

Keskitetty pysäköintiratkaisu
mahdollistajana
P-Torihanke kannattavuuden näkökulmasta

Ari Mielly, Hämeenlinnan Pysäköinti Oy

Velvoitepaikka

- Velvoitepaikka = Asemakaavassa määrätty autopaikan rakentamisvelvoite. Velvoitepaikkamäärä määräytyy asemakaavassa kerrosneliömetrien määrän mukaan
- Velvoitepaikan hinta P-Torissa 30.000 euroa/velvoitepaikka
- Velvoitepaikan maksaa keskustan rakennushankkeen toteuttaja (rakennusliike/investori)
- **Velvoitepaikka ei oikeuta pysäköintiin**

P-Torin tulovirrat

1. Velvoitepaikkojen myynti
2. Velvoitepaikkojen sopimuspysäköinti
3. Muu pitkäaikainen sopimuspysäköinti
4. Lyhytaikainen pysäköinti

P-Torin tulovirrat

1. Velvoitepaikka

- Velvoitepaikat lunastetaan kiinteistöhankeiden rakentamisen yhteydessä.
- Raha tulee pysäköintiyhtiölle kassaan heti kokonaisuudessaan sisään, tuloslaskelmassa velvoitepaikkojen tuotot jaksotetaan 10 vuoden ajalle.
- Laskelmassa on käytetty kaupunkirakenteen arvioita keskustan tulevista rakennushankkeista (erittely seuraavalla sivulla)
- Laskelmassa ei huomioitu kaikkien suunniteltujen rakennushankkeiden toteutumista. Näistä on arvioitu toteutuvan noin 58 %
- Velvoitepaikkojen tulovirran vaikutus hankkeen kannattavuuteen on merkittävä → laskelmissa velvoitepaikkojen myynti osuus tuloista osuus vaihtelee vuosittain 20-40 % välillä (ensimmäiset 20 vuotta)

P-Torin tulovirrat

1. Velvoitepaikkojen huomiointi laskelmassa

HANKKEET	Velvoitepaikat	Laskelmassa huomioitu	Jaettu vuosille
Kortteli 1	233	116	1, 3, 8
Kortteli 2	100	50	12
Keskustalo	32	8	2
Hallituskatu 10	16	8	3
Lääninhallitus	20	20	5, 10
Linja-autoasema	10	10	2, 6
Raatihuone ja kaupungintalo	40	40	3, 7
Muut	46	38	7, 10, 13, 15,16
YHTEENSÄ	498	290	

Velvoitepaikkamyynnit on jaettu 20 vuoden ajalle.

P-Torin tulovirrat

2. Velvoitepaikkojen sopimuspysäköinnin tulo

- Velvoitepaikkojen hankinnan jälkeen uusien kiinteistöjen asukkaat/yritykset voivat ostaa pysäköintiä normaalin pysäköintihinnaston mukaisesti
- Laskelmassa on arvioitu, että uusista asunnoista joka kolmannen asukkaat ostaisivat pysäköintiä P-Torista
- Pitkäaikaisen pysäköinnin hinta laskelmissa on alempi kuin verrokkikaupunkien keskihinta
 - Pitkäaikaisen pysäköinnin keskihinta verrokkikaupungeissa on 104,40 €/kk

P-Torin tulovirrat

3. Muun pitkäaikaisen sopimuspysäköinnin tulot

- Muun pitkäaikaisen sopimuspysäköinnin tuloihin luetaan jo olemassa olevien keskustan kiinteistöiden asukkaiden/yrityksien hankkimat pysäköintioikeudet
- Laskelmassa arvioitu pitkäaikaisia sopimuksia ensimmäisille vuosille maltillisesti. Viidentenä vuonna pitkäaikaisia pysäköintioikeuksia arvioidaan olevan 400 kpl.
 - Kaivoparkissa on ollut vuonna 2019 keskimäärin 343 kpl pitkäaikaista pysäköintioikeutta, Keinuparkissa 160 kpl.
- Pitkäaikaisen pysäköinnin hinta laskelmissa on alempi kuin verrokkikaupunkien keskihinta
 - Pitkäaikaisen pysäköinnin keskihinta verrokkikaupungeissa on 104,40 €/kk

P-Torin tulovirrat

4. Lyhytaikaisen pysäköinnin tuotot

- Katupysäköinnissä torin seudun osuus on ollut n. 260.000 € (33 % kaupungin katupysäköinnistä)
- P-Torin laskelmissa tuntihintana on käytetty 2,00 €/h ja laskelmassa on käytetty torin seudun paikkojen pysäköintimääriä (nykyiset poistuvat käytöstä).
- Ensimmäisen vuoden tuotoksi on arvioitu 75 % nykyisestä torin seudun pysäköintimäärästä ja toisen vuoden tulo vastaa nykyistä pysäköintimäärää. Kolmannen vuoden pysäköintimäärä arvioitu kasvavan 10 % ja neljännen 6 %.
 - Lahden P-torissa lyhytaikaisen käyttö on lisääntynyt valmistumisvuoden 2015 n. 136.000 asiakaskerrasta vuoden 2018 n. 246.000 asiakaskertaa
 - Tampereen P-Hämpissä lyhytaikaisen pysäköinnin asiakaskerrat kolminkertaistui kolmen ensimmäisen vuoden aikana
 - Laskelmassa käytetty ennuste on yllä mainittuihin verrattuna varsin maltillinen

P-Torin kulurakenne

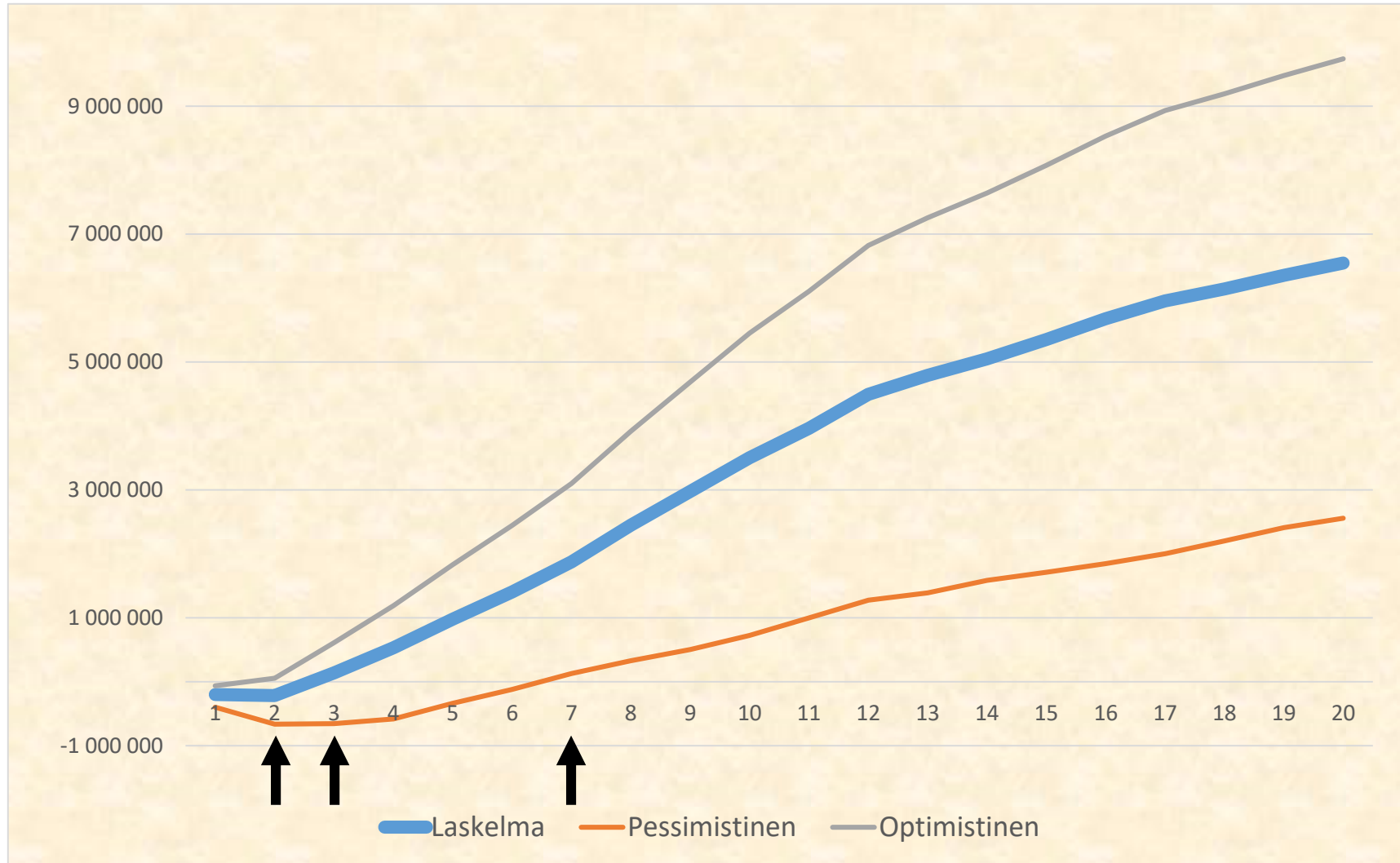
- P-Torin hoito-/ylläpitokustannus on laskelmassa huomioitu verrokkikohteissa toteutuneiden kustannusten mukaan. Vuosittain huomioitu 2 % kustannustason nousu
- Poistot huomioitu Hämeenlinnan Pysäköinti Oy:n poisto-ohjelman mukaisesti
- Rahoituslaskelmassa on käytetty korkotasoa 1,50 %
 - Tällä hetkellä rahoituksen saisi 1,20 % korolla 30 vuodeksi (Kuntarahoitus 8.1.2020)
 - Kaupungin on huomioitu pääomittavan hanketta 5 M€:lla ja lainoitustarpeeksi on arvioitu 25 M€
 - Laina-aikana huomioitu 30 vuotta (tasalyhennys)

Riskit

- Velvoitepaikkojen myynti
 - Velvoitepaikkojen tulovirran vaikutus hankkeen kannattavuuteen on merkittävä (vuosittain 20-40 %)
 - millä aikataululla hankkeet etenevät?
- Korkoherkkyys
 - Lainan rahoituskulut tällä hetkellä erittäin alhaiset (1,20 % / 30v.). Mikä on tilanne P-Torin hankkeen käynnistyessä?
- Rakentamiskustannukset
 - Miten rakennuskustannukset kehittyvät ennen hankkeen käynnistymistä?

Nämä voivat kääntyä myös mahdollisuudeksi. Velvoitepaikkojen myynnit voi toteutua positiivisesti (ajallisesti ja määrällisesti), korkotaso voi pysyä nykyisellä tasolla ja rakentamiskustannukset voivat olla ennustettua alhaisempia.

Kumulatiivinen tulos skenaarioita 1-20 vuotta



P-Torin laskelmien skenaarioita

- Optimistinen laskelma
 - Velvoitepaikkamyynnejä toteutuu 68 % suunnitelluista
 - Korkotaso säilyy nykyisellään 1,20 %
 - Mahdollistaa pääomituksen palauttamista
- Laskelma
 - Velvoitepaikkamyynnejä toteutuu 58 % suunnitelluista
 - Korkotaso nousee hieman nykyisestä 1,50 %
- Pessimistinen laskelma
 - Velvoitepaikkomyynnejä toteutuu 48 % suunnitelluista
 - Velvoitepaikkamyynntien toteutuminen siirtyy kaksi vuotta eteenpäin
 - Korkotaso nousee 1,70 %
 - Pääomistusta tarvitaan enemmän

Kumulatiivinen tulos skenaarioita 1-20 vuotta

