

Kiinteistömarkkinakatsaukset

Logistiikkakiinteistömarkkina 25Q3: Läpi harmaan kiven



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalyytikko

anton.takkavuori@rettamanagement.fi

0400 853 528

rettamanagement.fi/markkinakatsaukset

Suomi on pitkien etäisyyksien maa, jossa tehokas ja älykäs logistiikka on monilla aloilla keskeinen kilpailuetu. Tuotannolliset kiinteistöt – kuten logistiikka-, varasto- ja tuotantotilat – ovat tässä ratkaisevassa roolissa. Ne mahdollistavat suurten volyymien käsittelyn, keskitetyn varastoinnin ja täysin ajettavat kuljetukset, mikä vähentää esimerkiksi hajautettujen sivuvarastojen tarvetta. Kehittyneet ennuste- ja täydennysjärjestelmät, automaatio ja tekoäly tehostavat varastonhallintaa, kuljetuksia ja toimituksia, tehden logistiikasta nopeampaa, tarkempaa ja kustannustehokkaampaa. Tehokas logistiikka onkin yksi hyvän kannattavuuden pilareista.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla tuotannollisten kiinteistöjen keskeiset alasektorit ovat mm. varasto- ja logistiikkakiinteistöt, joiden suosio ja asema ovat vahvistuneet viime vuosina. Sektorille tyypilliset pitkät vuokrasopimukset ovat tarjonneet sijoittajille ennustettavaa kassavirtaa epävarmuuden läpi. Tuotannolliset kiinteistöt olivat 2024 vaihdetuin kiinteistösektori ja myös ainoa sektori, jonka kauppavolyymi kasvoi vuoteen 2023 verrattuna. 2024 tuotannollisten kiinteistöjen kokonaistuotto (4,9 %) teki siitä tuottavimman kiinteistösektorin jo neljäntenä vuotena peräkkäin. Sektorin vetovoimaa selittävät vahvat fundamentit, joista yksi keskeisimmistä on verkkokaupan kasvu.

"Postin listautuminen on nostanut varastointi-, logistiikka- ja verkkokaupamarkkinat laajempaan tietoisuuteen myös yksityissijoittajien keskuudessa. Postin johto näkee segmenteissä merkittävää kasvupotentiaalia, jota vauhdittavat erityisesti verkkokaupan kasvu ja logistiikan ulkoistamisen trendi. Näiden kehityssuuntien toteutuminen heijastuisi suoraan myös logistiikkakiinteistöjen kysyntään. Lyhyellä aikavälillä taloustilanne heiluttaa markkinaa, mutta vahvat pitkän aikavälin fundamentit tekevät logistiikkasektorista houkuttelevan pitkää peliä pelaavalle sijoittajalle", summaa logistiikkakiinteistöjen markkinatilannetta **Retta Managementin** kiinteistöanalyytikko **Anton Takkavuori**.

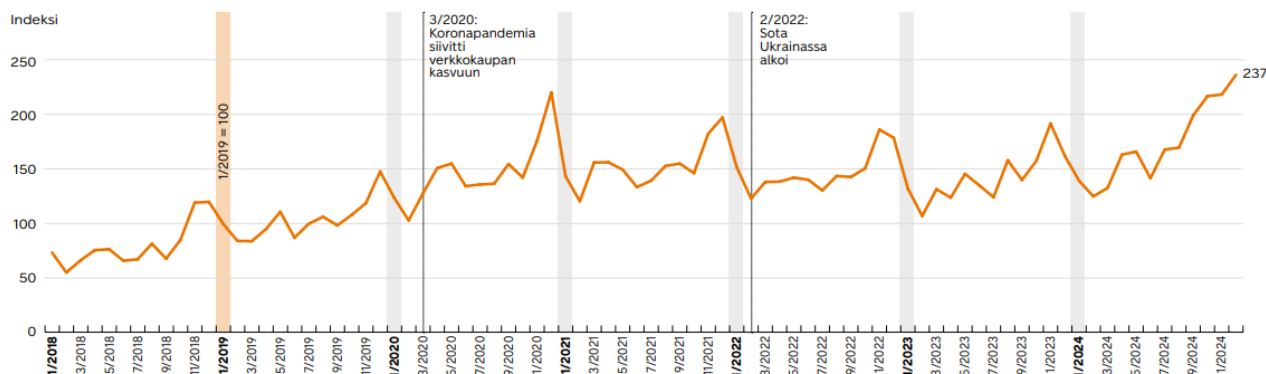
Postin listautuminen on nostanut varastointi-, logistiikka- ja verkkokaupamarkkinat esiin. Yhtiön mukaan näillä markkinoilla on kasvupotentiaalia, jota vauhdittavat verkkokaupan kasvu ja logistiikan ulkoistaminen – trendit, jotka lisäävät logistiikkakiinteistöjen kysyntää.

Heikko suhdannetilanne on kuitenkin tuonut tuotannollisten kiinteistöjen markkinalle omat haasteensa. Talouskasvun hidastuminen ja kulutuksen epävarmuus ovat lisänneet vajaakäyttöä, vaikka käyttöasteet pysyvät edelleen verrattain korkeina.

Pitkällä aikavälillä tuotannollisten kiinteistöjen tuotto-riskisuhde säilyy houkuttelevana. KTI:n tilastojen mukaan sektorin nettotuottotasot ovat olleet läpi 2000-luvun selvästi korkeammat kuin muilla kiinteistösektoreilla.

Verkkokaupamittari näyttää kehityksen vuodesta 2018 vuoden 2024 loppuun asti. Verkkokaupan pakettimäärät olivat viime vuonna hieman korkeampia kuin vuonna 2023.

Kaupan kokonaiskehitys tammikuu 2018 – joulukuu 2024



Lähde: Posti

Trendi on frendi

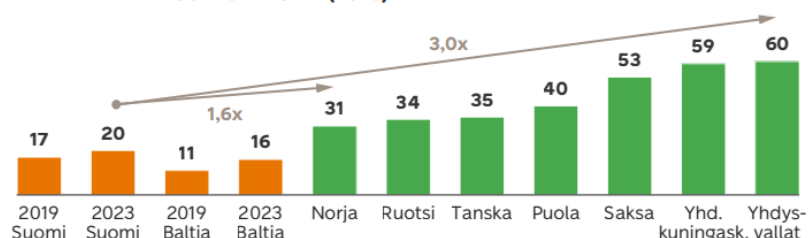
Verkkokaupan kasvu on nostanut suuret varastot ja jakelukeskukset kriittiseen rooliin tilausten käsittelyssä ja nopeiden toimitusten varmistamisessa. Ilman tehokasta varastointi- ja jakeluinfrastruktuuria koko toimitusketju vaarantuisi, ja siksi logistiikkakiinteistöt ovat nykyisin käytännössä välttämättömiä. Kuluttajat myös odottavat yhä nopeampia toimituksia, mikä lisää painetta tehokkaalle logistiikalle.

Postin johto näkee kolmen keskeisen tekijän tukevan pakettimarkkinan kasvua Suomessa. Ensinnäkin verkkokaupan kasvu niin kotimaassa kuin kansainvälisesti vahvistaa markkinaa ja tukee sen kehitystä jatkossakin. Toiseksi secondhand-kaupan yleistymisen kasvattaa pakettien määrää. Kolmanneksi kuluttajien yksittäiset, edulliset verkkotilaukset lisäävät pienten lähetysten määrää, mikä edelleen vahvistaa kasvutrendiä.

Myös asukaskohtainen pakettimäärä tarjoaa merkittäviä kasvumahdollisuuksia. Postin johdon mukaan Suomen pakettimäärä on selvästi matalampi kuin monissa verrokkimaissa, mikä luo huomattavaa kasvuvaraa. Vuonna 2023 Suomessa toimitettiin noin 20 pakettia asukasta kohden ja Baltian maissa 16, kun taas Norjassa määrä oli 31, Ruotsissa 34 ja Tanskassa 35. Vielä kehittyneemmillä verkkokaupamarkkinoilla, kuten Isossa-Britanniassa ja Yhdysvalloissa, vastaavat luvut olivat jo 59 ja 60.

Jos Suomi nousisi Norjan tasolle, pakettimäärät kasvaisivat noin 1,6-kertaisiksi. Yhdysvaltojen tasolle yltäminen merkitsisi lähes kolminkertaista kasvua vuoden 2023 tasoon nähden, minkä toteutuminen on epätodennäköistä, mutta se korostaa markkinoiden merkittävää kasvupotentiaalia. Potentiaalin realisoituminen vahvistaisi väistämättä myös logistiikkakiinteistöjen kysyntää.

PAKETTIMÄÄRÄ ASUKASTA KOHTI (2023)



Lähde: Effigy Consulting. Maailmanpankki. Latvian julkisten palveluiden sääntelykomissio, Liettuan tasavallan viestintäviranomainen, Eurostat, Postin Johdon arvio

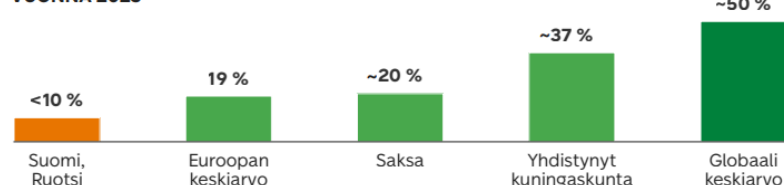
Kustannussäästöjä ulkoistamalla

Suomessa suuret vähittäiskauppakettajat ovat perinteisesti suosineet omia keskitettyjä varastoja, mutta ulkoistamalla koko tai osan logistiikasta yritykset voivat keskittyä ydinliiketoimintaansa ja lisätä joustavuutta. Postin johdon mukaan ulkoistaminen voi tuoda 10–40 prosentin kustannussäästöt muuttamalla kiinteät kulut muuttuviksi ja tarjoamalla resursseja sekä varastotilaa tarpeen mukaan. Kolmannen osapuolen logistiikkapalveluntarjoajat (3PL) hoitavat varastoinnin, kuljetukset ja muut toimitusketjun toiminnot moderneissa, vuokratuissa kiinteistöissä, joissa sijainti, automaatio ja tehokkuus ovat keskeisiä.

Suomi ja Ruotsi ovat jäljessä monia eurooppalaisia markkinoita varastojen ulkoistamisessa: vuonna 2023 osuus oli Euroopassa keskimäärin 19 %, Saksassa 20 %, Isossa-Britanniassa 37 % ja maailmanlaajuisesti noin 50 %, kun taas Suomessa ja Ruotsissa alle 10 %.

Postin markkinointiesitteestä ilmenee, että kolmannen osapuolen tekemän kyselytutkimuksen mukaan logistiikka-asiakkaat osoittavat yhä suurempaa halukkuutta ulkoistaa logistiikkatoimintojaan: noin 70 prosenttia haastatelluista yrityksistä on valmiita ulkoistamaan enemmän seuraavan viiden vuoden aikana, mikä tukisi markkinoiden kasvua Suomessa ja Ruotsissa.

ULKOISTETUN VARASTOINNIN OSUUS VARASTOINNIN KOKONAISARVOSTA VUONNA 2023



Lähde: 2024 28th Annual Third-Party Logistics Study: The State of Logistics Outsourcing

*Tässä yhteydessä "Varastointi" tarkoittaa kaikkia logistisia toimintoja, jotka luovat arvoa ajallisen siirron tai järjestyksen hallinnoinnin avulla, mukaan lukien säilytys, puskurointi, lajittelu, keräily ja pakkaaminen, ja jotka tapahtuvat varastoissa, jakelukeskuksissa, terminaaleissa sekä irtotavara- ja cross-docking-toimitiloissa.

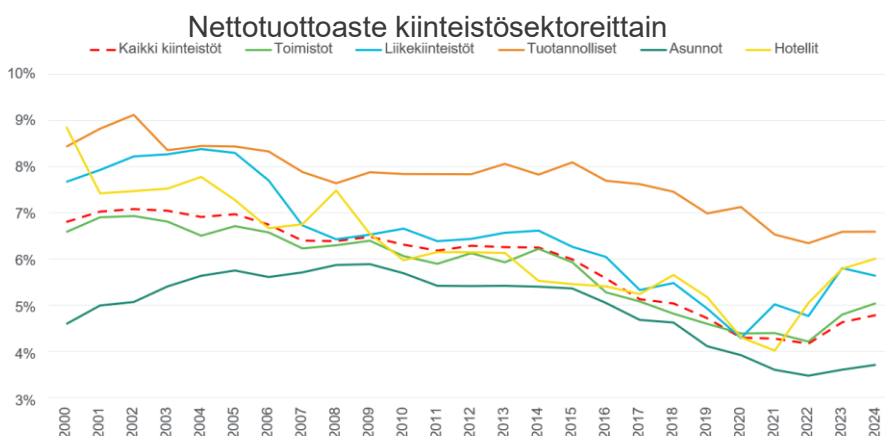
Mahdollisuudet kulkevat riskien kyljessä

Vaikka logistiikkakiinteistöjen pitkän aikavälin fundamentit säilyvät vahvoina, heikko suhdannetilanne on tuonut myös tuotannollisten kiinteistöjen markkinalle haasteita. Talouskasvun hidastuminen ja kulutuksen epävarmuus ovatkin kokonaisuudessaan lisänneet tuotannollisten kiinteistöjen vajaakäyttöä, mutta Raklin suhdannekatsauksen mukaan käyttöasteet pysyvät edelleen verrattain korkeina. Postin johto odottaa makrotalouden elpymisen – kuten BKT:n, teollisuustuotannon sekä vähittäis- ja tukkukaupan kasvun – vauhdittavan logistiikan ulkoistamisen rakenteellista kasvua.

Taloustilanteen kohentuessa, viennin elpymässä ja ostovoiman vahvistuessa ennakoimme sektorin kiinteistöjen sijoittajakysynnän ja käyttöasteiden piristyvän. Samalla yritysten tarve optimoida toimitusketjujaan myös haastavina aikoina säilyy. Tähän vastaamiseksi 3PL-operaattorit ja sektorin toimijat etsivät laadukkaita tiloja, jotka tukevat automaatiota, robotiikkaa ja älykästä varastointia. Tämä trendi vahvistaa osaltaan markkinoiden polarisaatiota: sektorin prime-kiinteistöjen kysyntä ja käyttöasteet pysyvät korkeina erityisesti kasvukeskuksissa.

Laadun ohella strateginen sijainti korostuu edelleen, sillä se ratkaisee, kuinka nopeasti, luotettavasti ja kustannustehokkaasti tavarat liikkuvat loppuasiakkaalle. Logistiikkakiinteistöt sijoittuvat logististen solmukohtien ja kulutuskeskusten läheisyyteen. Pääkaupunkiseudulla tonttima on rajallista, ja rakentaminen keskittyy erityisesti Vantaalle ja kehyskuntiin lentokentän läheisyyteen, mikä näkyy myös kiinteistöjen transaktioissa ja rakennushankkeiden sijainneissa.

"Vaikka lyhyen aikavälin epävarmuus luo vielä sumua, pitkän aikavälin fundamentit tukevat vakaata tuottoa ja kasvua. Tuotannollisten kiinteistöjen sektorilla onkin hyvät edellytykset hyötyä kiinteistömarkkinan ja talouden asteittaisesta elpymisestä. Kaiken lisäksi kiinteistömarkkinoiden haastavimpina vuosina tuotannollisten ja logistiikkakiinteistöjen sektori on tarjonnut sijoittajille vakaata tuottoa: KTI:n tilastojen mukaan sektorin nettotuottotasot ovat olleet läpi 2000-luvun selvästi korkeammat kuin muilla kiinteistösektoreilla", summaa Takkavuori.



Lähde: KTI Kiinteistöindeksi

Artikkelin tekstissä käytetyt lähteet: Postin listautumismyyntimateriaali, KTI, Rakli ja Keskon sijoittajablogi

Lisätietoja:

Anton Takkavuori
 Kiinteistöanalytikko
 Retta Management
anton.takkavuori@rettamanagement.fi
 Puh. 0400 853 528

**Voit tilata myös räätälöityjä
 markkinakatsauksia!**

www.rettamanagement.fi/markkinakatsaukset



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalytikko
anton.takkavuori@rettamanagement.fi
 0400 853 528