

Tilapalvelut-liikelaitoksen OVK III 2022 toimialaraporttiin

Tilapalvelut-liikelaitos

Tilapalvelut-liikelaitoksen toiminnan ja talousarvion toteutuminen

Koronan aiheuttamia sairaspöissaoloja on esiintynyt enemmän kuin aikaisempina koronavuosina. Poissaoloilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta toimintaan. Etätöiden tekeminen on myös jatkunut läsnätyön rinnalla. Rakennusalan tilanne on edelleen vaikea ja se on näkynyt erityisesti alkavissa hankkeissa korkeina urakoiden tarjoushintoina ja puitesopimusten hinnankorotuspaineina.

Tilapalvelut-liikelaitoksen käynnissä olevat investointihankkeet etenevät pääosin normaalisti. Maaliskuun lopussa vastaanotettiin Jousenkaaren koulu. Yhtiöomisteinen Matinkylän uimahalli, jossa Tilapalvelut toimi rakennuttajana, otettiin käyttöön 4.4.2022.

Kungsgårdsskolan och daghem otettiin vastaan toukokuussa ja Vermon päiväkotiki sekä Luukin leirikeskukseen peruskorjaus kesäkuussa 2022. Syksyllä valmistui Metsolan päiväkotiki sekä yhtiöomisteisen Viherlaakson koulun ja lukion liikuntasalirakennus, jossa Tilapalvelut toimi rakennuttajana.

Kolme PPP-hankkeen (Public Private Partnership) koulua valmistui kesän aikana. Koulut ovat Pohjois-Tapiolan yhtenäiskoulu, Nauriskasken koulu ja Perkkaan koulu. PPP-hankkeen Nöykkiönniityn päiväkotiki otettiin myös käyttöön kesällä 2022. Kuitinmäen koulun ja Kilon koulun ja päiväkodin rakentaminen jatkuu vuoden 2022 ajan. Perkkaan päiväkodin rakentaminen alkoi tontilla olevien rakennusten purkutöillä kesällä 2022, kun Perkkaan koulu valmistui. Myös Perkkaan koulun kenttä valmistui kesällä 2022.

Espoon keskuksessa sijaitsevan vanhan kaupungintalon purku-urakka jatkuu.

TakE-tavoitteiden mukainen tilapankin kohteiden ja myyntisalkkujen realisointi jatkuu. Espoon kaupunki luopuu kohteista, joissa kaupungin palveluja ei tarjota. Lokakuun loppuun mennessä on myyty kymmenen tilapankin kohdetta, joiden yhteenlaskettu myyntivoitto käyttöpuolelle on 2,7 milj. euroa sekä investointipuolelle 0,7 milj. euroa osakkeiden myynneistä.

Kiinteistö Oy Espoon sairaalan omistajavaihdos tapahtui 10.3.2022. Sairaalan ylläpito jatkuu Tilapalveluissa 31.12.2022 asti. Espoon sairaalan myyntihinta oli 295,127 milj. euroa. Myyntivoitto 74 milj. euroa on kirjattu satunnaisiin tuottoihin sekä 0,8 milj. euroa liiketoiminnan muihin tuottoihin kaupankäyntikulujen kattamiseksi (KH 10.1.2022 §10).

Palvelutuotannon kustannusten ennustetaan ylittävän kokonaisuudessaan budjetoidun noin 2,9 miljoonalla eurolla. Taustalla on siivouksen ja vartiointin aikaisempaa kalliimmat sopimushinnat ulkoisesta palvelutuotannosta. Molempien osalta palveluntuottajat irtisanoivat sopimukset taloudellisesti kannattamattomina. Uusien kilpailutuksien tuloksena hintatasot nousivat. Siivouksen osalta kilpailutukset on tehty jo 2020 vuoden alkupuolella, mutta hinnanmuutosten vaikutus näkyy vasta alkaneen vuoden puolella. Kahden edellisen vuoden aikana palvelujen ostoa rajoitettiin pandemiatilanteen vuoksi merkittävästi vastaamaan alhaisempaa palvelutarvetta. Alkaneen vuoden aikana palveluiden ostot ovat toteutuneet täysimääräisinä. Vartiointisopimus astui voimaan 1.9.2021 ja hintojen nousu näkyy täydessä vaikutuksessa vasta kuluvan tilikauden aikana.

Kunnossapidon korjaustoiminta on keskitetty vuosikorjausohjelman toimeenpanoon ja vikakorjauksiin. Kunnossapidon toteutuneet kokonaiskustannukset ovat 17,6 milj. euroa.

Kunnossapidon osalta ollaan käyttösuunnitelman tasossa, ellei mitään yllättävää korjaustarvetta nouse esille. Käyttäjäpalveluiden vastaanotto on lopetettu lokakuussa. Kunnossapidossa erittäin vaikea henkilöstötilanne, noin 19 % vakansseista on joko sairauspoissaolojen vuoksi tai rekrytointin vuoksi avoinna. Tämä on vaikuttanut myös töiden tavanomaista alhaisempiin toteutusmääriin.

Investointihankkeiden hankeavustusten arvio vuodelle 2022 on noin 0,5 milj. euroa. Investointeihin on saatu vuoden 2022 aikana hankeavustuksia 221 305 euroa. Hankeavustuksia on saatu Lähiohjelma 2022 hankkeelta Tiistilän kouluun 36 305 euroa ja Matinraitin päiväkotiiin 35 000 euroa. Opetus ja kulttuuriministeriö on myöntänyt Rehtorintien koulurakennuksen Espoonlahden liikuntahallin peruskorjaukseen 150 000 euroa.

Lisäksi Innovaatorahoituskeskus Business Finlandilta on saatu avustuksia Fortum SmartLiving sähköenergia-hankkeelle 118 181 euroa ja energiakatselmusten hankintaan 70 921 euroa sekä koulutuskorvauksia 3 218 euroa.

Tilapalvelut liikelaitoksen sitovat tulostavoitteet vuodelle 2022 ovat

1. Liikelaitoksen vuoden 2022 tulostavoite oli 27,818 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia. OVK 1 yhteydessä haettu muutettu tulostavoite on 19,776 milj. euroa

Tulostavoite toteutuu muutetun talousarvion mukaisena.

2. Liikelaitoksen talousrakennusinvestointien hankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti.

Investointien ennuste on 93,9 milj. euroa (muutettu TA 130,750 milj. euroa), joka on 36,9 milj. euroa muutettua talousarviota alempi. Toteuma 50,8 %.

Uudisrakentamisen ennuste on 64,5 milj. euroa (TA 101,333 milj. euroa), joka on 36,9 milj. euroa muutettua talousarviota alempi. Osakkeiden talousarviota alennettiin OVK I:ssä 7,2 milj. euroa johtuen KOy Espoon sairaalan myynnistä.

Lämmityskulut ylittyvät 0,8 milj. euroa ja sähkökulut ylittyvät 3,2 milj. euroa. Veden kulutus alittuu 0,1 milj. euroa. Lämmitys-, sähkö- ja vedenkulutuksen ennuste on 24,8 milj. euroa (TA 20,8 milj. euroa), joka ylittää talousarvion 19,3 %.

Purkukulujen ennustetaan ylittyvän 1,3 milj. eurolla kaupungintalon purun vuoksi (TA 1,8 milj. euroa).

TILAPALVELUT-LIIKELAITOS TULOSLASKELMA (1000 €)	Muutettu				Toteuma 10/2021	Toteuma 10/2022	Toteuma-% 2022	Kasvu-% 2021-2022
	TP 2021	TA 2022	Ennuste 2022	Poikkeama 2022				
Liikevaihto	293 539	303 869	305 830	1 961	242 681	254 801	83,9%	5,0%
Valmistus omaan käyttöön	509	100	100	0	0	47	47,0%	
Liiketoiminnan muut tuotot	1 700	1 012	3 321	2 309	1 416	3 205	316,8%	126,3%
Materiaalit ja palvelut	-65 767	-73 135	-77 223	-4 088	-52 499	-61 922	84,7%	17,9%
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-24 611	-22 426	-26 353	-3 927	-18 257	-21 476	95,8%	17,6%
Palvelujen ostot	-41 156	-50 709	-50 870	-161	-34 242	-40 446	79,8%	18,1%
Henkilöstökulut	-23 033	-25 136	-23 350	1 786	-19 358	-18 665	74,3%	-3,6%
Palkat ja palkkiot	-18 207	-19 939			-15 314	-14 859	74,5%	-3,0%
Henkilösivukulut	-4 826	-5 197			-4 044	-3 806	73,2%	-5,9%
Eläkekulut	-4 117	-4 452			-3 450	-3 258	73,2%	-5,6%
Muut henkilösivukulut	-709	-745			-593	-548	73,6%	-7,5%
Poistot ja arvonalentumiset	-57 853	-57 084	-60 989	-3 905	-47 119	-51 470	90,2%	9,2%
Suunnitelman mukaiset poistot	-56 755	-57 084	-57 535	-451	-46 585	-48 015	84,1%	3,1%
Arvonalentumiset	-1 098	0	-3 454	-3 454	-533	-3 454		547,8%
Liiketoiminnan muut kulut	-95 466	-101 239	-99 292	1 947	-80 665	-83 294	82,3%	3,3%
Avustukset	-745	-700	-700	0	-621	-621	88,7%	0,0%
Vuokrat	-94 175	-100 168	-98 179	1 989	-79 809	-82 385	82,2%	3,2%
Muut kulut	-546	-371	-413	-42	-236	-289	77,7%	22,4%
Liikelylijäämä (-) (alijäämä)	53 629	48 386	48 396	10	44 457	42 701	88,3%	-3,9%
Rahoitustuotot ja -kulut	-28 494	-28 610	-28 619	-9	-23 744	-23 863	83,4%	0,5%
Kunnalle maksetut korkokulut	-71	-190	-190	0	-60	-170	89,4%	181,9%
Korvaus peruspääomasta	-28 418	-28 418	-28 418	0	-23 682	-23 682	83,3%	0,0%
Muut rahoituskulut	-5	-2	-11	-9	-3	-11	515,4%	327,6%
Ylijäämä (alijäämä) ennen satunnaisia eriä	25 135	19 776	19 776	0	20 712	18 839	95,3%	-9,0%
Satunnaiset tuotot ja kulut			73 955			73 955		
Ylijäämä (alijäämä) ennen varauksia	25 135	19 776	93 731	73 955	20 712	92 794	469,2%	348,0%
Poistoeron lisäys (+) tai vähennys (-)	5 015	5 015	5 015	0	0	0	0,0%	
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	30 149	24 791	98 746	73 955	20 712	92 794	374,3%	348,0%

Tilapalvelut-liikelaitoksen Patut analyysi

Vakituinen henkilöstömäärä 503. Henkilöstömäärä jatkaa maltillista laskua vuoden 2022 kvartaaleita tarkastellessa ja myös henkilötyövuosien ennustetta on laskettu (HTV 486). Vuoden 2021 Q3 verrattuna henkilöstömäärään voidaan todeta olevan jonkin verran pienempi. Lähtövaihtuvuuden, joka on 13,52 % voidaan todeta kasvaneen vuoteen 2021 Q3 verrattuna. Sairauspoissaolot ovat pysyneet koko vuoden maltillisina.

Toimitilajohtamisen koko toimitilakanta on kasvanut viime vuodenvaihteesta 0,1 %. Vuokratilojen ja oman rakennuskannan määrä on lisääntynyt, mutta osaketilojen määrä on laskenut.

Siivouksessa yksikköhinta (21,5 e/m²). Vuosien 2020-2021 aikana koronan johdosta toimintaa sopeutettiin vastaamaan tavanomaista alhaisempaa palvelutarvetta. Tilanteen normalisoiduttua aiemmin kilpailutettujen siivouspalvelusopimusten korkeammat hinnat näkyvät täysimääräisesti kokonaiskustannuksissa ja nostavat yksikköhintaa merkittävästi.

Kiinteistönhoidon yksikköhinta (9,33 e/m²) on kasvanut. Taustalla on vertailuneliömäärän tarkistaminen ja oikaiseminen vastaamaan todellista neliömäärää. Aikaisemmassa vertailuluvussa oli mukana myös rakennelmia, joilla ei ole vaikutusta kiinteistönhoidon työmäärämitoitukseen. Tilastokeskuksen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 8,8 % vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2021 vastaavasta ajanjaksosta.

Turvallisuuspalvelujen yksikköhinta (37,2 e/h). Turvallisuuspalvelujen sopimustoimittaja irtisanoi sopimuksen päättymään syyskuussa 2021. Sopimustoimittaja ilmoitti irtisanomisen perusteeksi sen, että sopimus oli yritykselle taloudellisesti kannattamaton. Uusi kilpailutettu sopimus astui voimaan 1.9. ja uusi sopimushinta näkyy täysimääräisesti kuluvan vuoden toiminnassa. Yksikköhinta kasvoi edellisen vuoden arvosta merkittävästi.

Korjauspalvelujen yksikköhinta (15,7 e/m²). Kunnossapidon yksikköhinta vaihtelee tehtyjen korjausten mukaisesti.

Vuokrasopimusten yksikköhinta on (94,6 e/m²). Isännöinnin (lämpö, sähkö, vesi) yksikköhinta (31,7 e/m²) on kasvanut. Kaukolämmön väliaikainen 7 % hinnankorotus tapahtui 1.7. alkaen ja jatkuu toistaiseksi. Sähkön hinta on nousemassa ajallisesti hajautettujen suojausten purkautuessa. Energiahintojen nousuun on varauduttu 4 milj. eurolla.

Toimitilaraportoinnin yksikköhinnat projektipalvelut (1,9 e/m²) ja suunnittelupalvelujen yksikköhinta (6,3 e/m²) on hieman noussut mm. purkukulujen kasvun johdosta.

Tilapalvelut-liikelaitoksen investoinnit

1 000 €	Alkuperäinen TA 2022	Muutokset	Muutettu TA 2022	Toteuma 10/2022	Jäljellä	Ennuste 10/2022	TA- Ennuste	Käyttö %
INVESTOINTIOSA	-137 950	7 200	-130 750	-66 394	-64 356	-93 899	-36 852	50,8
UUDISRAKENTAMINEN	-101 333	0	-101 333	-42 511	-58 822	-64 481	-36 852	42,0
Yleishallinto	-20 289		-20 289	-1 289	-19 000	-3 815	-16 474	6,4
Kasvun ja oppimisen toimiala	-65 144	0	-65 144	-34 794	-30 350	-44 991	-20 153	53,4
Opetus- ja varhaiskasvatustk	-63 144	1 800	-61 344	-32 042	-29 302	-42 141	-19 203	52,2
Svenska rum -lautakunta	-2 000	-1 800	-3 800	-2 751	-1 049	-2 850	-950	72,4
Kaupunkiympäristön toimiala	-2 000		-2 000	-101	-1 899	-1 275	-725	5,0
Muu talonrakentaminen	-13 900		-13 900	-6 328	-7 572	-14 400	500	45,5
PERUSPARANTAMINEN	-9 000		-9 000	-5 860	-3 140	-9 000	0	65,1
OSAKKEET JA OSUUDET	-27 617	7 200	-20 417	-18 023	-2 394	-20 417	0	88,3

Investointien ennuste on 93,9 milj. euroa (muutettu TA 130,750 milj. euroa), joka on 36,9 milj. euroa talousarviota alempi.

Uudisrakentamisen ennuste on 64,5 milj. euroa (TA 101,333 milj. euroa), joka on 36,9 milj. euroa talousarviota alempi.

Rakennusalan sekä ylläpidon indeksit ovat nousseet materiaali- ja työkustannusten sekä polttoaineiden ja sähkön hinnan nousun vuoksi ja nostavat investointihankkeiden ja ylläpidon hintoja.

Tiistilän koulu- ja päiväkotihankkeen vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 7,2 milj. eurolla urakan kustannusjakauman tarkennuttua vuosille 2022-2024.

Kungsgårdsskolan och daghem -hanke alittaa muutetun talousarvion 1 milj. eurolla. Hanke valmistui toukokuussa 2022.

Jousenkaaren kouluhankkeen vuosittainen määräraha ylittyy 1,1 milj. euroa, koska hankkeen kustannukset edellisvuonna jäivät ennakoitua alemmiksi. Jousenkaaren koulu valmistui maaliskuussa.

Kalajärven koulu- ja päiväkotihankkeen vuosittainen määräraha ylittyy 3,1 milj. euroa, koska hankkeen kustannukset painottuvat ennakoitua enemmän hankkeen ensimmäiselle rakentamisvuodelle.

Keinumäen koulun tekniikan eriytyshankkeen ennustetaan toteutuvan muutetun talousarvion mukaisesti.

Tähystäjän päiväkodin muutetun talousarvion vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 3,5 milj. eurolla, koska hankkeen kustannusohjaus on ollut vallitsevassa markkinatilanteessa ennakoitua vaikeampaa ja urakan aloitus on viivästynyt.

Viherkallion päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 6,5 milj. eurolla hankkeen ennakoitua hitaamman etenemisen vuoksi.

Aarrekartan päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 3,8 milj. eurolla, koska hankkeen kustannusohjaus on ollut vallitsevassa markkinatilanteessa vaikeampaa ja urakan aloitus on viivästynyt.

Mankkaan Päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 1,4 milj. eurolla urakan ennakoitua hitaamman etenemisen vuoksi.

Metsolan päiväkodin hanke ennustetaan toteutuvan muutetun talousarvion mukaisesti.

Vermont päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 0,6 milj. eurolla hankevarausten käytön jäätyä ennakoitua pienemmiksi.

Perkkaanniityn liikuntakentän huoltorakennus vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 0,5 milj. eurolla urakan ennakoitua hitaamman etenemisen vuoksi.

Tapiolan ja Espoonlahden uimahallien vuotuiset määrärahat alittuvat yhteensä 15 milj. eurolla hankkeiden aikatauluviiveiden vuoksi.

Espoonlahden tekojääradan huoltorakennuksen vuotuiset määrärahat alittuvat yhteensä 0,7 milj. eurolla hankkeen siirryttyä talveen 2022/23 markkinatilanteen aiheuttaman vähäisen tarjoushalukkuuden vuoksi.

Luukin leirikeskuksen peruskorjauksen ennustetaan ylittävän 34 000 euroa.

Oittaaan uimarannan pukutilojen vuotuiset määrärahat ennustetaan alittuvan yhteensä 0,3 milj. eurolla hankkeen siirryttyä takaisin suunnitteluun vähäisen tarjoushalukkuuden ja ylittyneiden kustannusten vuoksi.

Karhusaaren päärakennuksen julkisivukorjauksen vuotuiset määrärahat alittuvat yhteensä 0,7 milj. eurolla hankkeen ennakoitua hitaamman etenemisen vuoksi.

Joukkoliikenteen pienkohteiden kustannuspaikka arvioidaan ylittävän 0,5 milj. eurolla (TA 0,1 milj. euroa), johtuen Westendin, Leppävaaran sekä Kivenlahden terminaalien rakentamisesta.

Muiden investointien ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Tilapalvelut-liikelaitos rakennuttaa lisäksi yhtiöhankkeita kuten Matinkylän lukio, Espoonlahden terveysaseman peruskorjaus, Laajalahden koulu ja Viherlaakson koulu ja lukio.

Osavuosisikatsauksen yhteydessä esitetään, että tänä vuonna hankkeille kohdistettavia ja käyttämättä jääviä määrärahoja siirretään Tiistilän koulu- ja päiväkotihankkeelta 4,734 milj. euroa seuraaville hankkeille:

Kalajärven koulu- ja päiväkotihankkeelle 3,1 milj. euroa
Jousenkaaren koulu-hankkeelle 1,1 milj. euroa

Luukin leirikeskuksen peruskorjaushankkeelle 34 000 euroa
Joukkoliikenteen pienkohteiden kustannuspaikalle 0,5 milj. euroa