

PARKERINGSSTRATEGI - VÄRMDÖBOSTÄDER

Utredning av ny prissättningsstrategi av parkeringsplatser och garage inom VärmdöBostäders bestånd.

1. Bakgrund

I syfte att säkerställa att VärmdöBostäder håller enhetliga och marknadsmässiga hyror, med en tydlig logik och harmonisering mot övriga aktörer, avser denna rapport att ge förslag på bolagets prismodell avseende bolagets parkerings- och garageplatser. Detta blir särskilt viktigt då garage- och parkeringsplatserna under lång tid inte justerats och således inte hängt med den allmänna prisutvecklingen gällande drift- och underhållskostnader av samma ytor. De nya hyrorna sätts i relation till andra aktörer och fastighetsägare i VärmdöBostäders närområde samt utifrån efterfrågan i bolagets områden.

Som bostadsföretag ska VärmdöBostäder främja bostadsförsörjningen i Värmdö kommun och ta ett vidare samhällsansvar när det kommer till en hållbar utveckling av kommunen och bolagets verksamhet. En av bolagets styrande aktiviteter 2023 enligt affärsplanen är att genomföra översyn av bolagets hyresnivåer på parkeringsplatser och lokaler.

Intäkterna från bilplatserna ska kunna bära de kostnader som är kopplade till förvaltning och investeringar inom samma segment. Följden blir annars att hyresgästkollektivet som helhet drabbas negativt i form av till exempel minskat underhåll.

Bolaget behöver också ha marknadsmässiga hyror för att kunna finansiera omställning och investeringar i garage och parkeringsplatser där bolaget bland annat behöver tillföra ladd-infrastruktur samt möjliggöra framtida underhåll och således bidrar till bolagets hållbarhetsmål.

2. Rapporten avser att belysa följande:

- Kartlägga bolagets nuvarande och framtida hyressättning för bolagets parkeringsplatser och garage.
- Omvärldsanalys
- Känslighetsanalys – Vakansanalys
- Behov av tillskapande av fler p-platser och garage
- Ny prissättningsmodell för bolagets korttidsparkering (redan justerad)
- Implementering av nya hyror

3. VärmdöBostäders bestånd

Bolaget har idag 1 420 parkeringsplatser och garage i beståndet som hanteras internt samt ca 150 p-platser som hyrs ut genom Parkster. Fördelningen ser ut som nedan. Bolaget har också en mängd p-platser som nyttjas för internt bruk invid vårt kontor som inte beskrivs djupare i denna rapport. Det är dock viktigt att även dessa håller en marknadsmässig internhyra då de påverkar bolagets fastighetsvärderingar.

Fördelning av parkeringsplatser:

Typ	Antal
Garage	175
P-platser	1 245
Intering uthyrning	1 420
Hanteras av Parkster	150
Totalt	1 570

Bolaget har en stor volym parkeringsplatser och garage med en liten del vakans om total ca 5 % varav 71 p-platser (5,7 %) och ett garage (0,5 %). I många fall står VärmdöBostäder för elkostnaden i bland annat motorvärmarna. I och med de stigande elpriserna blir det därför viktigt att säkerställa en marknadsmässig ersättning för exempelvis parkering med motorvärmare.

4. Kostnadsläget och nya hyror

Hyrorerna har inte justerats på många år samtidigt har kostnaderna som är kopplade till bilplatser ökat betydligt. Det innebär att företagets marginaler krymper och objekten nyttjas suboptimalt.

Priset för inköpt el har ökat kraftigt senaste två åren varför det är av vikt att hyran för våra p-platser med motorvärmare justeras. Det bör även framgent undersökas om möjlighet att installera timer i våra motorvärmare för att säkerställa optimal drift och att motorvärmarna inte nyttjas mer än nödvändigt.

Av dagens hyror kan man även utläsa att det saknas tydlig logik i prissättningen. Med den nya hyressättningen är syftet att hålla enhetliga priser för samma typ av p-plats genom hela beståndet.

Även jämfört med prissättningen hos övriga fastighetsägare i kommunen eller med likvärdiga kommuner råder en obalans och i dagsläget för låga priser inom bolaget. Här följer några exempel:

Britt-Louise Sundells gata 2A (Hamnen, Gustavsberg)	1075 kr/mån (Stena)
Charlottendalsvägen	60 kr/dygn (Stena)
Gula Porten (Gustavsberg)	519 kr/vecka
Wilhelm Kåges gata (Porslinsgaraget, Gustavsberg)	936 kr/mån
Sollenkroka (Djurhamn)	468 kr/mån
Haninge bostäder, p-plats med motorvärmare	500 kr/mån
Haninge Bostäder, garageplats med motorvärmare	800 kr/mån
Odinsvägen (Dalarö, Haninge kommun)	700 kr/mån

Nya hyror VärmdöBostäder:

Kategori	Hyra/mån innan höjning	Hyra/mån 2023-06-01	Hyra/mån 2024-01-01
	P-plats utan motorvärmare	214	400
P-plats utan motorvärmare Rekordvägen	255	400	
P-plats utan motorvärmare Petuniastigen	410	450	
P-plats med motorvärmare	296	500	
P-plats motorvärmare Rekordvägen	367	500	
P-plats med carport	330	500	
P-plats med motorvärmare och carport	368	600	
P-plats lastbil	263	550	
P-plats lastbil och motorvärmare	447	700	
P-plats MC	224	300	
Garage kall MC	160		350
Garage varm MC	160		375
Garage kall 1 bils	437		675
Garage kall 2 bils	360		625
Garage kall 3 bils	360		625
Garage kall motorvärmare	448		700
Garage varm	529		750
Garage varm 2 bils	479		725
Garage varm 3 bils	479		725
P-plats handikapp	206	350	
P-plats handikapp motorvärmare	287	450	

Not. En motorvärmare drar ca 1 kWh per 1,5 timmes användning. Vid nyttjande av motorvärmaren i 3 timmar förbrukas därmed 2 kWh. Med ett snittpris på 2 kronor/kWh blir kostnaden 4 kronor per nyttjande, eller 28 kronor per vecka.

VB har 462 p-platser och garage med motorvärmare vilket med dagens hyror innebär en ekonomisk belastning för bolaget om dessa nyttjas dagligen under vinterhalvåret.

5. Känslighetsanalys

Värmdö kommun går i motsatt riktning mot övriga regionen där mängden bilar minskar. Antalet bilar minskar i 10 av 26 kommuner i Stockholms län men i Värmdö blir bilarna fler. Värmdö, tillsammans med Nykvarn, Sigtuna, Nacka och Södertälje, avviker från trenden med minskande antal bilar. Gemensamt för dessa kommuner är att man har en relativt kraftig befolkningsökning de senaste åren samt att behovet av bil i dessa kommuner fortsatt står sig starkt för att kunna transportera sig.

I Värmdö kommun är antalet bilar per 1 000 invånare 422 st. Jämför man mot Stockholms län som ligger på 394 bilar per 1 000 invånare så framgår det att Värmdö är relativt biltätt.

Samtidigt kan konstateras att bolaget har en liten mängd vakanta p-platser (5,7 %) och garage (0,5 %).

Den något högre vakansen på p-platser beror sannolikt på att den aktiva uthyrningen och marknadsföringen släpar på grund av organisatoriska skäl då vi vet att behovet och efterfrågan av p-platser är stor både bland bolagets egna hyresgäster och externa kunder.

I flertalet av VärmdöBostäders områden finns inga andra alternativ än att parkera på fastighetens p-platser eller garage vilket understryker vikten att våra parkeringar är marknadsmässigt prissatta men även att vi håller en bra förvaltningskvalitet.

Vi höjer hyran mellan 10% och drygt 100 % (P-plats för lastbil) utifrån den marknadsanalys som är gjord. Höjningen blir relativt hög för flera typer av bilplatser på grund av att justering av hyrorna inte genomförts på mycket lång tid. Parkeringsplatserna får den nya hyran från 1 juni 2023 medan garagen får den nya hyran från 1 januari 2024 då dessa måste sägas upp nio månader innan en höjning.

Alla p-platser/garage som hyrs ut fr o m 2023-03-15 får den nya hyran omgående.

6. Korttidsparkering

Idag administrerar Parkster VärmdöBostäders korttidsparkeringar. Detta är ett bra alternativ för bolagets hyresgäster samt deras besökare då alla inte har behov av att hyra garage eller p-plats under en längre tid.

Bolaget har på rullande basis ca 150 pågående månadsbiljetter som hyrs ut för 120 k/mån samt intäkter på ca 2 000 kr/dag från korttidsparkering.

Hyra fram till december 2022:

Månadsbiljett: 120 kr/mån

Timtaxa: 15 kr/h eller 90 kr/dag

Hyra efter höjning:

Månadsbiljett: 250 kr/mån

Timtaxa: 18/h eller 90 kr/dag

Hyresjusteringen mot Parkster är redan genomförd och ännu har ingen minskning vad gäller uthyrningsgrad noterats och rekommendationen är att månadsbiljetten höjs med 75 - 150 kr/mån 2024 då 250 kr/mån utifrån statistik är lågt, alternativt tillämpa en ny parkeringsstrategi med bestämda platser som i övriga beståndet och prissätta dem därefter.

7. Tillskapande av fler p-platser

Parkeringar är fortsatt en efterfrågad produkt i bolagets kunderbjudande. I dagsläget har VärmdöBostäder drygt 2 200 lägenheter och 1 420 långtidsparkeringar/garage. Det innebär att bolaget har p-platser till ca 65% av sina bostäder.

Vid nyproduktion i Värmdö kommun krävs ett grundtal avseende parkeringsnorm på 0,8 bilplatser per lägenhet. Parkeringsnormen kan variera utifrån bostadsområdets sammansättning samt andra variabler men är vägledande för hur behovet ser ut. I dagsläget ligger bolaget under nuvarande grundtal vid nyproduktion.

Dessutom vet man att efterfrågan bland bolagets kunder är stor på parkeringsplatser varför man framgent bör undersöka möjligheten att tillföra fler garage och p-platser i bolagets områden.

8. Implementering och tidplan

Implementering av de nya hyrorna sker skyndsamt men med respekt för bolagets befintliga kunder och deras möjlighet att ställa om till de nya marknadsmässiga hyrorna. Tydlig kommunikation genom generella och riktade informationskampanjer blir bärande för att alla kunder ska få kunskap om varför bolaget behöver göra denna justering och hur det påverkar kunderna.

Tidplan:

2023-01-01 – Ny prissättning för korttidsparkering via Parkster samt boendetillstånd (Hästhagen)

2023-03-15 – Nya kontrakt tecknas enligt den nya prismodellen

2023-03-17 – Information om att hyrorna kommer att regleras till hyresgästerna via webben och sms-avisering (i samband med info om årlig hyreshöjning)

2023-03-30 – Uppsägning senast gällande Garageplatserna till den 31 december 2023

2023-06-01 – De nya hyrorna börjar gälla för parkeringsplatser (befintliga kontrakt)

2024-01-01 – De nya hyrorna börjar gälla för garageplatser (befintliga kontrakt)