

## Tilapalvelut-liikelaitoksen ensimmäinen osavuosisikatsaus 2023

### Yleistä

Tilapalvelut-liikelaitoksen toimintaympäristö muuttui 1.1.2023 kun Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue perustettiin. Hyvinvointialue toimii kaupungin ulkoisena asiakkaana toimitilojen vuokrauksessa.

TakE-tavoitteiden toteuttaminen ja TakE:n mukainen kohteiden realisointi jatkuu. Seuraavaa myyntisalkkua valmistellaan. Espoon kaupunki luopuu kohteista, joissa kaupungin palveluja ei tarjota. Tilapankin myyntikohteita on julkisessa myynnissä tavoitteiden mukainen määrä, mutta ostajien valmiudet tehdä päätöksiä ovat muuttuneet varovaisemmiksi Q1:n aikana. Yksi 0,2 milj. euron kohde on myyty. Pääoman vapauttamiseksi tehtävät myynnit ovat vaikeutuneet ja salkkujen valmistelu on muuttunut.

Tilapalvelujen kunnossapidon nykyisen toiminnanohjausjärjestelmän käytöstä poistuvan korvaavan järjestelmän hankinta etenee yhteistyössä tietohallinnon ja hankintakeskuksen kanssa. Digikannustinhanke, jossa edistetään kiinteistöjen ennakoivan kunnossapidon sekä olosuhde- ja energiaseurannan kehittämistä digitalisaation ja automaation avulla, on päättymässä tämän vuoden lokakuussa. Hankkeessa on keskeisessä roolissa kaupungin tietovarasto ympäristön hyödyntäminen sekä kiinteistöjen teknisen mittausdatan kokoaminen sinne.

Tilapalvelut liikelaitoksen sitovat tulostavoitteet vuodelle 2023 ovat

1. Liikelaitoksen vuoden 2023 tulostavoite on 18,9 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia.

Tulostavoitteen ennustetaan toteutuvan.

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

## Investoinnit

	KSN 2023	Enn 2023	Muutos
Tilapalvelut investoinnit	129,5	136,9	7,4
Uudisrakentaminen	99,2	106,6	7,4
Perusparantaminen	9,0	9,0	
Osakkeet ja sijoitukset	21,3	21,3	

Tilapalvelut-liikelaitoksen käynnissä olevat investointihankkeet etenevät pääosin normaalisti.

Investointien ennuste tässä vaiheessa on 136,9 milj. euroa (TA 129,5 milj. euroa).

Uudisrakentamisen ennuste on 106,6 milj. euroa (TA 99,2 milj. euroa).

Osavuositarkastuksen yhteydessä esitetään investointiohjelmaan 6,2 milj. euroa lisämäärärahaa vuodelle 2023

Tilapalvelut liikelaitos esittää investointiohjelmaan 16,1 milj. euroa lisämäärärahaa vuosille 2023-2024 Hyökyvuoren pysäköintilaitoksen hankkeen välitöntä käynnistystä varten. Tästä vuonna 2023 tarvitaan 6,2 milj. euroa (sisältää alv:n). Pysäköintilaitos tarvitaan taloyhtiöiden nykyisten pysäköintioikeuksien siirtämiseksi pois Kivenlahden metrokeskuksen rakentamisen tieltä. Pysäköintilaitoksen urakkakilpailutus on tällä hetkellä käynnissä ja hankintapäätöksen jälkeen, hankkeeseen valittu KVR-urakoitsija hakee rakennusluvan hankkeelle.

Inflaatio ja rakennusalan tilanne sekä materiaalien ja palvelujen hintojen nousun ennustetaan nostavan urakoiden hintaa. Hankkeiden ajoitusta tarkastellaan tarvittaessa vuoden aikana.

Seuraavat hankkeet ylittävät vuosittaisen määrärahan:

- Kalajärven koulu- ja päiväkotihanke vuosittainen määräraha tullaan ylittämään 3 milj. eurolla.
- Tiistilän koulu- ja päiväkotihankkeen vuosittainen määräraha tullaan ylittämään 0,6 milj. eurolla urakan kustannusjakauman tarkennuttua vuosille 2022-2024.
- Mankkaan päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan ylittämään 1,2 milj. eurolla urakan ennakoitua hitaamman etenemisen vuoksi.
- Karhusaaren julkisivukorjaus ylittää määrärahat 0,7 milj. euroa urakan aloituksen viivästyttyä vuodelle 2023.

Seuraavat hankkeet alittavat vuosittaisen määrärahan:

- Viherkallion päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 1,9 milj. eurolla urakan ennakoitua hitaamman etenemisen vuoksi.
- Laurinlahden koulu ja uusi päiväkotihanke -hankeen vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 2,4 milj. eurolla. Toteutusta selvitetään.

Muiden investointien ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Muita pienempiä alituksia arvioidaan kertyvän kuitenkin niin, että tässä vaiheessa investointiohjelman kokonaissuunnitelma pidetään talousarvion mukaisena.

Tilapalvelut-liikelaitos rakennuttaa lisäksi yhtiöhankeita kuten Matinkylän lukio, Espoonlahden terveysaseman peruskorjaus ja Laajalahden koulu. Matinkylän uimahallin osalta takuu-aika on menossa.

## Käyttötalous

	KSN	Tot P4	Ennuste
Ulkoiset tuotot	44,8	93,1	44,8
Sisäiset tuotot	248,6		249,0
Valmistus omaan käyttöön	0,1		0,1
Henkilöstökulut	25,4	7,3	25,4
Palvelujen ostot	50,1	16,4	50,4
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	28,4	8,1	28,4
Avustukset	0,8	0,2	0,8
Vuokratulot	62,3	26,3	62,3
Muut kulut	0,1	0,0	0,1
Sisäiset veloitukset	22,6		22,6
Rahoitustuotot ja -kulut	-28,6	-9,9	-28,6
Poistot ja arvonalentumiset	56,3	18,6	56,3
Poistoeron muutos	5,0		5,0
Tulos	23,9		23,9

Palvelutuotannon toiminta on edennyt suunnitelmien mukaan ja osavuosikatsauksen laatimishetkellä ei ole tiedossa kustannusylityksiä. Alkaneella tilikaudella on kilpailutettu ja kilpailutuksien perusteella vaihdettu palveluntuottajaa yhdellä alueella kiinteistönhoidon ja yhdellä alueella siivouksen osalta. Alkaneen vuoden aikana palveluiden ostot ovat toteutuneet täysimääräisinä.

Kunnossapidon osalta toiminta etenee käyttösuunnitelman mukaisessa tasossa. Tavoitteena on lisätä ennakoivaa kunnossapitoa ja laskea vikakorjauksien osuutta.

Ulkoiset vuokramenot - siis pääoma- ja ylläpitovuokrat – ovat nousseet poikkeuksellisesti indeksikorotusten ja muiden kulujen nousun takia. Erityisesti energian yksikköhinnat ovat nousseet, vaikka energiakulutuksen lasku on loiventanut kustannusnousua.

Suoraomisteisissakaan tiloissa (runsaat 60% kannasta) ei ole säästyty kustannuspaineilta.

Energian järkevän käytön ohjaustoimenpiteet jatkuvat tavoitteiden mukaisesti. Ilmanvaihdon hyvin tutkituilla jaksotuksilla, kohteittain segmentoiduilla tavoilla, odotetaan saatavan säästöjä vuonna 2023.

## Henkilöstö

Vakituinen henkilöstömäärä on osavuosikatsauslaadinnan aikana 434 ja se on merkittävästi viime vuoden tasoa alhaisempi (499), johtuen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle siirtyneiden 50 työntekijän vuoksi. HTV määrien ennuste vuodelle 2023 on 425,44.

Vakanssien määrän ennustetaan olevan sama vuoden loppuun mennessä.