

# LOGISTIKKEIENDOM: Dette bør du vite om markedet

Logistikkeiendom er i vinden, og markedet nyter høy interesse i meglerhusene for tiden. Bruk denne oversikten for å få et kjapt overblikk over de ulike aktørene der ute, og hvordan situasjonen er i markedet akkurat nå.

## Hva er egentlig yield?

Ifølge DNB kan yield enkelt defineres som

**NETTO LEIEINNTEKTER**

**EIENDOMMENS VERDI**

Jo lavere yielden er, jo høyere vil verdianslaget for eiendommen være.

## Visste du at?

2016 var et rekordår for logistikkmarkedet med transaksjoner verdt **15 milliarder** kroner.

**5,25%**

Det har ført til en svært lav yield på 5,25% for de mest attraktive logistikkeiendommene. Leietakerne i logistikkmarkedet har som regel standardiserte krav. Dermed har du fordelen av å kunne appellere til en stor del av markedet ved hjelp av enkle men fleksible løsninger.

## Hva kjennetegner de ulike leietakerne?

### 1 Netthandelaktører



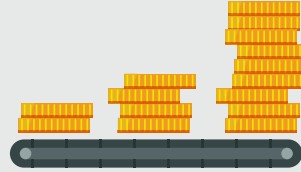
**Kjennetegn:** Har som regel en høy grad av varer i omloop. Avhengig av å kunne distribuere og motta varer på en effektiv måte.

#### Hva bør du tenke på?

De minste nettbutikkene starter som oftest i det små med enkle krav, og fokuserer gjerne på salg i oppstartsfasen. Vanligvis ikke avhengig av stor takhøyde og automatiserte systemer.

De største aktørene (som gjerne selger både i butikk og på nett) har gjerne større krav og kan være avhengig av automasjonsløsninger.

#### Netthandelen øker i Norge

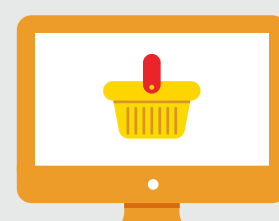


Norsk netthandel passerer 100 milliarder kroner i omsetning i 2017.

#### Greit å vite



Netthandel krever 3 ganger så mye lagerflate som vanlig lagerhold.



Veksten i netthandel er på 74% de siste 4 årene (omtrent 16% per år).



Kostnadene knyttet til å drifte butikkene utgjør i gjennomsnitt 15% av omsetningen for aktørene, mens for nettbutikkene utgjør lagerkostnaden i snitt kun 1% av omsetningen.

Kilder: DIBS, CBRE, Business Insider



**Kjennetegn:** Behov for større bygg med stor takhøyde, og god tilgang for vogntog og transportører rundt bygget.

#### Hva bør du tenke på?

Grossistvirksomhetene er gjerne større enn nettbutikkene fra starten av. Derfor bør du kunne tilby store og mer fleksible lagerbygg med muligheter for å bygge ut.

Hvordan grossisten distribuerer varene vil påvirke varehåndteringen, og dette gjenspeiles i planløsningen. Vær fleksibel, og tilby ulike løsninger etter behov.

### 2 Grossistvirksomheter



### 3 Produksjonsvirksomheter



**Kjennetegn:** Spesialister som krever skreddersydde bygg. Store deler av bygget vil gå til å huse maskiner og utstyr, og byggets layout vil være avgjørende for å sikre optimal flyt av råvarer og ferdigstilte varer.

#### Hva bør du tenke på?

Beliggenhet nær kollektivtransport er som regel ikke et krav, men et stort pluss.

Som regel avhengig av høy bemanning. Lokalene ligger i rimelig pendleravstand til de største byene og tettstedene.

Nærheten til transportører og havner gjør det lettere for vogntog å komme til.

Tilgang på råvarer og ressurser er essensielt.



**Kjennetegn:** Disse aktørene både lagrer og distribuerer varer for en rekke ulike kunder.

#### Hva bør du tenke på?

Lagerbyggene burde være fleksible med muligheter for tilpasninger.

Beliggenhet i nærheten av de største transportårene er en stor fordel.

### 3PL og 4PL

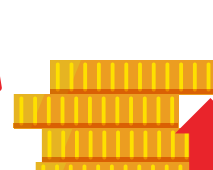
### 4



## Prisene øker i USA



Den totale kapasiteten i USA økte med 13,9% fra 2015 til 2016, men tilgjengelig kapasitet sank med 10% de påfølgende 12 månedene.



Det har vært med på drive prisene på leiemarkedet opp i løpet av 2016 med 6,9%.



Det forventes videre at kostnader knyttet til lagerdrift skal øke årlig med 3% frem til 2021.



Likevel har ikke etterspørsel og redusert tilbud økt marginene for lageroperatørene, som ligger stabil mellom 3 og 6%.

Kilder: CSCMP, 2017 State of Logistics Report

## Utviklernes eksperttips

- ✓ Unngå skreddersydde eiendommer. Vær heller fleksibel i hva du tilbyr.
- ✓ Fokuser på å levere gode løsninger for leietakeren.
- ✓ Legg eiendommen i nærheten av befolkningen og sentrale strøk hvis leietakeren driver med distribusjon av varer til privatmarkedet.

