

Joutsan Nuoli-HUB selvitystyön loppuraportti

8.6.2022

Taustaksi

PTB-Invest Oy:n ja Joutsan kunnan välinen sopimus hankkeen selvitystyön osalta on ollut kolmivaiheinen, jossa varsinainen kartoitustyö on käsittänyt vaiheen 1.

Koska ensimmäisen vaiheen myötä hankkeelle ei ole syntynyt riittävä kysyntää, on yhteistyö selvitystyön osalta päättynyt.

Mahdollisten operaattoreiden sekä sijoittajien kartoittaminen

Selvitystyön vaiheesta 1. sovittiin seuraavaa:

Hankkeen eri toteuttamisvaihtoehtojen perusteellinen selvittäminen, kysynnän osoittaminen sekä operaattori- että sijoittajakumppaneiden kartoittaminen ja löytäminen. Selvitettävät tiedot kootaan erilliseen tiedonkeruulomakkeeseen mikä toimitetaan työn tilaajalle kunkin operaattori- ja sijoittajakumppanin osalta.

Työn eteneminen

Projektin aloituspalaveri pidettiin 10.8.2021 Joutsassa ja hanke on edennyt seuraavasti:

- Liikeidean ja hankkeen eri toteuttamisvaihtoehtojen selvittäminen sekä työstäminen valmiiksi (etätyö-, kaupalliset- ja matkailupalvelut)
- Markkinointi- ja esitemateriaalien suunnittelu ja toteutus
- Potentiaalisten kumppaneiden kartoitus ja kontaktointilistojen rakentaminen
- Kontaktointi valittuihin tahoihin:
 - o Rakennusliikkeet
 - o Kiinteistö- ja pääomasijoitusyhtiöt
 - o Kaupallisten palveluiden tuottajat
 - o Lopputuotteen kysynnän selvittäminen, Yritykset liikevaihtoluokassa noin 10 miljoonaa euroa ja ylöspäin

Taustaselvitykset ja kontaktoidut yritykset

Taustaselvitysprosessin aikana on käyty läpi noin 500 yritystä tai yksityistä pääomasijoittajaa joiden soveltuvuutta hankkeeseen on arvioitu yrityksen liiketoimialan, koon sekä liikevaihdon mukaan. Nämä tahot ovat koostuneet kiinteistö- ja pääomasijoittajista, ravitsemus- ja matkailualan operaattoreista, liike- ja kauppakeskustoimijoista, kaupallisten palveluiden tuottajista sekä rakennusliikkeistä.

Taustaselvitysprosessin myötä on oltu yhteydessä 286 toimijaan sähköpostitse ja tämän lisäksi myös osaan puhelimitse. Erikseen käytyjä puhelinkeskusteluja tai tapaamisia yllä olevan lisäksi on noin 20 kpl.

Kontaktointien sisältö ja johtopäätökset

Yhteydenotoissa selvitettiin seuraavia asioita:

- Mahdollisuutta osallistua hankkeeseen sijoittajana
- Mahdollisuutta osallistua hankkeeseen operaattorina
- Mahdollisuutta osallistua hankkeeseen rakentajaurakoitsijana
- Mahdollisuutta osallistua hankkeeseen outlet- tai vähittäiskaupan toimijana

- Kysyntää palveluiden loppukäyttäjänä

Johtopäätökset, mahdollisuus osallistua hankkeeseen sijoittajana

Selvitystyön aikana päällimmäiseksi haasteeksi Nuoli-Hub etätyöpalveluiden osalta nousi alueen maantieteellinen sijainti. Joutsaa pidetään yleisesti ottaen vireänä ja kauniina mökkikuntana sekä 4-tien läheisyys että liikenneyhteydet ovat yleisesti ottaen hyvät. Kuitenkin jos ajatellaan Nuoli HUB-hankkeen tyyppistä etätyötoimintaa, sijainti koetaan liian kaukaisena. Myös alueelta puuttuva niin sanottu veturiyritys sekä oheispalveluita tuottavien muiden operaattoreiden vähäisyys osoittautui epävarmuustekijäksi potentiaalisten sijoittajien keskuudessa.

Toisaalta taas 4-tien läheisyys ja tuhansien ajoneuvojen päivittäinen liikennevirta herätti kiinnostusta mahdollisiin muihin kaupallisiin palveluihin ja niihin liittyviin kiinteistöihin sijoittamisessa. Kaupalliset palvelut, ovat ne sitten outlet -toimintaa tai muita vähittäiskaupan keskittymiä, koettiin mahdollisina niiden ympärivuotisuuden ja tasaisen kassavirtansa vuoksi. Tässäkin sijoittajat jäivät kuitenkin kaipaamaan tarkempia suunnitelmia alueesta sekä myös tarkempia tietoja operaattoreista.

Selvitystyön ensimmäisessä vaiheessa on ollut tarkoitus kartoittaa Nuolen alueen mahdollisuuksia eri toimialoilla laajemmin, joten sijoittajanäkökulmasta alueen kehittämistä voisi varmasti jatkaa suunnittelemalla aluetta tarkemmin kaupallisten palveluiden näkökulmasta sekä lähestyä uudemman kerran sekä mahdollisia sijoittajia että vähittäiskaupan toimijoita.

Suomessa on verrattain paljon tämän tyyppisestä liiketoiminnasta esimerkkejä maamme valtaväylien varsilla, joten mielikuvan luominen on varmasti myös yksinkertaisempaa kuin täysin uuden toimialan varaan liiketoimia rakentaessa.

Pääoma- ja kiinteistösiirtosyhtiöitä sekä alan parissa toimivia henkilöitä kontaktoitiin tämän selvitystyön aikana 114 eri toimijaa tai tahoja.

Johtopäätökset, mahdollisuus osallistua hankkeeseen matkailualan operaattorina

Tässä yhtenä suurena epävarmuutta luovana tekijänä on ollut koko projektin ajan maailmaa ravistellut Covid-19 pandemia ja sen raskauttavat vaikutukset matkailu- ja ravitsemusalaan. Toki kotimaan matkailu on voinut koko pandemia-ajan melko hyvin, mutta alan kehityksen ennustettavuus on ollut äärettömän vaikeaa. Tästä syystä operaattoreiden saaminen hankkeeseen mukaan vaiheessa jossa ei ole tietoa alan tulevaisuudesta, hankkeen rahoittajista sekä muista toimijoista, on muodostanut haasteen löytää veturioperaattoria sekä sen myötä pienempiä toimijoita.

Suurimpana haasteena koettiin kuitenkin alueen maantieteellinen sijainti. Joutsaa on ehdottomasti vireä ja viihtyisä mökkikunta, mutta matkaa tulee liikaa Pääkaupunkiseudulta sekä maamme muista kasvukeskuksista. Lyhyesti tämä tarkoittaa sitä, että kilpailijoita matkailualalla, ja varsinkin näinä aikoina, kun useat jo olemassa olevat toimijat ovat valjastaneet majoituspalveluitaan palvelemaan myös etätyön tekijöitä, on liikaa. Nämä seikat korostuivat myös selvitetessä mahdollista kysyntää etätyöpalveluille.

Matkailu- ja ravitsemusalan operaattorin olisi hyvä olla jokin sellainen paikallinen toimija jolla jo on Joutsan seudulla olemassa olevaa liiketoimintaa jolloin synergiaetu olisi saavutettavissa helpommin. Tällaisen toimijan ei tarvitsisi toimia veturiyrityksenä alueella, vaan pikemminkin voisi olla oheispalvelun tuottajana ja näin kasvattaa omaa liiketoimintaansa sekä luoda työpaikkoja alueelle.

Johtopäätökset, mahdollisuus osallistua hankkeeseen rakentajaurakoitsijana

Mahdollisuus löytää urakoitsija hankkeeseen, oli kyseessä loma-asuntotyyppisten etätyökohteiden rakentaminen, kauppa- ja liikekeskusrakentaminen tai muut majoituspalveluiden rakentaminen, ei varmasti ole ongelma. Jo selvitystyön alkuvaiheessa kävi ilmi, että urakoitsijoita varmasti löytyy, mutta ensin olisi syytä löytää hankkeesta kiinnostunut sijoittaja sekä mahdollinen operaattori, jotta syntyisi kysyntää urakoinnille.

Selvitystyön tuloksena voidaan kuitenkin todeta, että urakoitsijoista ei varmasti ole pulaa mikäli hanke aikanaan edistyy rakentamisvaiheeseen asti, vaikka soveltuvia toimijoita lopun viimein on maassamme melko vähän.

Johtopäätökset, mahdollisuus osallistua hankkeeseen outlet- tai vähittäiskaupan toimijana

Kaupallisten palveluiden tuottajien osalta on osittain odotettu koko selvitystyön ajan jo olemassa olevien vähittäiskaupan palveluiden neuvotteluiden etenemistä, ja näin ollen kaupallisten palveluiden selvittäminen on ollut pienempää kuin ehkä aluksi ajateltiin.

On kuitenkin todettava, että selvitystyön tarkoituksena on ollut tutkia mahdollisimman laajasti alueen eri käyttömahdollisuuksia ja ottaen huomioon mahdollisten sijoittajien näkökulman alueeseen en näe etteikö vähittäiskaupan keskittymällä olisi elinmahdollisuuksia alueella. Mikäli alueen kehittäminen koetaan jatkossa tarpeelliseksi, tämä on varmasti se suunta mihin aluetta kannattaa maankäytössä ja kaavoituksessa viedä.

Kaiken kaikkiaan mahdollisia eri operaattoreita (vähittäiskauppa, matkailu- ja ravitsemusala, rakentaminen) kontaktoitiin tämän selvitystyön aikana 69 eri toimijaa.

Johtopäätökset, kysyntä palveluiden loppukäyttäjänä

Kysyntää on selvitetty Nuoli HUB -etätyöpalveluiden näkökulmasta. Kysyntää selvitetessä on käynyt ilmi, että idea sinällään on hyvä ja moderni, mutta moni vastaaja näki sijainnin kuitenkin syrjäisenä. Noin kahden tunnin ajomatka esimerkiksi Pääkaupunkiseudulta ei varsinaisesti tunnu pitkältä, mutta etätyöhön soveltuvia palvelun tuottajia löytyy riittävästi lähempääkin. Myös lentoyhteydet Pohjois-Suomen hiihto- ja lomakeskuksiin ovat ajallisesti lähes vastaavan ajan puitteissa saavutettavissa. Yksikään haastatelluista ei pitänyt kuitenkaan ideaa huonona, vaan pikemminkin modernina ja varmasti tulevaisuudessa yleistyvänä liiketoimintamallina.

Kysyntää HUB-tuotteen loppukäytöstä selvitetessä kontaktoitiin tämän selvitystyön aikana 103 eri toimijaa tai tahoa.

Lopuksi

Selvitystyössä yleisesti painotettiin kysynnän ja sijoittajapotentiaalin selvittämistä. Hub -liiketoiminnalle ei tämän työn pohjalta ole syntynyt sellaista kysyntää, että ajatusta kannattaisi edistää ainakaan toistaiseksi pidemmälle. Toiminta vaatisi majoitus- ja ravitsemusalan operaattoreita sekä muita oheispalveluiden tuottajia, mutta liiketoiminnan liiallinen sesonkiluontoisuus sekä sijainti koettiin yleisesti ottaen haastavana.

Pääoma- ja kiinteistösijoitusalan henkilöitä lähestyttäessä niin ikään Hub-ajatus kuulosti vieraalta monen korviin, mutta sen sijaan muulle mahdolliselle kaupallisen toiminnan keskittymälle nähtiin mahdollisuuksia. Näin ollen mikäli Nuolen aluetta halutaan kehittää eteenpäin, näkisin sen tulevaisuudessa vilkkaana kauppa- ja levähdyspaikkana 4-tien varrella, jonne voi matkustaa kauempaakin.

Espoossa 8.6.2022

Teemu Moisio
PTB-Invest Oy

