



LOCUS toimialakatsaus:

Moderneissa logistiikkakiinteistöissä on kasvupotentiaalia

Logistiikkatilojen kysyntää ohjaavat suuret ja pienet ajurit: maailmankauppa, kulutuksen kehitys, vähittäiskaupan rakenne ja toimintatavat sekä kuluttajien käyttäytyminen. Digitalisaatio mullistaa logistiikkaa niin verkkokaupan kasvun, varastoautomaation kehityksen kuin tavaravirtojen optimoinninkin näkökulmasta. Sijoittajalle hyvät logistiikkakohteet tuottavat vakaata ja korkeaa nettovuokrakassavirtaa. Käyttäjilleen ne ovat usein strategisia kohteita, joiden pitää päivittyä jatkuvasti tarpeiden kehityksen mukana.

Locus-lehden tämänkertainen toimialakatsaus tarkastelee logistiikkakiinteistömarkkinoita. Katsaus pohjautuu 12 ammattilaisen haastatteluun sekä aiheesta viime aikoina julkaistuihin selvityksiin. Katsauksen on RAKLIn ja Locus-lehden toimeksiannosta toteuttanut KTI Kiinteistötieto Oy.

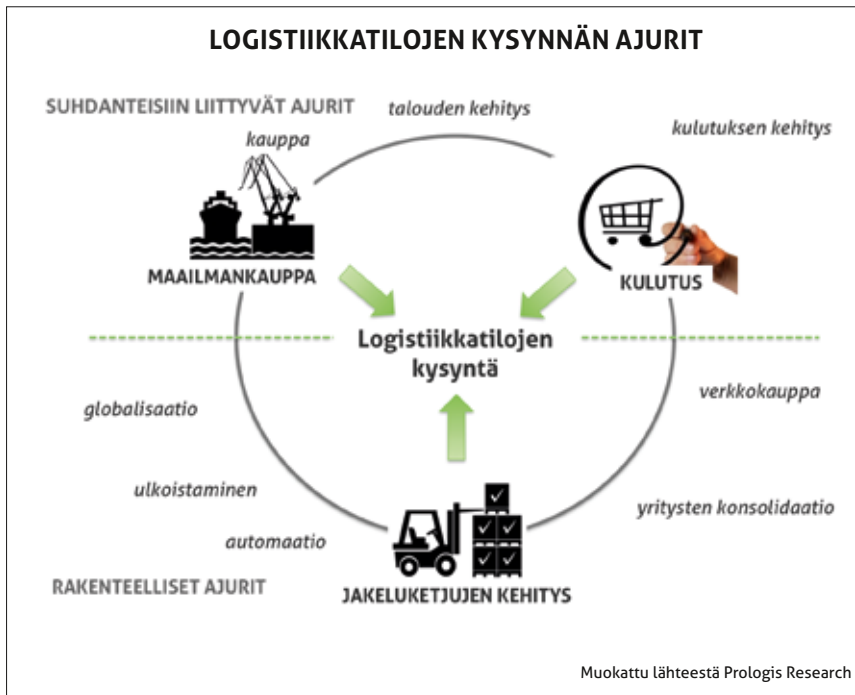
Logistiikkakiinteistössä ei tuoteta eikä makuuteta tavaraa

Logistiikkakiinteistöjen perusominaisuus on, että niitä käytetään tavaravirtojen ohjaamiseen raaka-aineiden ja komponenttien tuottajalta valmistajalle ja edelleen vähittäiskauppaan ja lopullisille asiakkaille. Teollisuuskiinteistöistä logistiikkakohteet erottaa se, että niissä ei valmisteta tavaroita, ja varastoista puolestaan se, että logistiikkakiinteistöissä tavaralla on tarkoitus viipyä vain lyhytaikaisesti. Logistiikkakiinteistöjen käyttäji-

nä on kirjava joukko erilaisia toimijoita: teollisuusyrityksiä, vähittäiskauppaa ja logistiikkapalveluoperaattoreita. Kunkin käyttäjäryhmän tarpeet ovat keskenään erilaisia niin yksiköiden ja hallittavien tavaroiden koon, muiden teknisten ominaisuuksien kuin käytön aikajänteenkin näkökulmasta. Käyttäjän tarpeet ja strategiat ohjaavat myös logistiikkatoimintojen ulkoistamista, joka Suomessa on edennyt melko hitaasti verrattuna muihin Pohjoismaihin ja Eurooppaan.

Vähittäiskaupalle logistiikkakiinteistöt ovat strategisia kohteita

Suomessa vähittäiskaupan suuret toimijat SOK, Kesko ja Lidl ovat merkittäviä pelureita myös logistiikkakiinteistöomistajina ja -operaattoreina. Niille tavaravirtojen liikuttaminen tuottajien ja päivittäistavarakaupan välillä on osa ydinliiketoimintaa, ja



MIKÄ ON LOGISTIIKKAKIIINTEISTÖ?

- tarkoitettu tavaravirtojen hallintaan ja ohjaamiseen: ei tavaroiden valmistukseen eikä pitkäaikaiseen varastointiin
- sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella: lentokenttä, satama, rautatie, tieliikenneyhteydet
- teknisistä ominaisuuksista keskeisiä tilojen korkeus, lastauslaitureiden riittävyys sekä pohjan kantavuus
- käyttäjän tarpeet ohjaavat muita ominaisuuksia, esimerkiksi automaatiota, kylmätiloja, kokoa
- keskeisiä käyttäjiä esimerkiksi vähittäiskauppa, verkkokauppatoimijat, teollisuusyritykset, operaattorit – kaikilla erilaisia tarpeita
- sijoittajalle logistiikka- ja varastokiinteistön rajanveto usein häilyvä

siksi siihen kiinnitetään suurta huomiota. Logistiikkakiinteistöt omistetaan usein itse tai ne halutaan vuokrata pitkillä sopimuksilla. Tähän ohjaa myös logistiikka-automaatioon tehtävät suuret investoinnit, joista käyttäjä useimmiten vastaa. Vähittäiskaupan suuret toimijat ovat viime vuosina keskittäneet logistiikkatoimintojaan. SOK:n Sipoossa rakenteilla oleva Bas-tukärin kohde on yksi Euroopan suurimpia päivittäistavara-kaupan logistiikkakeskuksia.

Logistiikkakiinteistöjä omistavat instituutiot, erikoistuneet yhtiöt ja käyttäjät

Suomen logistiikkakiinteistömarkkinan kokonaiskoosta ei ole tarkkaa tietoa olemassa. Markkinan koon määrittäminen vaikeuttaa häilyvä rajanveto logistiikan ja muunlaisten varasto- tai tuotantokiinteistöjen välillä – lähtien kaavoituksesta, jossa tontti voidaan kohdistaa mille tahansa näistä käyttötarkoituksista. Sammassakin kohteessa on usein kaikkia näitä toimintoja, tai kohde voi elinkaarensa aikana muuttua käyttötarkoituksesta toiseen, jos vuokralaiset ja heidän tarpeensa muuttuvat.

Kaikkiaan Suomessa on teollisuus- ja varastokiinteistöjä vajaat 70 miljoonaa neliometriä, ja KTI on karkeasti arvioinut niiden arvoksi noin 30 miljardia euroa. Euroissa mitattuna valtaosa näistä kohteista on käyttäjänsä omistuksessa; ammattimaisten sijoittajien omistuksessa on noin 4,5 miljardin euron arvosta tuotannollisia kiinteistöjä. Sijoittajien omistamat kohteet ovat pääosin kohtuullisen moderneja, hyväksijaintisia ja usein käyttötarkoitukseltaan joustavia kiinteistöjä. Sijoittajakentässä logistiikkakiinteistöjä omistavat esimerkiksi muutamia erikoistuneita – usein ulkomaisia – kiinteistösijoitusyhtiöt ja -rahastot kuten Logicor, Sagax ja Ness, Risan & Partners. Useimmilla instituutioilla on salkkussaan myös logistiikkakohteita, joskin niiden osuus on usein melko pieni, alle 10 prosenttia kaikista kiinteistösijoituksista. Logistiikan osuus vuotuis-

ta kaupankäyntivolyyymistä vaihtelee, koska yksittäiset suuret salkkukaupat – suurimpana vuoden 2014 Certeum-järjestely vaikuttavat kauppavolyymiin merkittävästi. Vuotuiset volyymit ovat viime vuosina vaihdelleet 160 miljoonan (2012) ja 1,3 miljardin (2014) euron välillä.

Viime vuosina valmistunut useita suuria logistiikkakohteita

Logistiikkakiinteistöjä rakennutetaan käyttäjän tarpeiden ohjaamana; spekulatiivista kehittämistä ei markkinassa juurikaan tapahdu. Uusissa projekteissa on siksi usein veturina kohteen tuleva käyttäjä. Monet toimijat hakevat myös aikaisessa vaiheessa sijoittajakumppanin, jonka kanssa kohde rakennetaan käyttäjän tarpeita vastaavaksi. Käyttäjien tarpeet ovat viime vuosina ohjanneet logistiikkarakentamista entistä suurempiin yksiköihin. KTI:n seurannan mukaan 2010-luvulla on valmistunut tai parhaillaan rakenteilla yhteensä yli 600 000 neliötä uutta logistiikkatilaa. Hankkeista suurin osa on rakennettu Vantaalle ja keskiselle Uudellemaalle.

Suomessa harva asutus ja pitkät etäisyydet vaikuttavat logistiikkatilan tarpeeseen. Megatrendeistä kaupungistuminen ja digitalisaatio kasvattavat modernin logistiikkatilan tarvetta, mikä kasvattaa markkinoiden potentiaalia. Kansainvälisesti katsoen Suomen houkuttelevuutta vähentää syrjäinen sijainti, ja esimerkiksi Venäjän transito-liikenteen väheneminen on vaikuttanut tiettyjen alueiden logistiikkatilan kysyntään negatiivisesti. Toisaalta hyvät ja kehittyvät Aasian-lentoyhteydet voivat parantaa Suomen suhteellista asemaa.

Sijainti määrittää logistiikkakiinteistön hyvyden

Lentokentän, sataman, rautatien läheisyys sekä hyvät tieliikenneyhteydet ovat tavaravirtojen sujuvuudelle välttämättömiä. Logistiikkakiinteistön tulee olla helposti saavutettavissa, koska

suurten tavaravirtojen kuljetuksessa ajon määrä on pystyttävä minimoimaan: suuressa terminaalissa voi käydä päivittäin satoja rekkoja, ja siksi jokainen ylimääräinen minuutti tai kilometri on pyrittävä karsimaan. Siksi käyttäjän markkina-alue ratkaisee optimaalisen sijainnin. Suurissa logistiikkakohteissa myös henkilöstön tulee päästä paikalle kätevästi, etenkin jos kohde toimii 24/7-periaatteella, kuten vähittäiskaupan logistiikka. Myös kohteen piha-alueen on oltava helppo liikennöidä, ja siksi rakennuksen ja tontin muodolla ja sijoittelulla on suuri merkitys. Sijainnin keskeisen merkityksen takia kaavoituksella on valtava vaikutus logistiikkakiinteistöjen ja niiden operaattoreiden liiketoiminnan menestykseen.

Logistiikassa myydään enemmän kuutioita kuin neliöitä

Logistiikkakiinteistöjen keskeisimpiä teknisiä ominaisuuksia ovat tilojen korkeus, lastauslaiturit sekä pohjan kantavuus. Tavaroiden painon lisäksi lattian tulee kestää tavaroiden liikutteluun tarvittujen välineiden paino ja mahdollistaa niiden sujuva liikuminen. Korkea tila on matalaa tehokkaampaa sekä varastoinnin että läpimenoaikojen näkökulmasta, kun tavaraa ei tarvitse hakea satojen metrien päästä. Siksi logistiikkatiloissa myydäänkin enemmän kuutioita kuin neliöitä. Erilaisten tavaroiden ja operaattoreiden tarpeet ovat myös keskenään erilaisia: joku vaatii junakuljetuksia sisään saakka, toisilla tavarat ovat monen tonnin painoisia ja jotkut vaativat kylmätilaa. Mitä monikäyttöisempi logistiikkatila on, sitä suurempaa lisäarvoa se tuo käyttäjille ja sitä turvallisempi sijoituskohte se on omistajalleen.

Nettikauppa muuttaa tavaravirtojen logiikkaa

Verkkokaupan kasvu lisää logistiikkatilojen tarvetta ja muuttaa niiden sijaintilogiikkaa. Tavara tulee saada asiakkaalle no-

peasti, ja siksi lähellä kuluttajia sijaitsevien pienehköiden jakelukeskusten tarve kasvaa. Verkkokauppaa painottavilla yrityksillä liike- ja varastotilojen raja hämärtyy, kun showroomin yhteydessä on myös verkko-ostosten nouto- ja jakelupisteitä. Verkkokauppa on yksi logistiikkakiinteistöjen voimakkaimmista kasvuaajureista, joka myös osaltaan kasvattaa sijoittajien kiinnostusta sektoria kohtaan.

Automaatio mullistaa logistiikkakiinteistöjen operointia

Etenkin isoissa logistiikkakiinteistöissä automaation merkitys korostuu. Varastoautomaatiojärjestelmät edellyttävät suuria tietotekniikkainvestointeja, joista kohteen käyttäjä useimmiten vastaa. Suuret automaatioinvestoinnit vaikuttavat merkittävästi sekä sijoittajan että käyttäjän kannattavuuslaskelmiin, ja edellyttävät eri asioiden arvottamista. Pitkät etäisyydet puoltavat logististen toimintojen hajauttamista, kun taas automaatioinvestoinneissa saavutettavat mittakaavaedut kallistavat yhtäältä keskittämisen suuntaan.

Logistiikkakiinteistö on selkeä sijoituskohte

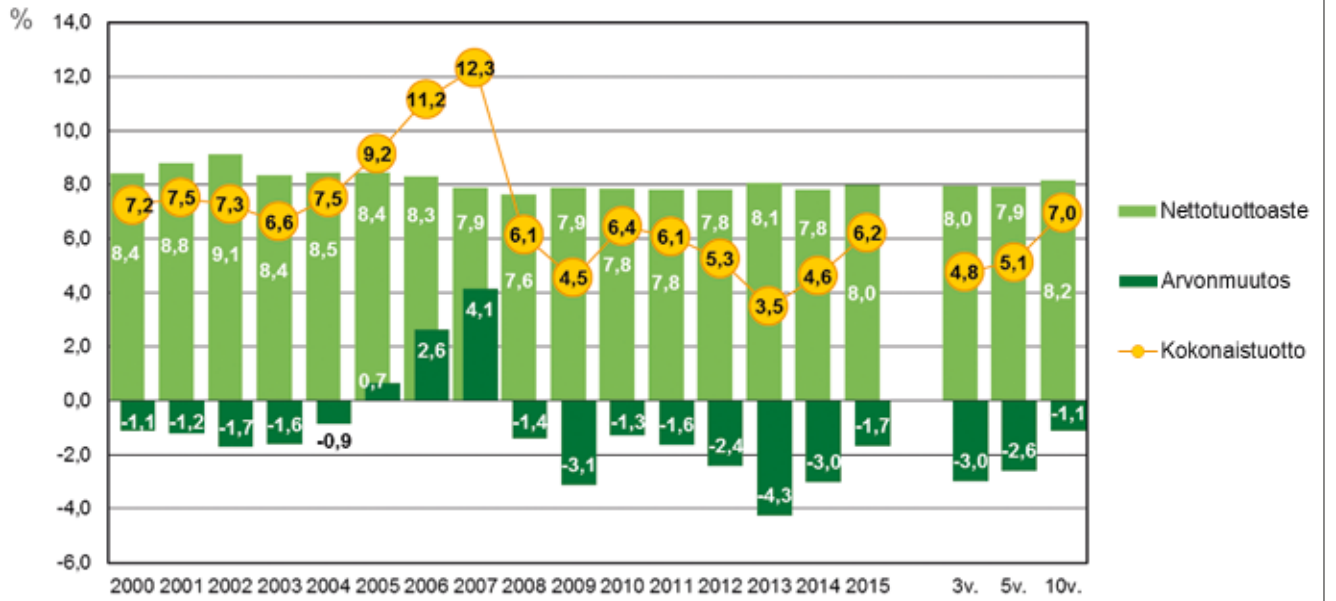
Sijoittajalle logistiikkakiinteistö tarjoaa useimmiten turvallista kassavirtaa. Vuokrasopimukset ovat pitkiä ja vuokralaisia yhdessä kohteessa on useimmiten yksi tai korkeintaan kaksi. Vuokralaiset myös haluavat usein hoitaa keskeiset kohteensa itse, mikä vähentää sijoittajan huolta. Vuokrasopimuksen pituus riippuu pitkälti kohteesta ja käyttäjästä: mitä suurempi ja erityislaatusempi kohde on, sitä pidempää sopimusta sijoittaja edellyttää. Sijoittajan exitiä voidaan joskus turvata myös vuokralaisen osto-optiolla. Erilaisten vuokralaisten tarpeet ovat keskenään erilaisia: vähittäiskauppa haluaa omistaa kohteensa itse tai sitoutua niihin pitkällä, 10–15 vuoden sopimuksella. Kansainväliset logistiikkaoperaattorit puolestaan hakevat joustoa

MERKITTÄVÄT LOGISTIKKAKIINTEISTÖHANKKEET SUOMESSA

KOHDE	KAUPUNKI	BRUTTOPINTA-ALA (m ²)	(ARVIOITU) VALMISTUMINEN	OMISTAJA
Finnairin uusi rahtiterminaali	VANTAA	35 000	2017 / Q2	Finnair
Würth Oy:n logistiikkakeskuksen laajennus	RIIHIMÄKI	12 000	2017 / Q1	Würth Oy
Postin rahtiterminaali	PIRKKALA	11 100	2016 / Q3	Ness, Risan & Partners
S-ryhmän päivittäistavaroiden logistiikkakeskus, vaihe I	SIPOO	77 000	2016 / Q2	S-ryhmä
ALSO Finlandin logistiikkakeskus	PIRKKALA	17 600	2016 / Q2	NSF Finland Oy
Stockmannin jakelukeskus	TUUSULA	29 000	2015 / Q4	Ilmarinen
Maaliikennekeskus	VANTAA	52 250	2015 / Q2	DB Schenker
Pennalan logistiikkakeskus	ORIMATTILA	77 000	2013 / Q2	Posti Kiinteistöt
Logistiikkakeskus Flyway Cargo	VANTAA	23 060	2012 / Q4	Ilmarinen
S-ryhmän käyttötavaroiden logistiikkakeskus	SIPOO	75 000	2012	S-ryhmä
Tiilitie Trade Park	VANTAA	27 000	2011-2012	UBS Euro Core

TUOTANNOLLISTEN KIINTEISTÖJEN TUOTTOASTEET 2000–2015

Yhteensä 188 kohdetta, markkina-arvo 1,2 mrd euroa (v. 2015)



Lähde: KTI Kiinteistöindeksi 2015

lyhyemmällä sopimuksilla – toki aina kohteesta ja asiakkaidensa tarpeista riippuen. Kaikkiaan hyvän logistiikkakohteen elinkaari on usean vuosikymmenen pituinen, kunhan sijainti sekä omistajan ja käyttäjän tahtotila takaavat riittävät ja jatkuvat modernisointi-investoinnit.

Nettotuotto on houkutteleva, mutta markkina-arvot ovat kehittyneet negatiivisesti

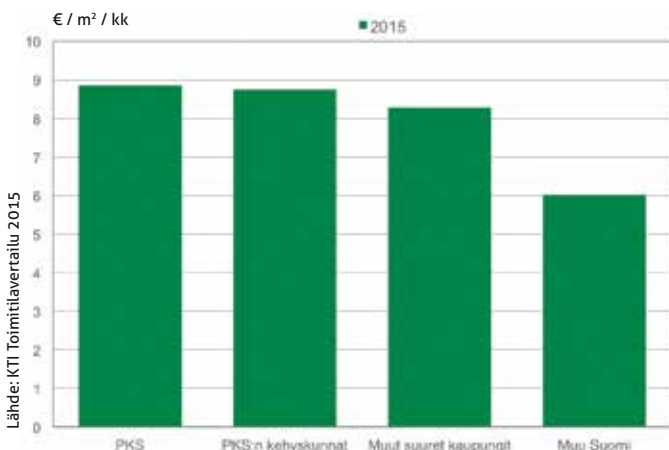
Sijoittajia logistiikkakohteissa houkuttelee ennen kaikkea kohtuullisen korkea ja vakaa nettotuotto. KTI Kiinteistöindeksissä tuotannollisten kiinteistöjen nettotuottoaste on säilynyt houkuttelevasti kahdeksan prosentin tuntumassa. Arvonkehityksen sijaan ei ole ollut yhtä suotuisaa: tuotannollisten kiinteistöjen arvonmuutos on ollut negatiivinen niin viiden kuin kymmenenkin vuoden tarkastelujaksolla. Vuonna 2015 tuotannol-

listen kiinteistöjen arvonmuutos oli -1,7 prosenttia. Arvoja ovat painaneet laskevat vuokra-arvot sekä korkeat ajanmukaistamisinvestoinnit. Hyvän logistiikkakiinteistön arvosta suuri osa on tontissa, ja siksi omistajan tulee varautua jatkuviin perusparanusrakennuksiin, jopa uusien rakennusten rakentamiseen.

Suomen korkeat rakennuskustannukset nostavat vuokria

Suomessa korkeatasoisten logistiikkatilojen bruttovuokratasot ovat kansainvälisessä vertailussa korkeat, 10 euron paremmalla puolella. Pääkaupunkiseudun logistiikkatilan vuokra oli KTI:n vuokratietokannassa keskimäärin noin 9 euroa syksyllä 2015. Vuokratasoa selitetään lähinnä korkeilla rakennuskustannuksilla, joita ohjaa kylmä ilmasto ja tiukat rakentamis- ja turvallisuusmääräykset. Myös markkinan pienuus vähentää alan toimijoiden mukaan kilpailua ja nostaa sijoittajien nettotuottovaatimuksia. Käyttäjien mukaan myös kohteen kunto ja käytettävyys eivät aina näy omistajien vuokraodotuksissa, vaan erot hyvä- ja huonompilaatuisten kohteiden hinnoissa ovat pieniä. ■

LOGISTIKKATILOJEN VALLITSEVAT BRUTTOVUOKRATASOT (keskiarvot)



Lähde: KTI Toimitilaverailu 2015

Katsausta varten on haastateltu seuraavia henkilöitä:
 Jorma Lehtonen ja Joonas Partanen, Logikor Finland Oy
 Antti Pitkänen, Posti Kiinteistöt Oy
 Tomi Aimonen ja Ville Laurila, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
 Kaisa Kallio ja Kimmo Kuoppa, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo
 Jaakko Vehanen ja Tomi Hatakka, Sagax Finland Asset Management Oy
 Severi Palokangas, DHL
 Janne Rytönen, SOK
 Jussi Sarvikas, UPM-Kymmene Oy