

Kotkan Kantasataman aluetaloustutkimus

Oxford Research Oy
Lokakuu 2014
Lopuraportti



Tiivistelmä

Kotkan kantasataman investointihankkeen aluetaloudelliset vaikutukset on selvitetty

Pohjoismainen konsulttiryitys Oxford Research selvitti Cursor Oy:n toimeksiannosta Kotkan kantasatamahankkeen vaikutuksia aluetalouteen. Selvitys toteutettiin elo-syyskuussa 2014. Selvitys kohdistuu hankkeen ensimmäiseen vaiheeseen ja sen liikevaihto- ja työllisyysarviot kattavat vähittäis-, ja outlet-kaupan, ravintolat ja hotellitoiminnan. Rakennusvaiheessa sekä kiinteistöverossa huomioidaan myös asunnot.

Investoinnin suuruus on 185 miljoonaa euroa hankkeen ensimmäisessä vaiheessa vuosina 2014-2016.

Kotkan kantasataman kehittämiseen investoidaan 185 miljoonaa euroa vuosina 2014 – 2016. Laaja investointi **käsittää outlet – keskuksen, vähittäiskauppaa, ravintoloita, elokuvateatterin, hotellin ja asuinrakentamista**. Kokonaisuudessaan investointi kattaa yli 90 tuhatta neliometriä. Ensimmäinen vaihe on täydessä toiminnassa vuonna 2017. Kantasataman kehittäminen jatkuu tämänkin jälkeen toisessa vaiheessa. Toinen vaihe tulee vähintään kaksinkertaistamaan investoinnin suuruuden ja se tekee Kantasatamasta monipuolisen viihde- ja vapaa-ajan keskuksen.

Hankeella huomattava työllisyysvaikutus aluetalouteen

Kehityshankeella on merkittävä työllistävä vaikutus. Rakennusvaiheessa investointi luo lähes tuhannen henkilötyövuoden edestä suoria työpaikkoja ja lähes kaksituhatta huomioiden epäsuorat työpaikat. Toimintavaiheessa pysyviä työpaikkoja syntyy yli 700 ja epäsuorat huomioiden yli 900. Tämä merkitsee myös kuntataloudelle huomattavaa piristysruisketta kohoavina verotuloina.

Sidosryhmähaastatteluissa hankkeeseen suhtauduttiin erittäin positiivisesti. Pientä huolta aiheutti ennen kaikkea kilpailutilanteen kiristyminen.

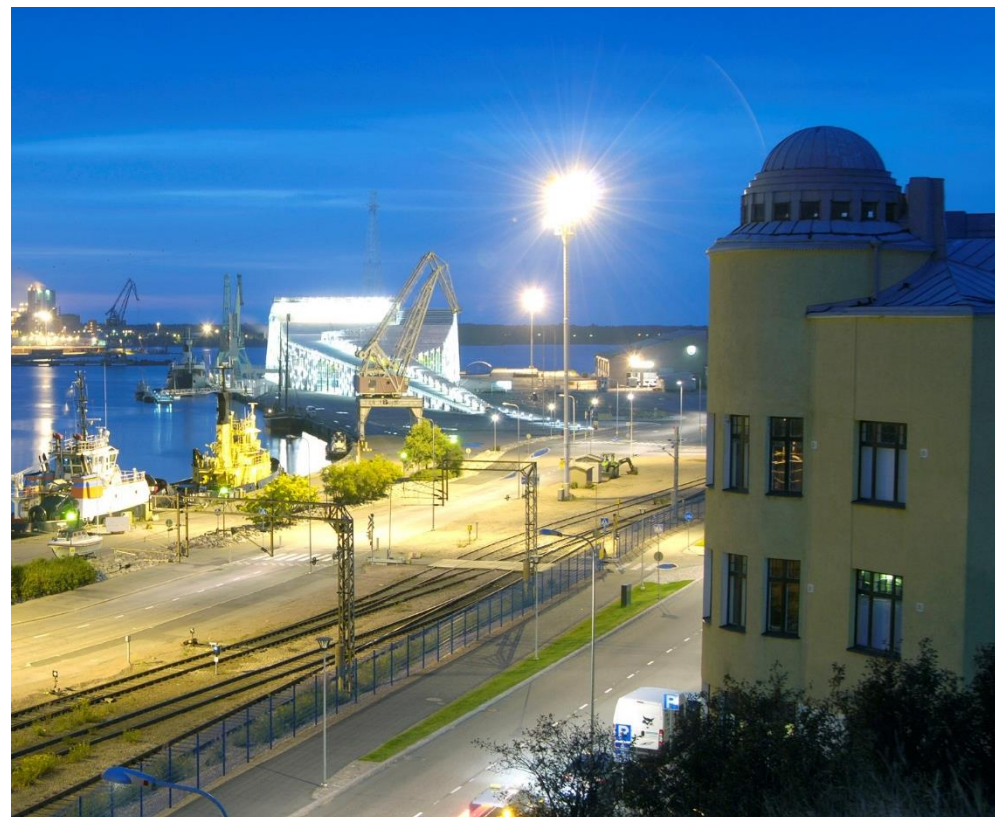
Uudenlaisen konseptin takia hankkeen ei katsottu kilpailevan suoraan nykyisten kaupan yksiköiden kanssa, mutta hanke saattaa vaikuttaa asiointiliikenteeseen ja tätä kautta mm. Haminan keskustan elinvoimaisuuteen. Kantasatama on monessa mielessä mielenkiintoinen kohde vähittäiskaupan alalla. Merkittävintä on se, että kehityshanke kohdistuu Kotkan keskustaan ja se elävöittää keskusta-aluetta. Kantasataman houkuttelemat asiakasvirrat luovat liiketoimintamahdollisuuksia myös muille keskusta-alueen yrityksille ja lisääntyvä majoituskapasiteetti poistaa esteitä matkailun kehittämisen tieltä. Kehityshanke luo myös pohjaa sekä linjaliikenteen että risteilytoiminnan kehittämiseksi.

Tutkimuksen tausta ja rajaukset

- Oxford Research toteutti selvityksen Kantastamainvestoinnin aluetaloudellisista vaikutuksista
- Tutkimuksen tilaaja oli Cursor ja se toteutettiin Elo-syyskuussa vuonna 2014.
- Tutkimuksen tavoitteena on arvioida Kantastaman kehityshankkeen keskeisiä vaikutuksia Kotka-Hamina – seudun aluetalouteen
- Arviointia laajennettiin huomioimalla myös sidosryhmät ja kilpailutilanne
- Tutkimuksen projektipäällikkönä toimi Analyttikko Vesa Kokkonen. Tutkimukseen osallistuvat lisäksi Toimitusjohtaja Jouni Eho sekä Head of Department Jakob Stoumann.
- Tässä raportissa esitelty taloudellisten vaikutusten arviointi kohdistuu kehityshankkeen ensimmäiseen vaiheeseen – tästä vaiheesta on olemassa selkeä kokonaisarvio.
- Vaihe 1 toteutetaan vuosina 2014 – 2016 ja se on täydessä toiminnassa vuonna 2017.
- Keskuksen laajentamien ja palvelujen monipuolistaminen jatkuu tämänkin jälkeen vaiheessa 2
- Vaihe 2 kaksinkertaistaa investoinnin ja aluetaloudelliset vaikutukset.

Kantasataman hankekokonaisuus

- Kantasatama on ainutlaatuinen alue Kotkan keskustassa
- Hankkeen tarkoituksena on luoda Kantasatamasta vilkas kaupan- ja vapaa-ajan keskus
- Kantasatamahankkeen ytimessä on outlet – keskus, joka myy premiumbrändien edelliskausien tuotteita. Konsepti on Suomessa uusi, mutta maailmalla suosittu.
- Muita suunniteltuja palveluita ovat myös hotelli, marina ja viihdekeskus sekä monipuoliset ravintolapalvelut
- Kokonaisuus toteutetaan useassa vaiheessa 2015-2017 ja investoinnin suuruus nousee satoihin miljooniin



Taloudelliset vaikutukset

	Rakennusvaiheessa	Outlet-keskuksen toiminta vaiheessa
Investoinnin suuruus	185 milj. €	
Liikevaihto		200 milj. €
Suorat työpaikat	994 htv	710
Kaikki työpaikat (suorat + epäsuorat)	1988 htv	910
Verokertymä kunnille		n. 6,7 milj. euroa
BKT		0,5 % Kymenlaakson BKT:sta

Dynaamiset vaikutukset ja niiden rajoitukset

Positiivisia dynaamisia vaikutuksia:

- + Kasvavat palkkatulot luovat uusia työpaikkoja
- + Outlet-keskuksen houkuttelemat matkailijat luovat uusia mahdollisuuksia muille palveluntarjoajille
- + Uudet investoinnit matkailuun, vapaa-aikaan ja asumiseen
- + Kasvavat verotulot mahdollistavat julkisten palvelujen kehittämisen
- + Alueen imago paranee -> voi houkutella uusia asukkaita
- + Rakentamishankkeet mahdollistavat uusien teknologioiden testaamisen

Dynaamisia vaikutuksia rajoittavat tekijät:

- Asiakasvirtojen uudelleen ohjautuminen vie asiakkaita muualta Kotkan-Haminan seudulta
- (Osaavan) työvoiman saatavuus rajoittaa kasvua
- (Vuokra-)asumisen saatavuus rajoittaa muuttoa alueelle

Tuotantotekijöiden saatavuus

Työvoima

- Työntarjonta ja kysyntä tasapainossa palvelualoilla
- Nykyisillä toimijoilla ei rekrytointivaikeuksia – viitteitä ylitarjonnasta
- Kielitaito on keskeinen kysymys
- Kiinnitettävä huomioita asumiseen ja koulutukseen

Maa

- Kaupunkimainen tehokkuus otettava huomioon suunnittelussa
- Hanke hyödyttää satamaa (nykyinen käyttötarkoitus)
- Maankäytössä ei ole ristiriitaa
- Kotkansaarella on rakennusmaata vielä hankkeen jälkeenkin

Pääoma

- Pääoma haetaan kansainvälisiltä markkinoilta, joten paikallinen saatavuus ei rajoita
- Huomioitava kaupungin valmiudet investoida tarvittavaan infraan.
- Huomioitava paikallisten (matkailu)yrittäjien kyky investoida niin, että ne pystyvät hyötymään matkailuvirtojen kasvusta

Aluetalouden kehitys – nykytiltanne

- Kotka-Haminan – seutu on käynyt läpi voimakkaan rakennemuutoksen.
 - Alue on ollut raskaan prosessiteollisuuden keskittymä. Teollisuuden rakennemuutos on vähentänyt työpaikkoja oleellisesti.
- Kantasatamainvestointi tukee Kotkan-Haminan seudun elinkeinorakenteen uudistamista
 - Palvelusektorin kehittäminen edellyttää selkeitä uusia avauksia. Outlet – keskuksen kaltaisilla investoinneilla voidaan luoda kriittistä massaa, joka katalysoi rakennemuutosta.
- Kantasatamahankkeen kilpailuetu perustuu Kotkan-Haminan seudun sijaintiin Helsingin ja Pietarin välissä
 - E18 moottorien tien valmistuminen vahvistaa tätä asemaa

Metodologia ja lähteet

- Laskenta perustuu CACI-tutkimuslaitoksen arvioon keskuksen liikevaihdosta.
- CACI on brittiläinen vähittäistavarakauppaan erikoistunut yhtiö, jolla on erittäin laaja kokemus päivittäistavarakaupan tutkimuksesta.
- Investoinnin suuruus on sijoittajien näkemys ensimmäisen vaiheen investoinnista
- Lähtötietojen perusteella on laskettu Tilastokeskuksen tuotos-panos – taulukoiden ja yritysrekisterin tilinpäätöstietojen pohjalta työllisyysvaikutus ja palkkasumma
- Muut arviot perustuvat sidosryhmähaastatteluihin sekä kirjallisiin lähteisiin
- Haastattelujen pohjalta on tehty mm. arviot hankkeen vaikutuksesta paikalliseen kilpailuun sekä maankäyttöön.
- Tilastokeskuksen tilastojen lisäksi on käytetty myös muita sähköisiä lähteitä mm. neliömetrikohtaisen myynnin arvioimiseen.
- Työvoimantarjonta perustuu TE-toimiston tietoihin sekä alueen kaupan- ja ravintola-alan toimijoiden haastatteluihin

DANMARK

Oxford Research A/S
Falkoner Allé 20
2000 Frederiksberg
Danmark
Tel: (+45) 3369 1369
office@oxfordresearch.dk

NORGE

Oxford Research AS
Østre Strandgate 1
4610 Kristiansand
Norge
Tel: (+47) 4000 5793
post@oxford.no

SVERIGE

Oxford Research AB
Norrländsgatan 11
103 93 Stockholm
Sverige
Tel: (+46) 08 240 700
office@oxfordresearch.se

SUOMI

Oxford Research Oy
Helsinki:
Fredrikinkatu 61a, 6krs.
00100 Helsinki, Suomi
www.oxfordresearch.fi
office@oxfordresearch.fi

BRUXELLES

Oxford Research
C/o ENSR
5. Rue Archimède
Box 4, 1000 Brussels
www.oxfordresearch.eu
office@oxfordresearch.eu

