14.1.2023

Asiantuntijalausunto eduskunnan tarkastusvaliokunnalle:

Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle Senaatti-konsernista ja valtion toimitilahallinnosta

Yleistä

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto otsikon mukaisesta selonteosta. Lausunnossa esitetyt näkemykset perustuvat KTI:n laaja-alaiseen kiinteistömarkkinatuntemukseen ja pitkäaikaiseen yhteistyöhön Senaatti-konsernin kanssa. KTI toteutti vuodenvaihteessa 2021-22 selonteon taustaksi tehdyn tutkimuksen valtion vuokrajärjestelmän toimivuudesta sekä Senaatti-konsernin liikelaitosten ja sen valtioasiakkaiden välisistä palvelusopimuksista ja niiden toimivuudesta (valtiovarainministeriön julkaisuja 2022:9). KTI tuottaa jatkuvasti monipuolisia markkinainformaatio- ja vertailupalveluja Senaatti-konsernin toiminnasta eri näkökulmista.

Näkemyksemme mukaan selonteko on varsin seikkaperäinen ja kuvaa hyvin Senaatti-konsernin toimintaa ja valtion toimitilahallinnon nykytilannetta. Selonteon johtopäätökset vastaavat allekirjoittaneen näkemyksiä valtion tilahallinnon keskeisistä asiakokonaisuuksista, tilanteesta sekä kehitystarpeista.

Valtion kiinteistö- ja toimitilahallinnon toimintamalli

Näkemyksemme mukaan Senaatti-konsernin kautta toteutettu valtion keskitetty kiinteistö- ja toimitilahallinnoinnin malli sekä siihen liittyvä vuokrajärjestelmä tukevat hyvin valtion kiinteistö- ja toimitilastrategian tavoitteita. Keskitetty malli turvaa valtion kokonaisetua sekä resurssien käytön tehokkuutta – etenkin kun otetaan huomioon myös valtionhallintoa laajasti koskeva tilankäyttö- ja työskentelytapojen nopea muutos. Keskitetty kokonaismalli tukee parhaiten esimerkiksi työn monipaikkaisuutta sekä valtion virastojen yhteiskäyttötilojen ja julkisen sektorin yhteisten asiakaspalvelupisteiden lisäämistä ja mahdollistaa tätä kautta palveluverkoston kehittämisen ja tilatehokkuuden kasvun sekä samalla hillitsee kustannusten nousua. Käyttösidonnaisissa tiloissa keskitetty malli tukee valtion kokonaisetua kokonaisuuden hallinnan ja tilankäytön ohjaamisen avulla. Keskitetyn mallin suuri mittakaava turvaa myös monipuolisen suunnittelu-, rakennuttamis- ja ylläpitopalvelujen hankintaosaamisen sekä monipuolisten asiantuntijapalvelujen tuottamisen. Myös yhä tärkeämmäksi nousevat energiatehokkuus- ja ilmastotavoitteet toteutuvat parhaiten keskitetyn mallin myötä, joka paitsi tukee tilojen tehokasta käyttöä, myös mahdollistaa mittakaavallaan parhaiden käytäntöjen edistämisen ja tehokkaimmat hankinnat sekä tukee osaamisen kehittymistä.

Senaatti-konsernin toiminta

Senaatti-konserni toteuttaa tehtäväänsä avoimin ja läpinäkyvin periaattein ja kiinteistömarkkinoiden yleisiä toimintatapoja noudattaen. Tämä mahdollistaa myös toiminnan jatkuvan vertailun yksityisen sektorin kiinteistömarkkinoihin ja muihin julkisiin toimijoihin, mikä osaltaan turvaa toiminnan tehokkuuden jatkuvan arvioinnin ja kehittämisen. Senaatti-konsernin säännölliset asiakas- ja henkilöstötyytyväisyystutkimukset mahdollistavat toiminnan laadullisen arvioinnin monipuolisten taloudellisten ja muiden numeeristen tehokkuusmittareiden ohella. Senaatti-konsernin liikelaitosmalli turvaa osaltaan toiminnan läpinäkyvyyttä, vertailtavuutta ja joustavuutta. Kiinteistömarkkinoilla Senaatti-konserni tunnetaan laajalti valtioasiakkaisiin keskittyvänä merkittävänä ja osaavana toimijana, mikä tukee Senaatin roolia paitsi palveluhankinnoissa, myös yksityisiltä markkinoilta valtioasiakkaille tiloja vuokrattaessa.

14.1.2023

Valtion vuokrajärjestelmä

Vuokrajärjestelmällä on keskeinen rooli valtion tilankäytön ohjaamisessa, tilakustannusten hallinnassa, investointeihin liittyvässä päätöksenteossa sekä toiminnan yleisessä läpinäkyvyydessä. Senaatti-konsernin asteittain käyttöön ottama kustannuspohjainen vuokranmääritys on viime vuosina alentanut useimpien valtioasiakkaiden tilakustannuksia, ja sopimusehtojen muutokset ovat lisänneet joustavuutta tilatarpeiden muuttuessa. Valtion toimitilakustannukset on pystytty pitämään pitkään muuttumattomana yleisen kustannustason noususta huolimatta.

KTI:n vuodenvaihteessa 2021-22 tekemän selvityksen mukaan vuokrajärjestelmä näyttäytyy kuitenkin erilaisena toisaalta yleiskäyttöisissä tiloissa – pääosin toimistoissa – toimiville asiakkaille ja toisaalta käyttösidonnaisten tilojen käyttäjille. Vuokrajärjestelmä toimii selkeimmin ja joustavimmin yleiskäyttöisissä tiloissa, joissa yleiset kiinteistömarkkinakäytännöt ja toimintatavat sopivat hyvin myös valtionhallinnossa sovellettavaksi ja tiloille löytyy vertailukohtia yksityisiltä markkinoilta. Yleiskäyttöiset tilat ovat myös useimmiten joustavasti sopeutettavissa niin muiden valtioasiakkaiden kuin mahdollisesti muidenkin käyttäjien tarpeisiin, mikä mahdollistaa kohteiden myynnin tai kehittämisen valtiokäytön päättyessä. Käyttösidonnaisten tilojen erityiskysymykset puolestaan edellyttävät sekä käyttäjiltä että Senaatti-konsernilta erilaista lähestymistapaa niin investointipäätöksiin, vuokranmääritykseen kuin sopimusehtoihinkin. Tiloista perittävillä vuokrilla ja talousarviossa myönnetyillä määrärahoilla on merkittävä ohjausvaikutus tilankäytön ja investointien mitoittamiseen etenkin käyttösidonnaisissa tiloissa.

Yleiskäyttöisten ja käyttösidonnaisten tilojen eroavaisuudet johtavat eroihin valtioasiakkaiden mahdollisuuksissa vaikuttaa toteutuviin tilakustannuksiinsa tilatarpeiden muuttuessa. KTI:n toteuttamassa selvityksessä vuokrajärjestelmän ehkä merkittävimmäksi kehityskohteeksi nousi vuokraehtojen selkeys vuokravaikutteisten perusparannusten ja omistajalle kuuluvien peruskorjausten välisessä rajanvedossa. Myös sopimuksen irtisanomistilanteessa mahdollisesti realisoituvat jäännösarvovastuut mietityttävät etenkin käyttösidonnaisten tilojen valtioasiakkaita.

Lopuksi

Viimeaikainen taloudellisen, yhteiskunnallisen ja geopoliittisen toimintaympäristön kehitys korostaa keskitetyn ja osaavan kiinteistö- ja toimitilahallinnon merkitystä. Valtion työympäristöjen resurssitehokkuus, terveellisyys ja turvallisuus, yhteiskunnan huoltovarmuus ja yleinen turvallisuus sekä ilmastotavoitteiden saavuttaminen ovat vahvasti sidoksissa rakennuksiin ja niiden jatkuvaan kehittämiseen. Toimintaympäristön muutos ja siitä seuraava käyttäjätarpeiden kehitys edellyttävät entistä tiiviimpää yhteistyötä ja vuorovaikutusta Senaatti-konsernin, ohjaavien ministeriöiden, valtioasiakkaiden sekä muiden valtion sisäisten palveluntarjoajien välillä. Toimintaympäristön muutoksen, nousevien ylläpitokustannusten ja kasvavien investointitarpeiden myötä Senaatti-konserniin kohdistuu kasvavia ja yhä monipuolisempia vaatimuksia ja reagointitarpeita.

Helsinki 16.1.2023

Hanna Kaleva
Toimitusjohtaja
KTI Kiinteistötieto Oy