

Savills: ”Ökad e-handel lyfter efterfrågan på lagerfastigheter”

<https://fastighetssverige.se/artikel/savills-yokad-e-handel-lyfter-efterfragan-pa-lagerfastigheter-21942>



Publicerad den 19 September 2016

Handel Efterfrågan på nya lager- och logistikfastigheter ökar nu kraftigt. E-handelns höga tillväxt är en starkt bidragande orsak till detta. Nu nyproduceras såväl volymlager och terminalbyggnader som mindre lager och terminaler för utleverans nära storstäder. En halv miljon kvadratmeter lager- och logistikyta färdigställdes under 2015 och lika mycket yta väntas tillkomma under både 2016 och 2017, enligt en rapport från fastighetsrådgivningsföretaget Savills. – Förändrade konsumtionsmönster kommer ge stora effekter för logistiksektorn, säger Peter Wiman, analyschef för Savills.

Sverige är inne i stark ekonomisk period. BNP steg med 4,2 procent under 2015 och 3,7 procent under första halvåret 2016. Höga nivåer jämfört med merparten av Europas ekonomier. Inom lager- och logistiksektorn är utvecklingen stark. Under 2015 byggdes ungefär en halv miljon kvadratmeter logistik-, lager- och industrifastigheter och det väntas bli desamma under såväl 2015 som 2016. Mellan 2008 och 2014 var det årliga genomsnittet 350 000 kvadratmeter. Att nivåerna stigit så pass mycket är en klar indikator för en stark efterfrågan rörande nyutvecklade fastigheter, enligt en ny rapport från Savills. Lager- och logistiksektorn går en spännande framtid till mötes. Parallellt med de stora investeringarna genomgår segmentet en transformering där människans förväntningar pushar utvecklingen. Stadsnära läge har blivit avgörande faktor. Segmentet har stått sig starkt i flera år. Under första halvåret 2016 uppgick transaktionsvolymen till 9,8 miljarder kronor, en summa som bara är 3,2 miljarder lägre än vad det årliga snittet varit under senaste decenniet. Samtidigt går en ny trend av skönja där stadsnära läge blivit en avgörande faktor för att tillfredsställa konsumenter med högre krav på snabba leveranser. Där konsumenter kommer att förvänta sig leverans samma dag eller till och med samma timma. – Allting pekar på att det kommer hända mycket i segmentet. Det kommer fortsätta byggas ganska ordentliga volymer. I dagsläget uppfyller handlarna i stort sett konsumenternas krav, men högre framtida krav kommer leda till ett större behov av mindre lager i de större städerna, säger Peter Wiman. **Storstäderna i fokus** Den utvecklingen handlar i första hand om storstäderna Göteborg och Stockholm där det bor mest folk, befolkningstillväxten är störst och där merparten av affärer görs. Men även regionsstäder kan utvecklas på samma sätt. Däribland märks Mälardalen runt Örebro och platser längs med E4 söder om Stockholm, såsom Linköping, Norrköping och Jönköping. I rapporten konstaterar Savills också att det finns en ökad efterfrågan på lager nära järnväg. Kraven på snabba leveranser har drivits av e-handeln, vilken har ökat med 19 procent per år under det senaste decenniet. Försäljningen uppgick 50,1 miljarder kronor, vilket motsvarade 6,9 procent av den totala handeln. Även om e-handelns marknadsandel fortfarande är förhållandevis liten har den stor potential och väntas nå högre nivåer, likt e-handeln gjort i länder som Storbritannien, Tyskland och Frankrike. – På bara ett år har konsumenternas förväntningar på leveranstider sjunkit med tolv timmar. Dessutom är det ganska uppenbart om man läser Postnords undersökningar att man inte vill vara hemma dagtid för att ta emot paket. Så logistiksektorn står inför stora utmaningar att få ut sina varor snabbt, säger Peter Wiman.

E-handeln ses också som en faktor bakom skiftet i hyreslängder. Där hyresgäster börjat efterfråga hyror om tre till sju år snarare än tio till tolv år, som ses som genomsnitt. Detta på grund av e-handelsbolagens osäkerhet kring framtida behov av lager- och logistiklokaler. Något som gör att flexibilitet är ett viktigt förbättringsområde för fastighetsägare, enligt Savills rapport. **E-handelns utveckling ställer krav** E-handelns utveckling och kraven på snabbare leveranser har även gjort att automatiserade lagerlösningar blivit mer attraktiva i en tid då markyta runt framför allt Stockholm blivit en bristvara. Automatiserade lokaler i stadsnära lägen kommer korta leveranstiden och öka flexibiliteten markant. Fastighetsägare till dessa lokaler gynnas dessutom av att den stora investeringen hyresgästen står för gör att det är mindre sannolikt att hyresgästen lämnar fastigheten. – Vi har sett ett skifte i intresset för automatiserade lagerlösningar, både när det gäller

terminalfastigheter och lager – och då i form av automatiserade höglager. Man förstår motiven bakom det sett till att man teoretiskt kan ha en sådan anläggning i drift 24 timmar per dygn. </p><p> – Det kommer att komma mer och mer. Men ett automatlager kan kosta 50 till 100 procent av vad själva fastigheten kostar, så det är en ganska betydande investering för hyresgästen. Självklart borde det reflektera hur man bedömer risken i ett sådant kassaflöde. Jag tror inte hyresgäster kommer vara benägna att lämna den typen av fastigheter. </p><h4>26 procent byggs spekulativt</h4><p> Under 2015 byggdes 26 procent av logistikfastigheterna spekulativt, det vill säga utan ett kontrakt med någon klar hyresgäst. Något som beror på att logistik-, lager- och industrifastigheter anses ha lägre risk än tidigare samt att marknadshyrorna för lager- och logistikytor stiger framförallt i stadsnära lägen i storstäderna. I Stockholm har industriområdena konverterats till bostadsområden vilket gör att utbudet blir mindre och hyresnivåerna ökar ytterligare. Tillgången på mark för nybyggnation av lager i Stockholmsområdet är dessutom begränsad, vilket medför ytterligare utmaningar. </p><p> – Allt detta gör att spekulationer i lagerfastigheter ökar. Vi räknar med att cirka 26 procent av nybyggnationen av lager i år är rent spekulativ, där man bygger utan att ha ett kontrakt med en klar hyresgäst, säger Peter Wiman. </p><p> Men utvecklingen kring spekulativt byggande riskerar dock att avta. Detta på grund av ökningen av automatiserade logistiklokaler och de särskilda krav som ställs för att de ska passa hyresgästen. </p><p> Läs hela rapporten från Savills här

</p>

- Axel Ohlsson

axel@fastighetssverige.se