



OOO Peikko

Pietari, 4.4.2017

Case



- Peikko on betonirakenteiden liitososiin ja liittorakenteisiin erikoistunut vuodesta 1965 lähtien toiminut lahtelainen perheyrittys, myyntikonttorit 31 maassa
- Peikko on Pietarissa vuodesta 2006, myynti 2016 n. 4 mEUR
- Tuotannon laajentaminen Venäjällä on tuotantokustannusten halpuuden ja Peikon tuotteiden kysyntäpotentiaalin takia ajankohtainen
- Nykyinen tuotanto- ja varastotila 1300 m² on liian pieni ja epäkäytännöllinen
- Deltapalkkien valmistus?
- ”Made in Russia” + ”Suomalainen Brandi”

Mitä tarvitsemme?



- Laajuus: 3000 -5000 m², toimisto min. 100 m² + sosiaalitilat
- Vapaa korkeus min. 6 metriä
- Kaksi lastausovea, 3,5 x 4,5 m
- Sähkö min. 800 kW
- Nosturit 3-10 tonnia
- Kuiva lämmitetty alue, teollisuuslattia
- Vartioitu, aidattu alue
- Ulkoaluetta varastointiin
- Kaupungin pohjoisosassa
- Helppo logistiikka, pääsy rekoilla
- Max. 15-20 minuutin kävelymatka metroasemalta

Rakentaa / Vuokrata/ Ostaa ?



Rakenna

- Aikataulu (>1,5 v.) ja kustannus
- Uusi, moderni, soveltuu omaan tarpeeseen

Vuokraa

- Joustava ratkaisu
- Investointikustannus tiloihin
- Vuokrahinta sidottu dollariin tai euroon
- Vuokrasopimukset usein 11 kuukaudeksi kerrallaan

Osta

- Ostajan markkinat, 5 vuoden vuokra = ostohinta
- Ostettu on varmasti omaa

Miten löytää?



- Netti
- Kiinteistövälittäjät
- Verkostoituminen
- Jalkatyö

Jalkatyötä ja



....kilometrejä



Mitä löytyi?



- Moderneja teollisuusinvestointeja pääosin kaupungin eteläosissa
- Pohjoisessa vähän teollisuusalueita, nekin vanhoja, suurin Parnas
- Uusia siistejä ”logistiikkakeskuksia” kehätien varressa
- Teollisuuspuistoja Pietarissa ja Oblastissa
- Tuotannon lopettamisesta tai vähentämisestä johtuen vapautuneita tiloja länsifirmoilta
- Vuokrattavia/ myytäviä tiloja satunnaisissa paikoissa
- Neuvostoajan teollisuusalueita

Rakennukset:

- Vanhoja neuvostoajan teollisuuskiinteistöjä
- Liian iso / pieni, väärä tilaratkaisu
- Liikaa toimistotilaa

Tontti:

- Jaettu alue naapureiden kanssa
- Vähän varastoaluetta

Ympäristö:

- Periferiat ”keskellä ei mitään”
- Harvoin kävelymatka metroasemalta / ei kävelyteitä tai valaistusta
- Logistiikka vaikeaa, kuljetus rekoilla kun lähempänä keskustaa

Sähkö:

- Suuri ongelma!
- Uuden sähköliittymän saanti
Lenenergolta ja vetäminen
tontille kestää pari vuotta
- Sähkö sopimukset ”välikäsien”
kanssa riskikkäitä, vaikka se
nopeuttaisi asiaa
- Sähköä raskaan teollisuuden ja
sotateollisuuden tuotantoalueilla
- Generaattori-ratkaisuja

Nosturit:

- Iso lisäinvestointi
- Harvoin nostureita
- Jos on, niin väärän kokoisia,
vanhoja, olleet pitkään pois
käytöstä

Kiinteistön omistus, legal status





Etsinnän tulos



- Vierailin yli 30 eri kohteessa noin 4 kuukauden aikana
- Long listalle pääsi 7 kohdetta
- Tarjous tehtiin 2 kohteesta

Tätä etsimme

- 3000 -5000 m², toimisto min. 100 m² + sosiaalitilat
- Sähköä 800 kW
- Nosturit: 2 kpl, 3-10 tn
- Kuiva lämmin tila, teollisuuslattia
- Vapaa korkeus 6 m
- Kaksi lastausovea 3,5 x 4,5 m

Tämän ostimme

- 37,000 m² tontti ja 5 rakennusta, yht. 25,000 m²
- Sähköä 5,0 MW
- Ei nostureita
- Kuiva lämmin tila, teollisuuslattia
- Vapaa korkeus 7,2 m
- Kolme lastausovea

Tätä etsimme

- Pohjoisessa, kävelymatka metrolle 20 min
- Rekkaliikenne tontille, yhteys pääteille sujuva
- Vartioitu aidattu oma alue
- Yhtenäinen ulkotila varastointiin

Tämän ostimme

- Pohjoisessa, kuljetus metrolle 15 min
- Rekkaliikenne tontille, yhteys pääteille erinomainen
- Vartioitu aidattu jaettu alue
- Pilkottu ulkotila varastointiin

000 Peikon Uusi Koti



Parnas Industrial Park (Peikko + Meka Pro)



Etsivä löytää kun ei ole liian ehdoton

КИИТОС СПАСИБО

Tapani Vauhkonen

+358 40 7022999

+7 921 353 3156

tapani.vauhkonen@peikko.com

Ottakaa rohkeasti yhteyttä !!