

Vaihtoehtotarkastelu pysäköinnin hallinnosta ja talouden optimoinnista

Loppuraportti

Valor Oy & Trafix Oy

Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto 2.12.2016



Työn tavoitteet ja tarkoitus

Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto 2.12.2016

Selvityksen tarkoitus on ylätason konseptisuunnittelu pysäköinnin pitkän tähtäimen toteutusvaihtoehdoille Helsingissä

Selvityksen tavoitteet

- 1 Kartoittaa, suunnitella ja kuvata pysäköintijärjestelmän toteutusvaihtoehtoja, jotka täyttävät kaupungin asettamat tavoitteet
- 2 Arvioida toteutusvaihtoehtoja kaupungin tavoitteiden täyttymisen sekä kustannushyötyjen⁽¹⁾ näkökulmasta (verrattuna nykytilanteeseen)
- 3 Esittää suosituksia tarkasteltujen pysäköinnin toteutusvaihtoehtojen soveltuvuudesta erilaisille alueille Helsingissä⁽²⁾

Konseptisuunnittelun jälkeen suositellaan tehtäväksi toteutusvaihtoehtojen tarkemmat tarkastelut, kuten laillisuuden varmistaminen ja verotuksen selvittäminen

1. Sekä kertaluonteiset investointikustannukset että jatkuvat ylläpito- ja muut kustannukset
2. Pilottialueina tarkastelussa ovat Malmien lentokentän alue, Vartiosaari ja Raide-Jokerin vaikutusalueen täydennysrakennuskohteet

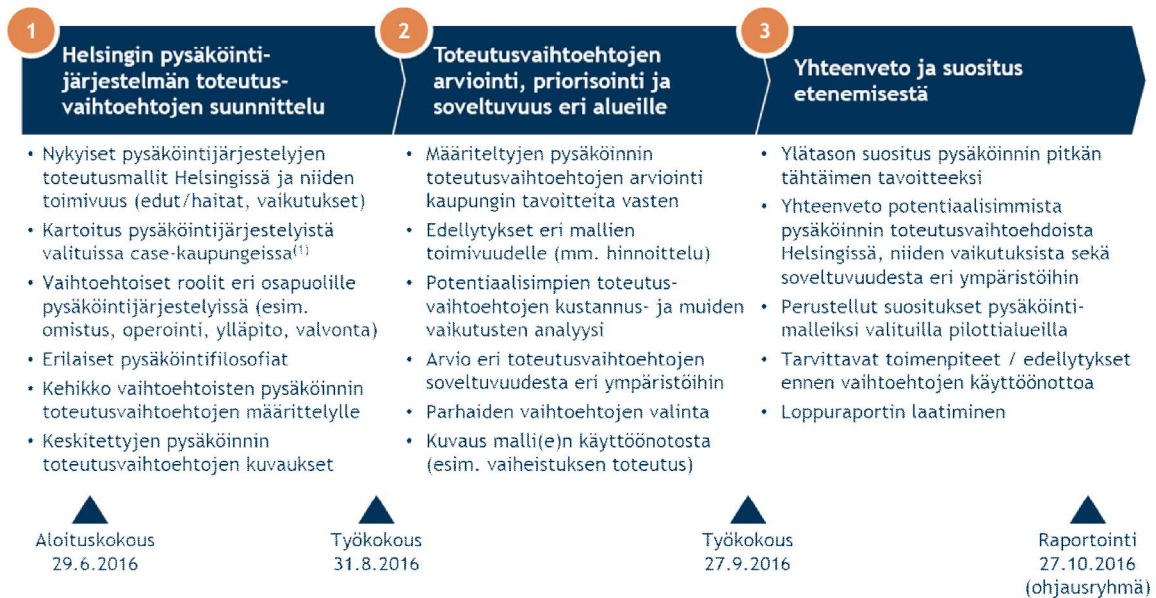
Toteutusvaihtoehtojen tavoitteena on saavuttaa tehokas, joustava ja kustannukset käyttäjille kohdistava alueellinen pysäköintijärjestelmä

	<i>Operointi</i>	<i>Omistus</i>	<i>Alueellisuus</i>
Kaupungin määrittelemät päätavoitteet	Tehokas, monipuolinen ja joustava käyttö	Pysäköintipaikkojen kustannusten kohdistaminen käyttäjille ⁽¹⁾	Pysäköintipaikkojen joustava rakentaminen
Muita tavoitteita	Taloudellisesti kannattava pysäköintitoiminta	Alhainen riski markkina-aseman väärinkäyttöön	Pysäköinnin organisoinnin alueellinen skaalautuvuus
	Kyky ja intressi toiminnan kehittämiseen	Vähäinen resurssi- / investointitarve kaupungilta	Sovellettavuus myös täydennys-rakennuskohteissa

Lisäksi pysäköintijärjestelmän tulee olla mahdollisimman yksinkertainen ja asuntotuotantoa edistävä

1. Sekä investointi- että operointikustannukset huomioiden

Projektisuunnitelma ja -aikataulu



1. Esimerkiksi Tukholma, San Francisco, Amsterdam

Käsitteitä

Pysäköintipaikkojen omistus

- Pääoman sitominen pysäköintipaikkoihin
- Pysäköintipaikkojen rakenteisiin liittyvistä investoinneista huolehtiminen
- Kun omistus ja operointi eriytetty: operoinnin kilpailuttaminen, paikkojen vuokraaminen pysäköintipaikkojen operoijalle ja pysäköintikäytäntöihin vaikuttaminen vuokrausehdoissa

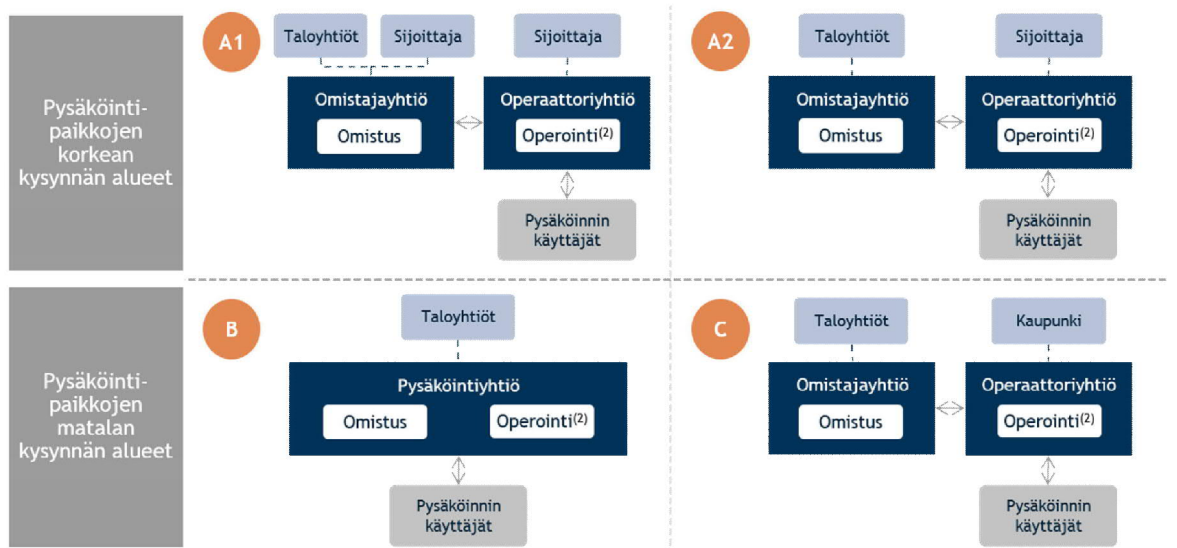
Pysäköintipaikkojen operointi

- Pysäköintipaikkojen käytön ja käytettävyyden sekä huollon organisointi (itse tai ulkoistamalla)
- Pysäköintikäytäntöjen (hinnoittelu, vuorottaispysäköinti, paikkojen nimeäminen) määrittely ja soveltaminen
- Pysäköintipaikkojen vuokraus pysäköinnin käyttäjille ja pysäköintimaksujen kerääminen
- Kun omistus ja operointi eriytetty: Pysäköintipaikkojen pitkäaikaisvuokraus omistajilta ja vuokran maksaminen

Yhteenveto potentiaalisimmista pysäköinnin toteutusvaihtoehdoista Helsingissä

Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto 2.12.2016

Pysäköintipaikkojen omistukseen ja operointiin on identifioitu neljä potentiaalisinta hallintomallia⁽¹⁾



1. Mallit A1, A2 ja B kuvaavat investointivaiheen sijaan lopullista tavoitetilaa, malli C kuvaa väliaikaista ratkaisua
2. Operointi käsittää pysäköintipaikkojen vuokrauksen käyttäjille ja pysäköintimaksujen keräämisen

Hallintomallien preferenssijärjestys asetettujen tavoitteiden näkökulmasta on aakkosjärjestyksen mukainen: A1, A2, B ja C

Mallien muodostamat kannustimet/todennäköisyydet p-järjestelmän tavoitteiden täyttymiseen

Tavoite	Malli A1	Malli A2	Malli B	Malli C
Tehokas, monipuolinen ja joustava käyttö	●	●	●	●
Pysäköinnin kustannusten kohdistaminen käyttäjille ⁽¹⁾	●	●	●	●
Joustava rakentaminen	●	●	●	●
Taloudellisesti kannattava pysäköintitoiminta	●	●	●	●
Alhainen riski markkina-aseman väärinkäyttöön	●	●	●	●
Pysäköinnin organisoinnin alueellinen skaalautuvuus	●	●	●	●
Kyky ja intressi toimintamallien kehittämiseen	●	●	●	●
Vähäinen resurssi-/investointitarve kaupungilta	●	●	●	●
Sovellettavuus myös täydennysrakennuskohteissa	●	●	●	●

- = täyttää tavoitteet hyvin
- = täyttää tavoitteet osittain
- = ei täytä tavoitteita

Yleisarvosana

+++

++

+

+

Mikään malli ei kuitenkaan täytä kaikkia kaupungin tavoitteita

1. Sekä investointi- että operointikustannukset huomioiden

Eri hallintomallit soveltuvat erilaisiin ympäristöihin – valinnassa on ymmärrettävä mallin toimimisen edellytykset

	Malli A1	Malli A2	Malli B	Malli C
Edellytykset	<ul style="list-style-type: none"> Pysäköintipaikkojen omistuksen odotettu tuotto on tarpeeksi korkea kaupallisille sijoittajille Pysäköintipaikkojen operoinnin odotettu tuotto tarpeeksi korkea kaupallisille palveluntarjoajille 	<ul style="list-style-type: none"> Pysäköintipaikkojen operoinnin odotettu tuotto tarpeeksi korkea kaupallisille palveluntarjoajille 	<ul style="list-style-type: none"> Ei jo olemassa olevia, vaikeasti yhdistettäviä heterogeenisiä pysäköintijärjestelyjä 	<ul style="list-style-type: none"> Kaupungin intressi ja resursseja pysäköintistrategian implementointiin
Potentiaalisin ympäristö	<ul style="list-style-type: none"> Pysäköintipaikkojen korkean kysynnän alueet (kantakaupunki) 	<ul style="list-style-type: none"> Pysäköintipaikkojen korkean kysynnän alueet, joihin ei kuitenkaan yksityistä omistushalukkuutta (muut tiiviit asuin- ja liikekeskukset) 	<ul style="list-style-type: none"> Uudet esikaupunki-asuinalueet, joihin ei yksityistä omistus- tai operointihalukkuutta (vähemmän tiiviit asuinalueet) 	<ul style="list-style-type: none"> Alueet, joihin ei yksityistä omistus- tai operointihalukkuutta ja joissa jo olemassa olevia, heterogeenisiä pysäköintijärjestelyjä (tietyt täydennys-rakennusalueet)

Jos alueelle löytyy kaupallista halukkuutta pysäköintipaikkojen operointiin ja/tai omistukseen, tämä täytyy hyödyntää

Suositusmalli: Päätösprosessi soveltuvan hallintamallin valitsemiseksi tarkastellulle alueelle



Kaupallisen omistus- ja operointihalukkuus on selvitettävä myös Helsingin uusien kaupunginosien kohdalla

	Malmin lentokentän alue	Vartiosaari	Raide-Jokerin täydennysrakennusalueet
Kaupunginosan kuvaus	<ul style="list-style-type: none"> Suunniteltu suurta uutta asuin- aluetta sisältäen lähikeskuksen palveluineen ja työntekijöineen (20 000 as.) Kehä I ulkopuolella, lähellä liikenteen solmukohtia 	<ul style="list-style-type: none"> Suunniteltu luonnonmukaista ja lähes autotonta kestävä kehityksen mukaista asuin- aluetta (5 000 - 7 000 as.) Kehä I sisäpuolella, ei toimi liikenteen solmukohtana 	<ul style="list-style-type: none"> Raide- Jokerin läheisyydessä olevat esikaupunkialueet Kehä I tuntumissa, osittain liikenteen solmukohtia (raskaan raideliikenteen asemilla)
Potentiaalit hallintomallien edellytyksille	<ul style="list-style-type: none"> Potentiaalia kaupalliseen omistukseen Potentiaalia kaupalliseen operointiin 	<ul style="list-style-type: none"> Alhainen potentiaali kaupall. omistukseen ja melko alhainen potentiaali kaupall. operointiin Potentiaalia taloyhtiöiden omistamaan p-yhtiöön 	<ul style="list-style-type: none"> Potentiaalia kaupall. operointiin liityntäpysäköinnin korkean kysynnän alueilla Osittaista potentiaalia taloyhtiöiden omistamaan p-yhtiöön
Potentiaali- simmin sovellettavat hallintomallit	<ol style="list-style-type: none"> A1 (Jos kaupall. kiinnostusta pysäköintipaikkojen omistukseen löytyy) A2 (Jos kaupall. kiinnostusta pysäköintipaikkojen omistukseen ei löydy) 	<ol style="list-style-type: none"> A2 (Jos kaupall. kiinnostusta pysäköintipaikkojen operointiin löytyy) B (Jos kaupall. kiinnostusta pysäköintipaikkojen operointiin ei löydy) 	<ol style="list-style-type: none"> A2 (Jos kaupall. kiinnostusta pysäköintipaikkojen operointiin löytyy) B (Jos kiinteistöt lähellä toisiaan ja tarpeeksi tilaa yhteiselle p-laitokselle) C (Muulloin)

Yhteenveto:

Tavoitteet täyttävä p-järjestelmä soveltaa markkinaehtoista hallintomallia sekä monikäyttöisyyttä edistäviä p-käytäntöjä

Periaatteet hallintomallin suhteen

- Lähtökohtaisesti taloyhtiöt omistavat pysäköintipaikat yhteisen omistajayhtiön kautta, mutta sijoittajia pyritään ottamaan mukaan aina, kun mahdollista, jolloin asuntojen ja pysäköintipaikkojen hintoja saadaan erotettua toisistaan
 - Toisaalta hintojen täydelliseen erotteluun ei välttämättä tarvitse pyrkiä, sillä pysäköintipaikan optiostakin voi maksaa
- Alueelliseksi pysäköintipaikkojen operaattoriksi otetaan aina uskottava kaupallinen toimija, jos näillä on kiinnostusta operointiin⁽¹⁾
- Jos kiinnostusta kaupalliseen operointiin ei ole, operoinnista vastaa taloyhtiöiden (tai kaupungin niin halutessa⁽²⁾ kaupungin) omistama operointiyhtiö, joka ei delegoi p-paikkojen vuokrausta taloyhtiöille

Periaatteet pysäköintikäytäntöjen suhteen

- Keskitetään kaikkien alueen pysäköintipaikkojen (myös kadunvarsipaikkojen) operointi alueelliselle operaattorille
- Otetaan käyttöön maksullinen tai aikarajoitettu pysäköinti koko alueella⁽³⁾ (ohjataan pysäköinti laitoksiin)
- Käytetään nimeämättömiä pysäköintipaikkoja
- Pyritään edistämään vuorottaispysäköintiä kaikissa pysäköintilaitoksissa

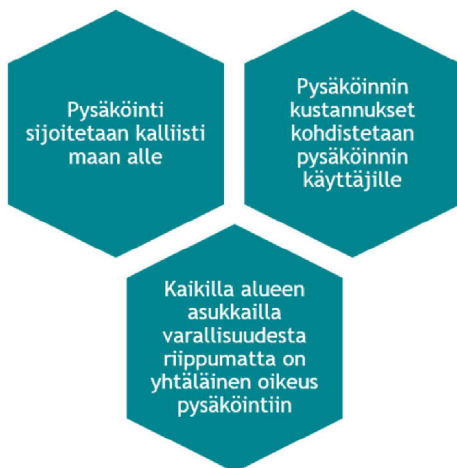
1. Kiinnostus voidaan selvittää esim. kilpailuttamalla alueen (nykyisten ja valmistuvien) pysäköintipaikkojen operointi 7-10 vuoden määräajaksi
2. Esimerkiksi määräaikaisesti esimerkiksi täydennysrakennuskohteissa, jotta saadaan varmistettua operoinnin alueellinen kattavuus
3. Luovutaan ilmaisesta kadunvarsipysäköinnistä tai vähintään minimoidaan muu kuin lyhytaikainen kadunvarsipysäköinti

Suositusmallin käyttöönotossa huomioitavat tekijät

Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto 2.12.2016

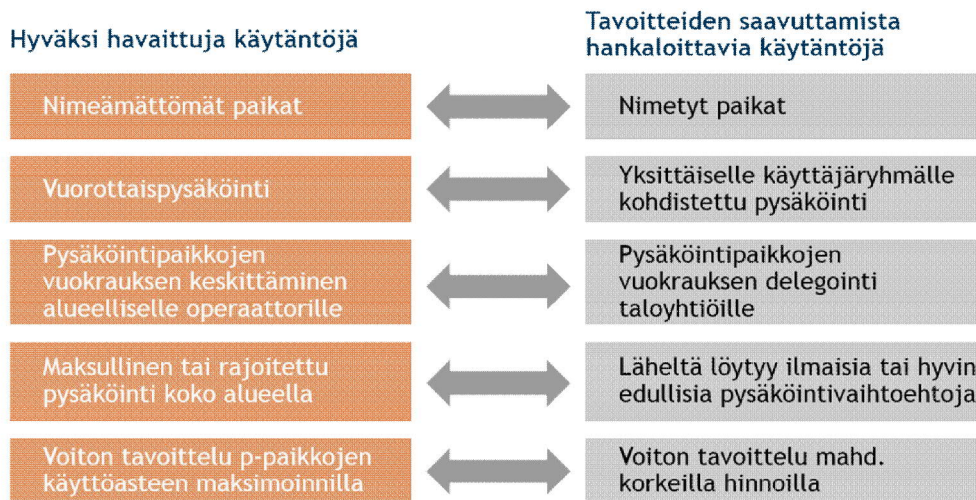
Kaikkia pysäköintijärjestelmän tavoitteita ei ole mahdollista toteuttaa samanaikaisesti

Keskenään ristiriitaisia tavoitteita



Kaupungin on valittava pysäköintipolitiikan tavoitteet ja toimittava johdonmukaisesti näiden edistämiseksi koko organisaatiossa ymmärtäen, että valitut tavoitteet voivat estää muita tavoitteita toteutumasta

Monikäyttöisyyden edistämiseksi on varmistettava, että pysäköinti-operaattori soveltaa hyväksi havaittuja pysäköintikäytäntöjä



Lähteet: Asiantuntijahaastattelut

Pysäköintijärjestelmän tavoitteet on huomioitava pysäköinnin organisoinnin suunnittelussa alusta alkaen

Pysäköintiratkaisujen, pysäköinnin hallintomallin ja pysäköintikäytäntöjen käyttöönoton suunnittelussa ja valmistelussa huomioitavia erityistekijöitä

Parhaat pysäköintikäytännöt⁽¹⁾ huomioidaan uuden asuinalueen suunnittelussa alusta alkaen, esim. kadunvarsipaikkojen hinnoittelu ja aikarajoitukset synkronoidaan suunniteltuun pysäköintimalliin⁽²⁾

Aluetta laajennettaessa uusien pysäköintiratkaisujen mitoituksessa huomioidaan jo olemassa olevien läheisten pysäköintiratkaisujen käyttöaste

Kaupallisia pysäköintioperaattoreita (ja potentiaalisia kiinteistö-sijoittajia) kuullaan jo uusien asuinalueiden pysäköintijärjestelmän suunnitteluvaiheessa

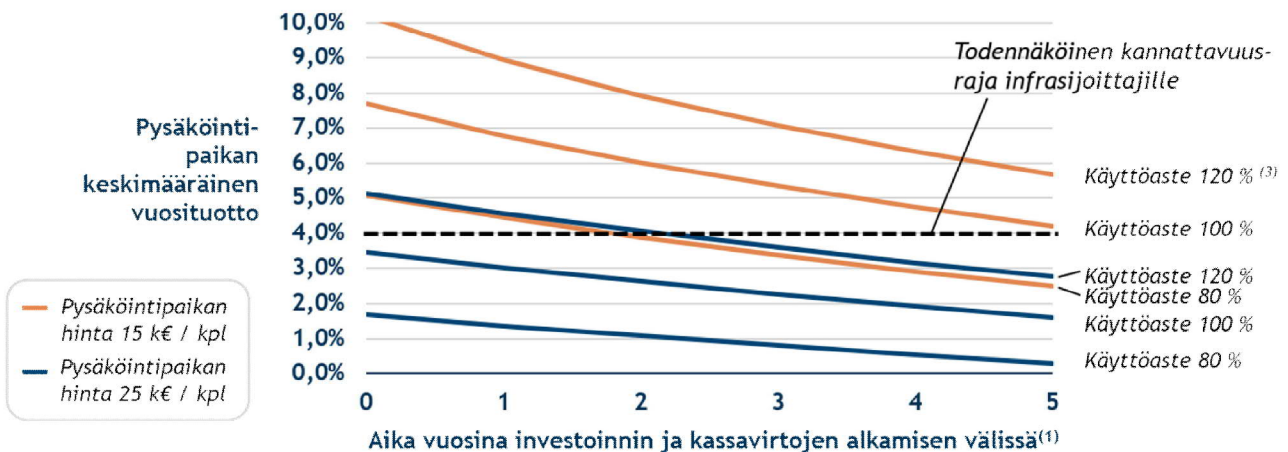
Jos pysäköinnin alhaisemman kysynnän alueille halutaan kaupallinen operaattori, alueen operoinnin kilpailutus voi olla järkevää niputtaa houkuttelevamman alueen kanssa

1. Alueellinen pysäköintiyhtiö, operoinnin kilpailutusmalli, nimeämättömät paikat, vuorottaispysäköinti

2. Jotta kadunvarsipaikat eivät kilpaile pysäköintilaitosten käytön kanssa - jos alueelle kadunvarsipysäköintipaikkoja edes suunnitellaan

Joustavaa rakentamista tarvitaan, koska pysäköintilaitoksen tyhjäkäyntiaika heikentää investoinnin kannattavuutta

P-paikkainvestoinnin ja kassavirtojen alkamisen välisen aikavälin ja käyttöasteen vaikutus vuosituottoihin



- Oletuksena, että ensimmäisen vuoden tulokassavirrat ovat 50% normaalivuoden tulokassavirroista
- Muut oletukset: Vuosituotto paikkaa kohden investointihetkellä 1451,6 € (hinta pysäköintijöille 150e / kk sis. alv), vuosikulut per paikka 300e (kulut alkavat juosta heti investoinnin jälkeen), inflaatio 1,0 %, tarkasteluhorisontti 25 v. (tämän jälkeisiä kassavirtoja ei huomioida), pysäköintipaikan jäännösarvo 30% alkuinvestoinnista 25 vuoden kuluttua
- Vuorottaispysäköinnin avulla laitoksen käyttöasteen on mahdollista ylittää 100 %

Modulaariset pysäköintiratkaisut mahdollistavat pysäköinti- paikkojen joustavan rakentamisen

Pysäköintipaikkojen kysynnän ja tarjonnan kohtaamishaaste:

Uusien asuinalueiden rakennusaikana on yleensä käytössä runsaasti maanpäällistä joutomaata, joka mahdollistaa edullisen tai ilmaisen pysäköinnin

Kun taloyhtiöt vastaavat pysäköintipaikkojen omistuksesta edes osittain, pysäköintilaitokseen tarvittavia investointipanoksia ei ole käytännössä mahdollista kerätä jälkikäteen

Pysäköintilaitosta ei välttämättä vielä tarvita, kun ensimmäiset osat alueesta valmistuvat

P-laitokseen tarvittavat investointipanokset kerätään ja laitoksen rakentaminen aloitetaan

P-laitos rakennetaan jo silloin, kun rakenteellisten p-paikkojen kysyntä ei ole alueella merkittävää

Ratkaisuehdotuksia pysäköinnin kysynnän ja tarjonnan kohtaamishaasteseen:

1 Modulaariset pysäköintihallit, jotka mahdollistavat muun tilapäisen liiketoiminnan

- Esim. huolto-, urheilu- tai varastotoimintaa, josta vapautetaan tilaa pysäköintikäyttöön vaiheittain kysynnän kasvaessa

2 Pysäköintilaitosten investointipanosten sijoittaminen muihin instrumentteihin, kunnes pysäköintilaitokselle on kysyntää

- Vaatii rahoitusosaamista
- Riski investointipanosten ja toteutuvien kustannusten kohtaamattomuuteen

Molemmat vaihtoehdot vaativat työtä mutta ovat mahdollisia toteuttaa

Lähde: Asiantuntijahaastattelut, VALOR-analyysi

Täydennysrakentamisen haasteet eivät houkuttele sijoittajia ja hankaloittavat taloyhtiöiden koordinoiman p-yhtiön muodostamista – alueellisesti kattava järjestely vaatii kaupungin aktiivista roolia

Täydennysrakentamiskohteiden pysäköintijärjestelyihin liittyvät päähaasteet

1	Rahan puute	<ul style="list-style-type: none">• Mitä kauempana keskustasta, sitä enemmän pysäköintipaikat suhteellisesti nostavat asuntojen neliöhintaa• Mitä kauempana keskustasta, sitä enemmän pysäköintipaikkoja normien mukaan on rakennettava, jolloin kustannukset kasvavat• Vanhat taloyhtiöt eivät kykene rahoittamaan investointeja uusiin p-paikkoihin
2	Tilan puute	<ul style="list-style-type: none">• Vaikka löytyisi sopiva tontti asunnoille, tonttia p-paikoille ei välttämättä löydy• Vaikka samalle alueelle rakennettaisiin useita uusia kiinteistöjä, jotka voisivat teoriassa perustaa yhteisen pysäköintilaitoksen, uudet kiinteistöt saattavat olla liian kaukana toisistaan estäen ratkaisun toimivuuden
3	Alueellisen koordinaation puute	<ul style="list-style-type: none">• Olemassa olevien pysäköintipaikkojen haltuunotto tiivistämistä varten on haastavaa, kun pysäköintipaikkojen omistus on hajautunut• Nimetyt paikat estävät paikkojen monikäyttöisyyttä• Pysäköintipaikkojen alueellinen kokonaismäärä ja käyttöaste eivät tiedossa• Yksityiset pysäköintilaitokset haluttomia yhteistyöhön - panttaavat paikkojaan

Täydennysrakennusalueiden pysäköinnin harmonisointi tarvitsee kaupungilta intensiivisempää roolia – ainakin väliaikaisesti

- ▶ Kaupunki keskittää alueen p-paikkojen operoinnin yhdistämällä täydennysrakennusalueen p-paikkojen operoinnin ja kilpailuttamalla operoinnin alueellisesti kaupallisten toimijoiden kesken
- ▶ Tavoitteena on alueellisesti yhtenäistää pysäköintikäytännöt alueella, jossa operointi on ollut yksittäisten taloyhtiöiden hallussa, ja näin saavuttaa alueellisen pysäköintiyhtiön edut

Kaupunki perustaa pysäköintiyhtiön	Pysäköintiyhtiö tekee vuokrasopimukset alueen pysäköintiyhtiöiden/-laitosten kanssa p-paikkojen operoinnista	Pysäköintiyhtiö harmonisoi alueen pysäköintikäytännöt	Kaupungin pysäköintiyhtiö kilpailuttaa alueen pysäköintipaikkojen operoinnin
<ul style="list-style-type: none"> • Kaupunki perustaa uuden osakeyhtiön tai hyödyntää olemassa olevaa yhtiötä 	<ul style="list-style-type: none"> • Pysäköintiyhtiö pyrkii tekemään vuokrasopimukset alueen p-paikkoja omistavien tahojen kanssa paikkojen operoinnista ⁽¹⁾ • Viestinnässä täytyy korostaa täydennysrakentamisesta koko alueelle koituvia hyötyjä ja myös kuunnella taloyhtiöiden toiveita • Tarvittaessa kaupunki voi yrittää suostutella vastahankaisia tahoja liittymään pysäköintipooliin ⁽²⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> • Yhtiö harmonisoi alueen p-käytännöt (ml. kadunvarsipaikat) aikarajoitusten, hintojen yms. osalta • Hyödyntämällä nimeämättömiä paikkoja ja yhteiskäyttöautoja yhtiö hakee lievennyksiä p-paikkakorjauksiin, jotta täydennysrakentamisen kustannuksia saataisiin alennettua • Tarvittaessa yhtiö voi ottaa tai taata lainan, jolla uudet pysäköintiratkaisut rahoitetaan alueella 	<ul style="list-style-type: none"> • Konsolidoituaan alueen pysäköintipaikat ja poistettuaan pysäköintivaatimusten aiheuttamat esteet täydennysrakentamiselle kaupungin pysäköintiyhtiö kilpailuttaa alueen pysäköinnin operoinnin määräaikaisella sopimuksella (5-10 v.) kaupallisten toimijoiden kesken

1. Ensisijaisesti on pyrittävä ottamaan haltuun pysäköintilaitoksissa ja pysäköintikentillä sijaitsevat paikat – ei välttämättä sisäpihoilla sijaitsevia paikkoja
2. Suostuttelussa on mahdollista käyttää positiivisia (tai negatiivisia) kannustimia, eli etuuksien / taloudellisten hyötyjen myöntämistä/korottamista (tai lakkauttamista/alentamista)

Suositusmallin vaikutusarviointi

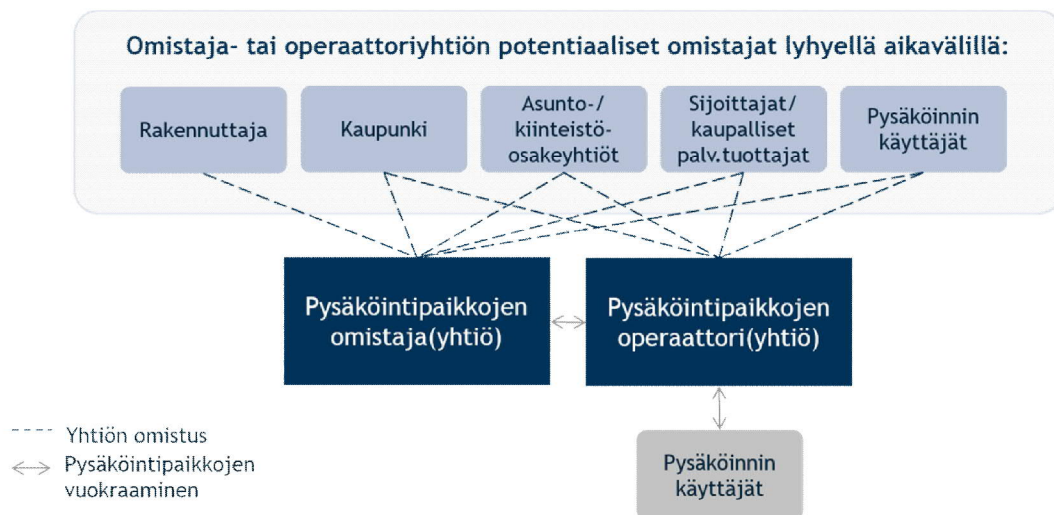
Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto 2.12.2016

Vaikutusarviointi on toteutettu vertaamalla nykyisin sovellettua pysäköinnin toteutusmallia suositusmallin mukaiseen toteutukseen

Nykyisen toteutusmallin ja suositusmallin merkittävimmät eroavaisuudet

	Nykyinen toteutusmalli	Suositusmalli
Pysäköintipaikkojen omistus	<ul style="list-style-type: none">Taloyhtiöiden omistamat kiinteistöyhtiöt	<ul style="list-style-type: none">Markkinaehtoinen sijoittaja aina, kun mahdollista
Pysäköintipaikkojen operointi	<ul style="list-style-type: none">Taloyhtiöiden omistama tai palvelu ostettu isännöitsijältä	<ul style="list-style-type: none">Kaupallinen operaattori aina, kun mahdollista
Pysäköintikäytännöt	<ul style="list-style-type: none">Enintään yhden kaupunginosan kattava pysäköintiyhtiöTaloyhtiöille tai pysäköijille nimetyt paikatIlmaiset kadunvarsipaikat	<ul style="list-style-type: none">Kaupunginosan tai -osia kattava alueellinen pysäköintiyhtiöNimeämättömät paikat, joilla hyödynnetään vuorottaispysäköintiäMaksullinen tai aikarajoitettu kadunvarsipysäköinti koko alueella

Suositusmallin vaikutuksia verrattuna nykytilaan tarkastellaan erikseen eri sidosryhmien näkökulmista



Suositusmallin vaikutukset pysäköinnin käyttäjien näkökulmasta

Saatavuus

- Käyttäjille ilmaiset tai hyvin edulliset pysäköintimahdollisuudet häviävät, ja mahdollisuus saada oma, nimetty paikka pienenee
- Muuten pysäköintipaikkojen saatavuus paranee⁽¹⁾
- Joustavuus oman pysäköintipaikan sijainnin suhteen kasvaa

Laatu ja valikoima

- Pysäköinnin palvelutarjooma laajenee vuorottaispysäköintikäytäntöjen lisääntyessä⁽²⁾
- Pysäköinnin asiakaskokemus paranee, kun palveluntarjoajilla on entistä suurempi paine korkeaan asiakastyytyväisyyteen⁽³⁾
- Pysäköinnin asiakaskokemus alenee, jos pysäköintipaikat sijoitetaan taloyhtiön pihan sijaan kauempana sijaitseviin pysäköintilaitoksiin

Hinta

- Pysäköinnin hintaan tulee enemmän hajontaa⁽⁴⁾, mutta peruspysäköinnin hinta todennäköisesti nousee, jos vertailukohtana on omakustannushinnoittelu

1. Kaupallinen operaattori varmistaa hinnoittelun keinoin, että pysäköintipaikkoja on aina vapaana jonkin verran
2. Mm. tuntipysäköinti, yöpysäköinti, pitkäaikaispysäköinti
3. Otetaan esimerkiksi käyttöön rekisterikilpien automaattinen tunnistus, mobiilimaksutavat ym.
4. Esimerkiksi parhaista paikoista ja eniten kysytyistä pysäköintialueista voi joutua maksamaan enemmän

Suositusmallin vaikutukset taloyhtiöiden näkökulmasta



Tulot ja kustannukset



- Taloyhtiöiden pysäköintipaikoistaan saamat vuokratulot nousevat, jolloin vastikkeita ei tarvita pysäköinnin kustannusten kattamiseen
- Alueilla, joilla sijoittaja tulee osarahoittamaan pysäköintilaitoksia, taloyhtiöiden lainantarve vähenee, jolloin asukkaille pysäköintilaitosten rakentamisesta koituvat kustannukset laskevat eivätkä valu asuntojen hintoihin
- Jos suositellulla toteutusmallilla saadaan täydennysrakentaminen nykyistä aktiivisemmin käyntiin, taloyhtiöiden saamat täydennysrakentamiskorvaukset ja/tai rakennusoikeuksien tai tonttien myymisestä saamat tulot kasvavat



Saatavuus

- Pelkästään taloyhtiön asiakkaille varattujen pysäköintipaikkojen määrä laskee



Vaiva

- Pysäköintiin liittyvien juoksevien asioiden vaatima työaika taloyhtiöissä laskee

Suositusmallin vaikutukset rakennuttajien näkökulmasta

Tulot ja kustannukset



- Alueilla, joilla sijoittaja tulee osarahoittamaan pysäköintilaitoksia, rakennus-/kiinteistöyhtiön osuus pysäköintipaikkojen alkuinvestoinnista pienenee
→ Asuntojen rakennuskustannukset laskevat⁽¹⁾



- Suositellulla pysäköinnin hallintomalleilla ja pysäköintikäytännöillä⁽²⁾ p-paikkojen normien mukaiset rakentamismäärät laskevat, jolloin rakennusyhtiöltä vaaditut investoinnit p-paikkoihin laskevat suhteessa kerrosneliöihin
→ Asuntojen rakennuskustannukset laskevat
→ Asuntojen kustannusten lasku tekee niiden rakentamisesta houkuttelevampaa

Rakentamiskohteiden määrä



- Jos suositellulla toteutusmallilla saadaan täydennysrakentaminen nykyistä aktiivisemmin käyntiin, tämä aukaisee rakennusyhtiöille uusia, potentiaalisia rakentamiskohteita

1. Samalla rakennusyhtiön myymättä jääviin asuntoihin liittyvä rahallinen riski pienenee

2. Alueellinen pysäköintiyhtiö, nimeämättömät paikat

Suositusmallin vaikutukset sijoittajien ja kaupallisten palveluntuottajien näkökulmasta

Uudet liiketoimintamahdollisuudet







- Pysäköintilaitosten omistajayhtiöt muodostavat houkuttelevan uuden, vakaan sijoituskohteen alueilla, joilla pysäköintipaikkojen kysyntä on suurta tarjontaan nähden ja odotettavissa olevat sijoitustuotot ovat riittävän houkuttelevat



- Pysäköintilaitosten operaattoriyhtiöt muodostavat houkuttelevan uuden sijoituskohteen, jos pysäköinnin kaupallistuminen mahdollistaa suurempien pysäköintikonsernien muodostamisen (toimialan konsolidoinnin)

Suositusmallin vaikutukset kaupungin näkökulmasta

-  **Täydennysrakentamisen edistäminen**
 - Suositusmalli parantaa pysäköinnin organisoinnin alueellista skaalautuvuutta, mikä mahdollistaa joustavamman täydennysrakentamisen myös pidemmällä tulevaisuudessa
 - Täydennysrakentaminen kasvattaa kaupungin saamia suorja tuloja, kuten kaavoituskorvauksia, maankäyttösopimuskorvauksia tai tontinluovutustuloja, sekä välillisiä hyötyjä, kuten tiiviimpää kaupunkirakennetta⁽¹⁾, monipuolisempaa asutustyyppijakaumaa ja elävämpää kaupunkikuvaa
-  **Liikenteen sujuvoituminen**
 - Suositellut pysäköintikäytännöt edistävät monikäyttöistä pysäköintiä, mikä tehostaa rakenteiden hyödyntämistä ja vähentää turhaa liikennettä
-  **Tulot**
 - Suositellut pysäköintikäytännöt edistävät alhaisempien pysäköintinormien mahdollistajina kilpailua rakennusoikeuksista, mikä lisää kaupungin tuloja
-  **Resurssit**
 - Suositusmalli vaatii kaupungilta nykyistä vahvempaa otetta ja resursseja täydennysrakennuskohteiden pysäköinnin harmonisointiin sekä suositeltujen pysäköintikäytäntöjen käytön edistämiseen

1. Tiivis kaupunkirakenne vähentää liikenteen päästöjä sekä tehostaa palveluiden ja kaupunki-infran käyttöä (vesi- ja energianinfra, koulut, päiväkodit, julkisen liikenteen infra ja muut kunnalliset palvelut)

Suosittelulla pysäköinnin hallintomalleilla ja pysäköintikäytännöillä on merkittäviä hyötyjä helsinkiläisille

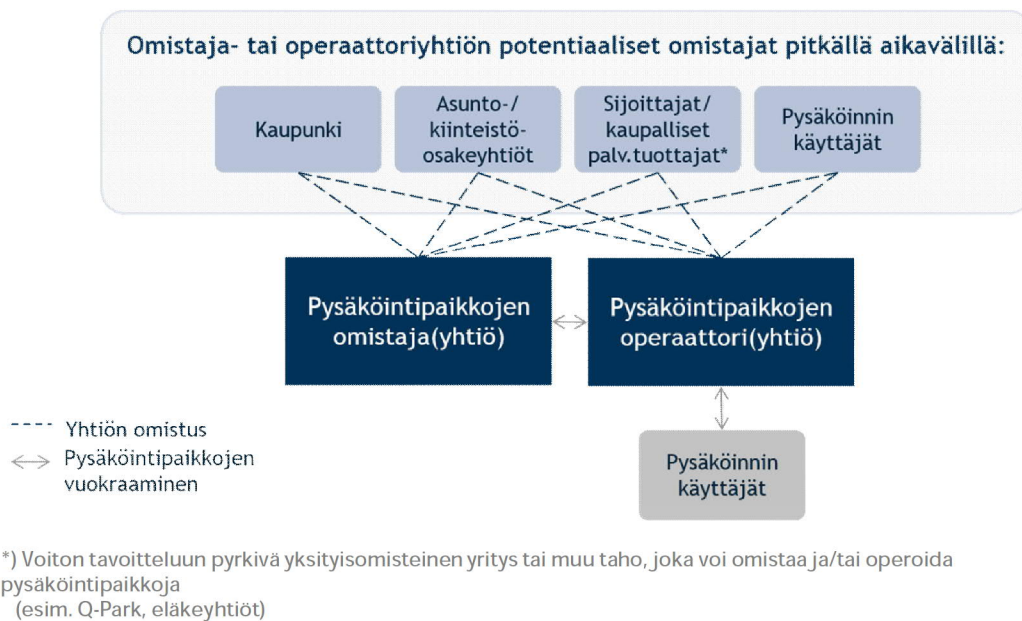
Suositusmalli...

- 1 Edistää Helsingin yleiskaavan tavoitteita edesauttamalla täydennysrakentamista⁽¹⁾
- 2 Auttaa kohdistamaan pysäköinnin kustannuksia pysäköinnin käyttäjille ja tuo lisätuloja taloyhtiöiden asukkaille⁽²⁾
- 3 Edesauttaa pysäköintipaikkojen tehokkaampaa, monipuolisempaa ja joustavampaa käyttöä
- 4 Edesauttaa pysäköintipaikkojen joustavaa rakentamista
- 5 Kannustaa uuden pysäköintiin liittyvän liiketoiminnan synnyttämiseen sekä edistyksellisiin pysäköintikäytäntöihin

1. Täydennysrakentaminen kasvattaa kaupungin saamia suoria tuloja, kuten kaavoituskorvauksia, maankäyttösopimus-korvauksia tai tontinluovutustuloja sekä tiivistää kaupunkirakennetta, monipuolistaa asuntotyyppijakaumaa ja elävöittää kaupunkikuvaa; tiiviimpi kaupunkirakenne vähentää liikenteen päästöjä sekä tehostaa palveluiden ja kaupunki-infran käyttöä (vesi- ja energiainfra, koulut, päiväkodit, julkisen liikenteen infra ja muut kunnalliset palvelut)
2. Pysäköintipaikkojen vuokraus kaupallisille operaattoreille lisää taloyhtiöiden pysäköinnistä saamia tuloja alentaen asukkailta veloitetuja vastikkeita; lisäksi alueilla, joilla sijoittaja tulee osarahoittamaan pysäköintilaitoksia, taloyhtiöiden lainapääoman tarve vähenee ja asukkaille pysäköinnistä koituvat rahoituskustannukset laskevat

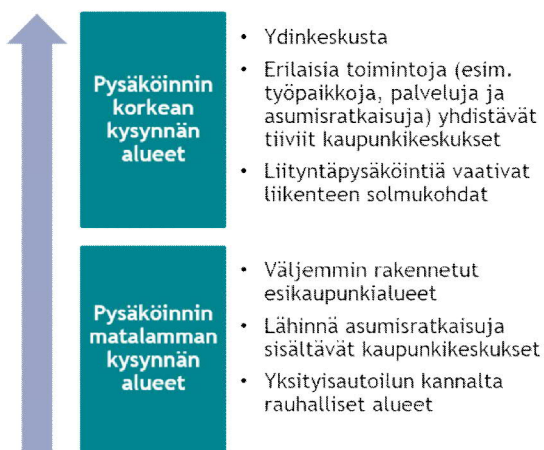
Liitteet

Pysäköintipaikkojen ja pysäköintioperaattorin omistajat ovat muodostavat pysäköintijärjestelmän hallintomallin

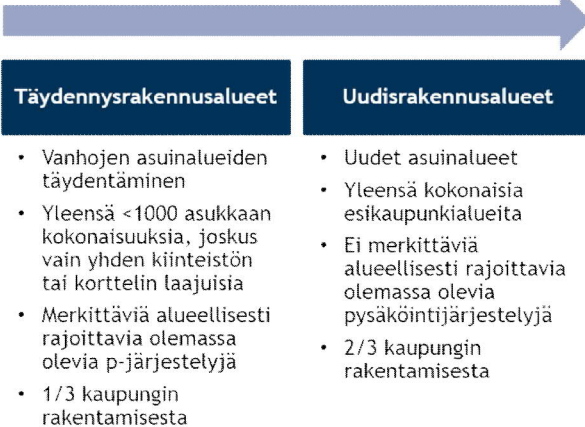


Pysäköintimalleja täytyy pystyä soveltamaan ominaisuuksiltaan hyvin erilaisille alueille

Pysäköinnin alueellinen kysyntä



Rakennettavien pysäköintiratkaisujen alueellinen kattavuus



Pysäköintijärjestelmän tavoitteiden täyttyminen riippuu osittain myös hallintomalleista suoraan riippumattomista tekijöistä

Tavoite	Edellytykset täyttymiseen
Tehokas, monipuolinen ja joustava käyttö	<ul style="list-style-type: none">Nimeämättömät paikat, jotka osoitettu useille käyttäjäryhmilleAikarajoitettu ja/tai maksullinen pysäköinti⁽¹⁾
Pysäköinnin kustannusten kohdistaminen käyttäjille	<ul style="list-style-type: none">Muu taho kuin taloyhtiöt pysäköintipaikkojen omistajanaMaksullinen pysäköinti
Joustava rakentaminen	<ul style="list-style-type: none">Maanpäälliset, monikäyttöiset pysäköintiratkaisutInvestointikykyiset pysäköintipaikkojen omistajat
Taloudellisesti kannattava pysäköintitoiminta	<ul style="list-style-type: none">Maksullinen pysäköinti ja korkea käyttäjävolyyymiEi ilmaisia pysäköintisubstituuotteja
Alhainen riski markkina-aseman väärinkäyttöön	<ul style="list-style-type: none">Säädökset, jotka rajoittavat alueellisen monopolin valtaaOperoinnin kilpailuttaminen rajoitetulla voimassaoloajalla
Pysäköinnin organisoinnin skaalautuvuus	<ul style="list-style-type: none">Alueellinen pysäköintiyhtiö/operaattori vuokraa pysäköintipaikat käyttäjille (ei delegoitu taloyhtiöille)
Kyky ja intressi toimintamallien kehittämiseen	<ul style="list-style-type: none">Voiton tavoittelu esim. yksityisomistuksen kautta
Vähäinen resurssi-/investointitarve kaupungilta	<ul style="list-style-type: none">Muiden tahojen investointi- ja operointihalukkuus
Sovellettavuus myös täydennysrakennuskohteissa	<ul style="list-style-type: none">Tilaa pysäköintiratkaisuilleHalukkuus pysäköintipaikkojen omistukseen ja operointiin

1. Pysäköijien ohjausta laitokselta tai käyttötoiseen voi tehostaa progressiivisella hinnoittelulla

Pysäköintipaikkojen ja asuntojen kustannusten eriyttämiseksi paras taho **pysäköintipaikkojen omistajaksi** ovat yksityiset sijoittajat

	Omistaja	Hyödyt	Haitat
1	Sijoittajat / kaupalliset palveluntuottajat	+ Irrottaa pysäköinnin ja asuntojen hinnat toisistaan	- Riski määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön
2	Asunto-/kiinteistö-osakeyhtiöt (Taloyhtiöt)	+ Luonteva ja helppo malli, jota voidaan vaatia taloyhtiöiltä	- Ei irrota pysäköinnin ja asumisen hintoja
3	Kaupunki	+ Mahdollistaa pysäköintimallin laajan alueellisen sovellettavuuden	- Alkuinvestointikustannukset kohdistuvat veronmaksajille
4	Pysäköinnin käyttäjät	+ Investointikustannukset kohdistuvat pysäköinnin käyttäjille	- Jäykkyys ja hajanainen päätöksenteko

Pysäköinnin tehokkuuden ja monipuolisen käytön varmistamiseksi paras taho **operaattoriksi** ovat kaupalliset palveluntuottajat

	Omistaja	Hyödyt	Haitat
1	Sijoittajat / kaupalliset palveluntuottajat	+ Kannustimet voiton tavoitteluun ja täten p-paikkojen käyttöasteen optimointiin	- Riski määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön
2	Asunto-/kiinteistö-osakeyhtiöt (Taloyhtiöt)	+ Asukkaiden ääni kuuluu päätöksenteossa	- Ei välttämättä intressejä antaa paikkoja myös muiden tahojen käytettäväksi
3	Kaupunki	+ Mahdollistaa kaupungin pysäköintistrategian implementoinnin	- Vaatii kaupungilta resursseja, kehittämis-kannustimet heikot
4	Pysäköinnin käyttäjät*	+ Operointikustannukset kohdistuvat käyttäjille	- Kannustimet omien p-paikkojen vapaana pitoon - Jäykkyys ja hajanaisuus

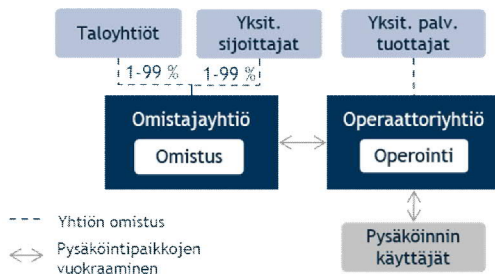
*) Mahdollista käytännössä, jos käyttäjät omistavat pysäköintiosakkeet pysäköintiyhtiöstä, joka operoi pysäköintipaikkoja

Malli A1:

Yksityiset sijoittajat ja taloyhtiöt omistavat ja yksityiset palveluntuottajat operoivat pysäköintipaikkoja

Hallintomallin kuvaus

- Pysäköintipaikkojen alueellinen operointi on keskitetty kaupalliselle operaattorille
- Asunto-/kiinteistöosakeyhtiöt sekä kaupalliset toimijat omistavat pysäköintipaikat ja vuokraavat operaattorille
- Operaattoriyhtiö vuokraa paikat käyttäjille
- Pysäköintipaikkojen omistajayhtiö vastaa rakenteisiin liittyvästä kunnossapidosta ja investoinneista
- Operaattoriyhtiö vastaa esim. paikkojen hallinnoinnista, maksujen keräämisestä sekä päivittäishuollosta



Hyödyt

- + Markkinaehtoinen intressi tuoton maksimointiin, mikä johtanee jatkuvasti kehittyvään ja käyttöastetta optimoivaan toimintaan
- + Pääomien käyttö todennäköisesti tehokasta
- + Mahdollistaa useita pysäköintiyhtiöitä omistavien konsernien syntymisen, mikä tuo mittakaavaetuja
- + Irrottaa asunnon ja pysäköinnin hinnan toisistaan ainakin osittain
- + Vähäinen investointitarve kaupungilta

Haitat

- Riski määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön - vaatii valvontaa tai kilpailusta hintojen nousun estämiseksi
- Halukkaita sijoittajia vaikea löytää alueille, joissa tuotto-odotukset ovat liian alhaiset
- Määräävä markkina-asema voi johtaa tehottomuuteen, jos toiminnan tehostaminen korvataan hintojen nostolla
- Ei välttämättä yhteensopiva sosiaalisen asuntotuotannon periaatteiden kanssa

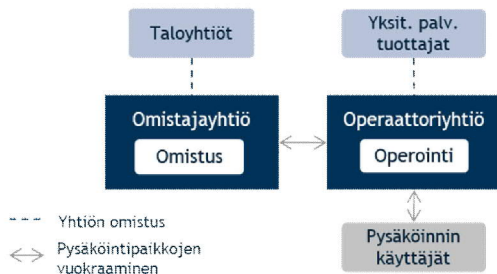
Hallintomallin esimerkki:
San Francisco

Malli A2:

Taloyhtiöt omistavat ja yksityiset palveluntuottajat operoivat pysäköintipaikkoja

Hallintomallin kuvaus

- Pysäköintipaikkojen alueellinen operointi on keskitetty kaupalliselle operaattorille
- Asunto-/kiinteistöosakeyhtiöt omistavat pysäköintipaikat ja vuokraavat operaattorille
- Operaattoriyhtiö vuokraa paikat käyttäjille
- Pysäköintipaikkojen omistajayhtiö vastaa rakenteisiin liittyvästä kunnossapidosta ja investoinneista
- Operaattoriyhtiö vastaa esim. paikkojen hallinnoinnista, maksujen keräämisestä sekä päivittäishuollosta



Hyödyt

- + Markkinaehtoinen intressi tuoton maksimointiin - johtanee kehittyvään ja käyttöastetta optimoivaan toimintaan
- + Mahdollistaa useita alueita hallinnoivien operaattoreiden syntyminen, mikä tuo mittakaavaetuja
- + Asukkaiden ääni välittyy operaattorin toimintaan
- + Vähäinen investointitarve kaupungilta

Haitat

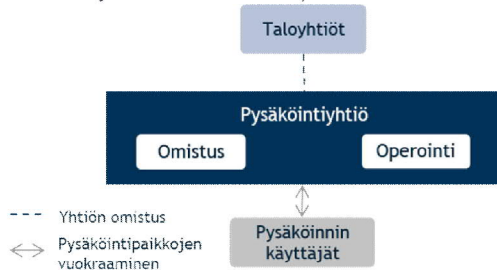
- Ei erota asuntojen ja pysäköinnin hintoja toisistaan; investointikustannukset valuvat asuntojen hintoihin
- Pääomien käyttö todennäköisesti ei ole kovin tehokasta
- Riski määrävän markkina-aseman väärinkäyttöön - vaatii valvontaa tai kilpailusta hintojen nousun estämiseksi
- Määrävä markkina-asema voi johtaa tehottomuuteen, jos toiminnan tehostaminen korvataan hintojen nostolla
- Tehokkaita operaattoreita voi olla vaikea löytää alueille, joissa on korkea riski käyttämättä jääville paikoille

Hallintomallin esimerkki:
Tapiola Paikoitus Oy

Malli B: Taloyhtiöiden kollektiivisesti omistama pysäköintiyhtiö omistaa ja operoi pysäköintipaikkoja

Hallintomallin kuvaus

- Pysäköintipaikkojen omistus ja operointi on keskitetty alueelliselle pysäköintiyhtiölle, joka on alueen taloyhtiöiden omistuksessa
- Yksi osake vastaa yhtä (nimeämätöntä) p-paikkaa
- Pysäköintiyhtiö vuokraa pysäköintipaikat asukkaille, työntekijöille sekä lyhytaikaispysäköijille (ei delegoi tätä taloyhtiöille)
- Pysäköintiyhtiö vastaa rakenteisiin liittyvästä kunnossapidosta ja investoinneista, paikkojen hallinnoinnista, maksujen keräämisestä sekä päivittäishuollosta



Hyödyt

- + Selkeä, luonteva toimintamalli, jota voidaan vaatia taloyhtiöiltä
- + Mahdollistaa voittoa tavoittelemattoman toiminnan ja/tai voittojen jakamisen taloyhtiöille
- + Ei riskiä määräävän markkina-aseman väärinkäytöstä
- + Asukkaiden ääni kuuluu päätöksenteossa
- + Vähäinen investointitarve kaupungilta

Haitat

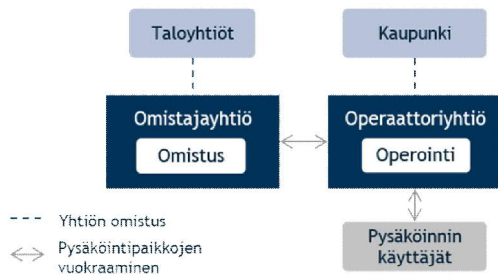
- Ei irrota asunnon ja pysäköintipaikan hintoja; kustannukset siirtyvät asuntojen hintoihin ja vastikkeisiin
- Ei luontaista intressiä käyttöasteen optimointiin; ei välttämättä intressejä antaa käyttämättömiä paikkoja muiden käytettäväksi

Hallintomallin esimerkki:
Länsi-Pasilan Autopaikat Oy

Malli C: Taloyhtiöt omistavat ja kaupunki operoi pysäköintipaikkoja

Hallintomallin kuvaus

- Pysäköintipaikkojen alueellinen operointi on keskitetty kaupungin omistamalle operaattoriyhtiölle
- Asunto-/kiinteistöosakeyhtiöt omistavat pysäköintipaikat ja vuokraavat operaattorille
- Operaattoriyhtiö vuokraa paikat käyttäjille
- Pysäköintipaikkojen omistajayhtiö vastaa rakenteisiin liittyvästä kunnossapidosta ja investoinneista
- Operaattoriyhtiö vastaa esim. paikkojen hallinnoinnista, maksujen keräämisestä sekä päivittäishuollosta



Hyödyt

- + Mahdollistaa kaupungin pysäköintistrategian implementoinnin ja alueelliset pysäköintijärjestelyt varsinkin alueilla, joilla on esteitä alueellisen pysäköintiyhtiön perustamiselle
- + Operaattori (kaupunki) ei tarvitse suurta pääomaa
- + Asukkaiden ääni välittyy operaattorin toimintaan
- + Mahdollistaa voittoa tavoittelemattoman toiminnan
- + Ei riskiä määräävän markkina-aseman väärinkäytöstä

Haitat

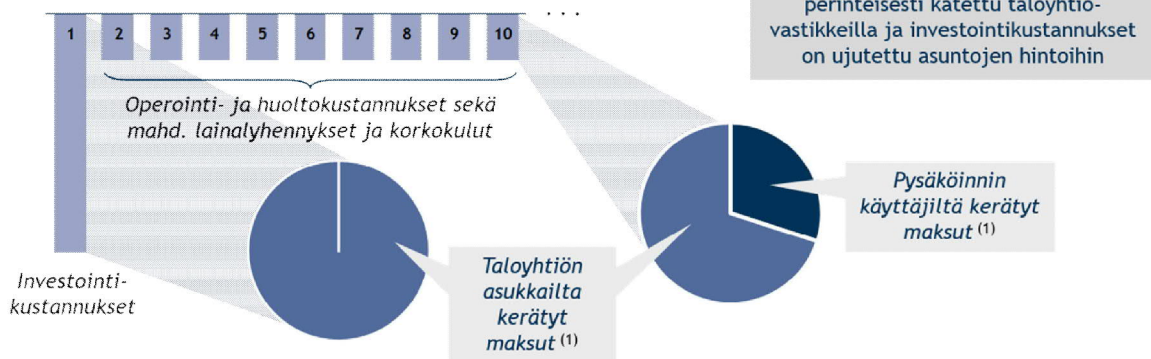
- Ei irrota asunnon ja pysäköintipaikan hintoja; kustannukset siirtyvät asuntojen hintoihin ja vastikkeisiin
- Operointi mahdollisesti tehottomampaa kuin kaupallinen, voiton tavoitteluun pyrkivä operointi
- Omistajaohjauksen pitkäjänteisyys ja kyky toiminnan kehittämiseen todennäköisesti heikohkoja
- Vaatii kaupungilta resursseja

Hallintomallin esimerkki:
Tukholma

Taloyhtiöiden itse operoima pysäköinti ei yleensä edesauta pysäköinnin kustannusten kohdistamista käyttäjille

Havainnollistava esimerkki asuntojen ja pysäköintipaikkojen kustannusten muodostumisesta **loppukäyttäjälle** ajan suhteen **nykytilanteessa**

Vuosikustannukset, €

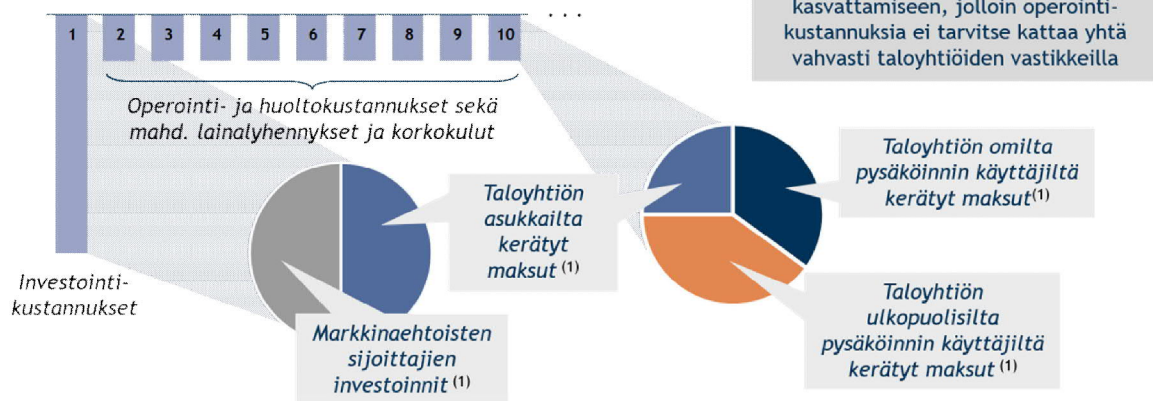


1. Osuuskien koot riippuvat asetetuista hinnoista

Suositusmallin soveltaminen pienentää taloyhtiön asukkaiden osuutta investointi- ja operointikustannuksista

Havainnollistava esimerkki asuntojen ja pysäköintipaikkojen kustannusten muodostumisesta **loppukäyttäjälle** ajan suhteen **mallissa A1**

Vuosikustannukset, €



1. Osuukien koot riippuvat asetetuista hinnoista, vuorottaispysäköinnin soveltamisasteesta sekä kaupallisten sijoittajien omistusosuuksista



Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto 2.12.2016

Juha Hietanen
Liikenneinsinööri

040 334 2234 / 09 310 37120
juha.hietanen@hel.fi
Liikennesuunnitteluosasto

Kansakoulukatu 1, PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI