

MURROSKOHTIA

MUUTOKSIA ON MONENLAISIA. Jotkut tulevat äkkiaarvaamatta ja suurella ryminällä, mutta saattavat sittenkin jäädä vaikutuksiltaan vähäisiksi. Useimmat alkavat pieninä aihioina, mutta vähä vähältä voimaa keräten muuttavat ensin ajatuksia, sitten mielipiteitä, tapoja ja tottumuksia, rapauttavat nykyisiä rakenteita ja johtavat lopulta läpimurtoon. Yksi tällainen on verkkokaupan kehitys, joka näyttää nyt lopulta – 20 vuotta voimaa kerättyään – muuttavan myös fyysisen maailman rakenteita.

Asia ei siis ole mitenkään uusi, mutta nyt tuo muutos on edennyt niin pitkälle, että vanhat rakenteet alkavat väkisin murtua. Meidän näkökulmastamme kiinnostavia ovat vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja erityisesti kiinteistöliiketoimintaan.

Verkkokauppa on oleellisen osa globalisaatiota ja kansainvälinen kaupan kasvua ja se vaatii oman infransa, vaikka välivarastoinnin tarve yritetäänkin minimoida. Tarvitaan kuitenkin massiivisia lajittelukeskuksia, pakkaamoja ja lähettämöjä. Tällä alueella toimivat kiinteistösijoittajat tarvitsevat huikean paljon osaamista myös varsinaisen kiinteistösijoittamisen ulkopuolelta.

Havainnollinen merkki verkkokaupan noususta on muutos vähittäiskaupan ketjuissa. Monet perinteikkäät erikoiskaupan ketjut ovat jo kadonneet tai käyvät kuolinkamppailuaan. Aivan tuore tapaus on Seppälä, jolla vielä 2010 oli yli 200 myymälää. Varsinainen kotimainen jännitysnäytelmä on ollut seurata Stockmannin kamppailua. Vielä vuosikymmen sitten menestys oli väkevää ja osinkojakin irtosi vuosittain kymmeniä miljoonia euroja. Nyt tuosta kaikesta on jäljellä kovin vähän. Tarinassa on tietysti monia käänteitä, mutta arvioissa kyllä nostetaan enemmän tai vähemmän esille verkkokaupan globaali nousu ja Stockmannin oma kompastelu verkkokaupan saralla.

Kansainvälisiä esimerkkejä riittää. Aivan tuore on yrityssaaneerukseen ajautunut lelujätti Toys R Us. Syy- ja seuraussuhteet ovat tietysti monimutkaisia, mutta todettakoon, että mm. Amazon.com on vähitellen noussut lelumyynnissä ohi Toys R Usin. Amazon on jatkanut voittokulkuaan monella muullakin sektorilla ja edelleen vankeistanut asemiaan maailman

arvokkaimpien yritysten listalla, jossa se majailee nyt sijalla neljä. Kuluvan vuoden toisella kvartaalilla kymppisakkiin on ensimmäisen kerran kiilannut myös verkkokauppajätti Alibaba Group.

Kaupan murrokseen näyttää vahvasti liittyvän myös uusi asumisen muoto, jossa uusien ostoskeskusten yhteyteen rakennetaan asuntoja. Esimerkkejä tulee koko ajan lisää, mutta poimitaan lähempään tarkasteluun Helsingin Kalasataman nouseva kauppakeskus RED1 ja sen yhteyteen nousevat tornitalot. Uutuusarvoa on monessakin suhteessa, mutta mainittakoon, että kokonaisuuden korkeimmaksi rakennukseksi nousevaan RED1n Majakkaan tulee jo yksistään 282 asuntoa. Suomen mitassa tämä on aika paljon, kun vielä huomioidaan, että tontin koko on 920 m² ja asuntojen alapuolisiin kerroksiin tulee vielä kauppakeskuskerroksia ja pysäköintiluolastoja. Kiinteistötekniisesti alue näyttää varsin mielenkiintoiselta, sillä rakentaminen ei noudata tonttirajoja ja hallinnanjakosopimuksilla näyttää olevan kokonaisuuden kannalta aika iso merkitys.

Älykotihehikutusta ei em. asuntojen markkinointiin näytä erityisesti liittyvän, mutta merkkejä älykotiasumisen uudesta tulemisesta on kyllä ilmassa. Asia liittyy tekoälyn rantautumiseen myös kodinohjauksen ratkaisuihin. Tästä kuitenkin enemmän tulevaisuudessa numeroissa.

Lopuksi todettakoon, että tietotekniikka – milloin missäkin muodossa – näyttää lopulta tunkeutuvan aivan kaikkialle ja muovaamaan maailmaa uusiksi. Se mahdollistaa niin uudet kaupankäynnin muodot, energiajärjestelmän murroksen kuin automatisoituvan liikenteenkin. Nämä ovat voimia, jotka sitten puolestaan muovaavat maankäyttöä

ja sen vaatimia investointeja, riskejä ja tuottoja. Näyttää siltä, että maankäytön ratkaisut integroituvat entistä enemmän osaksi liikenteen ja energian ratkaisuja. Matka kohti hyperkytkeytynyttä rakennettua ja ihmisten ympäristöä jatkuu, ja vauhti varmasti vain kiihtyy. Tämä aiheuttaa suuria haasteita osaamisellemme ja tekemisellemme. Ja vaikka haluaisimmekin kovasti muuttua ja uudistua, se ei välttämättä ole ollenkaan helppoa. Sen osoittavat jo edelläkin mainitut esimerkitkin.



ARI LAITALA
ari.laitala@maankaytto.fi