



Borgarráð

Skýrsla og tillögur um betri rekstur og afkomu bílahúsa Bílastæðasjóðs

Lagt er til að borgarráð samþykki að eftirfarandi meginmarkmið úr hjálagðri skýrslu starfshóps um betri rekstur og afkomu bílahúsa Bílastæðasjóðs, dags. 23. október 2023, verði stefna Reykjavíkurborgar:

- Bæta nýtingu bílastæðahúsa þar sem þau verða staðsett og rekin til framtíðar og stefna að sólarhringsopnun þeirra með snjall-lausnum.
- Hætt verði niðurgreiðslu bílastæða í bílastæðahúsum og bílastæðasjóður greiði raunverð af leigu lands undir bílastæði í borgarlandi í borgarsjóð.
- Minnka þörf fyrir bílastæði í borgarlandi og skapa þannig tækifæri fyrir fjölbreyttari og líflegri notkun borgarlands.
- Mæta bílastæðapörf þar sem bílastæði eru annars af skornum skammti.
- Stuðla að aukinni notkun vistvænna ferðamáta, t.d. með miðlægum bílahúsum og í tengslum við svokallað “Park & Ride” fyrirkomulag.
- Draga úr byggingakostnaði íbúðahúsnæðis og þar með útgjöldum heimila.

Jafnframt er óskað eftir að eftirfarandi tillögur starfshópsins séu samþykktar:

1. Gjaldskrá bílahúsa verði endurskoðuð þannig að rekstur húsanna standi undir sér. Samtímis er mikilvægt að endurskoða gjaldskrá bílastæða í borgarlandi (gjaldskyld svæði) meðal annars til að ná markmiði um að minnka þörf fyrir bílastæði í borgarlandi.
2. Skoða nánar möguleika á útvistun rekstrar bílahúsa að hluta eða í heild og mótun viðskiptamóðels slíks útboðs. Þetta þarf m.a. að meta í ljósi frekari markaðssamtala en einnig innleiðingar á aðgangsstýringarkerfi húsanna og samnings um rekstur þess.
3. Setja af stað vinnu við rýni og greiningu á stöðu bílastæða í miðborginni, þ.e. samhengi framboðs bílastæða í bílahúsum og annarra bílastæða m.t.t. markmiða aðalskipulags Reykjavíkur, bíla- og hjólastæðastefnu, fjölda íbúða, starfa, o.fl. Niðurstöður þessarar greiningar liggja til grundvallar frekari þróun hugmynda að sölu eða breytttri notkun húsa. Sjá í umfjöllun um einstök hús hér á eftir.
4. Skoða möguleika á því að heimila handhöfum íbúakorta að leggja í bílahúsum innan síns íbúakortasvæðis þegar laust er í húsi.



Þetta þarf að skoða m.a. m.t.t. nýtingar húsanna og staðsetninga. Ekki er víst að þetta eigi við um öll húsin. Lagt er til að byrjað verði á að skoða útfærslu á þessu með Stjórnuporti og Kolaporti.

5. Lagt er til að eignaskrifstofu fjármála- og áhættustýringarsviðs verði falið að kanna og undirbúa sölu á stæðum Reykjavíkurborgar í Hörpukjallara og undir Hafnartorgi.
6. Bergstaðir: Lagt er til að umhverfis- og skipulagssviði verði falið að setja af stað vinnu við könnun á bestu nýtingu og hugsanlegum þróunar- og uppbyggingarmörguleikum svæði bílastæðahússins Bergstaða, í samráði við eignaskrifstofu fjármála- og áhættustýringarsviðs. Bergsstaðir er lokað hús sem ekki er opið almenningi, þar eru eingöngu áskrifendur. Erfitt er að réttlæta rekstur borgarinnar á því en skoða þarf mögulega m.t.t. fleiri þátta en reksturs og afkomu, svo sem samninga, eignarhalds og mögulegra þróunarmöguleika.
7. Ráðhús Reykjavíkur: Lagt er til umhverfis- og skipulagssviði verði falið að rýna betur möguleika á breyttu rekstrarformi í samvinnu við eignaskrifstofu.
8. Vesturgata: Lagt er til umhverfis- og skipulagssviði verði falið að rýna betur möguleika á breyttu rekstrarformi og aðra möguleika í samvinnu við eignaskrifstofu. Huga þarf að sjónarmiðum hagaðila og stöðu bílastæðamála í nágrenninu sem og hugsanlegra samninga.
9. Traðarkot: Lagt er til umhverfis- og skipulagssviði verði falið að rýna betur möguleika á breyttu rekstrarformi og jafnvel breyttri notkun og aðra möguleika í samvinnu við eignaskrifstofu. Hafa þarf í huga væntanlega akstursleið Borgarlínu um Hverfisgötu en það kann að vera hagsmunaárekstur milli aksturs borgarlínu um Hverfisgötu og þess að reka bílahús við götuna sem dregur að sér aukna umferð.
10. Stjórnuport: Lagt er til umhverfis- og skipulagssviði verði falið að rýna betur möguleika á breyttu rekstrarformi og aðra möguleika í samvinnu við eignaskrifstofu.
11. Vitatorg: Lagt er til umhverfis- og skipulagssviði verði falið að rýna betur möguleika á breyttu rekstrarformi og aðra möguleika í samvinnu við eignaskrifstofu. Skoða reitinn betur m.t.t. þróunar. Rýna möguleika á uppbyggingu á torginu í nálægð við væntanlega borgarlínu.
12. Kolaport: Rýna betur möguleika á breyttu rekstrarformi og hugsanlega framleiðu á öllu bílastæðahúsinu til Seðlabanka Íslands. Skoða reitinn betur m.t.t. þróunar og rýna möguleika á blandaðri leið uppbyggingar á reitnum en ljóst er að vandasamt er að nýta hann m.t.t. nálægðar við Arnarhól og ásýndar í viðkvæmu umhverfi.

Greinargerð

Á fundi borgarráðs 1. desember 2022 voru samþykktar breytingatillögur meirihlutans við frumvarp að fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2023 sem felast í hagræðingaraðgerðum. Tillaga 31 fólst í tillögum að bættum rekstri og afkomu bílastæðahúsa Bílastæðasjóðs. Í



Reykjavíkurborg

samstarfssáttmála Samfylkingar, Framsóknar, Pírata og Viðreisnar segir „Við ætlum að endurskoða bílastæðastefnuna, bæta þjónustu bílastæðasjóðs og beita virkri verðstýringu“:

Starfshópur um betri rekstur og afkomu bílastæðahúsa var skipaður af borgarstjóra með erindisbréfi þann 14. mars 2023. Hópurinn skilaði skýrslu og tillögum til borgarstjóra þann 8. nóvember sl.

Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri

Hjálagt:

Samantekt og skýrsla starfshóps um betri rekstur og afkomu bílahúsa Bílastæðasjóðs, dags. 23. október 2023



Samantekt starfshóps

23.10.2023

Starfshópur um betri rekstur og afkomu bílahúsa var skipaður af borgarstjóra með erindisbréfi 14. mars 2023 og tók til starfa í lok þess mánaðar. Erindisbréfið er í viðauka skýrslunnar. Hópurinn hittist 8 sinnum á starfstímanum, ýmist með ráðgjafa eða einn, auk þess að hitta hagaðila.

Megináhersla hópsins var á fjárhagslega greiningu á rekstri húsanna og samtali við hagaðila. Greining sýnir að fjögur af sjö húsum borgarinnar skiluðu jákvæðri rekstrarniðurstöðu árið 2022. Þau eru Kolaportið, Ráðhús Reykjavíkur, Vesturgata og Traðarkot. Ekki verður hjá því litið að afkoma húsanna er nátengd innri leigu en hún er hærri á hvern fermetra fyrir þau hús sem skila neikvæðri niðurstöðu.

Unnið er að innleiðingu á nýju aðgangsstýringarkerfi bílahúsanna sem hefur tafist. Markmiðið með því er að bæta rekstur húsanna með betra eftirliti, fjölgun áskriftarmöguleika og virkri verðstýringu. Það eru því ekki settar fram tillögur að útfærslu á þeim liðum erindisbréfsins sem snúa að bættri nýtingu og þjónustu húsanna, en lagt er til að þegar innleiðing aðgangsstýringarkerfisins er komin nægilega langt á veg verði greint hvernig bæta megi þjónustuleiðir og nýtingu.

Dæmi um atriði sem stefnt hefur verið að með innleiðingu á nýju aðgangsstýringarkerfi er að greina nýtingu bílahúsanna með það að markmiði að auka þjónustuframboð, s.s. mismunandi áskriftarleiðir eftir tímum dags eða vikudögum sem gæti nýst t.d. þeim sem sækja vinnu á ákveðnum tímum og íbúum á öðrum tímum, áskriftir án forgangs, áskriftir tengdar raunnotkun en með afslætti ef nýtingin verður ákveðið mikil, mismunandi gjaldskrá eftir tímum dags, eða aðra möguleika sem mætti ráða af gögnum að gætu hámarkað nýtingu.

Niðurstaða markaðssamtala var að mögulegir rekstraraðilar eru áhugasamir bæði fyrir kaupum á einstökum húsum og samningum um rekstur en rýna þarf betur í ýmsar forsendur. Sjá nánar um þær í tillögum um einstök bílahús.

Borgin hefur fram til þessa ekki sett fram skýr markmið með bílahúsum sínum en hópurinn setur fram tillögu að eftirfarandi markmiðum sem byggð eru á stefnum borgarinnar:

- Minnka þörf fyrir bílastæði í borgarlandi og skapa þannig tækifæri fyrir fjölbreyttari og líflegri notkun borgarlands.
- Mæta bílastæðapörf þar sem bílastæði eru annars af skorum skammti.
- Stuðla að aukinni notkun vistvænna ferðamáta, t.d. með miðlægum bílahúsum og í tengslum við svokallað „Park & Ride“ fyrirkomulag.
- Draga úr byggingakostnaði íbúðahúsnaðis og þar með útgjöldum heimila.

Æskilegt er að beina akandi íbúum og gestum miðborgarinnar frekar í bílahúsin en stæði í borgarlandi. Óhjákvæmilegt er því að horfa á rekstur bílahúsa, gjaldskrá þeirra og gjaldskrá bílastæða í borgarlandi (gjaldskylda) í samhengi. Ekki liggja fyrir nægjanlegar upplýsingar um stöðu bílastæðamála í miðborginni til að taka afstöðu til þess hvort breyta eigi notkun einhverra bílahúsanna.

Niðurstöðum starfshópsins er skipt í tvennt. Í fyrri hlutanum er leitast við að leggja fram tillögur sem hægt er að ráðast í fljótt. Í síðari hlutanum eru tillögur um hvert hús fyrir sig og tekur sú umfjöllun mið af



staðsetningu, eignarhaldi, nærliggjandi stæðum í borgarlandi, hvort húsin skili tekjum í núverandi rekstri og öðrum þáttum sem skipt geta máli. Þættir eins og flókið eignarhald, arkitektúr, skipulag, nýtingarmöguleikar, burðarþol og möguleikar á breyttri nýtingu skipta máli í umfjöllun um betri nýtingu bílastæðahúsa. Þá er mikilvægt að tillögur um næstu skref byggi á stefnu Reykjavíkurborgar um kolefnishlutleysi og fækkun bílastæða í borgarlandi og stuðla þannig að betri nýtingu bílastæðahúsa.

Tillögur hópsins um almenn atriði sem ráðast má í fljótt eru eftirfarandi:

1. Gjaldskrá bílahúsa verði endurskoðuð þannig að rekstur húsanna standi undir sér. Samtímis er mikilvægt að endurskoða gjaldskrá bílastæða í borgarlandi (gjaldskyld svæði) til að gæta að því að bílahús séu frekar nýtt en stæði í borgarlandi.
2. Skoða nánar möguleika á útvistun rekstrar bílahúsa að hluta eða í heild og mótun viðskiptamóðels slíks útboðs. Þetta þarf m.a. að meta í ljósi frekari markaðssamtala en einnig innleiðingar á aðgangsstýringarkerfi húsanna og samnings um rekstur þess.
3. Setja af stað vinnu við rýni og greiningu á stöðu bílastæða í miðborginni, þ.e. samhengi framboðs bílastæða í bílahúsum og annarra bílastæða m.t.t. markmiða aðalskipulags Reykjavíkur, bíla- og hjólastæðastefnu, fjölda íbúða, starfa, o.fl. Niðurstöður þessarar greiningar liggi til grundvallar frekari þróun hugmynda að sölu eða breyttri notkun húsa. Sjá í umfjöllun um einstök hús hér á eftir.
4. Skoða möguleika á því að heimila handhöfum íbúakorta að leggja í bílahúsum innan síns íbúakortasvæðis þegar laust er í húsi.

Þetta þarf að skoða m.a. m.t.t. nýtingar húsanna og staðsetninga. Ekki er víst að þetta eigi við um öll húsin. Lagt er til að byrjað verði á að skoða útfærslu á þessu með Stjórnuporti og Kolaporti.

Tillögur hópsins um atriði sem tengd eru hverju og einu húsi eru eftirfarandi:

1. Bergstaðir: Setja af stað vinnu við að undirbúa sölu Bergstaða. Bergsstaðir er lokað hús sem ekki er opið almenningi, þar eru eingöngu áskrifendur. Erfitt er að réttlæta rekstur borgarinnar á því en skoða þarf mögulega sölu m.t.t. annarra þátta en reksturs og afkomu, svo sem samninga, eignarhalds og mögulegra þróunarmöguleika.
2. Harpa/Hafnartorg: Skoða hvort kostur sé að stæði borgarinnar þar séu áfram í eigu borgarinnar eða hvort þar séu möguleikar á sölu.
3. Ráðhús Reykjavíkur: Rýna betur möguleika á breyttu rekstrarformi og endurskoða samning um hlutdeild í sameiginlegum kostnaði hússins með það að markmiði að lækka þann lið sem árið 2022 var tæplega 64 % af rekstartekjum hússins samanborið við minna en 2 % fyrir önnur hús.
4. Vesturgata: Rýna betur möguleika á breyttu rekstrarformi og hvort kostur sé að húsið sé áfram í eigu borgarinnar eða hvort þar séu möguleikar á sölu. Huga þarf að sjónarmiðum hagaðila og stöðu bílastæðamála í nágrenninu sem og hugsanlegra samninga.



5. Traðarkot: Rýna betur möguleika á breyttu rekstrarformi og hvort kostur sé að húsið sé áfram í eigu borgarinnar eða hvort þar séu möguleikar á sölu og jafnvel breyttri notkun. Hafa þarf í huga væntanlega akstursleið Borgarlínu um Hverfisgötu en það kann að vera hagsmunaárekstur milli aksturs borgarlínu um Hverfisgötu og þess að reka bílahús við götuna sem dregur að sér aukna umferð.
6. Stjörnuport: Rýna betur möguleika á breyttu rekstrarformi og hvort kostur sé að húsið sé áfram í eigu borgarinnar eða hvort þar séu möguleikar á sölu.
7. Vitatorg: Rýna betur möguleika á breyttu rekstrarformi og hvort kostur sé að húsið sé áfram í eigu borgarinnar. Skoða reitinn betur m.t.t. þróunar og sölu að hluta eða heild. Rýna möguleika á uppbyggingu á torginu í nálægð við væntanlega borgarlínu.
8. Kolaport: Rýna betur möguleika á breyttu rekstrarformi og hvort kostur sé að húsið sé áfram í eigu borgarinnar. Skoða reitinn betur m.t.t. þróunar og rýna möguleika á blandaðri leið uppbyggingar á reitnum og hugsanlegrar sölu en ljóst er að vandasamt er að nýta hann m.t.t. nálægðar við Arnarhól og ásýndar í viðkvæmu umhverfi.



Reykjavíkurborg

Greining á framtíðarrekstri bílahúsa Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg,
Umhverfis- og skipulagssvið
Ráðhúsinu
101 Reykjavík
Bt. Raket Elíasdóttir

Kópavogur, 7. nóvember 2023

Greining á rekstri bílahúsa Bílastæðasjóðs og möguleikum fyrir framtíðarrekstur húsanna

Að beiðni Reykjavíkurborgar („verkkaupi“, „borgin“) hefur Deloitte uppfært skýrslu Deloitte „Greining á framtíðarrekstri bílastæða Reykjavíkurborgar“ sem unnin var fyrir skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborga og dagsett er 15. september 2017. Uppfærslan felur að auki í sér viðbótarsviðsmynd um framtíðarrekstur bílastæðahúsa Reykjavíkurborgar, umfjöllun um innleiðingu á nýju aðgangsstýringar- og greiðslukerfi og niðurstöður samtala við markaðsaðila.

Skýrsla þessi inniheldur drög að niðurstöðum okkar. Öll ákvörðunartaka í tengslum við niðurstöður greiningarinnar er í höndum verkkaupa og tekur Deloitte ekki ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli niðurstöðunnar.

Virðingarfyllst,
Deloitte Fjármálaráðgjöf

Lovísa Anna Finnbjörnsdóttir

Meðeigandi, Sviðsstjóri Fjármálaráðgjafar

Farsími: 770 4942

Netfang: lovisa@deloitte.is

Hildur Grétarsdóttir

Verkefnastjóri

Farsími: 690 3541

Netfang: hildur@deloitte.is



Inngangur

Inngangur	4
Samantekt	11
Fjárhagsleg greining	18
Samanburðargreining	24
Sviðsmyndagreining	29
Markaðssamtöl	40
Viðaukar	43

Inngangur | Bakgrunnur

Stefnur Reykjavíkurborgar

Hér á eftir er sjónum beint að bílahúsum borgarinnar, rekstri þeirra og afkomu. Mikilvægt er þó að horfa á bílahúsin í samhengi við stefnu borgarinnar, borgarumhverfið sem þau standa í og bílastæða í nágrenni þeirra.

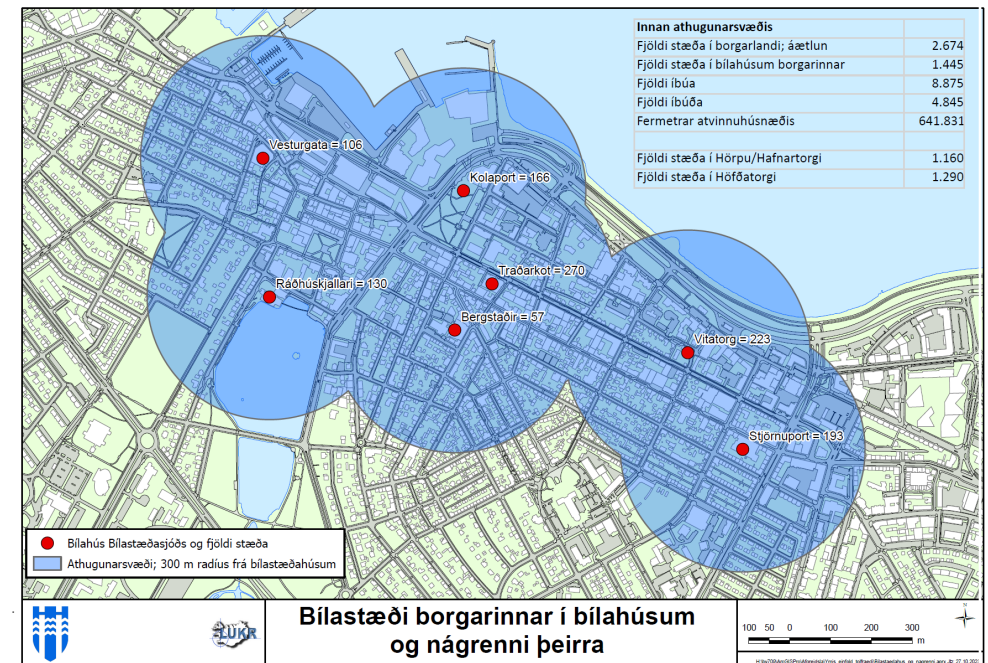
Í aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040 koma fram skýr skilaboð um að unnið skuli að því að breyta ferðavenjum borgarbúa þannig að fleiri velji sér vistvæna fararmáta en þar segir orðrétt:

Bílastæðum á landi borgarinnar verði markvisst fækkað á skipulagstímabilinu. Unnin verði áætlun um endurheimt lands sem fer undir bílastæði og það land tekið undir önnur not í almannabágu; s.s. opin græn svæði, leiksvæði og önnur almenningsrými og rými fyrir hjólastæði og götugögn. Sett verði fram mælanleg markmið um fækkun bílastæða.

Fjöldi bílastæða í bílahúsunum 7, sem falla undir þessa skýrslu, eru samtals 1.144. Bílastæði á borgarlandi innan áhrifasvæðis bílahúsanna (300 m radius frá bílahúsi) eru í dag rúmlega tvöfalt fleiri en í bílahúsum borgarinnar. Bílastæði í bílakjöllurum einkaaðila sem eru opin almenningi, eru nálægt því jafn mörg og stæði á borgarlandi á sama svæði. Stæði aðgengileg almenningi innan áhrifasvæðis bílahúsa borgarinnar eru því tæplega 4.900 (sjá mynd).

Fyrirséð er að bílastæðum á borgarlandi mun fækka á næstu árum í nágrenni bílahúsanna, t.d. í tengslum við gerð borgarlínu en líka vegna stækkunar göngugötusvæða og endurheimtar lands fyrir fólk í samræmi við ofangreinda tilvitnun úr aðalskipulagi.

Á sama tíma má gera ráð fyrir að ferðavenjur í borginni breytist og hlutfallslega fleiri komi í miðborgina gangandi, hjólandi eða með almenningsgöngum.





Inngangur | Bakgrunnur

Stefnur Reykjavíkurborgar

Markmið með bættri stýringu bílastæða á borgarlandi voru sett fram af stýrihóp um stefnumörkun í bíla- og hjólastæðamálum árið 2019. Þau eru:

- Bæta lífsgæði og skapa tækifæri fyrir fjölbreyttari notkun borgarlands, með því að stýra betur eftirspurn eftir bílastæðum.
- Draga úr umferð, umferðartöfum, útblæstri og hljóðmengun. Einnig að bæta umferðaröryggi fyrir aðra vegfarendur með því að draga úr fjölda ökumanna sem aka um og leita að lausum bílastæðum.
- Styðja við verslun og fyrirtæki, með því að auðvelda viðskiptavinum, þjónustuaðilum og gestum að finna laus bílastæði.
- Bæta aðgengi íbúa að bílastæðum á borgarlandi nærri heimili þeirra, þar sem þörf er á, með því að draga úr eftirspurn eftir bílastæðum.

Samspil gjaldskyldu og framboð bílastæða í bílahúsum í miðborginni eru mikilvægur liður í að ná þessum markmiðum með því að bjóða upp á aðgengileg bílastæði sem ekki taka rými í borgarlandinu.

Þó svo að ekki hafi verið sett formlega fram stefna eða markmið með rekstri borgarinnar á bílahúsum má ráða af öðrum markmiðum að vilji sé til þess að beina íbúum og gestum sem sækja miðborgina á bíl, frekar í að nýta bílahús en stæði í borgarlandi, sérstaklega þegar lagt er í lengri tíma. Það er því óhjákvæmilegt að horfa á rekstur bílahúsa, gjaldskrá þeirra og gjaldskrá bílastæða í borgarlandi (gjaldskylda) í samhengi.

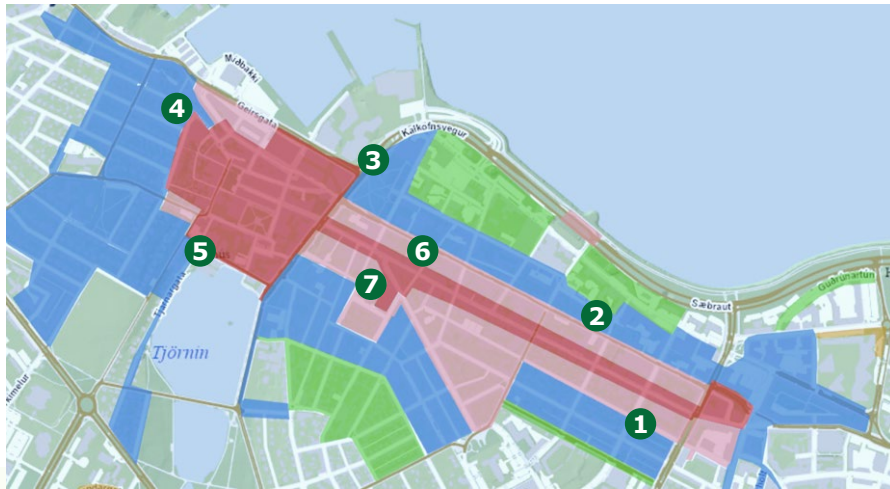
Samkvæmt erindisbréfi er lagt til að skoðuð sé sala eða breytt notkun einstakra bílahúsa. Í því samhengi er mikilvægt að rýna hugmyndir með hliðsjón af markmiðum aðalskipulagsins um kolefnishlutleysi, sérstaklega hugmyndir sem snúa að rífi húsa að hluta eða í heild, en þar segir:

Reykjavík verði kolefnishlutlaus eigi síðar en 2040. Við mat á skipulagstillögum og öllum byggingaráformum verði ávallt hugað að kolefnisspori húsnæðis og allra innviða. Betri nýting núverandi húsnæðis og endurnýting þess – og annarra innviða – gegni veigamiklu hlutverki þegar framtíðar uppbyggingarþörf er mætt.

Inngangur | Rekstrarlíkan

Bílastæðasjóður rekur sjö bílahús í miðborg Reykjavíkur. Bílahúsin eru í eigu Eignasjóðs Reykjavíkurborgar og greiðir Bílastæðasjóður leigu til Eignasjóðs vegna afnota af húsunum

Staðsetning bílahúsa í Reykjavíkurborg



- Gjaldsvæði 1
(íbúakort gilda ekki)
- Gjaldsvæði 2
- Gjaldsvæði 4
- Gjaldsvæði 1
(íbúakort gilda)
- Gjaldsvæði 3

Bílastæðasjóður rekur sjö bílahús í miðborg Reykjavíkur með samtals 1.145 gjaldskyldum bílastæðum. Bílastæði húsa eru bæði leigð út í *skammtímaleigu*, með gjaldi pr. klukkustund, og *langtímaleigu* þar sem greitt er mánaðargjald fyrir afnot af viðkomandi húsi. Aðeins stendur til boða skilgreindur fjöldi langtímasamninga í hverju húsi hverju sinni og almennt eru biðlistar eftir slíkum samningum.

Í fimm bílahúsum af sjö er boðið upp á hleðslustæði fyrir rafbíla. Samtals eru 40 hleðslustæði í boði, eða því sem nemur 3,5% af heildarframboði. Að sögn fulltrúa Bílastæðasjóðs hefur uppsetning verið í höndum Ísorku en hluti fjármögnunar liggur hjá Bílastæðasjóð. Til stendur að setja upp hleðslustæði í Kolaport og er undirbúningur hafinn á þeirri vinnu.



Stjörnuport

Laugavegur 94

Fjöldi stæða: 193

Þar af hleðslustæði: 6

Langtímaáskriftir: 75



Ráðhúsið

Tjarnargata 11

Fjöldi stæða: 130

Þar af hleðslustæði: 12

Langtímaáskriftir: 119



Vitatorg

Skúlagata/Vitastígur

Fjöldi stæða: 223

Þar af hleðslustæði: 12

Langtímaáskriftir: 233



Traðarkot

Hverfisgata 20

Fjöldi stæða: 270

Þar af hleðslustæði: 6

Langtímaáskriftir: 280



Kolaport

Kalkofnsvegur 1

Fjöldi stæða: 166

Þar af hleðslustæði: 0

Langtímaáskriftir: 193



Bergstaðir

Bergstaðastræti 6

Fjöldi stæða: 57

Þar af hleðslustæði: 6

Langtímaáskriftir: 62



Vesturgata

Vesturgata/Mjóstræti

Fjöldi stæða: 106

Þar af hleðslustæði: 4

Langtímaáskriftir: 62



Inngangur | Rekstrarlíkan

Opnunartími bílahúsa er frá 07:00 – 24:00 alla daga vikunnar. Mánaðarkorthafar sem þess óska hafa aðgang að viðkomandi húsi allan sólarhringinn

Opnunartími og gjaldskrá

Opnunartími allra bílahúsa er frá 07:00 – 24:00 alla daga vikunnar en þeir mánaðarkorthafar (langtímastæði) sem þess óska hafa aðgang að viðkomandi húsi allan sólarhringinn.

Gjaldskrá bílahúsa í skammtíma- og langtímaleigu er eftirfarandi:

Gjaldskrá

	Skammtímastæði	Langtímastæði*
Vítorg	260 kr. fyrsta klst, 130 kr. eftir það	8.700 kr
Stjórnuport	160 kr. fyrsta klst, 100 kr. eftir það	10.000 kr
Kolaport	260 kr. fyrsta klst, 130 kr. eftir það	11.400 kr
Traðarkot	260 kr. fyrsta klst, 130 kr. eftir það	11.400 kr
Bergstaðir uppi	n/a	10.000 kr
Bergstaðir niðri	n/a	16.600 kr
Vesturgata	260 kr. fyrsta klst, 130 kr. eftir það	16.600 kr
Ráðhúsið	260 kr. fyrsta klst, 130 kr. eftir það	16.600 kr

*Mánaðargjald

Heimild: www.bilastaedasjodur.is

Afslættir

Nýlega var samþykkt í Borgarráði að fella út afslætti vegna áskrifta (langtímastæði) í bílahúsum, en afsláttur nam áður 26,67%.

Aðrar tekjur

Eignarhlutur í Rekstrarfélaginu Stæðum slhf.

Bílastæðasjóður á 22,94% hlut í Rekstrarfélaginu Stæðum, sem annast rekstur bílastæðahúss Hörpu. Samkvæmt ársreikningi Stæða námu húsaleiga og húsaleiguuppgjör til Bílastæðasjóðs árið 2022 21,6 m.kr. og 15,8 m.kr árið 2021.

Samstarfssamningar

Bílastæðasjóður hefur gert samning við Dótel ehf. um leigu á aðstöðu undir rekstur geymsluskápa í bílahúsum í Reykjavík. Samningurinn gildir um aðstöðu í bílahúsum við Traðarkot, Kolaport, Vesturgötu og Vítorg.

Núgildandi samningur tók gildi 30. september 2019 og gildi í 1 ár frá undirritun. Eftir það endurnýjast samningurinn sjálfkrafa en uppsagnarfrestur eru 9 mánuðir. Húsaleiga er samkvæmt samningi 15.000 kr. á mánuði fyrir hverja staðsetningu.

Greiðsluleiðir fyrir skammtímastæði í bílahúsum

Boðið er upp á að greiða með mynt eða greiðslukortum í stöðumælum við útgang bílahúsa auk þess sem hægt er að nota rafrænar greiðsluleiðir í gegnum EasyPark og Parka snjallsímaforritunum. Bílastæðasjóður hefur ekki þróað eigin greiðslulausn eða app en það var hluti af kröfum útboðs vegna nýs aðgangskerfis í bílahús.

Langtímanotendur, auk Easy Park notenda, komast nú inn í og út úr bílahúsum utan auglýstra opnunartíma. Þar sem ekki hefur verið til taks aðstoð eða bilanavakt á nóttunni hefur sá möguleiki ekki verið auglýstur til almennra notenda en það standi til um leið og aðgangur að neyðarnúmeri hefur verið veittur af hálfu verksala á nýju aðgangskerfi í bílahúsin sbr. útboðsskilmála.



Inngangur | Aðgangskerfi bílahúsa

Bílastæðasjóður auglýsti útboð í lok árs 2019 með ósk um tilboð vegna innleiðingar á nýrri lausn við aðgangsstýringar og greiðslukerfi fyrir bílastæðahús í eigu sjóðsins

Upplýsingar um útboð

Í desember 2019 var Bílastæðasjóður með samkeppnisútboð þar sem óskað var eftir tilboðum í nýja heildarlausn þ.e. nýtt alhliða aðgangsstýringar- og greiðslukerfi fyrir bílahúsin sjö.

Umræddu kerfi (kallað „lausnin“ í útboðinu) var ætlað að innihalda:

- Hugbúnað til að stýra vélbúnaði, halda utan um gjaldskrá og áskriftakerfi og aðgangsstýringu á hurðum og hliðum
- Vélbúnað, líkt og myndavélar, hlið og greiðsluvélar.
- Greiðsluleiðir fyrir notkun bílastæða í bílahúsum, bæði greiðsluvélar sem yrðu staðsettar í bílahúsunum og greiðslulausn fyrir snjalltæki.

Framtíðarmöguleikar lausnarinnar

Markmið Bílastæðasjóðs með þessar lausn voru skilgreind í útboðinu í fernu lagi:

- Lausnin skyldi auðvelda notkun fyrir viðskiptavini,
- Lausnin ætti að bjóða nýlega og fjölbreytta lausn til viðskiptavina,
- Lausnin skyldi vera sveigjanleg m.t.t. áskriftarleiða og gjaldskrár og virka bæði með og án hliða,
- Lausnin skyldi auka aðgengi viðskiptavina að bílahúsum.

Lausnin skyldi því vera þægileg í notkun og lágmarka tíma fyrir viðskiptavini, bæði við að koma sér inn og út úr bílahúsum en einnig við að greiða fyrir bílastæðið.

Þá skyldi lausnin einnig nýta tækniframfarir líkt og myndgreiningu á númeraplötum með myndavél (e. ANPR) fyrir greiðslumöguleika, auðvelda aðgengi viðskiptavina í bílahúsin utan opnunartíma og bjóða upp á möguleika um sveigjanlega gjaldskrá hvers húss eftir tíma dags og dögum vikunnar.



Inngangur | Aðgangskerfi bílahúsa

Í upphafi árs 2023 er innleiðingu á nýrri lausn við greiðslukerfi og aðgangsstýringum fyrir bílahús Reykjavíkurborgar ekki lokið að öllu leiti þrátt fyrir að greiðslulausnir hafi verið settar upp.

Yfirlit um innleiðingu eftir bílahúsum



Núverandi staða

Innleiðing er hafin í öllum bílahúsum og hefur verið lokið að miklu leiti, þ.e. búið er að ljúka innleiðingu á vélbúnaði, myndavélum sem nema númeraplötur farnar að þjóna sínum tilgangi og kerfið er í almennum rekstri. Ekki er búið að tryggja sveigjanleika og þjónustustig í samræmi við það sem óskað var eftir í útboðslýsingu.

Eftirstandandi atriði

Innleiðingu á nýja kerfinu er þó ekki að öllu leiti lokið þar sem verksali hefur ekki uppfyllt alla verkþætti. Bílastæðasjóður sendi áskorunarbréf þann 25. janúar 2023 á verksala um að ljúka verkinu. Síðan hafa verið haldnir reglulegir vinnufundir og einhver árangur náðst en fátt klárast að sögn fulltrúa.

Meðal þess sem stendur eftir er:

- Tryggja sveigjanleika áskriftarleiða, þar sem lausnin ætti að virka með og án hliða auk þess sem hún á að bjóða upp á möguleikann að hafa hliðin opin yfir ákveðin tíma dags. Áskriftarleiðir skulu vera sveigjanlegar varðandi tímalengd og upphæð eftir tíma dags. Gjaldskrá skal bjóða upp á sveigjanleika fyrir skammtímanotendur bæði eftir tíma dags, dögum og hvaða bílahús um ræðir.
- Útvega viðhaldspakka sem inniheldur alla sérhæfða íhluti og mikilvæga varahluti sem nauðsynlegt er til að viðhalda virkni vélbúnaðarins
- Koma upp lager af varahlutum svo tryggt sé að ávallt verði hægt að afhenda vörur og varahluti innan þriggja virkra daga eftir að lögð er inn beiðni.
- Útvega neyðarnúmer og tryggja aðgang að þjónustuborði.



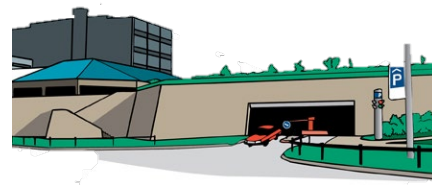
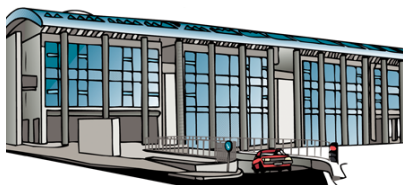
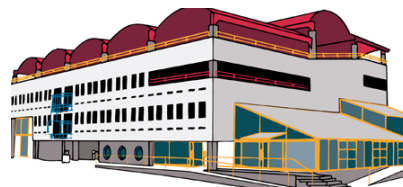
Samantekt

Inngangur	4
Samantekt	11
Fjárhagsleg greining	18
Samanburðargreining	24
Sviðsmyndagreining	29
Markaðssamtöl	40
Viðaukar	43

Samantekt | Um verkefnið

Greining á framtíðarrekstri bílahúsa Reykjavíkurborgar

- Skýrsla þessi er unnin í samstarfi við og að beiðni starfshóps Reykjavíkurborgar um betri rekstur og afkomu Bílastæðahúsa Bílastæðasjóðs. Umfang skoðunar byggir á verkefnum hópsins eins og þau eru skilgreind í erindisbréfi hópsins frá borgarstjóra, sjá bréf í viðauka.
- Skýrslan er að hluta uppfærsla á fyrri vinnu Deloitte frá 2017 og 2021, þ.e. fyrri greiningar eru uppfærðar m.t.t. nýjustu fjárhags- og markaðsupplýsinga. Uppfærslan felur að auki í sér viðbótarsviðsmynd um framtíðarrekstur bílastæðahúsa Reykjavíkurborgar þ.e. sviðsmynd um útvistun rekstrar og mögulega sölu bílastæðahúsa.
- Vinna Deloitte fól einnig í sér samtöl við markaðsaðila um mögulegt útboð á rekstri húsanna og/eða sölu eigna og eru niðurstöður þeirra samtala settar fram í skýrslu þessari. Að auki var rætt við fulltrúa í hótela- og bílaleigurekstri um möguleika til samstarfs við bílahús borgarinnar.
- Skýrslan fjallar einnig um innleiðingu á nýju aðgangsstýringar- og greiðslukerfi sem átti sér stað á tímabilinu og er ekki að fullu lokið vegna tafa á efndum verksala.



Helsta upplýsingaöflun og umræður

- Ársreikningar og heimasíða Bílastæðasjóðs
- Önnur gögn og upplýsingar afhent skv. gagnabeiðni Deloitte t.a.m. gögn úr upplýsingakerfum bílahúsa um sögulega nýtingu
- Opinberar markaðsupplýsingar um gjaldskrá annarra bílahúsa í Reykjavík og á Norðurlöndum.
- Umræður með starfshópi um betri rekstur og afkomu bílahúsa Bílastæðasjóðs
- Umræðufundur með fulltrúum atvinnurekenda í hótela- og bílaleigurekstri
- Upplýsingaöflun frá Deloitte á Norðurlöndum
- Markaðssamtöl um mögulega útvistun og/eða sölu bílahúsa við eftirfarandi aðila:
 - Gulur bíll
 - Green Parking
 - Securitas
 - PG verktakar
 - Reitir
 - Reginn
 - Eik



Samantekt | Rekstur bílahúsa

Rekstur bílahúsa hefur skilað umtalsverðu tapi síðastliðin ár. Mælt er með að endurskoða gjaldskrá til að ná fram eðlilegri afkomu, enda gjaldskrá töluvert lægri en í einkareknum bílahúsum í miðborginni

Áskoranir

- Rekstur bílahúsa hefur skilað umtalsverðu tapi síðastliðin ár og hefur jákvæð afkoma Bílastæðasjóðs verið drifin áfram af rekstri götustæða, þ.e. Þeim hluta sem hefur eftirlit með bifreiðastæðum á borgarlandi og gjaldskyldu.
- Tímabilið sem hér er til skoðunar, 2020-2022 litast þó töluvert af áhrifum Covid-19 heimsfaraldurs þ.e. vegna takmarkana á komum ferðamanna til landsins og samgöngum heimamanna vegna heimavinnu, samkomutakmarkana og lokunum veitinga- og skemmtistaða á tímabilinu.
- Á tímabilinu hefur einnig verið ráðist í innleiðingu á nýjum búnaði og lausn við gjaldheimtu og aðgangsstýringu í bílahúsin. Innleiðing tók um 2-3 mánuði í hverju húsi og var talning og gjaldheimta óvirk um tíma á meðan því stóð. Innleiðing hefur ekki klárast að fullu m.a. með tilliti til möguleika á sveigjanleika í áskriftarleiðum, gjaldskrá skammtímanotenda og aðgengi almennra viðskiptavina utan opnunartíma.

Möguleikar og tillögur að breytingum

- Núverandi gjaldskrá bílahúsa er ekki til þess fallin að skila viðunandi arðsemi og mælum við því með að hækkun á gjaldskrá bílahúsa verði tekin til skoðunar.
- Byggt á samanburði við önnur bílahús í Reykjavík og í nágrennaborgum á Norðurlöndum teljum við svigrúm til hækkana á gjaldskrá fyrir bæði skammtíma- og langtímastæði. Biðlistar eru eftir langtímaleigustæðum í flestum húsum. Nýr búnaður í bílahúsum gefur hér einnig aukna möguleika á beinni stýringu s.s. hversu mörg stæði eru frátekin fyrir langtímanotendur hverju sinni.
- Vinna þarf gjaldskrá bílahúsa og stæða á gjaldskyldusvæðum í samengi þannig að hvati myndist til að nýta bílahús frekar. Nýleg hækkun á gjaldskrá götustæða ætti að vinna með markmiði Reykjavíkurborgar um að fækka bifreiðum í vegköntum og hvetja til notkunar á bílahúsum. Hækkunin myndar aukið svigrúm til hækkunar á gjaldskrá bílahúsa án þessa að vinna gegn ofangreindu markmiði.

Möguleikar og tillögur að breytingum frh.

- Mælt er með að afnema lækkun gjaldskrár eftir fyrsta klukkutímann.
- Mælt er með að nánar sé skoðaður sé möguleiki á útvistun rekstrar og/eða öðru rekstrarformi a.m.k. þriggja húsa. Mögulega er hægt að hámarka virði með sölu þeirra húsa sem gætu hentað fyrir annað rekstrarform en bílastæði.
- Við mælum eindregið með því að með bættum möguleikum varðandi greiningar á notendaupplýsingum verði reglulega fylgst með nýtingu, bæði langtíma- og skammtímanotenda, þar sem skilningur á notendamynstri gefur aukna möguleika til tekjustýringar húsanna og þar með bættrar afkomu. Sem dæmi mætti horfa til fjölgunar gjaldflokka og sveigjanlegrar gjaldskrár sem hefur samkvæmt starfshópi borgarinnar verið til skoðunar.
- Við mælum með áframhaldandi skoðun á fjölbreyttari áskriftarleiðum og fjölda langtímasamninga m.t.t. þess að ólíkir hópar nýta samningana, að stórum hluta á ólíkum tímum dags, þ.e. íbúar og fólk sem sækir vinnu í nágrenni húsanna.
- Mælum með lengdum opnunartíma (24 tíma) eins og fyrirhugað er. Þörf fyrir slíkt kom meðal annars fram í samtölum við rekstraraðila hótela og bílaleiga, þ.e. bílahús ekki opin þegar gestir leggja af stað til heimferðar með morgunflugi.
- Byggt á markaðssamtölum telja einkaaðilar mikil tækifæri til þess að bæta þjónustustig og upplifun gesta af bílahúsum.
- Við mælum með því að fylgst sé markvisst með nýtingu á núverandi hleðslustæðum í bílahúsum borgarinnar til að styðja við ákvarðanir um þörf á fjölgun slíkra stæða í takt við aukningu rafknúinna bifreiða á götum borgarinnar.
- Innheimta vangreiðslugjalds í bílahúsum getur gefið af sér góðar tekjur. Skoða mætti slíkt m.t.t. möguleika nýlega uppfærðs búnaðar í bílahúsum sem ætti að bjóða upp á slíkt fyrirkomulag þegar fullri virkni hefur verið náð, þ.e. sé sá möguleiki nýttur að hafa innganga bílahúsa án hliða.
- Við mælum með áframhaldandi stuðningi við fjölbreytileika í greiðslumöguleikum (öpp) en einnig skoða möguleikann á eigin greiðslulausn fyrir bílahúsin til að lágmarka aukakostnað líkt og þjónustugjöld fyrir notendur.



Samantekt | Sviðsmyndir

Deloitte hefur framkvæmt sviðsmyndagreiningu byggt á úrbótum sem lagðar eru til, þ.e. endurskoðun á gjaldskrá og fýsileika breytts rekstrarforms og/eða sölu valdra húsa. Samanburður á fýsileika er mældur í hreinu núvirði (NPV)

Sviðsmyndagreining

Deloitte hefur framkvæmt sviðsmyndagreiningu byggt á úrbótum sem lagðar eru til, þ.e. endurskoðun á gjaldskrá og fýsileika breytts rekstrarforms og/eða sölu valdra húsa. Samanburður á fýsileika sviðsmyndanna er mældur í hreinu núvirði (NPV) áætlaðs sjóðstreymis af rekstri húsanna til framtíðar.

Takmarkanir greininga:

- Í þeim sviðsmyndum þar sem gert er ráð fyrir breyttri verðskrá er gert ráð fyrir að breytingarnar hafi ekki áhrif á áætlaða þróun eftirpurnar á spátímanum.
- Ekki hefur verið gert ráð fyrir áhrifum tekjustýringar á tekjur húsanna en ætla má að virk tekjustýring með uppfærðum tölvubúnaði bílahúsanna geti bætt nýtingu þeirra og aukið tekjur.
- Ekki hefur verið tekið tillit til aukinna tekjumöguleika í formi viðbótarþjónustu í bílahúsum.
- Ekki er gert ráð fyrir fjárhagslegum áhrifum sólarhringsopnunar, á við um allar sviðsmyndir bæði m.t.t. áhrifa á tekjur og gjöld.
- Ekki verið tekið tillit til skattaáhrifa af neinu tagi.

Sviðsmynd C

- Vakin er athygli á því að í tengslum við sölu eigna eða annað rekstrarform hefur ekki verið framkvæmd tæknileg úttekt framkvæmdakostnaði.
- Eins hefur ekki verið framkvæmd tæknileg úttekt á fýsileika s.s. með tilliti til eignarhalds húsanna í dag eða hvað varðar aðrar skorður sem gætu átt við vegna gildandi samninga, deiliskipulags, friðunar eða skilyrða sem snúa að arkitektúr og hönnun húsanna. Mælt er með að tæknileg úttekt og kostnaðarmat sé framkvæmt áður en endanleg ákvörðun er tekin um sölu eigna eða breytt rekstrarform.

Sviðsmyndir*

A	Óbreyttur rekstur
B	Breytingar á gjaldskrá (skammtíma- og langtímaæði)
C	Breytingar á gjaldskrá. valdar eignir seldar
D	Breytingar á gjaldskrá (langtímaæði)
E	Útvistun rekstrar

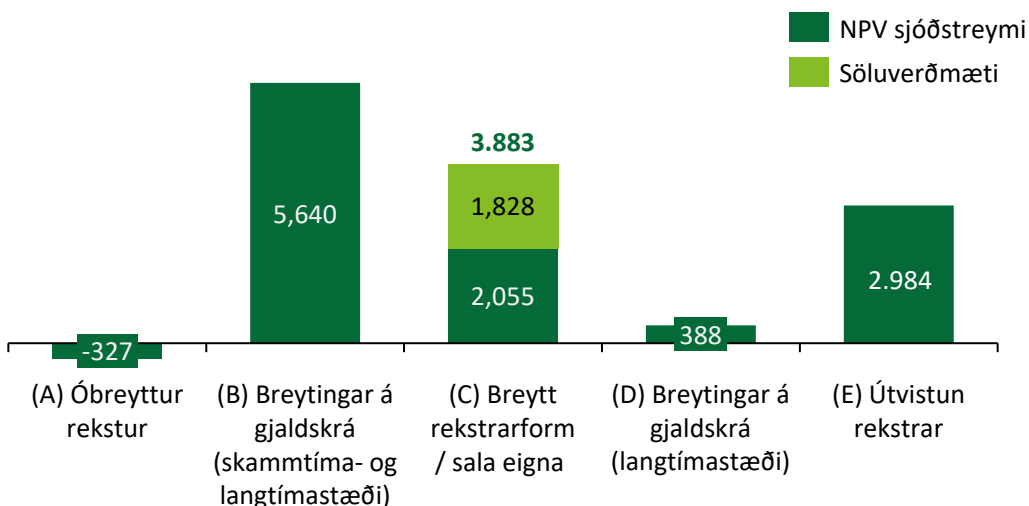
*Frekari umfjöllun um sviðsmyndir má sjá á blaðsíðum 30-39



Samantekt | Sviðsmyndir

Breytingar á gjaldskrá geta haft veruleg jákvæð áhrif á áætlað sjóðstreymi af rekstri bílahúsa. Mælt er með að skoða möguleika á breyttu rekstrarformi ákveðinna bílahúsa og/eða sölu þeirra að lokinni tæknilegri úttekt

Núvirt áætlað sjóðstreymi sviðsmynda* til framtíðar (m.kr.)



*Frekari umfjöllun um sviðsmyndir má sjá á blaðsíðum 30-39

Óbreyttur rekstur (Sviðsmynd A)

Niðurstöður sviðsmyndagreininga benda til þess að við óbreytt rekstrarfyrirkomulag muni sjóðstreymi frá bílahúsum skila neikvæðu núvirði til framtíðar.

Breytingar á gjaldskrá (Sviðsmynd B og D)

Mælt er með að hækkun á gjaldskrá verði tekin til skoðunar.

Hækkun á gjaldskrá bæði skammtíma- og langtímagjöldum (sviðsmynd B) skilar jákvæðu núvirði að gefnum forsendum, en séu eingöngu langtímagjöld hækkuð (sviðsmynd D) skilar það neikvæðu virði á 10 ára spátímabili en jákvæðu til framtíðar.

Annað rekstrarform og/eða sala eigna og breytingar á gjaldskrá (Sviðsmynd C)

- Mælt er með að skoðaður sé möguleiki á breyttu rekstrarformi ákveðinna bílahúsa og/eða sala þeirra. Sviðsmynd C miðast við sölu þriggja eigna sem taldar eru, m.t.t. staðsetningar, útlits og umhverfis, bjóða mesta möguleika til hýsingar á annarskonar rekstri. Eignirnar sem um ræðir eru Bergstaðir, Traðarkot og Kolaport en hugsanlega gæti Vesturgata einnig komið til greina.
- Samkvæmt Reykjavíkurborg nemur söluverð byggingarréttar 90-110 þús.kr. á fermeter og miðast sala eigna í sviðsmynd C við 100 þús. kr. á fermeter.

Útvistun rekstrar (Sviðsmynd E)

- Mælt er með að skoða möguleika á að útvista rekstri bílahúsanna til einkaaðila. Sviðsmyndin byggir á því að viðkomandi einkaaðili muni hækka gjaldskrá á bæði skammtíma og langtímastæðum í samræmi við sviðsmynd B.
- Byggt á niðurstöðum markaðssamtala voru einkaaðilar opnir fyrir mismunandi útfærslum hvað varðar leigufjárhæð og/eða tekjuskiptingu en væntingar um leigufjárhæð verður að skoða við viðræður með mögulegum aðilum.
- Sem dæmi væri hægt að miða einungis við fasta leigufjárhæð óháð veltu eða einungis veltutengda leigu rekstraraðila miðað við skilgreint hlutfall af tekjum (forsenda sviðsmynda E). Önnur leið væri að blanda þessum leiðum saman, þ.e. rekstraraðili greiðir annars vegar fasta leigu, sem dæmi sem samsvarar innri leigu Bílastæðasjóðs til Eignasjóðs, og að auki veltutengda leigu.
- Skilgreiningu á veltutengdu hlutfalli þyrfti að ákvarða í samhengi við það hver ber ábyrgð á t.a.m. viðhaldi, tryggingum og opinberum gjöldum eignanna. Sviðsmynd E miðast eingöngu við 70% veltutengda leigu og er gert ráð fyrir að opinber gjöld og viðhald séu á ábyrgð og kostnað borgarinnar.



Samantekt | Markaðssamtöl

Markaðsaðilar almennt jákvæðir fyrir hugmyndum um útvistun eða sölu eigna og töldu mörg tækifæri í bættri nýtingu



Marksaðilar eru jákvæðir

Markaðsaðilar voru ánægðir með að leitað væri til markaðarins til þess að ræða fyrirkomulag bílahúsa Reykjavíkurborgar. Markaðsaðilar eru mjög jákvæðir gagnvart hugmyndum um að úthýsa rekstri bílahúsanna eða að selja hluta þeirra. Aðilar sjá mörg tækifæri í bættri nýtingu húsanna, meðal annars með aukinni þjónustu við notendur. Aðilar töldu mikilvægt að fá nánari upplýsingar um hvert bílastæðahús fyrir sig til þess að geta metið hvernig fyrirkomulag væri hentugast á hverjum stað fyrir sig.



Bætt nýting

Markaðsaðilar sjá mikil tækifæri í bættri nýtingu bílastæðahúsa. Allir höfðu orð á því að húsin þyrftu að vera opin allan sólarhringinn og hafa markaðsaðilar reynslu af slíku fyrirkomulagi. Markaðsaðilar bentu á að bílastæðahús Reykjavíkurborgar eru í samkeppni við einkarekin bílahús og því mikilvægt að bílahúsin séu aðlaðandi fyrir notendur m.a. með aukinni þjónustu við þá. Markaðsaðilar ræddu einnig mikilvægi þess að verðlagning bílastæða stæði undir kostnaði við rekstur húsanna en einnig að verðlagning þyrfti að vera einföld þar sem tækifæri væru í því að hámarka nýtingu með tekjustýringu.



Aðkoma einkaaðila

Markaðsaðilar sjá fyrir sér mismunandi aðkomu að bílastæðahúsum Reykjavíkurborgar. Sumir sáu fyrir sér eignarhald og samstarf við rekstraraðila varðandi áframhaldandi rekstur og aðrir sáu fyrir sér rekstur húsanna í samstarf við Reykjavíkurborg. Þeir sem sáu fyrir sér að annast rekstur húsanna í samstarfi við Reykjavíkurborg voru opnir fyrir mismunandi útfærslum á samningi m.a. varðandi tekjuskiptingu. Þeir sem höfðu áhuga á að kaupa húsin voru jafnframt opnir fyrir því að hluti kaupverðs væri bundinn við rekstrarárangur næstu ára og hagsmunir seljanda og kaupanda því samtvinnaðir.



Samningsskilmálar

Markaðsaðilar höfðu orð á mikilvægi þess að útboðs- og samningsskilmálar væru skýrir ef kæmi til þess að utanaðkomandi aðili annaðist rekstur bílahúsa Reykjavíkurborgar. Ábyrgð húseiganda og ábyrgð rekstraraðilans yrði að vera skýr og ræddu aðilar sérstaklega ábyrgðir vegna viðhalds og mögulegra skemmdarverka í bílahúsunum. Sömuleiðis höfðu aðilar orð á því að ef rekstur væri boðinn út væri mikilvægt að útboðsskilmálar væru á þann veg að þeir væru aðlaðandi fyrir markaðsaðila og að þeir hefðu tækifæri á að bæta upplifun notenda bílahúsanna.



Samantekt | Samstarf við hagaðila

Mikill samhljómur var meðal hagaðila um að það sé augljós ávinningur af næturopnun bílahúsa



Samstarf bílastæðahúsa við bílaleigur og hótél

Hluti af verkefni Deloitte var að afla upplýsinga um möguleika til samstarfs og/eða fyrirmyndir um samstarfs bílahúsa erlendis við bílaleigur og hótél.

Dæmi frá Norðurlöndum

- Leitað var eftir upplýsingum hjá tengiliðum aðildarfélaga Deloitte á Norðurlöndum um dæmi um slíkt samstarf. Ekki lágu fyrir dæmi um samninga.
- Dæmi voru um nýleg bílahús miðsvæðis og í nálægð við hótél en engir samningar um stæði fyrir hótélgesti sem greiddu fullt gjald fyrir stæði.
- Dæmi eru um að rekstraraðilar deilibíla hafi óskað eftir samningum um svæði í bílahúsum fyrir hluta af sínum bílafloata.
- Dæmi eru um að rekstraraðilar bílahúsa hafi gert samninga við ýmsa þjónustuaðila um aðstöðu í bílahúsum

Samtal við hagaðila

Í samvinnu við starfshóp Reykjavíkurborgar var rætt við fulltrúa frá hagaðilum þ.e. rekstraraðila hótela og bílaleiga. Rætt var við fulltrúa eftirfarandi aðila:

- Bílaleiga Akureyrar/Höldur
- Gocampers
- Hertz
- Centerhotels
- SAF
- Keahótel
- Avis/Budget

Rætt var um erlenda ferðamenn. Hagaðilar bentu á að ferðamenn myndu helst nýta bílahús á kvöldin og nóttunni og fara af stað snemma morguns, t.a.m. þegar þeir keyra á Keflavíkurflugvöll vegna morgunflugs. Takmarkaður opnunartími bílahúsa hafi komið í veg fyrir að hótélgestir nýti bílahúsin. Fram komu sjónarmið um að eðlilegt væri að gjald í bílahúsum væri lægra á nóttunni.

Rætt var um hvort hagaðilar hefðu áhuga á samstarfi við bílahúsin. Mikill samhljómur var meðal hagaðila að það sé augljós ávinningur af næturopnun og telja þeir lítið mál að ná nýtingu í húsin á nóttunni, þeir þurfi bara að kynna þennan möguleika til sinna viðskiptavina. Þetta væri aukin þjónusta við ferðamann en ekki endilega tekjulind fyrir hótelin.

Frá fulltrúa bílaleigu komu fram áhyggjur af því hvernig innheimtu væri háttáð ef um samstarf væri að ræða. Bílaleigur vilja helst ekki fá reikninginn til sín, ef svo er þá vilja þeir reikninginn strax en ekki þegar ferðamaðurinn er farinn úr landi.

Spurt var um áhuga hótela á leigu sérmerktra stæða. Hagaðilar töldu ekki hægt að svara þessari spurningu, vildu fyrst fá fram sólarhringsopnun og ef eftirspurn er umfram framboð þá væri mögulega áhugi á þessu. Færi einnig eftir verði.

Spurt var um áhuga bílaleiga á sérmerktum stæðum. Ekki var áhugi fyrir slíku, að minnsta kosti ekki eins og staðan er núna. Bent var á að mögulega hefðu deilibílaleigur áhuga á slíku.



Fjárhagsleg greining

Inngangur	4
Samantekt	11
Fjárhagsleg greining	18
Samanburðargreining	24
Sviðsmyndagreining	29
Markaðssamtöl	40
Viðaukar	43



Fjárhagsleg greining | Sögulegur rekstur Bílastæðasjóðs

Undanfarin ár hefur rekstur Bílastæðasjóðs verið drifinn áfram af rekstri útideildar á meðan rekstur bílahúsa hefur skilað neikvæðri framlegð

Sögulegur rekstur Bílastæðasjóðs

m.kr.	2018	2019	2020	2021	2022
GSM greiðslur vegna miðamæla	263	341	344	359	455
Stöðu- og miðamælar	429	361	167	178	201
Skammtíma- og langtímaleiga	7	7	8	33	5
Íbúakort	6	7	8	12	27
Aðrar tekjur	0	0	1	1	(0)
Bílahús	242	219	160	199	268
Aukastöðubrot	219	223	200	210	223
Stöðubrottagjöld	139	142	80	154	215
Rekstrartekjur	1.305	1.300	968	1.145	1.393
Rekstrarkostnaður skrifstofu	44	28	20	15	33
Rekstrarkostnaður útideildar	129	117	116	105	120
Rekstrarkostnaður bílahúsa	91	101	115	112	157
Leiga bílahúsa	211	218	224	233	251
Rekstrarkostnaður	475	464	474	467	562
Innri kostnaður	14	19	19	19	21
Húsaleiga B12-14	16	17	16	13	13
Rekstur og viðhald bifreiðastæða	18	17	18	17	21
Leiga bifreiðastæða	96	108	105	103	108
Laun og launatengd gjöld	208	214	243	280	273
Sameiginlegur kostnaður	352	375	400	431	435
Rekstrarframlegð (EBITDA)	479	461	94	247	396

Rekstrartekjur bílahúsa

Langtímaleiga	90	93	87	85	98
Skammtímaleiga	121	117	50	86	117
Húsaleiga	30	8	19	16	22
Stöðu- og miðamælar	(0)	0	3	12	31
Aðrar tekjur	1	1	0	-	(0)
Rekstrartekjur bílahúsa	242	219	160	199	268

Heimild: Ársreikningar Bílastæðasjóðs, gögn frá stjórnendum

Sögulegur rekstur Bílastæðasjóðs

- Greining þessi byggir eingöngu á rekstrarreikningi Bílastæðasjóðs og þar með er ekki tekið tillit til kostnaðar annarstaðar í rekstri Reykjavíkurborgar sem tengist bílastæðum í borgarlandi.
- Rekstrarframlegð (EBITDA) Bílastæðasjóðs hefur verið jákvæð undanfarin ár (2018-2022). Árið 2020 drógust tekjur verulega saman vegna Covid-19 en rekstrarframlegð hefur hækkað aftur og er nú fjórfalt hærri í árslok 2022 en hún var árið 2020. Á árinu 2022 komu 79% af tekjum Bílastæðasjóðs frá útideild, með 89% framlegðarhlutfalli (án tillits til sameiginlegs kostnaðar). Sambærilega sögu er að segja frá fyrri árum, þar sem útideild skilaði svipuðum tekju- og framlegðarhlutföllum.

Framlegð útideildar og bílahúsa

m.kr.	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Útideild</i>					
Tekjur	1.056	1.074	799	934	1.099
Launakostnaður*	(112)	(132)	(157)	(177)	(183)
Önnur gjöld	(129)	(117)	(116)	(105)	(120)
Framlegð	815	825	527	652	795
% framlegð	77%	77%	66%	70%	72%

Bílahús

Tekjur	242	219	160	199	268
Launakostnaður*	(17)	(20)	(24)	(27)	(28)
Önnur gjöld	(302)	(320)	(339)	(346)	(408)
Framlegð	(77)	(121)	(203)	(174)	(168)
% framlegð	-32%	-55%	-127%	-87%	-63%

*Hlutfallsleg skipting launakostnaðar milli útideildar og bílahúsa byggir á raunverulegri skiptingu 2022 en ekki var haldið utan um skiptingu á fyrri árum
Heimild: Ársreikningar Bílastæðasjóðs og gögn frá Reykjavíkurborg

- Rekstur bílahúsa hefur farið lítillega batnandi á tímabilinu síðastliðin tvö ár (2021 og 2022) en skilar neikvæðri framlegð. Húsaleigutekjur í bílahúsum hafa áður verið sveiflukenndar samkvæmt ársreikningum Bílastæðasjóðs, sem skýrist að sögn fulltrúa borgarinnar að mestu leyti af bókhaldslegri meðferð leigutekna frá Rekstrarfélaginu Stæðum sem annast rekstur bílastæðahúss Hörpu. Hafi uppgjör Stæða ekki legið fyrir um áramót hafa tekjur viðkomandi árs verið bókaðar á næsta fjárhagsári. Samkvæmt fulltrúa borgarinnar á þetta ekki lengur við fyrir árið 2022.



Fjárhagsleg greining | Bílahús Reykjavíkurborgar

Samanlögð rekstrarniðurstaða bílahúsa árið 2022 var neikvæð sem nemur 140,4 m.kr.

Rekstur bílastæðahúsa 2022

m.kr.	Samtals	Stjórnu- port	Vítorg	Kolaport	Vestur- gata	Ráðhúsið	Berg- staðir	Traðarkot	Sam- eiginlegt	Harpa
Tekjur vegna langtímaleigu	98,3	7,2	15,8	19,5	8,7	17,2	5,4	24,6	-	-
Tekjur vegna skammtímaleigu	116,6	12,4	7,7	9,8	25,8	15,2	-	45,8	-	-
Húsaleiga	21,6	-	-	-	-	-	-	-	-	21,6
Stöðu- og miðamælar	31,1	2,4	1,9	1,8	8,5	7,2	-	9,2	-	-
Aðrar tekjur	(0,0)	-	-	-	(0,0)	(0,0)	-	0,0	-	-
Rekstrartekjur	267,6	22,0	25,4	31,1	43,0	39,6	5,4	79,6	-	21,6
Ljós, hiti og fráveita	22,0	5,3	2,2	2,6	3,7	-	1,9	5,9	0,3	-
Viðhald fasteigna og lóða	18,0	0,5	2,2	0,4	1,0	0,6	0,1	2,9	10,3	-
Hlutdeild í sameiginl. kostn.	26,0	(0,2)	0,3	-	0,4	25,2	-	-	0,3	-
Aðkeypt vinna	27,1	2,9	2,3	1,3	0,2	0,8	0,2	3,1	16,4	-
Öryggisvarsla	28,7	3,3	3,6	-	0,8	-	-	0,0	21,0	-
Annar kostnaður	4,4	0,3	0,5	0,6	0,7	0,4	0,1	1,2	0,5	-
Rekstrargjöld	126,1	12,0	11,0	5,0	6,8	26,9	2,4	13,1	48,8	-
EBITDAR	141,4	9,9	14,4	26,1	36,2	12,7	2,9	66,5	(48,8)	21,6
Innri leiga af Eignasjóði	281,8	56,2	44,0	14,0	19,5	10,8	14,9	38,3	30,8	53,2
EBITDA	(140,4)	(46,3)	(29,7)	12,1	16,7	1,9	(11,9)	28,2	(79,6)	(31,6)

Fermetrar (m ²)*	34.802	5.698	6.481	5.195	3.688	4.000	1.655	8.085
Tekjur pr. m ² (kr.)*	7.688	3.857	3.919	5.990	11.666	9.896	3.235	9.841
Leigukostnaður pr. m ² (kr.)*	8.098	9.870	6.792	2.704	5.301	2.696	8.994	4.742
Framlegð (EBITDA) pr. m ² (kr.)*	(4.034)	(8.127)	(4.578)	2.322	4.518	469	(7.214)	3.482

Fjöldi bílastæða	1.145	193	223	166	106	130	57	270
Tekjur pr. bílastæði kr.	233.686	113.853	113.898	187.443	405.860	304.488	93.911	294.673
EBITDA pr. bílastæði kr.	(122.621)	(239.931)	(133.043)	72.681	157.199	14.443	(209.428)	104.274

Fasteignamat (þús.kr.) / fm (m ²)*	173	127	165	94	157	523	153	101
Fasteignamat (m.kr.) / bílastæði*	5,3	3,8	4,8	3,0	5,5	16,1	4,4	3,0
Fermetrar (m ²) / bílastæði*	30,4	29,5	29,1	31,3	34,8	30,8	29,0	29,9

*Fermetrafjöldi og fasteignamat Ráðhúskjallara liggur ekki fyrir en er áætlað út frá upplýsingum Fasteignaskrár og Borgarvefsjár
Heimild: Gögn frá Reykjavíkurborg

Rekstur bílahúsa 2022

- Fjögur af sjö bílahúsum skiluðu jákvæðri niðurstöðu árið 2022. Um 73% af tekjum bílahúsa árið 2022 koma frá sömu fjórum húsum, þar af 29% frá Traðarkoti.
- Samanlögð EBITDA reksturs bílahúsa var neikvæð sem nemur 140 m.kr. árið 2022. Afkoman hefur lagast um 4,5% frá fyrra ári 2021 og um 21,5% frá árinu 2020.
- Athygli vekur að leigukostnaður (leiga af Eignasjóði) pr. fermeter er töluvert hærri hjá þeim bílahúsum sem skila neikvæðri framlegð.
- Þrjú bílahús af sjö höfðu neikvæða EBITDA framlegð á árinu. Jákvæðustu niðurstöðunni, hvort sem litið er til framlegðar á hvern fermeter eða hvert bílastæði, skilaði bílahúsið Vesturgötu.
- Sameiginlegur kostnaður hjá bílastæðahúsum er vegna húsfélagsgjalda í viðkomandi húsum. Slíkt á ekki við um Kolaport, Bergstaði eða Traðarkot og því enginn slíkur kostnaður hjá þeim.
- Sambærilega greiningu vegna ársins 2021 má sjá á næstu síðu.



Fjárhagsleg greining | Bílahús Reykjavíkurborgar

Samanlögð rekstrarniðurstaða bílahúsa árið 2021 var neikvæð sem nemur 147 m.kr.

Rekstur bílastæðahúsa 2021

m.kr.	Samtals	Stjórnu- port	Vitatorg	Kolaport	Vestur- gata	Ráðhúsið	Berg- staðir	Traðarkot	Sam- eiginlegt	Harpa
Tekjur vegna langtímaleigu	84,6	5,1	12,7	18,3	9,1	14,8	4,6	19,9	-	-
Tekjur vegna skammtímaleigu	86,4	8,5	5,1	7,8	24,1	7,6	-	33,5	-	-
Húsaleiga	15,8	-	-	-	-	-	-	-	-	15,8
Stöðu- og miðamælar	12,0	1,1	0,6	0,9	3,8	1,7	-	3,9	-	-
Aðrar tekjur	(0,0)	-	(0,0)	-	-	-	-	-	-	-
Rekstrartekjur	198,8	14,7	18,4	27,0	37,0	24,1	4,6	57,3	-	15,8
Ljós, hiti og fráveita	19,1	5,2	2,4	1,7	2,3	-	1,3	5,9	0,3	-
Viðhald fasteigna og lóða	6,3	0,7	0,8	0,3	0,9	0,8	0,1	2,2	0,5	-
Hlutdeild í sameiginl. kostn.	26,8	2,2	0,3	-	0,9	23,4	-	-	-	-
Aðkeypt vinna	27,6	1,8	2,3	1,2	0,2	0,0	0,4	3,4	18,3	-
Öryggisvarsla	21,6	3,0	1,4	0,3	1,2	0,4	0,4	0,6	14,3	-
Annar kostnaður	3,4	0,3	0,4	0,5	0,5	0,2	0,2	0,7	0,5	-
Rekstrargjöld	104,9	13,2	7,7	4,0	6,0	24,9	2,4	12,8	33,9	-
EBITDAR	93,9	1,5	10,7	22,9	30,9	(0,7)	2,2	44,5	(33,9)	15,8
Innri leiga af Eignasjóði	240,9	52,3	40,9	13,1	18,2	10,5	13,8	35,6	7,1	49,4
EBITDA	(147,0)	(50,8)	(30,2)	9,8	12,7	(11,2)	(11,7)	8,9	(41,0)	(33,6)

Fermetrar (m ²)*	34.802	5.698	6.481	5.195	3.688	4.000	1.655	8.085
Tekjur pr. m ² (kr.)*	5.713	2.572	2.839	5.188	10.022	6.036	2.770	7.088
Leigukostnaður pr. m ² (kr.)*	6.923	9.176	6.314	2.514	4.928	2.615	8.361	4.408
Framlegð (EBITDA) pr. m ² (kr.)*	(4.224)	(8.912)	(4.657)	1.896	3.454	(2.802)	(7.046)	1.095

Fjöldi bílastæða	1.144	191	223	166	106	130	58	270
Tekjur pr. bílastæði kr.	173.799	76.722	82.523	162.364	348.667	185.709	79.023	212.240
EBITDA pr. bílastæði kr.	(128.503)	(265.864)	(135.339)	59.321	120.181	(86.223)	(201.022)	32.804

Fasteignamat (þús.kr.) / fm (m ²)*	173	127	165	94	157	523	153	101
Fasteignamat (m.kr.) / bílastæði*	5,3	3,8	4,8	3,0	5,5	16,1	4,4	3,0
Fermetrar (m ²) / bílastæði*	30,4	29,8	29,1	31,3	34,8	30,8	28,5	29,9

*Fermetrafjöldi og fasteignamat Ráðhúskjallara liggur ekki fyrir en er áætlað út frá upplýsingum Fasteignaskrár og Borgarvefsjár

Heimild: Gögn frá Reykjavíkurborg

Rekstur bílahúsa 2021

- Þrjú af sjö bílahúsum skiluðu jákvæðri niðurstöðu árið 2021. Samanlögð framlegð bílahúsa var neikvæð um 147 m.kr. árið 2021.
- Dreifing milli bílahúsa er sambærileg við fyrri ár en um 75% af tekjum bílahúsa árið 2021 koma frá fjórum bílahúsum, þ.e. 29% frá Traðarkoti og samanlagt um 44% frá Kolaporti, Vesturgötu og Ráðhúsi Reykjavíkur.
- Bílahúsið Vesturgötu skilar hæstri framlegð á bæði hvern fermeter og hvert bílastæði, líkt og síðustu ár.
- Þrjú hús af sjö skila jákvæðri EBITDA framlegð á árinu 2021.



Fjárhagsleg greining | Nýting bílahúsa

Nýting bílahúsanna var á bilinu 10%-51% á tímabilinu janúar 2022 til apríl 2023, eða um 27% fyrir bílahúsin í heild sinni

Nýting

- Núverandi búnaður gefur ágæta mynd af nýtingu bílahúsanna en með honum er hægt að sjá fjölda notenda eftir tegund (skammtíma eða langtíma) ásamt lengd. Flestir heimsækja Traðarkot, stærsta bílahúsið í eigu Reykjavíkurborgar. Með skoðun á fjölda gesta á hvert stæði er Vesturgatan vinsælust en Vitatorg fámennast, að frátöldu Bergstöðum sem býður ekki upp á skammtímastæði. Fyrirliggjandi gögn sýna að meðaltími í hverju stæði er frá 3,3-3,8 klst. fyrir skammtímagesti og 6,5-11,3 klst fyrir langtímagesti, þar sem gestir dveljast að meðaltali lengst í Vitatorgi en skemmst í Kolaporti og Traðarkoti.
- Mat á nýtingu miðast við fjölda heimsóknna og meðaltíma hvarrar heimsóknar deilt með framboði klst. miðað við 24 klst. opnunartíma þar sem bæði langtíma-og Easy Park notendur, komast nú inn og út úr bílahúsum utan auglýstra opnunartíma. Bergstaðir sýna verstu nýtingu en það bílahús hefur ekki skammtímastæði og þar eru fáir langtímanotendur yfir næturnar.
- Ekki liggja fyrir nákvæmar upplýsingar um þau tímabil þar sem talning í bílahúsin og tekjusköpun þeirra var óvirk vegna innleiðingarinnar, að frátöldu Vitatorgi þar sem innleiðingin tók rúmlega 2 mánuði. Samkvæmt upplýsingum frá sérfræðingum Bílastæðasjóðs hefur innleiðing í hverju húsi tekið að meðaltali 2-3 mánuði.

Nýting bílahúsa

	Stjörnu- port	Vita- torg	Kola- port	Vestur- gata	Ráð- húsið	Berg- staðir	Traðar- kot
Fjöldi bílastæða	193	223	166	106	130	57	270
Hlutfalsleg nýting bílastæða	36%	26%	25%	48%	24%	14%	18%
Meðalfjöldi gesta *							
Skammtíma	106	66	59	178	131	n/a	253
Langtíma	130	102	120	65	43	28	29
Gestir á dag / fjöldi stæða	1,22	0,75	1,08	2,29	1,35	0,49	1,04
Meðaltími í stæði **							
Skammtíma	3,6	3,6	3,7	3,4	3,3	n/a	3,8
Langtíma	10,0	11,3	6,5	9,4	7,5	6,9	6,5

Heimild: Gögn frá Reykjavíkurborg

* Miðast við meðaltal á tímabilinu janúar 2022 til apríl 2023

** Miðast við meðaltal á tímabilinu janúar 2021 til apríl 2023



Tækifæri til umbóta

- Við mælum eindregið með því að með bættum búnaði og möguleikum varðandi greiningar á notendaupplýsingum verði reglulega fylgst með nýtingu, bæði langtíma- og skammtímagesta, þar sem skilningur á notendamynstri gefur bættu möguleika til tekjustýringar húsanna og þar með bættrar afkomu.
- Möguleika á að aðgreina gögnin nánar, líkt og með því að skoða langtímanotendur eftir því hvort þeir séu íbúar eða starfsmenn í nágrenni bílahúsanna, gæti einnig hjálpað við ýmsa ákvörðunartöku t.a.m. varðandi fjölda langtímasamninga og gjaldskrá.
- Stýrihópur um stefnumörkun í bíla- og hjólastæðamálum setti fram tillögur um stýringu bílastæða í skýrslu frá júní 2019. Skýrslan snýr að útistæðum en ekki bílahúsum, en þar koma meðal annars fram tillögur um breytingar á gjaldskrá útistæða sem eru til þess fallnar að stýra eftirspurn inn í bílahús. Í skýrslunni voru meðal annars settar fram tillögur um að gjaldskrá bílastæða væri byggð á gögnum sem safnað er reglulega og setja mætti kvöð á hámarkstíma ökutækja í bílastæðum til að tryggja að bílastæði við verslanir og þjónustu séu fyrst og fremst nýtt af viðskiptavinum.
- Við leggjum til að kvöð á hámarkstíma sé einnig beitt við stýringu eftirspurnar í bílahúsum í gegnum gjaldskrána. Núverandi gjaldskrá lækkar tímagjald í skammtímastæðum eftir fyrstu klst. Við leggjum til að þessu verði snúið við og gjaldskrá annað hvort haldist eins eða hækki eftir lágmarkstíma, til dæmis 30 – 60 mín.
- Betri gögn um nýtingu geta jafnframt stutt við ákvörðun um breytilega gjaldskrá innan sólarhringsins.



Fjárhagsleg greining | Langtímasamningar

Í öllum bílahúsum nema tveimur eru biðlistar eftir langtímastæðum miðað við upplýsingar frá maí 2023

Langtímastæði (maí 2023)

	Stjörnu- port	Vita- torg	Kola- port	Vestur- gata	Ráð- húsið	Berg- staðir	Traðar- kot
Fjöldi bílastæða	193	223	166	106	130	57	270
Fjöldi langtímasamninga*	75	233	193	62	119	62	280
Meðalfjöldi langtímagesta pr. dag í maí 2023	126	90	118	60	40	26	23
Fjöldi umsókna á biðlista**	-	-	108	148	102	155	36
Meðalfj. langt. gesta á dag % fjöldi samninga	167%	39%	61%	97%	34%	42%	8%
Fjöldi langtímasamn. %fjöldi bílastæða	39%	104%	116%	58%	92%	109%	100%
Fjöldi umsókna %langtímasamninga	0%	0%	56%	239%	86%	250%	13%

* Núverandi fjöldi samninga

** Fjöldi á biðlista maí 2023

Heimild: Gögn frá gulltrúum Bílastæðasjóðs, bilastaedasjodur.is

Fjöldi samninga um langtímastæði

- Í flestum bílahúsum eru biðlistar eftir langtímastæðum, mest eru 148 á biðlista eftir stæði í Vesturgötu skv. upplýsingum frá maí 2023.
- Fjöldi samninga um langtímastæði í bílahúsum er nálægt eða yfir heildarfjölda bílastæða í viðkomandi húsi í flestum tilfellum. Hæst er hlutfall langtímasamninga 116% af heildarfjölda bílastæða í Kolaportinu, en lægst í Stjörnuportinu eða 39%.
- Bergstaðir eru einungis opnir fyrir gestum með mánaðarkort (langtímasamninga) en eftirspurn eftir langtímastæði í Bergstöðum uppi eru 109 stæði á meðan biðlisti fyrir neðri hæðinni er 46 manns.
- Stjörnuport og Vitatorg hafa engan biðlista eftir langtímasamningum þrátt fyrir að vera með ódýrasta mánaðargjaldið og gefur því vísbendingar um að verð hafi ekki veruleg áhrif á eftirspurn þar.



Samanburðargreining

Inngangur	4
Samantekt	11
Fjárhagsleg greining	18
Samanburðargreining	24
Sviðsmyndagreining	29
Markaðssamtöl	40
Viðaukar	43



Samanburðargreining | Gjaldskrá fyrir skammtímastæði

Gjaldskrá bílahúsa Reykjavíkurborgar er töluvert lægri en samanburðarhúsa, hvort sem litið er til annarra húsa í Reykjavík eða í Kaupmannahöfn, Álaborg, Aarhus og Stavanger

Samanburður við önnur bílastæðahús - skammtíma

Gjald per klst.	Rvk. Borg ¹	Harpa	Höfðatorg ²	Hafnartorg ³
Virkir dagar	160-260	370	320	480
Kvöld og nætur	160-260	370	80	250
Helgar	160-260	370	80	250-480

¹ Gjald fyrir fyrstu klst. mv. gjaldskrá. Stjórnutorg er 160 kr/klst fyrir fyrsta klukkutímamann og 100 kr/klst eftir það, önnur bílastæðahús Reykjavíkurborgar rukka 260 kr/klst fyrir fyrsta klukkutímamann og 130 kr/klst eftir það.

² Tímagjald milli 8-18 mánudaga til föstudaga er 320 kr/klst. Utan þess tíma er rukkað 80 kr/klst.

³ Tímagjald milli 8-22 alla daga er 480 kr/klst, líka um helgar. Tímagjald á nóttunni milli 22-08 er 250 kr/klst.

Heimild: bilasteadasjodur.is, Harpa.is, hofdatorg.is, Greining Deloitte

Samanburður á gjaldskrá - skammtímaleiga

Við samanburðargreiningu hefur verið litið til annarra bílastæðahúsa af höfuðborgarsvæðinu. Að auki er horft til almennrar gjaldskrár bílahúsa miðsvæðis í Kaupmannahöfn, Álaborg, Árósum í Danmörku og Stavanger í Noregi.

Gjaldskrá - höfuðborgarsvæðið

Sjá má að gjald pr. klst. í húsum Bílastæðasjóðs er töluvert lægra en hjá samanburðarhúsum í Reykjavík.

Í bílahúsi Hörpu er gjald pr. klst. 370 kr., óháð tíma eða degi vikunnar. Í Höfðatorgi er gjaldið 320 kr/klst milli kl. 08:00-18:00 á virkum dögum en lækkar í 80 kr/klst eftir þann tíma og um helgar.

Gjaldið í Hafnartorgi er 480 kr fyrir hverja klukkustund milli kl. 08:00-22:00 alla daga en á nóttunni er rukkað 250 kr/klst. Engin önnur bílastæðahús í Reykjavík heldur en þau í eigu Reykjavíkurborgar veita afslátt af tímagjaldi eftir fyrsta klukkutímamann.

Samanburður frá Danmörku og Noregi - skammtíma ¹

	Miðsvæðis CPH		Aalborg		Aarhus ²		Stavanger	
	Frá kr.	Til kr.	Frá kr.	Til kr.	Frá kr.	Til kr.	Frá kr.	Til kr.
Gjald pr. klst.	784	1.148	230	421	191	478	268	479
Gjald 24 klst.	5.931	9.566	3.061	4.209	1.913	5.548	1.973	n/a
Gjald pr klst. (kvöld)	478	765	n/a	n/a	191	383	141	225

¹ Fjárhæðir byggja á meðal miðgengi ISK/DKK og ISK/NOK árið 2022

² Gjald fyrir fyrstu 2 klst er 0 kr.í einu bílastæðahúsi í Aarhus

Heimild: Greining Deloitte

Gjaldskrá – Danmörk og Noregur

Verðlagning í bílahúsum í Reykjavík er nokkuð lægri en miðsvæðis erlendis hvort sem litið er til skammtíma eða langtímastæða.

Í samanburðarhúsum í Danmörku og Noregi er gjald pr. klukkustund á bilinu 191-1.148 kr. eftir staðsetningu húsa á meðan gjald pr. klst. í húsum Reykjavíkurborgar er á bilinu 160-260 kr. Þá er einnig sjaldséð að veita afslátt eftir fyrsta klukkutímamann í þeim bílahúsum sem voru skoðuð.



Samanburðargreining | Gjaldskrá fyrir langtíastæði

Tækifæri eru til fjölbreyttari áskriftarleiða með nýju aðgangskerfi í bílahúsum Reykjavíkurborgar. Áskriftarleiðir fyrir mismunandi tíma sólarhrings væru til þess fallnar að bæta nýtingu húsanna

Samanburður við önnur bílastæðahús - langtíma

Gjald per mánuð	Rvk. Borg ¹	Harpa	Höfðatorg	Hafnartorg
Almennt	8.700 - 16.600	n/a	n/a	80.000 ⁴
Virkir dagar, vinnutíma ²	8.700 - 16.600	20.000	n/a	23.000
Kvöld og nætur ³	8.700 - 16.600	n/a	n/a	14.000

¹ Mánaðarpassi hjá Reykjavíkurborg gildir allan sólarhringinn, alla daga. Mánaðargjald 8.700 kr. (Vitatorg), 10.000 kr. (Stjörnuport og efri hæð Bergstaða), 11.400 kr. (Kolaport og Traðarkot), 16.600 kr. (Vesturgata, Ráðhús og neðri hæð Bergstaða)

² Gjald í Hörpu er fyrir passa sem gildir á milli 7 og 19 á virkum dögum. Hafnartorg gildir á milli 8 -16 eða 9-17.

³ Gildir á milli 17 til 10 alla daga

⁴ Sérmerkt bílastæði sem gildir allan sólarhringinn, alla daga.

Heimild: bilasteadasjodur.is, Harpa.is, hofdatorg.is, Greining Deloitte

Samanburður á gjaldskrá - langtímaleiga

Við samanburðargreiningu hefur verið litið til annarra bílastæðahúsa af höfuðborgarsvæðinu. Að auki er horft til almennrar gjaldskrár bílahúsa miðsvæðis í Kaupmannahöfn, Álaborg, Árósum í Danmörku og Stavanger í Noregi.

Gjaldskrá - höfuðborgarsvæðið

Mánaðargjald langtímaleigu er á bilinu 8.700-16.600 kr. í bílahúsum Reykjavíkurborgar.

Mánaðargjald í dýrasta bílastæðahúsi borgarinnar er því 17% lægra en það mánaðargjald í Hörpu sem gildir aðeins á milli 07:00 og 19:00 á virkum dögum.

Á Hafnartorgi eru nokkrar útgáfur af langtímaleigusamningar í boði, þar sem ódýrustu samningarnir eru fyrir einungis kvöld og nætur. Þá er einnig boðið upp á samninga sem gilda í 8 klst. á virkum dögum en eini möguleikinn á samningi sem gildir allan sólarhringinn alla daga er sólarhringspassi alla daga og dýrasti samningurinn fyrir sérmerkt bílastæði allan sólarhringinn. Verðbilið á samningunum er frá 14.000 upp í 80.000 kr.

Samanburður frá Danmörku og Noregi - langtíma ¹

	Miðsvæðis CPH		Aalborg		Aarhus		Stavanger	
	Frá kr.	Til kr.	Frá kr.	Til kr.	Frá kr.	Til kr.	Frá kr.	Til kr.
Mánaðargj. langtíastæða	43.542	104.092	23.531	27.778	20.566	39.812	n/a	n/a
Mánaðargj. kvöld og helgar	9.546	26.248	10.465	12.626	n/a	n/a	n/a	n/a

¹ Fjárhæðir byggja á meðal miðgengi ISK/DKK og ISK/NOK árið 2022

Heimild: Greining Deloitte

Gjaldskrá – Danmörk og Noregur

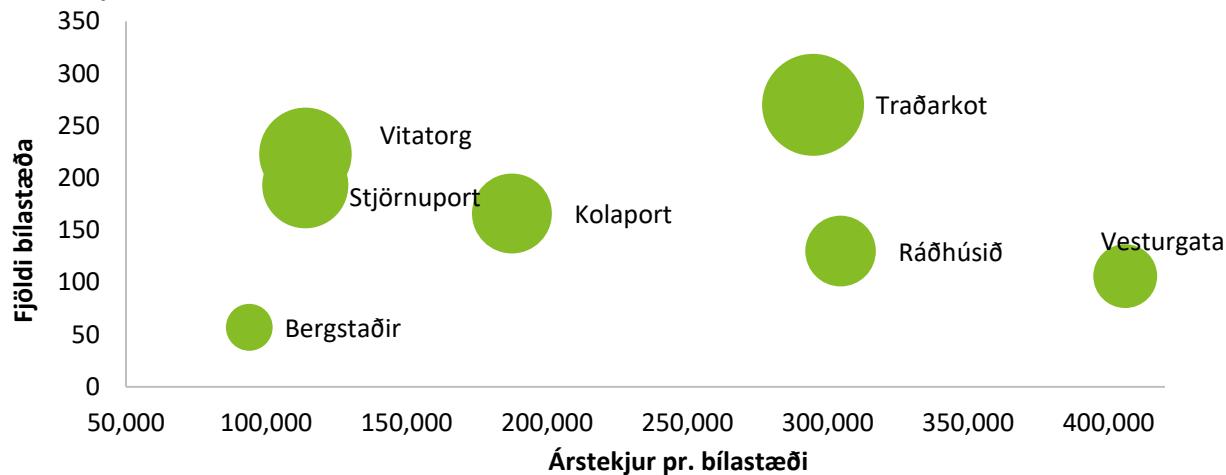
Verðlagning í bílahúsum í Reykjavík er nokkuð lægri en miðsvæðis erlendis.

Í samanburðarhúsum í Danmörku og Noregi eru mánaðargjöld almennt hærri en í bílastæðahúsum Reykjavíkurborgar, að frátöldum kvöld- og helgarsamningum.

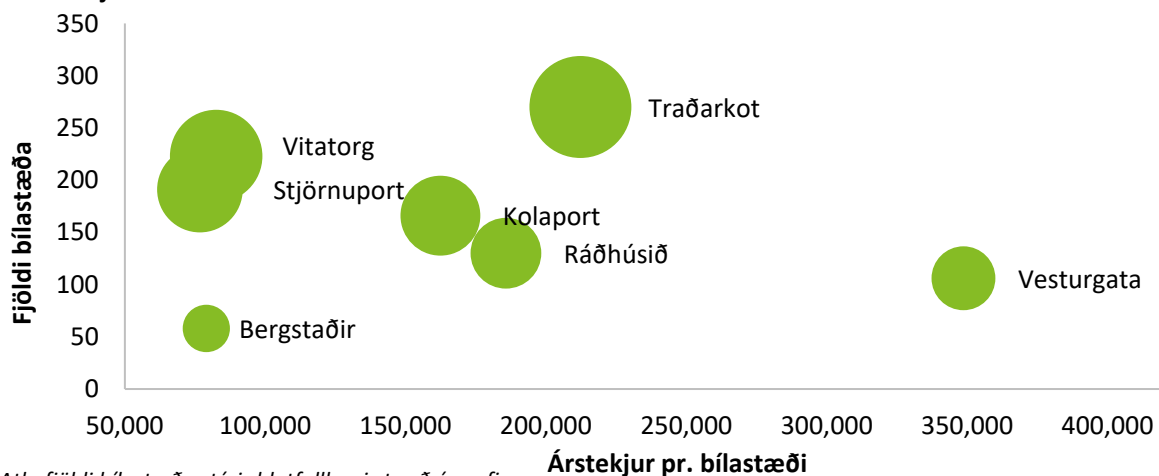
Samanburðargreining | Tekjur

Samanburður á rekstri bílahúsa innan Bílastæðasjóðs sýnir að tekjur á hvert bílastæði hækka á milli ára í öllum húsum, hlutfallslega hækkunin er minnst hjá Vesturgötu sem hækkar um 17% en mest hjá Ráðhúsinu sem hækkar um 64%.

Árstekjur á hvert bílastæði 2022



Árstekjur á hvert bílastæði 2021



Ath. fjöldi bílastæða stýrir hlutfalllegri stærð á grafinu

Heimild: Gögn frá stjórnendum, greining Deloitte

Greining á framtíðarrekstri bílastæða Reykjavíkurborgar - 7. nóvember 2023

Tekjur á hvert bílastæði 2021-2022

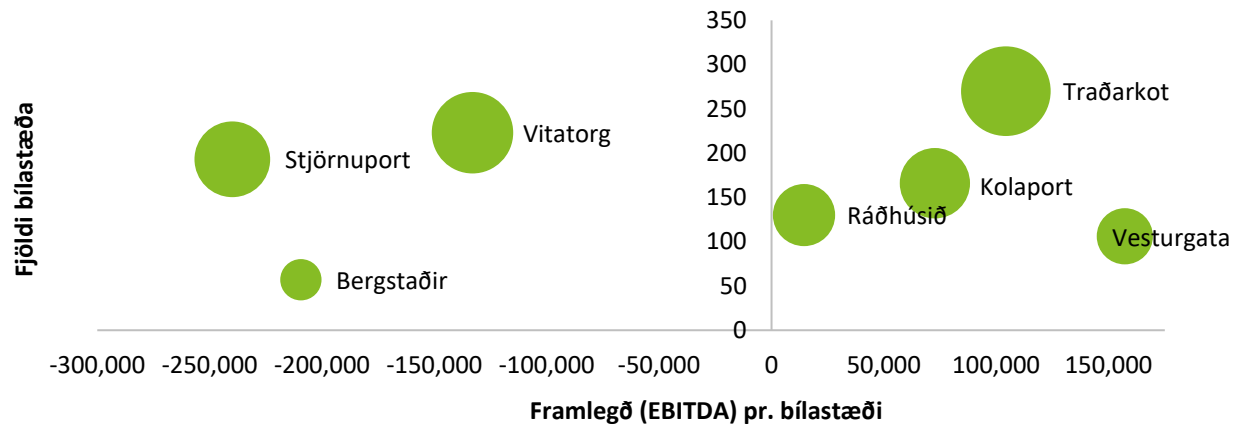
- Á gröfunum má sjá samanburð á tekjum bílahúsa í rekstri Bílastæðasjóðs árin 2021 og 2022.
- Tekjur hafa hækkað í öllum bílahúsum frá árinu 2021, miðað við tekjur á hvert bílastæði hækkuðu þær mest í Ráðhúsinu en minnst á Vesturgötu.
- Vesturgata heldur áfram að vera arðbærasta bílahúsið m.t.t tekna á hvert bílastæði. Önnur arðbær bílahús m.t.t. tekna á hvert bílastæði árið 2022 eru Ráðhús Reykjavíkur og Traðarkot og fylgir Kolaportið á hæla þeirra.
- Vísendingar eru um neikvætt samband milli aukningar í fjölda bílastæða og ártekna pr. bílastæði, að undanskildu Traðarkoti og Bergstöðum. Traðarkot hefur mestan fjölda bílastæða af bílahúsum í rekstri Bílastæðasjóðsins (270) og hefur til að mynda töluvert hærri tekjur á hvert bílastæði en Vitatorg sem hefur næst mestan fjölda bílastæða með 233 stæði. Þá er Bergstaðastræti með fæst bílastæði en skilar samt lægstum tekjum á hvert bílastæði og er ástæðan er sú að engin stæði eru í skammtímaleigu í Bergstaðastræti. Alls skilaði Traðarkot 79,6 m.kr. í tekjur árið 2022 samanborett við Vitatorg sem skilaði 25,4 m.kr. á sama tíma. Bílahús í Stjörnuporti sker sig úr hvað varðar verðlagningu en fyrsta klukkustund kostar 160 kr. á meðan hún kostar 260 kr. í öðrum húsum Bílastæðasjóðs.
- Bergstaðastræti, sem einungis leigir út langtíamastæði, var tekjulægsta bílahúsið árið 2022 og 2021. Í bílahúsinu eru aðeins 58 stæði til umráða og eru tekjur á hvert bílastæði lægst af öllum bílahúsunum árið 2021 og 2022.



Samanburðargreining | Framlegð

Rekstur Vitatorgs, Stjörnuports og Bergstaða skilaði neikvæðri framlegð árin 2021 og 2022. Vesturgata, Kolaport og Traðarkot skila hæstri framlegð á hvert stæði

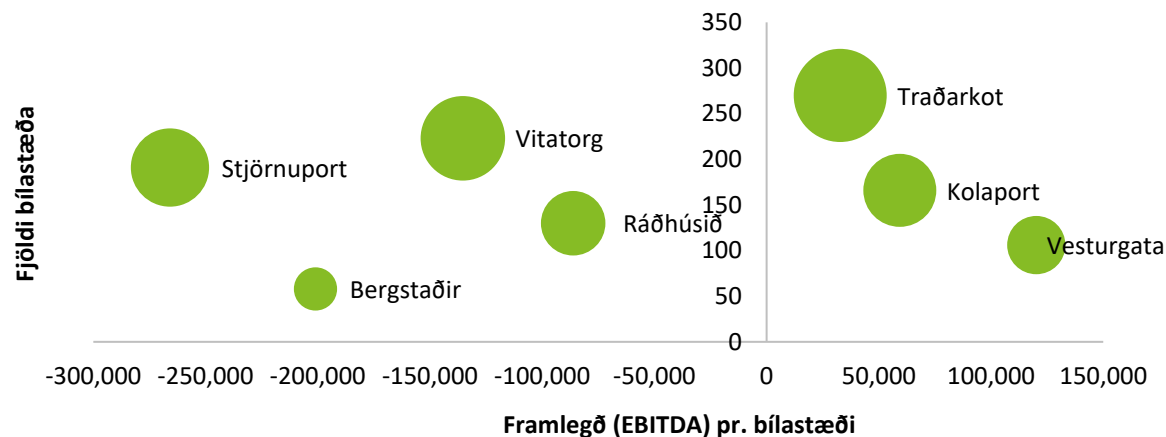
Framlegð (EBITDA) á hvert bílastæði 2022



Framlegð á hvert bílastæði 2021-2022

- Á gröfunum má sjá samanburð á framlegð (EBITDA) bílahúsa í rekstri Bílastæðasjóðs árin 2021 og 2022.
- Þrjú af sjö bílahúsum í rekstri Bílastæðasjóðs skiluðu neikvæðri framlegð árið 2022 en þau voru fjögur á fyrra ári.
- Bílahús á Vesturgötu, Traðarkoti og Kolaporti hafa skilað mestri framlegð á hvert bílastæði.
- Framlegð á hvert bílastæði hjá Traðarkoti rúmlega þrefaldast á milli ára, eykst um 31% í Vesturgötu og 23% í Kolaporti.
- Framlegð Ráðhússins fór úr neikvæðri framlegð á hvert bílastæði 2021 í jákvæða niðurstöðu 2022.

Framlegð (EBITDA) á hvert bílastæði 2021



Ath. Fjöldi bílastæða stýrir hlutfalllegri stærð á grafinu

Heimild: Gögn frá Reykjavíkurborg, greining Deloitte



Sviðsmyndagreining

Inngangur	4
Samantekt	11
Fjárhagsleg greining	18
Samanburðargreining	24
Sviðsmyndagreining	29
Markaðssamtöl	40
Viðaukar	43

Sviðsmyndagreining | Sviðsmyndir um rekstrarform bílahúsa

Fýsileiki sviðsmynda er mældur í hreinu núvirði áætlaðs sjóðstreymis af rekstri húsanna til 10 ára

Sviðsmyndagreining

Deloitte hefur framkvæmt greiningu á fimm sviðsmyndum um rekstrarform bílahúsa Reykjavíkurborgar. Samanburður á fýsileika sviðsmyndanna er mældur í hreinu núvirði áætlaðs sjóðstreymis af rekstri húsanna til framtíðar.

Sala bílahúsa

- Þær sviðsmyndir sem settar eru fram á næstu síðum miðast við rekstur Bílastæðasjóðs í bílahúsum borgarinnar. Þar sem fasteignirnar eru í eigu Eignasjóðs Reykjavíkurborgar er ljóst að hagnaður af sölu, breyttu rekstrarformi eða útleigu þeirra til ótengdra aðila hefði ekki jákvæð áhrif á Bílastæðasjóð heldur er hér um að ræða áhrif á Reykjavíkurborg í víðara samhengi.
- Í sviðsmynd (C) sem tekur á sölu bílahúsa höfum við stillt upp áætluðu sjóðstreymi Bílastæðasjóðs af rekstri einungis þeirra bílahúsa sem væru áfram í eigu sjóðsins.

Takmarkanir greiningar

- Í sviðsmyndum þar sem gert er ráð fyrir breyttri verðskrá er gert ráð fyrir að breytingarnar hafi ekki áhrif á áætlaða þróun eftirspurnar á spátímanum.
- Ekki hefur verið gert ráð fyrir áhrifum tekjustýringar á tekjur húsanna en ætla má að virk tekjustýring með uppfærðum tölvubúnaði bílahúsanna geti bætt nýtingu þeirra og aukid tekjur.
- Ekki hefur verið tekið tillit til aukinna tekjumöguleika í formi viðbótarþjónustu í bílahúsum.
- Ekki er gert ráð fyrir fjárhagslegum áhrifum sólarhringsopnunar, á við um allar sviðsmyndir bæði m.t.t. áhrifa á tekjur og gjöld.
- Ekki verið tekið tillit til skattaáhrifa af neinu tagi.

Óbreyttur rekstur

A

Sviðsmyndin sýnir áætlað sjóðstreymi bílahúsa ef engar breytingar eru gerðar á rekstri þeirra. Gjaldskrár bílahúsa eru óbreyttar.

Breytingar á gjaldskrá (skammtíma- og langtímastæði)

B

Sviðsmyndin sýnir áætlað sjóðstreymi bílahúsa ef breytingar eru gerðar á gjaldskrá. Gert er ráð fyrir hækkun á gjaldskrá bæði skammtíma- og langtímaleigu.

Fækkun bílahúsa og breytingar á gjaldskrá

C

Sviðsmyndin gerir ráð fyrir að rekstur þriggja bílahúsa sé lagður niður og eignirnar verði nýttar með öðrum hætti, leigðar út eða seldar. Breytingar eru gerðar á gjaldskrá þeirra bílahúsa sem enn yrðu til afnota fyrir rekstur Bílastæðasjóðs, til samræmis við breytingar í sviðsmynd B.

Breytingar á gjaldskrá (langtímastæði)

D

Sviðsmyndin sýnir áætlað sjóðstreymi bílahúsa ef breytingar eru gerðar á gjaldskrá mánaðargjalda en gjaldskrá skammtímastæða er með óbreyttum hætti.

Útvistun rekstrar

E

Sviðsmyndin sýnir áætlað sjóðstreymi ef breytingar eru gerðar rekstri bílahúsanna. Gert er ráð fyrir útboði á rekstri húsanna til einkaaðila og í staðinn fær Bílastæðasjóður leigutekjur.

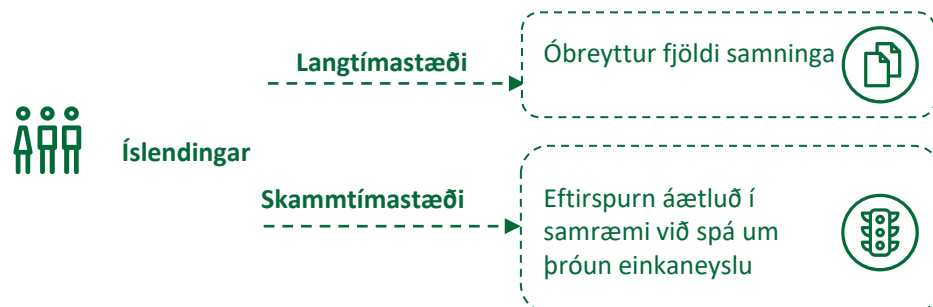
Sviðsmyndagreining | Eftirspurnarspá

Eftirspurnarspá byggir meðal annars á sögulegum gögnum um heimsóknir skammtímagesta í bílahús Reykjavíkurborgar og tekur tillit til þess að eftirspurn Íslendinga og erlendra ferðamanna þróist með ólíkum hætti

Eftirspurnarspá

Ekki liggja fyrir upplýsingar um notendur bílahúsa en eftirspurnarspá gerir ráð fyrir tveimur notendahópum þ.e. innlendra notenda og erlendra ferðamanna og er áætluð þróun misjöfn á milli þessara tveggja hópa. Hlutfallsleg skipting milli hópanna, sem og þróun þeirra á spátímabilinu, er sambærilegt á milli allra sviðsmynda og hefur þannig ekki áhrif á samanburð þeirra.

- Áætluð þróun eftirspurnar Íslendinga á spátímanum byggir á spám **Hagstofu** Íslands um einkaneyslu Íslendinga til framtíðar, en við gerum þannig ráð fyrir að eftirspurn Íslendinga eftir þjónustu í miðbænum fylgja sömu lögmálum og einkaneysla.
- Áætluð þróun eftirspurnar erlendra ferðamanna á spátímanum byggir á samantekt á spám **Ferðamálastofu**, sem heldur utan um spár um fjölgun ferðamanna frá ýmsum greiningaraðilum líkt og Íslandsbanka, Isavia, Seðlabanka Íslands, Hagstofu, Arion banka, Landsbanka og sinni eigin spá, og birtir meðaltal þeirra sem við notumst við.
- Áætlað er að eftirspurn erlendra gesta eftir aðstöðu bílahúsa muni þróast með sambærilegum hætti og fjöldi erlendra farþega, þ.e. hlutfall erlendra gesta sem nýta sér bílaleigubíla muni haldast óbreytt með auknum fjölda.



Nýting

- Áætlað er að tekjur af skammtímastæðum muni þróast í samræmi við eftirspurnarspá. Forsendur um nýtingu byggja á gögnum um meðalfjölda gesta pr. dag og meðaltíma hvers gests í stæði á tímabilinu júlí 2021 til apríl 2023.
- Athygli er vakin á því að ekki liggja fyrir upplýsingar um skiptingu notenda í íbúa og vinnuafli en mikill munur getur verið á notkunartímum þessara tveggja hópa. Mælt er með að bætt sé úr þessu þar sem skilningur á notendamynstri getur bætt tekjustýringu húsanna og þar með afkomu með framboði á langtímasamningum sem eru einungis hluta dags líkt og önnur bílahús í miðbæ Reykjavíkur bjóða upp á.
- Meðaltími skammtímagesta í bílastæði fyrir hvert hús er að meðaltali 3,6-3,8 klukkustundir á dag. Gert er ráð fyrir að langtímanotendur noti húsin að meðaltali í 8 klukkustundir á dag.
- Meðalfjöldi gesta í bílastæði fyrir hvert hús byggir á gögnum frá Bílastæðasjóði er að meðaltali 59 til 253 gestir á dag, mismunandi eftir húsum. Gert er ráð fyrir að 26 til 126 langtímanotendur noti húsin á hverjum degi, byggt á meðaltali hvers húss á sama tímabili.
- Byggt á þessum forsendum er hægt að áætla seldar klukkustundir í hverju húsi fyrir sig og hvernig tekjur skiptast á milli hærra tímagjalds fyrir fyrstu klukkustund og lægra tímagjalds eftir það fyrir sviðsmynd A og D, en tímagjald er fast fyrir sviðsmynd B, C og E.

Skammtíma- og langtímanotendur

- Hluti af notendum eru langtímaleigjendur sem greiða mánaðargjald fyrir afnot af ákveðnu bílahúsi.
- Framboði langtímaleigusamninga er stýrt af Bílastæðasjóði en að frátöldum tveimur bílahúsum er eftirspurn eftir slíkum samningum töluvert umfram framboð. Í áætlunum sviðsmynda er gert ráð fyrir óbreyttum fjölda langtímasamninga m.v. upplýsingar frá maí 2023.



Sviðsmyndagreining | Eftirspurnarspá

Eftirspurnarspá byggir meðal annars á sögulegum gögnum um heimsóknir skammtímagesta í bílahús Reykjavíkurborgar

Þróun á eftirspurn eftir bílastæðum

- Leiða má líkur að því að eftirspurn eftir bílastæðum í miðborginni muni vaxa til framtíðar samhliða fjölgun íbúa og starfa í nágrenni bílahúsanna. Skv. nýjustu tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 2040 er áætluð aukning íbúða í miðborginni, sem fyrir eru um 5.400, um 1.300 til ársins 2040 og aukning atvinnuhúsnæðis er um 140 þús.f.m., en nú þegar eru 660 þús.f.m. af atvinnuhúsnæði í miðborginni. Á sama tíma er ekki gert ráð fyrir að byggður verði mikill fjöldi bílastæða inn á einkalóðum. Þar að auki mun ferðaþjónusta að öllum líkindum styðja við aukna eftirspurn eftir bílastæðum í miðborginni.
- Sem hluti af markmiðum borgarinnar um að vera kolefnishlutlaus eigi síðar en 2040 er stefnt er að því að bílastæðum á landi borgarinnar verði markvisst fækkað á skipulagstímabilinu. Ætla má því að fækkun stæða á borgarlandi muni styðja við aukna nýtingu í bílahúsum og svigrúm til hækkana á gjaldskrá án neikvæðra áhrifa á eftirspurn. Ekki hefur verið gert ráð fyrir áhrifum aukinnar nýtingar vegna þessa í sviðsmyndunum, en fyrirætlanir borgarinnar styðja við forsendur um hækkun gjaldskrár í þeim sviðsmyndum sem við á.
- Við höfum átt samtal við fulltrúa starfshóps borgarinnar um að skoða þurfi verðlagningu bílastæða, bæði útistæða og bílahúsa, í miðborg Reykjavíkur heildstætt. Núverandi gjaldskrá bílahúsa er lægri en útistæða en hækkun á skammtímagjaldi í bílahúsum ein og sér gæti þar af leiðandi unnið á móti markmiðum um bættu stýringu bílastæða í borgarlandi. Í þeim sviðsmyndum þar sem gert er ráð fyrir hækkun gjaldskrár er gert ráð fyrir að hækkunin hafi ekki áhrif á eftirspurn.
- Mikilvægt er að greina þróun á eftirspurn til framtíðar áður en ákvörðun er tekin um breytt rekstrarform eða sölu einstakra húsa. Framboð bílastæða í borginni hefur aukist umtalsvert með tilkomu bílahúsa við Hörpu og Hafnartorg. Aðkoma að bílakjallaranum er frá Hörpu, Pósthússtræti og Austurbakka og innangengt er milli allra húsa á lóðinni. Þessi stæði munu anna hluta af eftirspurninni en til þess að ákvörðun sé tekin á rökstuddum grunni er mikilvægt að setja framtíðareftirspurn í samhengi við núverandi nýtingu og áætlað framboð til framtíðar.
- Einnig mun bætast við bílahús í tengslum við nýja Landspítalann. Landspítalinn er staðsettur á gjaldsvæði P4 og ekki í beinni samkeppni við bílahús Bílastæðasjóðs en við gerum ráð fyrir að það muni anna hluta af eftirspurn, t.a.m. þegar stærri viðburðir eða hátíðarhöld eru í miðborg Reykjavíkur.
- Við bendum á að greining okkar á eftirspurn er ekki tæmandi og eru aðrir þættir sem kunna að hafa áhrif á framboð og eftirspurn sem ekki hefur verið tekið tillit til í spálíkani. Sem dæmi er unnið að undirbúningi borgarlínunnar sem ætlað er að stórbæta þjónustu almenningsgangna í miðborginni. Gangi það eftir má leiða að því líkum að eftirspurn eftir bílastæðum muni ekki aukast í sama hlutfalli og fjölgun íbúða og atvinnuhúsnæðis.
- Eins hefur ekki verið tillit til þess í spálíkani að Reykjavíkurborg og önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu hafa markmið um breyttar ferðavenjur sbr. undirbúning borgarlínu.



Sviðsmynd A | Óbreyttur rekstur

Áætlað er að við óbreyttan rekstur bílahúsa muni sjóðstreymi bæði 10 ára spátímabils og til framtíðar skila neikvæðu núvirði til Reykjavíkurborgar

Sviðsmynd A - óbreyttur rekstur

m.kr.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Langtímastæði				139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139
Skammtímastæði				165	178	187	195	203	210	218	226	235	244	253
Húsaleigutekjur				15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Samtals tekjur	242	219	160	319	331	341	348	356	364	371	380	388	397	406
Annar kostnaður bílahúsa	(75)	(89)	(78)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
Leiga bílahúsa	(218)	(224)	(241)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)
Framlegð bílahúsa	(51)	(94)	(159)	(63)	(51)	(41)	(34)	(26)	(18)	(11)	(2)	6	15	24
Hlutdeild í sameiginl. kostn	n/a	n/a	n/a	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)
EBITDA	(51)	(94)	(159)	(89)	(77)	(67)	(60)	(52)	(44)	(37)	(28)	(20)	(11)	(2)
Útreiknað núvirt virði														(327)

Heimild: Greining Deloitte og ársreikningar Bílastæðasjóðs

Sviðsmynd A sýnir áætlað sjóðstreymi bílahúsa ef engar breytingar eru gerðar á rekstri þeirra, þ.e.:

- Opnunartímar eru óbreyttir
- Gjaldskrá er óbreytt frá gildandi gjaldskrá og helst óbreytt út spátímamann.

Áætlað sjóðstreymi er neikvætt á spátímanum og til framtíðar. Útreiknað virði óbreytts reksturs er samtals neikvætt um 327 m.kr.

A

Helstu forsendur sviðsmyndar A



Gjaldskrá óbreytt (sjá bls.30)



Ávöxtunarkrafa til núvirðingar á sjóðstreymi er 6,5%



Sviðsmynd B | Breytingar á gjaldskrá

Áætlað er að með breyttum forsendum um gjaldskrá bílahúsa muni lokavirði sviðsmyndar B nema 5,6 ma.kr.

Sviðsmynd B - breytingar á gjaldskrá (skammtíma- og langtímastæði)

m.kr.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Langtímastæði				176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176
Skammtímaastæði				356	382	403	419	436	452	470	487	506	525	545
Húsaleigutekjur				15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Samtals tekjur	242	219	160	546	573	594	610	627	643	660	678	696	715	735
Annar kostnaður bílahúsa	(75)	(89)	(78)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
Leiga bílahúsa	(218)	(224)	(241)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)
Framlegð bílahúsa	(51)	(94)	(159)	164	191	212	228	245	261	278	296	314	333	353
Hlutdeild í sameiginl. kostn	n/a	n/a	n/a	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)
EBITDA	(51)	(94)	(159)	138	165	186	202	219	235	252	270	288	307	327

Útreiknað núvirt virði

5.640

Heimild: Greining Deloitte og ársreikningar Bílastæðasjóðs

Sviðsmynd B sýnir áætlað sjóðstreymi bílahúsa ef Bílastæðasjóður hefur enn afnot af 7 bílahúsum Eignasjóðs fyrir rekstur bílahúsa með óbreyttum opnunartíma en breytingar gerðar á gjaldskrá.

- Gert er ráð fyrir hækkun á gjaldskrá bæði skammtímaleigu og mánaðargjalda. Við mat á breyttri verðskrá hefur verið tekið mið af samanburði við verðskrár bæði samkeppnisaðila á höfuðborgarsvæðinu og gjaldskrár Reykjavíkurborgar fyrir útistæði sem einnig eru rekin af Bílastæðasjóði.
- Engin verðlagsáhrif hafa verið áætluð, hvorki á tekjur né gjöld. Gert er ráð fyrir að gjaldskrá og rekstrarkostnaður muni fylgja almennu verðlagi og miðast áætlun við verðlag í dag. Gert er ráð fyrir að gjaldskrárbreytingar muni ekki hafa teljandi áhrif á eftirspurn eftir þjónustu bílahúsa.
- Nýleg samþykkt borgarráðs Reykjavíkur um að hækka gjaldskyldu á bílastæðum og auka gjaldskyldutíma er sérstaklega til þess fallin að stuðla að betri nýtingu bílahúsa.

B

Helstu forsendur sviðsmyndar B



Gjaldskrá hækkar



Ávöxtunarkrafa til núvirðingar á sjóðstreymi er 6,5%

Forsendur um breytta gjaldskrá

Gjald í skammtímaastæði er 300 kr. á klst. fyrir Stjörnuport og 350 kr. á klst. fyrir önnur bílahús, óháð fjölda klukkustunda.

Mánaðargjald langtímastæða hækkar með eftirfarandi hætti:

- Úr 16.600 kr. í 20.000 kr. fyrir Vesturgötu, Ráðhúsið og neðri hæð Bergstaða
- Úr 11.400 kr. í 15.000 kr. fyrir Kolaport og Traðarkot
- Úr 10.000 kr. í 13.000 kr. Stjörnuport og efri hæð Bergstaða
- Úr 8.700 kr. í 11.000 kr. fyrir Vitatorg



Sviðsmynd C | Sala eigna

Þrjár eignir í safni Bílastæðasjóðs eru taldar þjóða mesta möguleika til hýsingar á annars konar rekstri en bílahúsa og er mælt með því að skoða sölu þeirra. Niðurstöður markaðssamtala styðja við val á eignum til skoðunar í slíkum tilgangi

Áætlað söluverðmæti byggingaréttta

Stuðst er við upplýsingar Borgarvefsjár og fasteignavefs þjóðskrár við mat á grunnfleti þeirra húsa sem um ræðir. Áætlaður fjöldi hæða tekur mið af þeim byggingum sem eru í nærumhverfi viðkomandi húsa. Áætlað söluverðmæti nemur á bilinu **90-110 þús. kr. á hvern fermeter** byggingaréttar byggt á upplýsingum frá fulltrúum Reykjavíkurborgar um söluverð byggingaréttta í miðbænum.

Áætlað söluverðmæti byggingaréttta

	Grunnflötur m ²	Hæðir	Virði m.kr. m.v.	
			m ²	Virði m.kr. m.v.
1 Bergstaðastræti	1.460	3	4.380	394
2 Traðarkot	1.500	3	4.500	405
3 Kolaportið	2.970	4	11.880	1.069

Íbúðir í Bergstaðastræti	-248	-248
Framkvæmdakostnaður	n/a	n/a
Söluverðmæti samtals	1.621	2.036

Heimild: Borgarvefsjá, Fasteignaskrá

Framkvæmdakostnaður



- Ekki hefur verið framkvæmd tæknileg úttekt framkvæmdakostnaðar sem þær tillögur sem settar eru fram fela í sér eða fýsileika s.s. með tilliti til eignarhalds húsanna í dag eða aðrar skorður sem gætu átt við vegna gildandi samninga, deiliskipulags, friðunar eða skilyrða sem snúa að arkitektúr og hönnun húsanna.
- Áður en Reykjavíkurborg tekur endanlega ákvörðun um sölu eigna mælum við með að tæknileg úttekt og kostnaðarmat verði framkvæmd af viðeigandi aðilum.
- Niðurstöðu sviðsmyndagreiningar ætti þá að skoða með tilliti til niðurstöðu tæknilegrar úttektar.

Möguleikar til breytinga á rekstrarformi

1 Bergstaðir

Bílahús við Bergstaðastræti skilaði neikvæðri framlegð á árunum 2021 og 2022 og eru tekjur á hvert stæði lágar. Eignin er á tveimur hæðum auk kjallara og er vel staðsett í borginni. Við mælum með að kannaðir séu möguleikar á öðrum rekstri en bílahúsi í eigninni þar sem breytingar á rekstrarformi eru líklegar til að skila hærra virði til borgarinnar.

Í Bergstaðastræti 6 eru tvær íbúðareignir sem losa þyrfti ef til framkvæmda kæmi svo hægt væri að hýsa aðrar starfsemi en bílahús í eigninni. Íbúðirnar eru samtals 260 m² og nemur fasteignamat eignanna fyrir árið 2023 samtals 165,3 m.kr. Gert er ráð fyrir að eignirnar séu keyptar á 50% álagi yfir fasteignamati.

2 Traðarkot

Þrátt fyrir afburða staðsetningu á Hverfisgötu 20 hefur nýting og arðsemi ekki verið með besta en Traðarkot er næst verðmætasta eignin í safni Eignasjóðs (byggt á fasteignamati) og stærsta bílahúsið miðað við fjölda stæða.

Byggt á staðsetningu, útliti og umhverfi hefur eignin í Traðarkoti hvað mesta möguleika til annarrar starfsemi en reksturs bílastæða. Samkvæmt upplýsingum frá Bílastæðasjóði eru fjórar af þrettán hæðum hússins (pallar) í kjallara. Mælt er með að skoðaður sé möguleiki á öðru rekstrarformi í efri hluta hússins.

Gert er ráð fyrir að kjallara í Traðarkoti verði áfram haldið undir rekstur bílahúss en 3 hæðir ofan jarðar eru seldar.

3 Kolaportið

Byggt á staðsetningu og umhverfi hefur Kolaportið möguleika til annarrar starfsemi en reksturs bílastæða. Mælt er með að skoðaður sé möguleiki á öðru rekstrarformi í húsinu öllu eða a.m.k. í efri hluta hússins auk viðbyggingar. Ekki er tekin afstaða til áframhaldandi reksturs bílastæða í kjallara ef aðeins efri hluti húss er nýttur.

Gert er ráð fyrir að byggingarréttur fyrir 4 hæðir ofan jarðar sé seldur til samræmis við byggingu Seðlabanka Íslands við Kalkofnsveg 1.



Sviðsmynd C | Sala eigna

Áætlað er að heildarvirði sviðsmyndar C skili jákvæðu núvirði sem nemur 2.055 m.kr. til Bílastæðasjóðs

Sviðsmynd C - sala eigna

m.kr.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Langtímastæði				86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
Skammtímastæði				203	219	231	240	249	259	269	279	289	300	312
Húsaleigutekjur				15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Samtals tekjur	242	219	160	304	319	331	341	350	359	369	379	390	401	412
Annar kostnaður bílahúsa	(75)	(89)	(78)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)
Leiga bílahúsa	(218)	(224)	(241)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)
Framlegð bílahúsa	(51)	(94)	(159)	44	59	71	80	90	99	109	119	130	141	152
Hlutdeild í sameiginl. kostn	n/a	n/a	n/a	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)
EBITDA	(51)	(94)	(159)	18	33	45	54	64	73	83	93	104	115	126

Útreiknað núvirt virði

2.055

Heimild: Greining Deloitte og ársreikningar Bílastæðasjóðs

Sviðsmynd C sýnir áætlað sjóðstreymi til Bílastæðasjóðs í kjölfar þess að þrjú bílahús yrðu nýtt í öðrum rekstrartilgangi eða seld.

- Þrjár fasteignir eru ekki lengur leigðar af Eignasjóði til Bílastæðasjóðs; Bergstaðir, Traðarkot og Kolaport. Í þessum húsum eru í dag 493 stæða eða um 43% stæða í bílahúsum borgarinnar.
- Opnunartímar annarra húsa óbreytt.
- Gjaldskrá hækkar til samræmis við við breytingar á rekstri í sviðsmynd B.
- Sbr. umfjöllun á fyrri síðu hefur ekki verið framkvæmd úttekt á fýsileika s.s. með tilliti til eignarhalds húsanna í dag eða hvað varðar aðrar skorður sem gætu átt við vegna gildandi samninga, deiliskipulags, friðunar eða skilyrða sem snúa að arkitektúr og hönnun húsanna.

C

Helstu forsendur sviðsmyndar C



Þrjú bílahús nýtt í öðrum rekstrartilgangi eða seld



Gjaldskrá annarra húsa hækkar til samræmis við sviðsmynd B, sjá bls. 30



Ávöxtunarkrafa til núvirðingar á sjóðstreymi er áætluð 6,5%



Sviðsmynd D | Breytingar á gjaldskrá (langtímastæði)

Áætlað er að með breyttum forsendum um gjaldskrá bílahúsa fyrir einungis langtímastæði muni sjóðstreymi 10 ára spátímabils skila neikvæðu núvirði til Reykjavíkurborgar en sjóðstreymi til framtíðar verði jákvætt

Sviðsmynd D - breytingar á gjaldskrá (langtímastæði)

m.kr.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Langtímastæði				176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176
Skammtímastæði				165	178	187	195	203	210	218	226	235	244	253
Húsaleigutekjur				15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Samtals tekjur	242	219	160	370	422	444	453	462	471	480	490	500	510	520
Annar kostnaður bílahúsa	(75)	(89)	(78)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
Leiga bílahúsa	(218)	(224)	(241)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)
Framlegð bílahúsa	(51)	(94)	(159)	(12)	40	62	71	80	89	98	108	118	128	138
Hlutdeild í sameiginl. kostn	n/a	n/a	n/a	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)	(26)
EBITDA	(51)	(94)	(159)	(38)	14	36	45	54	63	72	82	92	102	112

Útreiknað núvirt virði **388**

Heimild: Greining Deloitte og ársreikningar Bílastæðasjóðs

Sviðsmynd D sýnir áætlað sjóðstreymi bílahúsa ef Bílastæðasjóður hefur enn afnot af 7 bílahúsum Eignasjóðs fyrir rekstur bílahúsa en breytingar eru gerðar á gjaldskrá langtímastæða.

- Opnunartími er óbreyttur.
- Gert er ráð fyrir að gjaldskrá í skammtímastæði haldist óbreytt en hækkun á gjaldskrá langtímastæða
- Til samræmis við áætlaðan kostnað sem settur er fram á raunvirði hefur ekki verið gert ráð fyrir frekari gjaldskrárbreytingum á spátímanum. Gert er ráð fyrir að gjaldskrárbreytingar muni ekki hafa teljandi áhrif á eftirspurn eftir þjónustu bílahúsa.

D

Helstu forsendur sviðsmyndar D



Gjaldskrá langtímastæða hækkar til samræmis við sviðsmynd B, sjá bls. 30. Gjaldskrá skammtímastæða óbreytt.



Engin hús seld eða útvistuð



Ávöxtunarkrafa til núvirðingar á sjóðstreymi er áætluð 6,5%

Sviðsmynd E | Útvistun reksturs

Áætlum að rekstur bílahúsa Reykjavíkurborgar verði boðinn út til einkaaðila gegn leigugreiðslu

Sviðsmynd E - útvistun rekstrar og breytingar á gjaldskrá sbr. sviðsmynd B

m.kr.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leigutekjur	0	0	0	382	401	416	427	439	450	462	474	487	501	515
Viðhaldskostnaður	-	-	-	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)
Leiga bílahúsa	-	-	-	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)	(282)
EBITDA	(51)	(94)	(159)	46	65	80	91	103	114	126	139	152	165	179

Útreiknað núvirt virði **2.984**

Heimild: Greining Deloitte og gögn frá Bílastæðasjóði

Sviðsmynd E sýnir áætlað sjóðsstreymi til Reykjavíkurborgar miðað við útvistun á rekstri bílahúsa til umsjónar einkaaðila.

- Gert er ráð fyrir að leigugreiðslur verði í hlutfalli af tekjum rekstraraðila. Í útreikningum hefur verið gert ráð fyrir 70% hlutfalli en vakin er athygli á því að aðeins er um áætlun að ræða og mælum með því að væntingar um leigufjárhæð verði endurskoðaðar eftir markaðssamtal með mögulegum rekstraraðilum. Forsendan byggir á upplýsingum um fyrirkomulag um rekstur bílahússins í Hörpu.
- Gjaldskrá hækkar til samræmis við breytingar á rekstri í sviðsmynd B.
- Ekki er gert ráð fyrir öðrum tekjum til Bílastæðasjóðs sem einkaaðili kann að hafa af aukinni þjónustu við gesti bílahúsanna.
- Ekki er gert ráð fyrir bættri nýtingu sem einkaaðili kann að ná fram í sínum rekstri.
- Sviðsmynd gerir ráð fyrir að greiðslur fasteignagjalda, lóðaleigu og brunatrygginga séu áfram í höndum Reykjavíkurborgar sem eiganda fasteigna, sem er innifalið í leigugjald til Eignasjóðs. Þar að auki mun Bílastæðasjóður sjá áfram um viðhaldskostnað.

E

Helstu forsendur sviðsmyndar E



Gjaldskrá hækkar til samræmis við sviðsmynd B, sjá bls 30.



Rekstraraðili er einkaaðili með samning við Reykjavíkurborg. Fasteignir eru í eigu Reykjavíkurborgar sem greiðir fasteignagjöld, lóðaleigu, brunatryggingar og viðhald.



Einkaaðili greiðir til Reykjavíkurborgar 70% af tekjum sínum sem greiðslu fyrir afnot af fasteignum



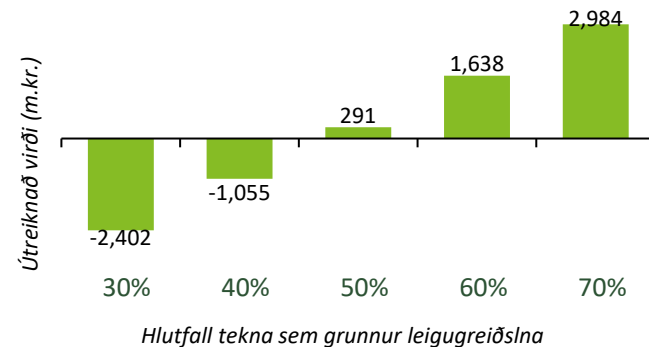
Ávöxtunarkrafa til núvirðingar á sjóðsstreymi nemur 6,5%

Sviðsmynd E | Útvistun reksturs

Niðurstaða sviðsmyndar um útvistun stýrist að stórum hluta af forsendum um veltutengda leigu

Útreiknað virði (m.kr.)

við mismunandi hlutfall tekna sem grunn leigugreiðslna



Verðlagning, stýring og hagnaðarskipting



- Til að tryggja áhuga rekstraraðila þarf að gefa heimild til frjálsrar verðlagningar svo lengi sem nýting húsanna nær skilgreindum viðmiðum. Þannig ættu hagsmunir beggja aðila að fara saman.
- Reykjavíkurborg hefur sett sér stefnu um að stýra bílum af götum yfir í bílahús. Setja þarf leikreglur um verðlagningu til framtíðar, t.d. með því að setja hámarksverð í samninga og endurskoðunarákvæði á 2-3 ára fresti, svo að verðlagning í bílahúsum sé hagstæð fyrir kaupanda/rekstraraðila en sé einnig þannig að hún sé til þess fallin að hvetja til notkunar bílahúsa umfram almenn götustæði.
- Mögulegt er að semja um hagnaðarskiptingu, t.d. að borgin fái hlutfall tekna umfram lágmark eða hlutdeild í hagnaði. E.t.v. getur verið áhugi af hálfu borgarinnar á því að halda frekar verðum niðri.

Sviðsmynd E miðast við útvistun á rekstri bílahúsa til umsjónar einkaaðila.

- Sviðsmyndin gerir ráð fyrir að leigugreiðslur verði í hlutfalli af tekjum rekstraraðila. Í grafinu til hliðar eru sýndar niðurstöður á útreikningum þar sem er gert ráð fyrir hlutfalli á bilinu 30-70%. Aðrar forsendur eru til samræmis við fyrri umfjöllun um sviðsmynd E.
- Miðað við 30-40% veltuhlutfall er virði sviðsmyndarinnar neikvætt. Möguleiki væri á annarri niðurstöðu ef frekari kostnaði væri úthlutað til leigutaka, líkt og viðhaldi.
- Núllpunktur (e. break-even) þar sem tekjur eru jafnar kostnaði er rétt undir 50% hlutfalli af veltutengdri leigu. Reykjavíkurborg þyrfti því, miðað við gefnar forsendur, að lágmarki að krefjast 50% í veltutengda leigu til að njóta hagnaðar af útvistuninni eða sambærilegrar fastrar leigufjárhæðar.

Kvaðir Reykjavíkurborgar



- Áhætta fyrir rekstraraðila um samkeppni frá borginni í næsta nágrenni, hvort sem það væri með almennum bílastæðum eða öðrum bílahúsum.
- Til að mynda traust gæti borgin þurft að skuldbinda sig til að byggja ekki óýrari stæði í nánasta nágrenni húsanna til að tryggja samkeppnishæfni rekstraraðila.
- Kvaðir gætu mögulega falið í sér lágmarksverð gjaldskyldra stæða í skilgreindri fjarlægð frá húsunum, auk kvaða um magn nýrra stæða.
- Velji Reykjavíkurborg að leigja langtímastæði fyrir íbúa og starfsmenn borgarinnar tryggir það rekstraraðila lágmarksnýtingu. Slík skuldbinding af hálfu borgarinnar er ekki nauðsynleg en getur haft jákvæð áhrif á niðurstöður útboðsferlis.

Kvaðir rekstraraðila



- Áhætta fólgin fyrir Reykjavíkurborg um hvernig rekstraraðili sinnir viðhaldi og gæðum þjónustu.
- Mögulega lausn á þessu væri ákvæði í samningi um að rekstraraðili þurfi þarf að leggja fram bankaábyrgð til tryggingar á lágmarksviðhaldi.
- Reka húsin undir þeim leikreglum sem borgin setur og tryggja snyrtilega aðkomu og hollustuhætti.
- Afhenda húsin við lok samningstíma í sama ástandi og við samningsdag.
- Regluleg upplýsingagjöf til borgarinnar.

Markaðssamtöl

Inngangur	4
Samantekt	11
Fjárhagsleg greining	18
Samanburðargreining	24
Sviðsmyndagreining	29
Markaðssamtöl	40
Viðaukar	43

Markaðssamtöl | Samantekt á svörum

Spurning 1: Hafið þið áhuga á að koma að rekstri bílastæðahúsa? Ef já, hvers konar aðkomu sjáið þið fyrir ykkur?

- Markaðsaðilar voru áhugasamir um aðkomu að bílahúsum Reykjavíkurborgar.
- Markaðsaðilar sáu fram á mismunandi aðkomu að húsunum og voru opnir fyrir mismunandi útfærslum á rekstri húsanna.
- Markaðsaðilar töluðu um að sum húsanna væru áhugaverðari en önnur t.d. vegna staðsetningar.

Spurning 2: Hafið þið áhuga á eignarhaldi viðkomandi fasteigna?

- Nokkrir markaðsaðilanna höfðu áhuga á eignarhaldi á bílahúsunum.
- Nokkrir markaðsaðilar höfðu mestan áhuga á bílahúsum sem ekki væru neðanjarðar og væra hægt að þróa í framtíðinni í samræmi við breytt umhverfi.

Spurning 3: Sjáið þið fyrir ykkur tækifæri til að nýta húsin, eða hluta þeirra, í aðra þjónustu?

- Markaðsaðilar voru allir jákvæðir gagnvart því að nýta bílahús Reykjavíkurborgar betur með því t.d. að bjóða upp á aukna þjónustu.
- Þjónusta sem markaðsaðilar sáu fyrir sér að gæti hentað í bílahúsunum voru t.a.m. hleðsla á bílum, þrif á bílum, hjóla- og rafskútuleiga og póstbox.
- Aðilar sem sáu fyrir sér tækifæri í nýtingu á bílahúsum fyrir aðra þjónustu en bílastæði töldu að bílahús sem væru ekki niður grafin og væru þar með sjálfstæð bílastæðahús væru ákjósanlegust í slíka fasteingaþróun. Að öllum líkindum þyrfti þó að fara í miklar framkvæmdir til þess að breyta húsunum.

Spurning 4: Hvernig sjáið þið fyrir ykkur samkomulag við Reykjavíkurborg/Bílastæðasjóð?

- Markaðsaðilar voru opnir fyrir mismunandi útfærslum á samkomulagi milli aðila.
- Sumir sáu fyrir sér að leigja húsnæðin þar sem leigutekjur stæðu undir kostnaði við rekstur húsanna en umfram tekjum væri skipt á milli eiganda hússins og rekstraraðila þess.
- Þeir aðilar sem höfðu mestan áhuga á eignarhaldi á fasteigninni sáu einnig fyrir sér möguleika á leigu fyrst um sinn með samkomulagi um kaup síðar.

Markaðssamtöl | Samantekt á svörum

Spurning 5: Hafið þið skoðun á samningslengd?

- Markaðsaðilar voru sammála um að þar sem þyrfti að ráðast í einhverskonar fjárfestingar væri horft til 10 ára samninga.
- Markaðsaðilar sem sérhæfa sig í rekstri töluðu einnig um samninga sem væru til 5 ára með möguleika á 5 ára framlengingu.

Spurning 6: Eru einhver önnur atriði sem þið teljið að mikilvægt sé að leggja áherslu á í útboði ef rekstur bílahúsa væri boðinn út?

- Þar sem mismunandi markaðsaðilar höfðu misjafnan áhuga á bílahúsunum töldu aðilar mikilvægt að útboðið væri á þann hátt að aðilar þyrftu ekki að bjóða í öll húsinu.
- Aðilar töldu mikilvægt að ná fram sjónarmiðum markaðsins
- Aðilar ræddu kvaðir borgarinnar á verðlagningu einkaaðila og mögulega vinnu einkaaðila við t.d. sérsamninga um langtímastæði. Samningar milli húseiganda og rekstraraðila þurfi því að vera mög skýrir varðandi það hver ber ábyrgð á hverju og hvernig samningar eru verðlagðir.

Spurning 7: Teljið þið einhverja sérstaka áhættuþætti vera til staðar sem Reykjavíkurborg væri betur til þess fallin að bera ábyrgð á?

- Markaðsaðilar ræddu aðallega þá áhættu sem getur skapast þegar skemmdir á hússnæði verða. Aðilar ræddu að samningsskilmálar yrðu að vera skýrir varðandi ábyrgð hvors aðila fyrir sig.
- Aðrir ræddu um áhættu sem gæti falist í því að borgin fari í framkvæmdir sem gæti leitt til tímabundinnar lokunnar húsanna.

Spurning 8: Er eitthvað annað sem þið viljið koma á framfæri?

- Markaðsaðilar sjá ýmis tækifæri til þess að bæta rekstur bílahúsanna.
- Í framtíðinni verða öll stæði gjaldskyld, sérstaklega í borginni.

Viðaukar

Inngangur	4
Samantekt	11
Fjárhagsleg greining	18
Samanburðargreining	24
Sviðsmyndagreining	29
Markaðssamtöl	40
Viðaukar	43

Viðaukar | Erindisbréf starfshóps



MSS23020131

ERINDISBRÉF

Starfshópur um betri rekstur og afkomu Bílastæðahúsa Bílastæðasjóðs

Ábyrgðaraðili:
Borgarstjóri

Inngangur:

Á fundi borgarráðs 1. desember 2022 voru samþykktar breytingatillögur meirihlutans við frumvarp að fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2023 sem felast í hagræðingaræðgerðum. Tillaga 31 fólst í tillögum að bættum rekstri og afkomu Bílastæðahúsa Bílastæðasjóðs. Í samstarfsáttmála Samfylkingar, Framsóknar, Pírata og Viðreisnar segir „Við ætlum að endurskoða bílastæðastefnuna, bæta þjónustu bílastæðasjóðs og beita virkri verðstýringu.“ Í nýsamþykktari ferðamálastefnu Reykjavíkurborgar frá 2020 er kveðið á um sjálfbæra ferðabjónustu ásamt því að í nýsamþykktari atvinnu og nýsköpunarstefnu frá 2022 er kveðið á um aukid samstarf og samtal borgarinnar og atvinnulífs. Á grundvelli þessarar stefnu plaggja er mikilvægt að skoða framtíðar fyrirkomulag bílastæðahúsa Bílastæðasjóðs.

Hlutverk og helstu verkefni:

Að leggja fram tillögur að útfærslu á:

- bættum rekstri og afkomu Bílastæðahúsa Bílastæðasjóðs
- bættu nýtingu bílastæðahúsa
- bætt þjónusta og virk verðstýring
- samstarf við hótél og bílaleigur þar sem við á
- breytinga á bílastæðagjöldum og gjaldskrá,
- sólarhringsþjónustu með stafrænni umbreytingu
- breyttri nýtingu og umbreytingum og jafnvel úthýsingum eða sölu einstakra húsa að hluta eða í heild,

Mikilvægt er að öll vinna byggji á greiningum, skipulagssýn og Bílastæðastefnu Reykjavíkurborgar ásamt markmiðum í samstarfsáttmála. Uppfærð verði greining á framtíðarrekstri bílastæða frá 2017.

Starfshópin skipa:

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir, samgöngustjóri, formaður

Rakel Elíasdóttir, Bílastæðasjóði

Helena Rós Sigmarsdóttir, fulltrúi eignasjóðs á fjármála- og áhættustýringasviði

Óli Örn Eiríksson, atvinnu- og borgarþróunarteymi á skrifstofu borgarstjóra og borgarritara

Starfsmaður:

Lilja Sigurbjörg Harðardóttir, umhverfis- og skipulagssviði



Til ráðgjafar og samstarfs:

Starfshópurinn leiti einnig ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu eftir því sem við á.

Starfshópurinn haldi stöðufundi með borgarstjóra og formanni borgarráðs Starfshópurinn hafi samráð við hagaðila s.s. SAF og SVP.

Starfstímabil:

Frá 9. mars til 9. júní 2023.

Reykjavík, 14. mars 2023

Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri

Þetta skjal var unnið af Fjármálaráðgjöf Deloitte ehf. Eftirfarandi skal gilda um allar upplýsingar í þessu skjali nema annað sé tekið fram. Upplýsingarnar, einkum tölur, gögn og áætlanir, eru til bráðabirgða og er tilgangur þeirra eingöngu að mynda umræðugrunn meðal stjórnenda. Við staðfestum hvorki að upplýsingarnar séu réttar né tæmandi og ætti því ekki að treysta á gögnin sem slík. Staðfestingarvinna á umræddum upplýsingum hefur ekki verið unnin af hálfu Deloitte. Allar ályktanir og niðurstöður sem dregnar eru fram í þessu skjali endurspeglar álit Deloitte, byggt á þeim gögnum sem aðgengileg voru fram að dagsetningu þessa skjals, og geta breyst án fyrirvara. Þó að upplýsingar í þessu skjali hafi verið unnar í góðri trú tekur Deloitte enga ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli þeirra. Skjal þetta er afhent á þeim forsendum að hvorki Fjármálaráðgjöf Deloitte, eigendur né starfsmenn sviðsins séu dregnir til ábyrgðar fyrir rangar eða ónákvæmar upplýsingar, hvort sem þær megi rekja til gáleysis eða annarra ástæðna, né fyrir tjón sem rekja má til mistaka, vanrækslu eða ónákvæmni við gerð þessa skjals. Þetta skjal er eingöngu unnið fyrir verkkaupa og er öðrum aðilum óheimilt að nýta sér efni þess eða byggja ákvarðanir á grundvelli þess nema að fengnu samþykki Fjármálaráðgjafar Deloitte.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte vísar til eins eða fleiri aðildarféлага innan Deloitte Touche Tohmatsu Limited sem er breskt félag. Hvert aðildarfélag er aðskilinn lögaðili og óháð eining. Vinsamlega skoðið www.deloitte.com/about varðandi nákvæma lýsingu á lagalegri uppbyggingu Deloitte Touche Tohmatsu og aðildarfyrirtækjum þess.