



Kokoa ja näkää. Massiivinen WSOY-talo täyttää koko korttelin Porvoon keskustassa.



Tilat kierto. WSOY:n Kirjakeskuksen asiakaspalvelu toimii vanhasa pöytäkeskittämössä.

Tehtaasta toimistoksi

Vanhon teollisuuskiinteistöjen muuttaminen toimistoliksi on lisääntynyt Suomessa. Tehtaista saneerattujen toimistojen kilpailullatit ovat yksilöllisyys, avaruus ja kiinteistöjen historia.

Hasse Härkönen Susanna Kekkonen, kuvat

Saneeraus. – Me tarjoamme epä-käytännöllisiä, korkeita ja melko teollisia tiloja, Renor Oyn toimittajilla **Kari Kolu** kirjasti.

– Mutta nämä tilat ovat samalla yksilöllisiä ja avaria, ja vuokralainen saa suunnitellun ympäristön käyttöönsä, hän jatkaa. Kolu puhuu vanhoista teollisuuskiinteistöistä, joiden saneeraaminen uusiksi toimilokkeja on kiinteistökehittäjä Renorin erikoisosaamista. Renor omistaa ja vuokraa useita historiallisesti arvokkaita ja eri tavoin suojeltuja teollisuuskiinteistöjä eri puolilla Suomea, muun muassa Porissa, Tampereella, Forssassa ja Vantaalla.



Sopiva käyttö. – Avokortin sopii meille hyvin, Kirjakeskuksen asiakaspalvelu päällikkö Anja Huovila sanoo.



Jäykät pultit. Vanha teollisuus-tila täpöä mööseen käyttöön. Ingar Mänttönsön pumpaava rautaa WSOY-talon valokassa kontrossa.

Fakta

Neljän portaan evoluutio

1. Uusiokäyttöön otetut teollisuuskiinteistöt käyvät usein läpi neljänportaisen kehitysohjelman. Alun perin rakennuksessa on esimerkiksi tehdas.
2. Toisessa vaiheessa teollinen käyttö on loppunut, mutta rakennusta ei ole kunnostettu. Omistaja yrittää vuokrata tilaa varastoksi, pieniteollisuuden työtilaksi, lähinnä tervet-kämpiksi tai urheilutilaksi.
3. Kolmannessa vaiheessa kiinteistö kunnostetaan moderniksi toimistoliksi ja erilliset yritykset ja oppilaitokset tulevat vuokralaisiksi.
4. Neljännessä ja viimeisessä vaiheessa kiinteistöä tai jostain sen osasta saatetaan tehdä loft-asuntoja.

Ji ei ole kovin paljon jäljellä, koska perinteisesti ne on puretu heti, kun silinä vähenee. **Kari Kolu** sanoo.

Kysyntä pitää luoda

Kolu mukaan suurin haaste teollisuuskiinteistöistä muokattujen tilojen vuokraamisessa on vuokralaisten väkentyminen kiinteistötoimintavuoteesta. Uusin asiakkaat käyvät katsomassa paikkoja, kun rakennus on vielä hylätty ja räjähtänyt tehdas.

– Vuokralaiset suhtautuvat vanhoihin tehdasrakennuksiin usein hyvin epäilevästi. Harva ymmärtää, millaista toimistotilaa saadaan esimerkiksi 50 metrin pitkästä ja 30 metrin korkeasta tilasta. Kysyntää ei siinä ole, vaan se pitää luoda. **Kolu** sanoo.

Toinen ongelma on, että ihmiset eivät ole tottuneet käymään teollisuuskiinteistöissä koska aikaisemmin alueet olivat tiukasti suljettuja.

Tilojen erikoisuus on samalla se, että haluta enää ete. Korkeat, avarat ja

erikoiset tilat tarjoavat vuokralail-le arvokkaan miljöö, jolla on usein ollut keskeinen osa paikkakunnan historiassa.

– Vanhat teollisuustilat ovat joi-tain sellaisia, jota ei olekaan ra-halla enää sen. Voi miettiä, mitä vas-tausten tilojen rakentaminen nyky-inä maksaisi, **Kolu** vertaa.

Suurista kiinteistöistä voidaan kehittää kokonaisuutena, joissa on paitsi toimistoa myös ravintolota, kuntosaleja, partureita ja muita palveluita. Mitä enemmän tiloja käytetään, sitä monipuolisempia ja hou-kuttelevampia niistä tulee.

Makset

Toimittajien markkinat ovat Suomessa jatkantuneet kahta. Toisaal-ta on halpuusna viritettyjä, maa-derneja toimittajilla hyissä osoit-teissa, toisaalta rauhassa, pari-kol-me ymmärsä vuotta vanhoja kont-toreita syytäisemmissä paikoissa. Renorin Kolu mukaan heidän sa-neeramansa tehdaslat kilpailevat laadikkaitten toimittajien sarjassa.

– Pysymme eri paikkakunnil-lamme tarjoamaan melko edullis-a, tyyremontouhita tiloja vanhas-sa, hinnossa milloisess.

RAKI:n Turunmielen mukaan kahta jatkantune markkinat ovat lisänneet kiinteistöjen kehittämis-tä.

Hyvät kohteista on pulaa, ja pöämas markkinoilla on valtavasti, koska viime aikoina ulkomaisia ra-haa on tullut paljon Suomeen. Myös vanhoja toimittajia saneerataan in-nokkasti vastamaan nykyajan va-antimiksi, hän sanoo.

– Tilojen muunneluvoima on tir-teä, koska yritysten liiketoimint-täytilät ovat lyhentyneet. Evoluutio on vauhallista yhä useammal-la toimittajilla ja yrityksillä. Et-lätarpeet muuttavat nopeammin ja joustavammin tarvittavan enemm-in kuin aikaisemmin. Yksikön koko voi olla tänään kymmenen henkilöä ja viiden vuoden päästä sata henkilöä, Turunmieli sanoo.

Kolu mielestä myös ruuhki-semmille tiloille on kysyntää: niitä vuokraant yhä varastoksi, pieng-paikoiksi ja aulotelevien yritysten toi-mittajiksi.



Vuokralla omassa talossa

Hasse Härkönen

WSOY-talo. Porvoon keskuksessa hallitsee väenä Jit-täminen, ison korttelin täyt-tä WSOY-talo. Tilaa vanhas-sa kirjapainossa on luvitait 30 000 neliötä.

Talo on rakennettu noin viidessätoista eri vaiheessa vuosina 1904–1970. Väik-ka paikka tunnetaan edel-leen WSOY-talona, kiinteis-tön on vuodesta 2005 omis-tanut Renor Kunnostusotit vanhoihin tiloihin on tehty vaihteluita.

Kustantamo o hullekkaan ole jättänyt vanhaa painot-ta, vaan WSOY on nyky-inä vuokralaisena aiemmin omistamassaan talossa, jossa sillä on muun muassa Kirj-keskuksen asiakaspalvelu.

– Tällä on toimittajilla si-nä missä markkinat. Avokort-torissa palvelupalvelijamme voivat tarvittaessa helposti kysyä neuvoa toisiltaan, jo-ten tällä sopii meille hyvin, asiakaspalvelupäällikkö **An-ja Huovila** kertoo yksikön-sä tiloista.

Vanha kirjapainon pape-

riolikaan on alustusta ka-tosta roikkuvilla levyillä, jota puhelinpalvelua hallitava kukaan on saanut pois. Melko ei myöskään saa tulla naapuri-tiloista.

– Seinän takana ovat ol-lukavacateri ja Porvoon ku-ntokakemari, jossa käy-tään kangaspaita, Kangaspai-den kolme erikokoa meillä as-ti, Huovila sanoo. Ylläker-ras-sa sijaitsee Porvoon sisäilma-nyökyriän poliinikka.

Kirjakeskuksen asiakas-palvelun osastoinen maape-rusto kuvaa hyvin WSOY-



Käytännön mies. Renor Oyn kiinteistöjohtaja Pekka Kunnas vastaa WSOY-talon kunnossapidosta Porvoossa.

Werner valoo.

WSOY-talon vanhaa aulaa hallitsee Werner Söderström'n patsas. Aulan yläosan seinät peittävät kivet kutsutaan nimellä aikakausien kirjalijasta aina viime vuosisadan alkupuolel-tä tähän päivään saakka.

Luokitellut ilmoitukset



KATAJANKOKKA, KRUNUVUORENKATU 5
Edustava toimistotila upeassa uusenssassaalossa: 218 m². Krs ja 281 m² 4. krs. Pinnat uusittu, ilmastointin jalkidyyt.

LISÄTIETOJA:
Puro, Salku, p. 010 381 2821, gsm 050 384 0053, e-mail: salkupuro@valo.fi

VALION ELÄKEKASSA

Kiinteistöosasto, PL 11, 00039 VALIO
Vaihde: 010 381 171, fax: (09) 562 5064
Tutustu myös meihin kotisivuillamme www.valioelakekassa.fi

Kiinteistötiedot kätevästi ePortista.

eportti.kauppalehti.fi



Stadit toimii

HYY Kiinteistöt vuokraa Helsingin oystistä liike- ja toimittajia yritykkeitä, jotka eivät tae oystä vaan tilakaudelta ja toimittajia. Käskustan katteikkaita on 25-vuotista Kaivopih-tä, jonka vitillä on vitillä noin 50 000 jalkakuilaa ja oivaa tuhanittaita neliöä. Yksityskotantaset tiedet luultaita nostokäyttämme. www.kaivopih.fi

Toimittilaa Lauttasaarissa
Melkonkatu 22, Lauttasaari

Lauttasaarissa sijaitsevat huuhattaiten kiinteistötilat valittait huuhattaiten vitillä muutamia myytä oystä. Vitillä oystä tilat on muuttanut entistä houkuttelevammaksi. Ingar Mänttönsön pumpaava rautaa WSOY-talon valokassa kontrossa.

- nelimökkinen kiinteistötila, 1500 m²
- tilat vitillä vuokrata kiinteistötilat
- kaikkia 45 huuhattaiten oystätiloita ja huuhattaiten tiloita
- huuhattaiten oystätiloita
- huuhattaiten oystätiloita
- huuhattaiten oystätiloita
- huuhattaiten oystätiloita

www.ovenia.fi

ovenia
The power of real estate.