



9.12.2025

Valtionhallinnon kehittämisosasto
Pauliina Pekonen

Valtioneuvoston päätös valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta

1. Asian taustaa

Valtioneuvoston 16.12.2021 vahvistamassa valtion kiinteistöstrategiassa linjataan, että valtiolle tarpeettomista omistuksista luovutaan omaisuuteen sidotun pääoman vapauttamiseksi valtion muihin tarpeisiin. Strategian mukaan luovuttamisen tulee tapahtua avoimesti ja syrjimättömästi ja valtion kokonaisedun varmistavalla tavalla. Ennen omaisuuden luovuttamista sen kehittämismahdollisuudet on selvitettävä ja omaisuutta mahdollisuuksien mukaan kehitettävä. Senaatti-kiinteistöt-liikelaitos voi kehittää kiinteistöjä vain riskittömällä tavalla eli rajoittuen omaisuuden kaavalliseen kehittämiseen. Oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (973/2002, jäljempänä *luovutuslaki*) 4 §:n mukaan valtion kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa.

2. Luovutettava valtion kiinteistövarallisuus

Päätösehdotuksen mukaisesti luovutuksen kohteena on valtion omistama ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oleva Helsingin keskustassa osoitteessa Eteläesplanadi 10 sijaitseva 1 514 m² suuruinen tontti (kiinteistötunnus 91-3-48-3) ja sillä sijaitseva bruttoalaltaan noin 8 340 m² suuruinen rakennus. Päätösehdotuksen mukaisesti esitetään, että valtioneuvosto päättäisi valtiovarainministeriön esittelystä valtioneuvoston ohjesäännön (262/2003) 4 §:n 5 kohdan ja oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (973/2002) 6 §:n nojalla oikeuttaa Senaatti-kiinteistöt myymään Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö 91-3-48-3 rakennuksineen 16,0 miljoonan euron kauppahinnalla Kiinteistö Oy Alma Propco 2:lle Senaatti-kiinteistöjen määräämin ehdoin.

Myytävä omaisuus ei kuulu valtion strategisesti tärkeisiin kohteisiin, valtion käyttö kohteessa ja rakennuksessa on päättynyt eikä sillä ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön.

3. Myyntihinta ja kaupan ehdot

Myyntiprosessissa on noudatettu valtion kiinteistöstrategian mukaisia avoimia ja syrjimättömiä myyntimenettelyitä.

Julkisessa tarjouskilpailussa kohteesta saatiin yhteensä seitsemän tarjousta. Julkisessa markkinoinnissa saatujen tarjousten ja niiden jälkeen käytyjen neuvottelujen perusteella parhaan tarjouksen on antanut Alma Property Partners III AB, joka ostaa kohteen omistamansa Kiinteistö Oy Alma Propco 2 lukuun.

Kohteesta on teetetty myös ulkopuolisen arvioitsijan (Colliers Finland Oy 19.6.2025) laatima käyvän arvon määrittäminen. Käypä arvo perustuu markkinoilta saatuihin tarjouksiin, Colliers Finland Oy:n arviokirjaan 19.6.2025 sekä

valmistelijan näkemykseen. Nyt esitettävä näkemys myyntihinnasta on ulkopuolisen arvioitsijan esittämän käyvän arvon mukainen.

Tarjousmenettelyssä saatua parasta tarjousta on pidettävä vähintään kohteen luovutuslain (973/2004) 5 §:n mukaisena käypänä arvona ja myyntiä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta enää valtion omistuksessa.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt esityksen ja hyväksynyt kaupan 25.9.2025.

4. Arvio laissa säädettyjen luovuttamisen edellytysten täyttymisestä

Kiinteistö Oy Alma Propco 2 Oy:n tekemää tarjousta voidaan pitää hyväksyttävänä ja myyntiä perusteltuna. Myytävä omaisuus ei kuulu valtion strategisesti tärkeisiin kohteisiin, eikä sillä ole kehittämismahdollisuuksia valtion käyttöön. Valtion käyttö kohteessa ja rakennuksessa on päätynyt. Tarjousta on pidettävä vähintään luovutuslain 5 §:n mukaisena käypänä arvona. Myynti on taloudellisesti tarkoituksenmukaista eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää omaisuutta valtion omistuksessa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on omalta osaltaan käsitellyt esityksen ja hyväksynyt kaupan 25.9.2025. Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt myytäväksi esitetystä kohteesta tarpeelliset luovutuslain 12 §:n mukaiset lausunnot. Myyntihinta ei ylitä luovutuslaissa mainittua 30 milj. euron enimmäismäärää, eikä luovutettavilla kohteilla ole luovutuslaissa tarkoitettuja huomattavia luonnonsuojelullisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä kyseisellä kiinteistöllä ole kiinteitä muinaisjäännöksiä. Esittelijän näkemyksen mukaan kohteesta luopumiselle ei ole laissa säädettyä estettä.

5. Toimivalta

Luovutuslain 4 §:n mukaan kiinteistövarallisuutta saadaan luovuttaa, jollei 2 tai 4 momentissa toisin säädetä, jos luovuttamista on pidettävä taloudellisesti tarkoituksenmukaisena tai luovuttamiseen on erityinen syy, eikä ole olemassa perusteltua syytä pitää sitä valtion omistuksessa. Lain 4 §:n 2 momentin mukaan valtion kiinteistövarallisuutta ei saa luovuttaa, jos sen arvo on suurempi kuin 30 milj. euroa tai sen merkitys luonnonsuojelun tai kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelun taikka kiinteiden muinaisjäännösten rauhoittamisen kannalta on erittäin huomattava. Luovutuslain 6 §:n 1–3 momenttien mukaisesti valtion kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta päättää valtioneuvosto. Ministeriö päättää kuitenkin lainkohdan mukaan hallinnonalallaan olevan kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta, jos sen käypä hinta on enintään 10 milj. euroa. Mainittu koskee myös valtion liikelaitoksia niiden hallinnassa olevan kiinteistövarallisuuden osalta. Valtioneuvoston määräyksen (4.9.2025) asioiden käsittelystä valtioneuvoston raha-asianvaliokunnassa kohdan 2.5.5 mukaan valtion omaisuuden luovuttamista tai vuokraamista koskevat asiat tulee käsitellä valtioneuvoston raha-asianvaliokunnassa, jos omaisuuden käypä arvo tai jos sitä ei ole luotettavasti selvitettävissä, kirjanpidon mukainen arvo ylittää 1 000 000 euroa tai omaisuuden luovuttamista on muutoin pidettävä merkittävänä.

6. Päätösehdotus

Edellä mainituin perustein esitetään, että valtioneuvosto tekisi asiassa liitteessä 2 ehdotetun mukaisen päätöksen.