

Kauppakeskusliiketoiminnan vuosiseminaari | 10.10.2018

Toimialan ”sokeiden pisteiden” tunnistaminen?

1. Mitkä muutokset ovat olleet nopeampia tai joilla on ollut suurempi vaikutus, kuin aikaisemmin olemme arvioineet?

- Kuluttajakäyttäytymisen monialainen muutos
 - Globalisaatio; maailman pienentyminen, tiedon lisääntyminen
 - Mobiilin käyttö ja Mobiilipalvelujen nopea kehittyminen ja laajentuminen
 - Nettiosastaminen lyö läpi nuorisossa nopeammin kuin aikaisemmin kuviteltiin
 - Terveys ja hyvinvointi, ihmisten kiinnostus omaa hyvinvointia kohtaan lisääntynyt
 - Sunnuntaista on tullut vilkas myyntipäivä
- Verkko- ja vertaiskaupan kaupan kasvu
- Muoti/vaatekauppojen hiipuminen ja tilatarpeen nopea lasku (vaikka verkkokaupan osuus ei ole kasvanut suhteessa yhtä rajusti)
 - Ostokäyttäytymisen monialainen muutos ja hybridikulutus
 - Discounterien vahvuus
 - ➔ Pukeutuminen tarvitsee vähemmän neliöitä + sopimusjoustavuus/lyhyemmät sopimukset
- Tavaratalojen (Sokos, Stockmann, Anttila) suosion lasku
 - Tilojen voimakas pienentäminen, toimipisteiden sulkemiset ja konkurssit (Kodin1), joiden seurauksena on vapautunut valtavasti tilaa kauppakeskuksissa ympäri maan
- Pop up -toimijoiden lisääntyminen
 - Yhä useampien toimijoiden liiketoiminta perustuu siihen, että tehdään pelkästään sesonkiin näyttävät liikkeet
- Viihde- ja elämästarjonnan vahvistuminen - elokuvateatterit ovat säilyttäneet paikkansa
- Kahviloiden ja ravintoloiden räjähdysmäinen kasvu (kauanko vielä jatkuu?)
 - Ulkona syömisen suosiminen tapahtunut yllättävän nopeasti, laatu, fast casual
 - Alkoholia ei käytetä enää niin paljon
 - Sinkkotaloudet kaipaavat yhteisöllisyyttä
- Työn tekemisen muutokset → Tilatarve pienentynyt merkittävästi toimistoneliöissä ja vanhat koppi- ja avokonttorit muuttuvat monitilaympäritöiksi
 - Yrittäjämäisen ja projektiluonteisen työn lisääntyessä kysyntä kahviloille ja kolmansille paikoille lisääntynyt
- Markkinaerot: pks vs. muu Suomi
- Kauppakeskusten erilaistumisen tarpeellisuus
- Pienten alle 50 neliön vuokratilojen tarpeen katoaminen

2. Mitkä muutokset voivat olla merkittävästi nopeampia tai joilla tulee olemaan merkittävästi suurempi vaikutus, kuin nyt tunnistamme?

- Kaupan rakennemuutos voi olla vielä voimakkaampi ja nopeampi
 - Erikoistavarakaupan siirtyminen verkkoon, tavaroiden kuluttaminen romahtaa
 - Retail-brändien uudistamisen syklit lyhenevät → Uudistumattomien ketjujen äkillinen kaatuminen (esim. Tiimari ja Anttila)
 - Retail parkkien alamäki alkaa
 - Ruuan verkkokaupan kasvu saattaa olla arvioitua nopeampaa ja volyymiltaan suurempaa ja muuttaa tilatarpeita paljon enemmän kuin nyt luulemme
 - Vuokrasopimusten jousto korostuu ja vuokratasot laskevat?
- Vastuullisuus korostuu kuluttamisessa laajasti, ilmastonmuutoksen myötä ympäristötietoisuus ja kiertotalous nousevat voimakkaasti ja syrjäytymisen lisääntyessä herätään myös globaaliin eriarvoisuuteen → Epä vastuullinen business kuolee
 - Edullisemmän hintaluokan ns. nopea muoti saattaa ajautua vielä paljon suurempiin vaikeuksiin kuin mitä tähän asti olemme nähneet. Kuluttajien ostovoima on kasvanut, mutta rahaa käytetään muihin asioihin kuin pukeutumiseen. Kuluttajat ovat aiempaa tietoisempia kertakäyttökulutuksen ongelmista ja ketjut, joiden toimintaperiaate on lanseerata 8-10 uutta mallistoa vuosittain (esim. H&M, Zara) saattavat ajautua merkittäviin vaikeuksiin.
- Kahvila ja ravintolapalveluiden määrän ja tason nousu
 - vs. kotiin ruuan tuonti; huippukokin annokset!
 - Ravintoloiden suuri määrä saattaa olla kupla. Taloustilanteen heiketessä ulkona syömisestä on erittäin helppo tinkiä, joten nopea kysynnän lasku on mahdollista.
- Palveluiden ja viihtymisen toimijoiden lisääntyminen vuokralaiskokoontenossa
- Terveyspalveluiden kysyntä kasvaa
- Logistiikan vaikutus kasvaa
- Liikkumisen muutokset, mm. yksityisautoilun muutos
 - Sähköistyminen ja automatisaatio, mm. itseohjautuvat sähköautot (+lentävät autot)
- Uuden teknologian vaikutukset
 - AI kehittyä ja vaikuttaa kaikkeen ja nopeasti
 - Älykkäät laitteet saattavat mullistaa toimintaa
- Koska kauppakeskukset eivät enää ole toistensa kopioita?
→ Yksilöllisyyden lisääntyminen
- Aukioloaikojen ja käyttöaikojen laajeneminen
 - Vartijoiden määrää pitää lisätä iltapäivä- ja iltapainotteisesti, samoin WC-tilojen siivousta