



Ainolan pysäköinti

Perustiedot

Omistuksen tarkoitus

Kustannustehokkaan pysäköintiratkaisun järjestäminen alueen asukkaille ja lyhytaikaispysäköinnin tarpeisiin kiinteistön arvo säilyttäen.

Yhtiön toiminta-ajatus

Tarjota Ainolan kaupunginosalle pysäköintipaikoitusta niin asukkaiden kuin liityntäpysäköinnin käyttöön. Kohteessa on 401 autopaikkaa, joista 100 on varattu liityntäpysäköinnin käyttöön.

Yleiskuvaus vuoden 2024 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, arvio liikevaihdon kehityksestä ja tuloksesta sekä suunta vuosille 2025-27

Toiminta käynnistynyt 2/2024.

Ensimmäisen vuoden arvio vastikkeesta on 352 000€, jonka jälkeen vastikkeet tulee vähenemään vuosittain käyttöasteen noustessa. Kohteen käytön arvioidaan olevan 100% vuonna 2027.

Hankkeen budjetin alituksesta säätyneillä varoilla on tarkoitus lyhentää lainaa ns. tuplalyhennys jolloin korkokulut vähenevät myös tulevilta vuosilta. Tämä vaatii sitoutumista svop osuuksien osalta yhtiöön jotta rahoitus järjestyy myös tulevaisuudessa

Suunnitellut rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2024

SVOP sijoituksia tulee naapurikiinteistöjen ostojen suhteessa autopaikkojen määrään.

Rakentamisen aikana

Svop 1 sijoituksia tulee 1 359 344€ (rakentajilta tuleva autopaikkojen ulosmaksu)

Svop 2 sijoituksia 2 695 656 € (YIT maksu asemanmäen pysäköinnistä)

Väyläviraston osuus on 987 487€

Rahoitusjärjestelyt on hoidettu vuoden 2023 aikana. Vieraan pääoman osuus on 4M€.

Tulevat sijoitukset

Vuosien 2024-2028 Svop sijoituksia yhtiöön tulee 2 021 000€

Yhteensä 6 076 000€

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Ainolan alueen rakentamisen merkittävä hidastuminen on jo toteutunut. Hidastumisella on suora vaikutus kohteen paikkojen vuokraustoimintaan.

Korkojen nousu on riski myös pysäköintiyhtiölle 50% lainapääomasta on sidottu kiinteään korkoon ja 50% vaihtuviin korkoihin.

Tavoite

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2024	Strategia
2024-27	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajilleen kustannustehokkaasti.	Tehokkaan ja tuottavan toimintamallin luominen.	P1

Toimenpiteet

1. Löytää tehokas tapa tuottaa pysäköintipalvelua jossa yhtiö vuokraa ruudut suoraan asiakkaalle
2. Löytää tehokas tapa tuottaa laajennettava sähköautojen latausratkaisu kohteeseen
3. Minimoida hallinnolliset työtehtävät

Ratkaisu

1. Pysäköintiyhtiölle kilpailutettiin operaattoritoimija, joka hoitaa
 - Valvonnan
 - Laskutuksen
 - Perinnän
 - Tilittää varat Ainolan pysäköinnille.
2. Tekninen ratkaisu laajennettavaan sähköautojen latauspisteisiin löydetty ei vielä toteutettu.
3. Hallinnolliset työtehtävät arjen pyörittämisen osalta hoituu operaattoritoimijan toimesta

	Hankebudjetti	Toteuma
Rakennushanke	6 918 136	6 918 136
Väylän osuus	985 489,40 €	985 489,40 €
Lisätyöt		17 688,89
Muut kulut	1 020 595	382 023,51 €
Sähköauto	70 000	70 000
	8 924 220	8 373 337,40 €

Tilanne

Budjetti 8 924 220€

Toteuma 8 373 733€

Hankkeen budjetti alitti budjetoidun noin 550 000€.

Suurimmat syyt budjetin alittumiseen

- Rakennusmateriaalien kustannusnousu tasaantui
- Hankkeen kilpailutus onnistui mainiosti
- Hankkeen määrittely onnistui hyvin
- Hankevalmisteluvaiheessa tehty YIT:n sopimus onnistui hyvin

Käytönaika



Esityksen aihe, päivämäärä

Käyttötalous

Rasitteet

- Alhainen käyttöaste vielä muutaman vuoden
- Kiinteistövero tulee olemaan noin 90 000€/vuosi mikä syö noin 50% ylläpitokulujen budjetista.

Edut

- Rakentajien autopaikkamaksut näyttävät toteutuvan suunniteltuina mikä mahdollistaa lainojen takaisinmaksun aikaistamisen edellyttäen että svop sijoitukset toteutuvat suunnitellusti.

Tilanne

- Sopimuspysäköintejä 33 kpl (65€/kk)
- Lyhytaikaispysäköintejä ei ole merkittävästi.

Epävarmuustekijät

Vuokrattavien autopaikkojen menekki tulevaisuudessa

Autohallin maksulliset liipy paikat ei kiinnosta kun radan toisella puolella on ilmaisia paikkoja

Viereisen marketin parkkipaikkojen käyttö asukasparkkeeraukseen

Toimenpiteitä kulujen karsimiseksi

Valvotaan ensimmäisen toimintavuoden kulurakennetta

Rajataan hallin käyttöä siten että hallia käytetään vain tarvittavilta osin.

Neuvotellaan viereisen liipy paikan siirtämisestä maksulliseksi

Kiitos!



MESTARITOIMINTA OY