

Suomen Lähikauppa Oy:n pääkonttori  
Helsingin Sörnäisissä.



© Suomen Lähikauppa Oy

Hanna Paananen

## Suomen lähikauppa kiinteistöjen maailmassa – teekkarin silmin

Yli 740 myymälää ympäri Suomen tekevät Suomen Lähikauppa Oy:stä myös merkittävän kiinteistötoimijan. Mikä Suomen Lähikauppa on ja mitä siellä kiinteistötalouden opiskelijan silmin tehdään?

### Lähikauppa pähkinänkuoressa

Suomen Lähikauppa Oy on kehittynyt nykymuotoonsa pitkän, lähes vuosisadan mittaisen historiansa aikana. Tällä hetkellä, useiden erilaisten kauppojen ja kauppaketjujen yhdistymisen tuloksena, Lähikaupalla on yli 740 myymälää ympäri Suomea. Kooltaan pienimpiä myymälöitä, eli Siwa-ketjun kauppooja löytyy noin 540, Valintatalo-brändin alla puolestaan toimii noin 180 kauppa, loput myymälät ovat Euromarket-kytillä varustettuja isompia kauppooja.

Suomen Lähikauppa Oy:n pääomistaja on IK Investment Partners, joka omistaa yhtiöstä 66 %. Toimiva johto omistaa hieman alle 2,5 % ja Osuuskunta Tradeka Yhtymä sekä Wihuri Oy vajaa 16 % molemmat. Liikevaihdon suuruus oli vuonna 2009 noin 1,3 miljardia euroa. Suomen lähikauppa Oy on kattavan myymäläverkostonsa ansiosta lähikaupan markkinajohtaja Suomessa.

### Minä Suomen Lähikaupassa

Aloitin työskentelyn Suomen Lähikauppa Oy:ssä, silloisessa Tradeka Oy:ssä, lokakuussa 2006 ja siitä lähtien olen tehnyt töitä yrityksen kiinteistöhallinnossa osa-aikaisesti opintojeni ohella, kesäisin minut löytää toimistolta täyspäiväisenä työntekijänä.

Työnkuva on kokenut vuosien varrella melkoisen muutoksen. Aluksi minut palkattiin projektityöntekijäksi, kun yrityksessämme otettiin käyttöön vuokrarekisterijärjestelmä. Ensimmäinen puoli vuotta kuluikin lähinnä tietojen syöttämisen, sopimusten skannaamisen ja järjestämisen parissa, siinä sivussa toiminta tuli kokonaisuudessaan sen verran tutuksi, että seuraavana kesänä jatkoin täysipäiväisissä töissä lomatuuraajana.

Nyt työskentelen kiinteistöpalveluiden parissa, lähimpänä esimiehenäni on Suomen Lähikauppa Oy:n kiinteistöpalvelujohtaja. Tiimissämme on esimiehen lisäksi yhteensä viisi henkilöä ja hoitamme hyvin monipuolisesti erilaisia asioita. Vastuullemme kuuluu koko vuokrahallinto, kiinteistöjen ylläpito ja huolto sekä niihin liittyvät palvelusopimukset, ympäristöasiat, kiinteistöyhtiöihin ja kiinteistökauppoihin liittyvät asiat, kaupan omavalvonta sekä hyvin monenlaisia suurempia ja pienempiä juoksevia asioita, jotka liittyvät enemmän tai vähemmän kiinteistöjen maailmaan.

Tiimimme on hyvin läheisessä yhteistyössä myös kauppapaikkahankinnasta ja rakennuttamisesta sekä remontoinnista vastaavien henkilöiden kanssa, lisäksi myymäläsuunnittelu toimii kanssamme samalla osastolla kauppapaikoista vastaavan johtajan alaisuudessa.

Työ Suomen lähikaupassa on hyvin monipuolista ja vaihtelevaa. Työssä saa päivittäin käsitellä hyvin erilaisia asioita. Vuosien aikana tutuksi ovat tulleet niin vuokralainsäädäntö kuin kiinteistöjen ylläpitokin. Vuokrasopimukset, kiinteistöyhtiöiden perustamiset, kiinteistöverotusasiat, kiinteistön kaupat sekä erilaiset työssä päivittäin käytettävät ohjelmat, kuten vuokrarekisteri sekä huoltokirja luovat monipuolisen ja mielekkään

kokonaisuuden. Päivittäin myös kohtaa niin koululla kuin toimistollakin uusia asioita, joiden kautta pystyy sitomaan työn Suomen Lähikaupassa ja opiskeluni Maanmittaustieteiden laitoksella paremmin yhteen.

### Monenlaisia haasteita

Yli 740 myymälää, yli 350 vuokranantajaa, yli 400 vuokralaista, yli 530 000 sisään vuokrattua ja yli 50 000 ulosvuokrattua neliötä luovat hyvin monenlaisia haasteita päivittäiseen työhön ja kiinteistömassan hallintaan.

Lähes kaikki Suomen Lähikauppa Oy:n toimitilat ovat vuokrattua tilaa, omassa taseessa on hyvin pieni osa tiloista. Vuonna 2006 silloinen Tradeka Oy toteutti Sale and leaseback -järjestelyn. Silloin myytiin noin 260 myymälän tilat ulkomaalaiselle sijoittajataholle Curzon/IXIS AEW:lle ja tehtiin näihin tiloihin pitkäaikaiset vuokrasopimukset. Kohteet jaettiin EPI Temple Portfoliio 1–4:ään, ja näitä kohteita hallinnoi Suomessa tällä hetkellä Genesta Oy.

EPI Temple -portfolioiden kohteita lukuun ottamatta ei Suomen Lähikauppa Oy:llä ole juurikaan vuokranantajia, joilta olisi vuokrattu merkittävän monen myymälän tilat. Tämä aiheuttaa sen, että sopimusmassa on hyvin epäyhtenäinen, mikä luo haasteita erityisesti kiinteistöjen huollon ja ylläpidon kannalta.

EPI Temple -portfolioiden kohteissa vuokraehdot ovat yhtenäiset kaikissa kohteissa, mutta muuten vastuujao vaihtelevat merkittävästi. Joissain toimipaikoissa Suomen Lähikauppa Oy:llä vuokralaisena on omistajan vastuut, joissain taas lähes kaikesta muusta paitsi vuokralaisen omaa toimintaa palvelevista koneista ja laitteista vastaa vuokranantaja. Monenlaisia variaatioita myös tältä väliltä löytyy lukuisia.

Joissain sopimuksissa on vastuujako eritelty hyvinkin tarkasti, joissain tapauksissa taas sopimus on hyvin suppea ja vastuujakoa selvitetään tarvittaessa käyttäen apuna lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Myös isompien palvelusopimusten tekeminen on haastavaa, kun vastuut ovat hyvin epäyhtenäiset. Sopimusten kilpailuttaminen, budjetointiin liittyvät seikat ynnä muut asiat vaativat sopimusmassan tarkkaa tuntemusta.

Suomen Lähikauppa vuokraa myös tiloja ulos. Erilaisia vuokra kohteita varastoista ja liiketiloista asuntoihin ja maa-alueisiin löytyy ympäri Suomen. Yli 50 000 ulosvuokratusta neliöstä noin 7 000 on asuinhuoneistoja ja loput

liiketiloja tai muita sekalaisia tiloja. Kun toiminta-alueena on koko Suomi, on kohteiden paikallistuntemus varsin haastavaa, koska koko maan ulosvuokratavia tiloja hallinnoidaan pääkonttorilla Helsingin Sörnäisissä.

### Lähikauppa ja ympäristö

Yksi lähikaupan valteista on ympäristöystävällisyys. Laaja kauppaverkko ja kauppojen sijainti siellä, missä ihmiset asuvat, vähentävät esimerkiksi yksityisautoilun tarvetta kauppareissuilla. Monia muitakin ympäristönäkökohtia huomioidaan Suomen Lähikauppa Oy:n päivittäisessä toiminnassa niin myymälätyössä kuin tukiorganisaatiossakin. Useat erilaiset toimenpiteet yhdessä pienentävät Suomen Lähikauppa Oy:n myymäläkiinteistöjen hiilijalanjälkeä ja näin myös ympäristövaikutuksia.

Kiinteistöpalveluissa voidaan vaikuttaa eri tavoin ympäristövaikutusten pienentämiseen. Kiinteistöteknisten laitteiden säännöllinen huolto on tärkeää etenkin, kun kiinnitetään huomiota kiinteistöjen energiankulutukseen. Teknisten laitteiden ylläpito huollot ja ajanmukaistaminen vaikuttavat merkittävästi energiankulutukseen samoin kuin erilaiset ohjausjärjestelmät, joiden avulla energiankulutusta voidaan pienentää. Niin ikään jätehuoltosopimukset ja jätteiden lajittelu ovat tärkeitä asioita ympäristönäkökulmasta.

Suomen Lähikauppa Oy:llä on 22 Valintatalo-myyvälää, jotka ovat saaneet Pohjoismaisen ympäristömerkin, eli tutummin Joutsenmerkin. Suomen Lähikauppa on ainoa kaupan ryhmittymä Suomessa, jolla on Joutsen-merkittyjä myymälöitä.

Joutsenmerkki on elinkaarimerkki, jonka kriteeristö kaupalle käsittää kuusi eri osa-alueita, joista kiinteistönäkökulmasta merkittävä voidaan pitää erityisesti energiankulutusta. Joutsenmerkkipisteytykseen vaikuttavat useat asiat, esimerkiksi uusiutuvien energianlähteiden käyttö kulutettavan sähkön tuotannossa, valaistukseen liittyvät asiat, ilmanvaihdon ohjausjärjestelmä sekä lämmön talteenotto.

**Lähikauppa on tulevaisuutta. Kiinteistöalallakin vahvassa fokuksessa oleva ympäristön huomioon ottaminen, väestön ikääntyminen ja lähipalveluiden tarve puhuvat lähikaupan puolesta.**



**Kulmakauppa Tehtaankadulla.**

**Yli 740 myymälää, yli 350 vuokranantajaa, yli 400 vuokralaista, yli 530 000 sisään vuokrattua ja yli 50 000 ulosvuokrattua neliötä luovat hyvin monenlaisia haasteita päivittäiseen työhön ja kiinteistömassan hallintaan.**

Yhdistetty GIS- ja RTK-vastaanotin

# Topcon GRS-1

- GIS-vastaanotin, joka on päivitettävissä täysveriseksi RTK GNSS-kaksitaajuusvastaanottimeksi
- Kevyt ja pienikokoinen, paino vain 0,7 kg (RTK-varustuksessa 2,3 kg)
- Täysin uudessa hintaluokassa



## Lukemattomia käyttökohteita...

TopSURV-ohjelmistolla GRS-1 soveltuu maanmittaus- ja rakennuskäyttöön ja Topcon/ESRI-ohjelmistolla GIS-sovelluksiin. Windows Mobile™ -käyttöjärjestelmän ansiosta GRS-1 on käytettävyydeltään huippuluokkaa.



Sisäinen kompassi ja 2.0 megapikselin autofokuskamera, jolla kuvat 1GB:n Flash-muistiin tai SD-kortille.



Erinomainen liitettävyys:

- SD-muistikorttipaikka
- USB- ja sarjaportti
- Bluetooth® ja WiFi



[www.topgeo.fi](http://www.topgeo.fi)

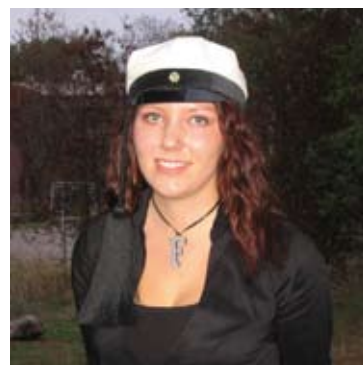
Sopimusten kilpailuttaminen, budjetointiin liittyvät seikat ynnä muut asiat vaativat sopimusmassan tarkkaa tuntemusta.

## Muutoksen tuulissa

Suomen Lähikauppa Oy:ssä puhaltavat muutoksen tuulet. Vuoden 2008 loppumetreillä Tradeka Oy:stä tuli Suomen Lähikauppa Oy, kun nimi muutettiin vastaamaan entistä vahvemmin nimenomaan lähikauppastrategian toteuttamista. Saman strategian toteuttamiseen liittyvät myös vuoden 2009 lopulla alkaneet Euromarkettien liiketoimintojen myynnit, joita on toteutettu nyt seitsemän kappaletta.

Lähikauppa on ollut näkyvästi esillä mediassa viime aikoina myös yhtiön johdossa ja hallituksessa tapahtuneiden muutosten vuoksi. Huhtikuun alusta lähtien yhtiön toimintaa toimitusjohtajana on luotsannut **Ralf Holmlund** ja samalla myös hallituksen puheenjohtajan pestiin nimitettiin uusi henkilö, **Lennart Nylander**.

Lähikauppa on tulevaisuutta. Kiinteistöalalakin vahvassa fokuksessa oleva ympäristön huomioon ottaminen, väestön ikääntyminen ja lähipalveluiden tarve puhuvat lähikaupan puolesta. Erilaisilla alueilla on erilaisia tarpeita ja Suomen Lähikauppa Oy:n myymälät vastaavat näihin tarpeisiin. Myymälöitä löytyy aina pienistä kulmakauppa-Siwoista suurempiin laajan valikoiman ruokakauppoja edustaviin Valintataloihin. Euromarket konseptin alla myymälöitä kehitetään siten, että tulevaisuudessa niissä voisi asioida entistä helpommin ja entistä edullisemmin.



Kirjoittaja on kuudennen vuoden kiinteistöalouden opiskelija Aalto-yliopiston teknillisen korkeakoulun Maanmittaustieteiden laitoksella ja on työskennellyt Suomen Lähikauppa Oy:ssä kolme ja puoli vuotta.