



Vuosikatsaus 2004


Senaatti
KIINTEISTÖT



Asiakslähtöisyydellä ja vastuullisella toiminnalla kohti hyviä tuloksia

Senaatti-kiinteistöt jatkoi vuonna 2004 uuden strategiansa jalkauttamista. Kumppanuuksia vahvistettiin, uusia palveluja kehitettiin ja investointeja tehtiin runsaasti asiakkaiden työympäristön laadun parantamiseksi.

Palveluorganisaationa Senaatti-kiinteistöjen toimintaa ohjaavat asiakkaiden tarpeet sekä yhteiskuntavastuullisen liiketoiminnan periaatteet. Liiketoiminnan strategiset painopistealueet ovat palvelutarjonnan laajentaminen, verkostomaisen toiminnan kehittäminen ja osaamisen muodonmuutos. Uusien suunnittelutyökalujen avulla asiakkaan asettamiin olosuhde- ja tilavaatimuksiin voidaan vastata entistä tarkemmin ja onnistuneemmin.

Asiakkaan suuntaan näkyviä tuloksia ovat innovatiiviset tilaratkaisut, moderni suunnittelutekniikka sekä ympäristön kannalta kestävien ratkaisujen toteuttaminen. Toiminnan nopeat muutokset asettavat uusia haasteita asiakkaiden tilatarpeissa, ja palvelujen tulee joustaa niiden mukaisesti riittävän nopeasti.

Vuoteen 2004 sisältyi ennätysmäärä investointeja peruskorjauksiin ja myös uusiin toimitiloihin. Pystyimme lunastamaan meihin kohdistuneet palveluodotukset ja vastaamaan asiakkaidemme investointikysyntään.

Asiakastyytyväisyystutkimuksen mukaan Senaatti-kiinteistöjen vahvuudeksi koettiin asiakaspalvelu, asiantuntijuus sekä toiminnan jatkuva kehittäminen.

Katsausvuosi eteni suunnitelmien mukaisesti sekä taloudellisten että toimintaamme liittyvien tavoitteiden osalta, ja voimme olla tyytyväisiä saavutettuihin tuloksiin. Kiitos kuuluu asiakkaillemme, kumppaneillemme, henkilöstölle ja muille sidosryhmillemme.

Aulis Kohvakka
Toimitusjohtaja

Vuoden 2004 keskeiset tapahtumat

- Metlan tutkimuskeskus, Suomen suurin puurakenteinen toimistorakennus, valmistui syyskuussa Joensuuhun.
- Vuoden aikana valmistuneet huomattavimmat uudisrakennukset olivat Helsingin yliopiston Kumpulan 4. vaihe, Oulun yliopiston Tietotalo 2 sekä Helsingin yliopiston Viikin EE-rakennuksen 2. vaihe.
- Perusparannuskohteista suurimmat olivat Helsingin yliopiston Haartmanninkatu 3:n 4. vaihe, Oulun yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan ensimmäisen laitosrakennuksen peruskorjaus sekä pääministerin virka-asunnon Kesärannan peruskorjaus.
- Senaatti-kiinteistöt voitti LTT-Tutkimus Oy:n teettämässä Suomen parhaat työpaikat 2004 -kilpailussa julkisten ja voittoa tavoittelemattomien organisaatioiden sarjan.
- Vuoden 2004 ympäristö- ja yhteiskuntavastuuraportointikilpailussa Senaatti-kiinteistöt sai erillisraporttien sarjassa toisen sijan.

Toimintaympäristö ja kehitystyö

Markkinat kansainvälistyvät vauhdilla

Kotimaisilla kiinteistöliiketoiminnan markkinoilla on viime vuosina tapahtunut merkittäviä muutoksia. Kansainvälisiä toimijoita on tullut markkinoille, mikä on tuonut mukanaan uusia toimintatapoja sekä vilkastuttanut kilpailua. Muutokset näkyvät uusien palvelujen kehittymisenä ja tukevat siten osaltaan Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminnan tavoitteita.

Toimitilojen kysynnän vaihtelut koskettavat Senaatti-kiinteistöjä erityisesti toimistokiinteistöjen toimialan osalta. Toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat jo pidemmän aikaa olleet kasvussa ja vajaakäytön arvioidaan edelleen jatkuvan. Kehitys näkyy myös uusien vuokrasopimusten vuokratasojen alentumisena, joskin aleneminen on ollut vajaakäytön lisääntymistä hitaampaa. Toisaalta korkealaatuisten tilojen kysyntä on ollut kasvussa.

Jatkuva muutoskyky menestymisen edellytys

Senaatti-kiinteistöjen osaamista ja muutoskykyä ylläpidetään jatkuvalla kehittämistyöllä ja koulutuksella. Vuoden 2004 aikana keskityttiin erityisesti tuotteiden, palvelujen ja toimintaprosessien, laadunhallinnan sekä verkostomaisen toiminnan kehittämiseen. Asiakkaille tarjottavista palveluista panostettiin etenkin Optimaze.net -tilahallintajärjestelmään, Senaattila.net -palveluportaaliin ja strategiseen työympäristön kehittämiseen. Suunnittelu-

työkalujen tekninen edistäminen ja kumppanuusyhteistyön kehittäminen olivat myös keskeinen osa työtä. Tämän lisäksi käynnissä oli useita muita kehittämishankkeita, kuten tietojärjestelmien integraatiohanke ja yritysportaalin kehittäminen.

Yksi keskeinen teema vuoden 2004 aikana oli myös ISO 14 001 -standardiin perustuvan ympäristöjärjestelmän edistäminen – esimerkkinä tästä on muun muassa ympäristökäsikirjan laatiminen. Katsausvuoden alussa Senaatti-kiinteistöjen hallitus hyväksyi koko liikelaitoksen toiminnan kattavan riskienhallintapolitiikan. Jatkossa politiikka arvioidaan vuosittain osana strategiaprosessia. Hallitus vahvisti syksyllä myös Senaatti-kiinteistöjen hyvään hallintotapaan (corporate governance) liittyvän ohjeistuksen, joka toimii Senaatti-kiinteistöjen johtamisjärjestelmänä. Merkittäviä toimenpiteitä olivat lisäksi hinnoittelun ja riskien tarkastelut, kiinteistökannan hallintaan ja salkuttamiseen liittyvät toimenpiteet sekä kiinteistöjen kehittäminen.

Yhtenä tulevaisuuden haasteena on organisaation resurssien vahvistaminen muuttuneen markkinatilanteen mukaisesti. Suunnitteilla on kahden uuden yksikön perustaminen. Niiden tehtäviin kuuluvat tyhjiksi jäävien toimitilojen kehittäminen, vuokraus ja myynti sekä investointitoiminnan tehostaminen ja yhdenmukaistaminen.

Taloudelliset tulokset

Suunnitelmallinen talouskehitys

Taloudellinen tilanne kehittyi odotusten mukaisesti – Senaatti-kiinteistöt saavutti kaikki taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet. Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto kasvoi 6,4 %:lla edelliseen vuoteen verrattuna ja oli yhteensä 537 miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvu on seurausta uudisinvestoinneista, läpilaskutettavista sähkökauppatuloista sekä vuokrien indeksitarkistuksista. Joulukuun 2004 lopussa Senaatti-kiinteistöjen keskimääräinen vuokrataso oli 9,15 euroa/m². Nousua edellisestä vuodesta oli 2,5 %. Toimialoitainen kokonaisvuokrataso vaihteli välillä 8,64–9,61 euroa/m². Asiakaskunnan määrässä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia. Toimitilavuokrista 93,5 % kertyi valtion budjettitalouteen kuuluvilta asiakkailta. Toimitilojen vuokrausaste pysyi edellisen vuoden tasolla ja oli 98,1 %. Vuokrattava pinta-ala vuoden lopussa oli 8,2 miljoonaa m² ja kiinteistöomaisuuden tasearvo 5,3 miljardia euroa.

Tilikauden tulos ilman myyntivoittoja ja -tappioita, satunnaisia eriä ja arvonalennuksia oli 113,1 miljoonaa euroa. Kokonaistulos oli 119,8 miljoonaa euroa. Senaatti-kiinteistöjen tulos nousi edellisestä vuodesta 6,2 miljoonaa euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,01 %. Senaatti-kiinteistöt maksoi vuoden 2003 tuloksesta tuloutusta valtiolle 31 miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste 59,5 % ja nettovelkaantumisaste 65 % olivat edellisen vuoden tasolla.

Investoinnit kasvoivat voimakkaasti

Senaatti-kiinteistöjen investointimenot olivat 337 miljoonaa euroa, mikä vastasi 63 % Senaatti-kiinteistöjen liikevaihdosta. Kokonaisinvestoinnit kasvoivat edellisestä vuodesta noin 10 %.

Investoinnit kohdistuivat kiinteistöjen peruskorjauksiin ja uudisrakentamiseen sekä toiminnan kehittämiseen tähtääviin hankkeisiin. Peruskorjausinvestointien osuus kaikista investoinneista oli 53,9 %. Voimakkainta investointitoimintaa oli yliopistokiinteistöjen toimialalla, jonka osuus Senaatti-kiinteistöjen kaikista investoinneista oli 35 % sekä erityiskiinteistöjen toimialalla, jonka osuus oli 33 %. Puolustuskiinteistöjen osuus investoinneista oli 23 % ja toimistokiinteistöjen 10 %.

Uudisinvestointeja koskevat päätökset tehdään liikelatoudellisin perustein asiakkaiden aloitteesta ja rahoitetaan tiloista saatavilla vuokratuloilla ja lainarahoituksella. Investointien rahoittamiseksi Senaatti-kiinteistöt otti lainaa kertomusvuonna 140 miljoonaa euroa.

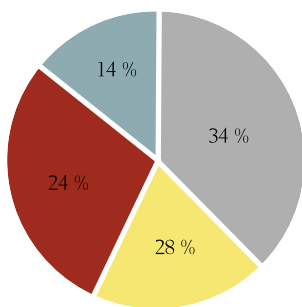
Senaatti-kiinteistöt osti kertomusvuonna kiinteistöomaisuutta 7,4 miljoonalla eurolla ja myi sitä yhteensä 18,7 miljoonalla eurolla.

Henkilöstö

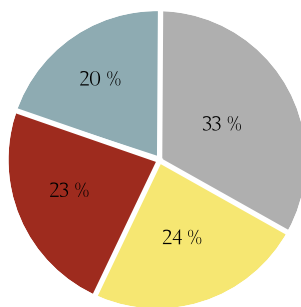
Senaatti-kiinteistöjen palveluksessa oli vuoden 2004 lopussa 257 henkilöä, mikä oli 17 henkilöä enemmän kuin vuotta aikaisemmin.

Keskeiset tunnusluvut			
	2004	2003	Muutos-%
Kasvu			
Liikevaihto, Me	537,0	504,7	6,4
Tase, Me	5 418	5 268	2,8
Vuokrattava pinta-ala, 1000 m ²	8 180	8 018	2,0
Investoinnit yhteensä, Me	336,8	306,9	9,7
Investointien osuus liikevaihdosta, %	62,7	60,8	3,1
Henkilöstö 31.12.2004	257	240	7,1
Kannattavuus			
Voitto, Me	119,8	113,6	5,5
Voiton osuus liikevaihdosta, %	22,3	22,5	-0,9
Nettotuotto, %	7,3	7,3	0,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,0	4,0	0,0
Oman pääoman tuotto, %	3,6	3,4	5,9
Keskimääräinen neliövuokra, e/m ² /kk*)	9,15	8,93	2,5
Kiinteistöomaisuuden käyttöaste, %	98,1	98,6	-0,5
Vakavaraisuus			
Omavaraisuusaste, %	59,5	59,5	0,0
Nettovelkaantumisaste, %	65,0	65,0	0,0
*) joulukuun, ei sisällä pääomavuokralla olevia asiakkaita: Helsingin yliopisto, Rikosseuraamusvirasto ja puolustushallinto			

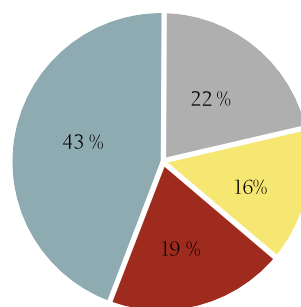
Liikevaihto toimialoittain



Kiinteistöomaisuus toimialoittain



Vuokrattava pinta-ala toimialoittain



Keskimääräiset neliövuokrat toimialoittain ja alueittain*)

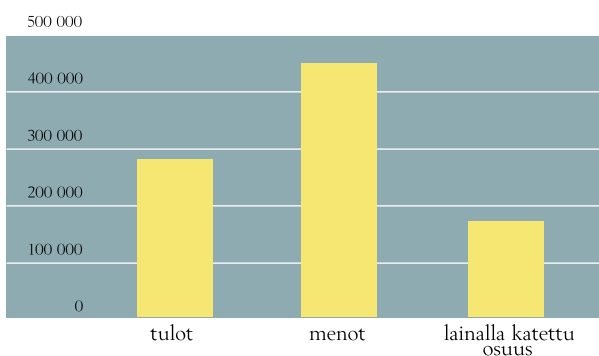
	Yliopistokiinteistöt		Toimistokiinteistöt		Erityiskiinteistöt	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
euroa/kk						
Etelä-Suomi	9,85	9,51	11,61	11,50	11,28	11,63
Keski-Suomi	8,46	8,43	7,66	7,62	5,68	5,38
Pohjois- ja Itä-Suomi	8,86	8,55	7,28	7,26	6,63	5,83
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	9,07	8,85	9,61	9,47	8,64	8,36

*) ei sisällä pääomavuokralla olevia asiakkaita: Helsingin yliopisto, Rikosseuraamusvirasto ja puolustushallinto

Investointien rahoituslaskelma 2004 (1 000 euroa)

Vuokraustoiminnan tulos välittömien kulujen jälkeen (rahoitustulos)	276 237
Lainojen lyhennykset	-77 042
Omistajalle maksettu osuus vuoden 2003 voitosta	-31 000
Peruskorjaukset	-181 418
Erutus eli peruskorjausten lainalla katettu osuus	-13 223
Toteutetut uusinvestoinnit	-155 403
Erutus eli lainalla katettu osuus yhteensä	-168 626

Investointien rahoituslaskelma 2004 (1 000 euroa)



Neljä toimialaa

Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminta on jaettu neljään tulostavastiin asiakkuuksiin perustuvaan toimialaan: yliopisto-, toimisto-, erityis- ja puolustuskiinteistöihin. Operatiivinen toiminta on jaettu kolmeen maantieteelliseen alueeseen. Toimipisteitä on 13 paikkakunnalla.

Yliopistokiinteistöt – tieteen ja opetuksen ehdoilla

Yliopistokiinteistöjen asiakaskuntaan kuuluu 18 yliopistoa ja korkeakoulua ympäri Suomea. Suurimmat vuokralaiset ovat Helsingin ja Oulun yliopistot. Toimialalle ovat tyypillisiä pitkät ja pysyvät asiakassuhteet. Tiloihin liittyvät tarpeet vaihtelevat tieteen eri alojen ja opetusmuotojen mukaan.

Toimiala edustaa 34 % koko Senaatti-kiinteistöjen liikevaihdosta ja 33 % kiinteistöomaisuuden arvosta. Vuonna 2004 toimialalla oli tiloja 1,7 miljoonaa neliometriä. Toimialan omaisuuden arvo oli 1 785 miljoonaa euroa ja liikevaihto 187 miljoonaa euroa. Asiakkaiden toimitiloihin investoitiin kaikkiaan 117,5 miljoonalla eurolla.

Katsausvuoden aikana asiakaspalvelujen uusia toimintamalleja syvennettiin edelleen. Valtaosalle asiakkaista on laadittu toimitilastrategia, joka ottaa kantaa tilojen kokoon, laatuun ja investointitarpeisiin. Myös kumppanuussopimuksia solmittiin lisää.

Asiakkaiden käyttöön valmistui kertomusvuonna useita uusia rakennuksia. Merkittävimmät kohteet olivat Helsingin yliopiston Kumpulan 4. rakennusvaihe, Helsingin yliopiston Viikin EE-talon 2. vaihe, Oulun yliopiston Tietotalo 2, Lappeenrannan teknillisen yliopiston 7. rakennusvaihe ja Jyväskylän yliopiston Nanoscience-rakennus. Vuoden aikana toteutettiin myös useita peruskorjauksia muun muassa Helsingin, Tampereen ja Turun yliopistoissa sekä Teknillisessä korkeakoulussa.

Toimistokiinteistöt – kohti joustavia tilaratkaisuja

Toimistokiinteistöjen suurimman asiakasryhmän muodostavat valtioneuvosto ja ministeriöiden alaisuuteen kuuluvat virastot sekä laitokset. Asiakkaisiin kuuluvat muun muassa kihlakunnanvirastot, poliisilaitokset, tuomioistuimet ja verohallinto, joilla on tilatarpeita sekä oman henkilöstön että yleisön tarpeisiin. Toimiala edustaa 28 % koko Senaatti-kiinteistöjen liikevaihdosta ja 24 % kiinteistöomaisuuden arvosta. Vuonna 2004 toimialalla oli tiloja 1,3 miljoonaa neliometriä. Sen omaisuuden arvo oli 1 266 miljoonaa euroa ja liikevaihto 147,7 miljoonaa euroa. Asiakkaan toimitiloihin investoitiin 32,1 miljoonalla eurolla.

Toimistokiinteistöt	2004	2003	Muutos-%
Liikevaihto, Me	147,7	144,4	2,3
Nettotuotto, %	7,5	7,6	-1,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,6	4,8	-4,1
Investoinnit, Me	32,1	29,6	8,4
- peruskorjaukset	28,6	20,3	40,9
- uusinvestoinnit	3,5	9,3	-62,4
Kiinteistöomaisuus, Me	1 266	1 270	-0,3
Kiinteistöomaisuuden käyttöaste, %	93,8	95,5	-1,8
Vuokrattava pinta-ala, 1000 m ²	1 312	1 295	1,3
Keskimääräinen neliövuookra, e/m ² /kk*)	9,61	9,47	1,5
Toimitilasopimusten lukumäärä	1 510	1 481	2,0
Henkilöstön määrä 31.12	17	15	13,3

*) joulukuuta

Asiakkaiden toiminnassa on käynnissä monia muutoksia, jotka vaikuttavat merkittävästi tilatarpeisiin. Senaatti-kiinteistöt osallistuu muutokseen asiantuntijana tarjoamalla asiakkailleen strategista työympäristön kehittämistä (Workplace-konsultointi) ja pilotoimalla asiakashankkeissaan uusia toimitila- ja palveluhankintakonsepteja. Tavoitteena on kehittää työympäristöjä, jotka vastaavat asiakkaiden muuttuviin tarpeisiin, tehostavat tilan käyttöä ja parantavat tehokkuutta ja tuottavuutta. Strategialähtöisiä työympäristön kehittämishankkeita toteutettiin muun muassa Lappeenrannan verotoimistossa ja työvoimatoimistossa, Attilan kiinteistössä Tampereella sekä Jyväskylän TE-keskuksessa.

Toimistokiinteistöjen investoinnit keskittyivät peruskorjauksiin. Vuoden 2004 aikana käynnistyivät muun muassa Kemin oikeustalon uudisrakentaminen sekä Lappeenrannan virastotalon ja Helsingissä sijaitsevan oikeusministeriön toimitalon peruskorjaukset. Kertomusvuonna valmistui myös pääministerin virkasuunnan Kesärannan peruskorjaus. Investointipäätökset tehtiin muun muassa Oulun vero- ja työvoimatalon peruskorjauksesta ja laajennuksesta, opetusministeriön toimitalon peruskorjauksesta, Tampereella Attilan kiinteistön peruskorjauksesta ja käyttötarkoituksen muutoksesta, poliisikoulun laajentamisesta Espoosta siirtyvän poliisiammattikorkeakoulun tarpeisiin sekä Jyväskylän vero- ja työvoimatalon uudisrakentamisesta. Senaatti-kiinteistöt vuokrasi ulkoisilta markkinoilta merkittävät tilat Helsingin verotoimiston käyttöön Vantaalta. Vuoden 2004 aikana myytiin useita valtion käytön kannalta tarpeettomia kiinteistöjä.

Yliopistokiinteistöt	2004	2003	Muutos-%
Liikevaihto, Me	187,0	168,5	11,0
Nettotuotto, %	7,6	7,3	3,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,3	4,4	-2,3
Investoinnit, Me	117,5	160,7	-26,9
- peruskorjaukset	65,6	93,2	-29,6
- uusinvestoinnit	51,9	67,5	-23,1
Kiinteistöomaisuus, Me	1 785	1 717	3,9
Kiinteistöomaisuuden käyttöaste, %	98,8	99,5	-0,7
Vuokrattava pinta-ala, 1000 m ²	1 748	1 727	1,2
Keskimääräinen neliövuookra, e/m ² /kk*)	9,07	8,85	2,5
Toimitilasopimusten lukumäärä	478	557	-14,2
Henkilöstön määrä 31.12	15	14	7,1

*) joulukuuta, ei sisällä Helsingin yliopistoa, joka on pääomavuokralalla

Erityiskiinteistöt – monipuolinen tilatarjonta kulttuurista tutkimukseen

Erityiskiinteistöjen asiakaskuntaan kuuluu kulttuuri- ja taidelaitoksia, vankiloita ja tutkimukseen erikoistuneita laitoksia. Lisäksi asiakkaina on erilaisia säätiöitä ja julkisoikeudellisia yhteisöjä. Tiloihin liittyvät tarpeet ovat asiakaskunnassa hyvin vaihtelevia. Toimistotilojen lisäksi rakennuksissa on runsaasti erikoistiloja kuten laboratorioita, näyttelytiloja sekä vankiloita.

Toimiala edustaa 24 % koko Senaatti-kiinteistöjen liikevaihdosta ja 23 % kiinteistöomaisuuden arvosta. Vuonna 2004 toimialalla oli tiloja 1,6 miljoonaa neliometriä. Sen omaisuuden arvo oli 1 237 miljoonaa euroa ja liikevaihto 129,3 miljoonaa euroa. Asiakkaan toimiloihin investoitiin 109,5 miljoonalla eurolla.

Katsausvuonna toimiala investoi runsaasti uudisrakentamiseen. Valmistuneista investoinneista merkittävin oli metsäntutkimuslaitoksen (Metla) uusi puurakenteinen toimitalo Joensuuhun. Suurimmat rakenteilla olevat kohteet olivat Elintarviketurvallisuuden toimisto- ja tutkimusrakennus Helsingin Viikissä, Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen (VTT) Digitalo, Mittatekniikan keskuksen toimitalo Espoon Otaniemessä ja Ilmatieteen laitoksen ja Merentutkimuslaitoksen toimitalo Helsingin Kumpulassa. Turussa toteutusvaiheessa oli vankilan uudisrakennus, Riihimäen vankilassa puolestaan peruskorjaus. Muita hankkeita olivat Pelastusopiston lisärakennushanke Kuopioon, Loimaan maatalousmuseo ja Maanmittauslaitoksen yhtenäisarkisto Jyväskylään.

Vuoden aikana valmisteltiin opetusministeriöltä vuoden 2005 alussa siirtyvän, pääosin ulkomailla sijaitsevan kiinteistökannan haltuunottoa. Kiinteistökannan kehittämisessä merkittävin kohde on vankilakäytöstä vuonna 2007 vapautuva Kakolanmäki, jonka tulevasta käytöstä järjestettiin yhteistyössä Turun kaupungin kanssa arkkitehtikilpailu.

Erityiskiinteistöt	2004	2003	Muutos-%
Liikevaihto, Me	129,3	120,9	6,9
Nettotuotto, %	7,5	7,6	-0,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,3	4,1	4,6
Investoinnit, Me	109,5	75,3	45,4
- peruskorjaukset	64,1	32,8	95,4
- uusinvestoinnit	45,4	42,5	6,8
Kiinteistöomaisuus, Me	1 237	1 167	6,0
Kiinteistöomaisuuden käyttöaste, %	98,4	98,0	0,4
Vuokrattava pinta-ala, 1000 m ²	1 581	1 472	7,4
Keskimääräinen neliövuokra, e/m ² /kk*)	8,64	8,36	3,3
Toimitilasopimusten lukumäärä	647	639	1,3
Henkilöstön määrä 31.12	12	11	9,1

*) joulukuun, ei sisällä Rikosseuraamusvirastoa, joka on pääomavuokralla

Puolustuskiinteistöt – erityisolosuhteita ja turvallisuuden vaalimista

Puolustuskiinteistöjen toimiala tarjoaa tilapalveluita puolustushallinnolle. Toimialan tavoitteena on huolehtia puolustushallinnon kiinteistövarallisuudesta sekä turvata toiminnallaan kiinteistöjen tehokas käyttö, arvon säilyttäminen ja kehittäminen.

Puolustuskiinteistöt	2004	2003	Muutos-%
Liikevaihto, Me	73,0	70,9	3,0
Nettotuotto, %	6,5	6,5	0,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,2	2,1	6,8
Investoinnit, Me	76,8	40,5	89,6
- peruskorjaukset	41,6	16,1	158,4
- uusinvestoinnit	35,2	24,4	44,3
Kiinteistöomaisuus, Me	1 052	1 018	3,4
Kiinteistöomaisuuden käyttöaste, %	99,2	99,5	-0,3
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	3 539	3 523	0,5
Keskimääräinen neliövuokra, e/m ² /kk*)	1,62	1,56	3,8
Toimitilasopimusten lukumäärä	466	431	8,1
Henkilöstön määrä 31.12	12	11	9,1

*) joulukuun, pääomavuokralla

Toimiala edustaa noin 14 % Senaatti-kiinteistöjen liikevaihdosta ja noin 20 % kiinteistöomaisuuden tase-arvosta. Vuonna 2004 toimialalla oli tiloja 3,5 miljoonaa neliometriä. Sen omaisuuden arvo oli 1 052 miljoonaa ja liikevaihto 73 miljoonaa euroa. Toimiala investoi vuonna 2004 reilusti yli annetun asiakaslupauksen. Investoinnit olivat 76,8 miljoonaa euroa. Vuoden aikana valmistui kaikkiaan 234 hanketta. Suurimmat niistä olivat erikoisluokkarakennus ja koulutus- ja huoltohalli Tikkakoskella, tuotantotilojen muutos Parkanossa ja kasarmien D46 perusparannus Helsingissä.

Toimialalla jatkettiin investointiprosessien kehittämistä yhteistyössä puolustusvoimien ja Puolustushallinnon rakennuslaitoksen kanssa. Asiakasyhteistyötä tehostettiin uusilla pelisäännöillä, ja tiedon hallintaa sekä jakamista koskevien käytäntöjen kehitystä jatkettiin. Asiakastyöhön panostaminen näkyi selkeästi asiakastytyväisyystudkimuksen tuloksissa.

Puolustusvoimien tulevaisuuden tilatarpeisiin vaikuttaa Valtioneuvoston selonteko turvallisuus- ja puolustuspolitiikasta (VNS 6/2004), jossa esitetään keskeiset asiakkaan toiminnan muutostarpeet seuraavien vuosien aikana. Senaatti-kiinteistöt varautuu asiakkaan tilatarpeen vähenemiseen ja organisaatiouudistuksiin muuntamalla nykyistä kiinteistökantaa tai rakentamalla uutta.

Senaatti-kiinteistöt lyhyesti

Senaatti-kiinteistöt on valtion liikelaitos, joka tarjoaa tilapalveluja ensisijaisesti valtionhallintoon kuuluville asiakkaille. Palveluihin kuuluvat toimitilojen vuokraus, investoinnit, kiinteistövarallisuuden hallinnointi ja kehittäminen. Asiantuntijaorganisaationa Senaatti-kiinteistöt ostaa kaikki suunnittelu-, rakennuttamis- ja ylläpitopalvelut ulkopuolisilta palvelun tarjoajilta.

Senaatti-kiinteistöt toimii valtiovarainministeriön hallinnonalalla. Liikelaitoksena se rahoittaa toimintansa itse. Uudisinvestoinnit tehdään asiakkaiden aloitteesta ja rahoitetaan tiloista saatavilla vuokratuloilla ja lainarahoituksella.

Asiakasorganisaatioiden tiloihin kuuluu yhteensä 11 300 rakennusta, joiden yhteen laskettu pinta-ala on 8,2 miljoonaa neliometriä. Senaatti-kiinteistöt on suurin toimitilakiinteistöomaisuuden haltija Suomessa.

Vuonna 2004 Senaatti-kiinteistöjen palveluksessa oli 235 vakinaista henkilöä, joista noin puolet työskentelee Helsingissä ja puolet eri puolilla Suomea sijaitseissa toimipisteissä.



www.senaatti.fi