöjen seuraavan strategian (2026–2029) valmistelu rinnan Senaatti-kiinteistöjen strategiavalmistelun kanssa. Valmisteluun osallistetaan koko henkilöstö.

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

Eduskunnan ja puolustusministeriön Puolustuskiinteistöille vuodelle 2024 asettamat palvelutavoitteet arvioidaan saavutettavan.



29.8.2024

173380

1.9 Tulosityhteenvedo

M€		Kum tot	Kum bud	Ero	Ennuste	Vuosi- budjetti	Kum edv
Puolustuskiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	181,7	178,4	3,3	378,0	367,4	168,2
	Tilikauden tulos	8,9	6,6	2,3	8,4	4,5	12,5
Vuokraus	Liikevaihto	181,7	178,4	3,3	378,0	367,4	168,2
	Tulos	8,8	6,6	2,2	8,4	4,5	12,5
Suoravuokraus	Liikevaihto	153,7	150,1	3,6	310,6	302,6	140,8
	Tulos	8,4	6,0	2,4	7,0	3,1	11,3
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	5,6	5,2	0,4	11,2	10,2	4,7
	Tulos	0,0	0,2	-0,3	0,4	0,4	0,6
Palvelut	Liikevaihto	22,4	23,1	-0,7	56,2	54,6	22,6
	Tulos	0,4	0,4	0,1	1,0	1,0	0,5
Kiinteistömyynti	Myynnit	0,02		0,02	0,02		
	Myyntivoitot/-tappiot	0,03		0,03	0,03		
	Tulos	0,03		0,03	0,03		
Investointivaltuus		75,8	107,8	-32,0	270,0	235,0	54,8
Investoinnit		75,8					54,8



29.8.2024

173380

Keskeiset tunnusluvut:

Milj. euroa	Puolustuskiinteistöt	
	6/2024	6/2023
Liikevaihto	181,7	168,2
Liikevoitto	12,3	14,1
Liikevoitto-%	6,8	8,4
Vuokrauksen käyttökate	62,5	58,4
Vuokrauksen käyttökate-%	34,4	34,7
Oman pääoman tuotto-%	0,0	1,0
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat	-0,1	0,9
Omavaraisuusaste-%	57,1	64,0
Sijoitetun pääoman tuotto-%	0,4	1,0
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	0,4	1,0

Tunnuslukujen laskentakaavat:

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

29.8.2024

173380

2 Puolustuskiinteistöjen tuloslaskelma

1.1.–30.6.	2024	2023
Liikevaihto	181 674 525	168 164 122
Valmistus omaan käyttöön	864 432	1 064 650
Liiketoiminnan muut tuotot	32 576	0
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-39 469 699	-36 253 643
Ulkopuoliset palvelut	-35 257 313	-41 071 956
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-74 727 011	-77 325 599
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-19 799 785	-18 771 885
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-3 628 748	-3 679 650
Muut henkilösivukulut	-540 389	-714 128
Henkilöstökulut yhteensä	-23 968 921	-23 165 663
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-42 934 429	-39 174 185
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-7 333 264	-5 039 588
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-50 267 693	-44 213 773
Liiketoiminnan muut kulut	-21 318 715	-10 374 789
Liikevoitto	12 289 192	14 148 949
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta	-1 763	15 707
Korkokulut ja muut rahoituskulut emoliikelaitokselle	-3 369 905	-1 654 438
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-4 997	-8 282
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 376 665	-1 647 013
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	8 912 527	12 501 936
Tuloverot	-46 060	-31 951
Tilikauden voitto	8 866 467	12 469 985

29.8.2024

173380

3 Puolustuskiinteistöjen tase

	30.6.2024	30.6.2023
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	169 194	51 783
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	169 194	51 783
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	49 063 306	48 454 651
Rakennukset ja rakennelmat	953 106 345	903 107 651
Koneet ja kalusto	985 616	965 079
Muut aineelliset hyödykkeet	150 920 009	96 318 070
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	145 015 277	171 403 817
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 299 090 552	1 220 249 268
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 299 259 746	1 220 301 051
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	4 499 585	4 853 897
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	2 596 438	6 170 594
Saamiset emoliikelaitokselta	98 333 667	20 452 167
Muut saamiset	-4 201	-5 957
Siirtosaamiset	11 309 629	15 173 521
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	112 235 533	41 790 325
Saamiset yhteensä	112 235 533	41 790 325
Rahat ja pankkisaamiset	10 273 912	10 159 559
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	127 009 030	56 803 781
	1 426 268 776	1 277 104 832

29.8.2024

173380

	30.6.2024	30.6.2023
Vastattavaa		
Oma pääoma		
Peruspääoma	210 000 000	210 000 000
Muu oma pääoma	587 770 612	587 782 851
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	7 411 956	7 018 287
Tilikauden voitto	8 866 467	12 469 985
Oma pääoma yhteensä	814 049 036	817 271 123
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	12 016 030	3 377 422
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	462 158	0
Lainat emoliikelaitokselta	414 087 907	375 332 201
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	414 550 065	375 332 201
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	725 492	35 651
Ostovelat	13 717 678	10 002 754
Velat emoliikelaitokselle	431 087	207 166
Lainat emoliikelaitokselta	141 244 293	41 244 293
Muut velat	11 467 838	13 785 408
Siirtovelat	18 067 257	15 848 813
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	185 653 645	81 124 085
Vieras pääoma yhteensä	600 203 710	456 456 286
	1 426 268 776	1 277 104 832

29.8.2024

173380

4 Puolustuskiinteistöjen rahoituslaskelma

	30.6.2024	30.6.2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	12 289 192	14 148 949
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-17 576	0
Poistot ja arvonalentumiset	50 267 693	44 213 773
Pakolliset varaukset	-983 005	-1 221 625
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-3 376 665	-1 647 013
Verot, netto	-46 060	-31 951
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	58 133 580	55 462 133
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-37 242 516	99 073 671
Vaihto-omaisuuden muutos	0	0
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-21 731 232	-18 449 085
Käyttöpääoman muutos	-58 973 748	80 624 586
Liiketoiminnan rahavirta	-840 168	136 086 719
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-75 787 030	-54 785 164
Pysyvien vastaavien myynnit	21 300	0
Investointien rahavirta	-75 765 730	-54 785 164
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	79 636 113	-20 622 147
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	0	-60 622 147
Voiton tuloutus Senaatti-Kiinteistöille	-3 000 000	0
Rahoituksen rahavirta	76 636 113	-81 244 293
Rahavarojen muutos	30 215	57 261
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	10 243 697	10 102 298
Rahavarat tilikauden lopussa	10 273 912	10 159 559