



Etusivu



Uusimmat



Live



Näköislehti



Luetuimmat



Porin keskustan elinvoima on hiipunut, mutta sijoittaja Mika Mattila ei ole menettänyt uskoaan. Hän on hankkinut vuodesta 2012 alkaen omistukseensa Porin keskustan alueelta noin 40 liiketilaa. KUVA: VEERA KORHONEN

Keskustan liiketilojen suuromistaja

Sijoittaja Mika Mattila aloitti Porin keskustan liiketilojen ostamisen samoihin aikoihin, kun erikoisliikkeet ja ihmisvilinä alkoivat hiipua. Mattila omistaa tällä hetkellä ydinkeskustasta lähes 2 500 neliömetriä liiketilaa.

★ TILAAJILLE



Kuuntele juttu

Tapio Neva

3.4. 10:00

Pori

Lue tiivistelmä



- Porilainen sijoittaja Mika Mattila omistaa noin 40 liiketilaa Porin keskustassa.

[Näytä lisää](#) ✓

KAUPPAKESKUKSET ovat vieneet elinvoimaa kaupunkien keskustoista, eikä Pori ole säästynyt tältä ilmiöltä. Tyhjiä liiketiloja on paljon ja kysyntää vähän.

Porilainen **Mika Mattila** on sijoittaja, joka ui vastavirtaan. Hän aloitti liiketilojen ostamisen Porin keskustasta vuonna 2012 ja on sen jälkeen systemaattisesti lisännyt omistuksiaan.

MAINOS



MAINOS PÄÄTTYÄ

Nykyään hän omistaa yrityksensä kautta Porista nelisenkymmentä liiketilaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 3 300 neliömetriä. Niistä lähes 2500 neliömetriä on ydinkeskustassa. Isoin omistus, noin 1700 neliömetriä, on Herttuan torilla.

Miksi olet valinnut strategiaksesi sijoittaa keskustan liiketiloihin?

”En ole varsinaisesti hakeutunut liiketilojen ostajaksi, vaan enemmänkin ajautunut. Olen taustaltani vuokravälittäjä ja välitin silloin paljon toimitiloja. Sitä perua se on. Tunnen markkinan ja toimijat.”

”Usein se menee niin, että edellinen omistaja ei ole saanut liiketoimintaa menestymään ja haluaa tiloista eroon. Silloin on mahdollista hankkia liiketiloja markkinahintaa edullisemmin. Joskus kyse on edellisen omistajan ikääntymisestä tai sairastumisesta. Kuolinvuoteellakin on kauppoja tehty”, Mattila kertoo.

Yhden miehen yritystä pyörittävä Mattila saattaa olla suurin yksityinen liiketilojen omistaja Porin keskustassa.

”Itselläni ei ainakaan tule mieleen yksityistä tahoa, jolla olisi enemmän omistuksia liiketiloissa”, Mattila miettii.



Askarteluliike Taitava on neljän myymälän ketjuksi kasvanut porilainen yritys. Se on Mika Mattilan ja hänen lapsuudenkaverinsa Janne Vesan firma. ”Olemme molemmat Toejoen poikia ja taustayhtiön nimi Toeboys Craft on saanut siitä vaikutteita”, Mattila hymähtää. KUVA: VEERA KORHONEN

MATTILAN mukaan Porin keskustassa on mahdollista tehdä liiketiloilla kannattavaa liiketoimintaa, jos ostohinta on oikea.

MAINOS

MAINOS PÄÄTTYÄ

”Liiketilabisnes on sellaista, että kun vuokralainen lähtee, niin tilat voivat olla hyvinkin puoli vuotta tai vaikka kaksi vuotta tyhjiään. Nämä tyhjät kuukaudet pitää olla laskettuna kaavaan jo ostopäätöstä tehdessä.”

Lupaprosessin kautta tehtävät käyttötarkoituksen muutokset ovat yksi keino, millä liiketilojen kysyntää voi lisätä. Mattila on esimerkiksi muuttanut toimisto- ja myymä-

lätilaa ravintolaliiketoimintaan sopivaksi. Pikku X- ja Blind Burger -ravintolat toimivat tällaisissa tiloissa.

Puuvillan vieressä, Isosannanpuistokadulla Mattila muutti vanhan puutalon asuinhuoneistot liikehuoneistoksi. Rakennuksessa on nyt Tarot-puoti sekä hoitotiloja.

Mattila on ensisijaisesti kiinnostunut isoista liiketiloista.

”Jotta liiketila vaihtaa omistajaa, jonkun pitää nähdä tilassa mahdollisuuksia. Isoissa tiloissa niitä on helpompi nähdä. Niitä pystyy tarvittaessa jakamaan ja muuntelemaan.”

Jos saisit taikalampun, niin mitä tekisit, että Porin keskustan elinvoima paranisi?

”Porin keskustassa kaikki oli hyvin siihen asti, kun Puuvillan kauppakeskus avattiin vuonna 2014. En minä silti Puuvillaa pois taikoisi.”

”Enemmän ihmisiä. Se olisi paras lääke. Porin keskustaan on perustettu lyhyessä ajassa useita uusia ravintoloita. Se on hyvä asia. Ravintolat tuovat ihmisiä ja pöhinää keskustaan, mikä tarjoaa mahdollisuuksia muulleen liiketoiminnalle”, Mattila arvioi.



Sijoittaja Mika Mattila kuvattuna Herttuatorilla. Mattila omistaa yrityksensä kautta runsaan kolmanneksen Herttuantorin oy:n toimitilojen kokonaispinta-alasta. KUVA: VEERA KORHONEN

YHDEKSI keskustaa näivettäväksi tekijäksi on tarjottu taloyhtiöiden vastikekäytäntöä: liike- ja toimitiloissa on tyypillisesti korkeampi vastike kuin saman taloyhtiön asuinhuoneistoissa. Se on kaikia menneisyydestä, kun liiketilat olivat rahanteon väline.

”Liiketiloissa vastikkeet ovat 1,5–2 kertaa isommat kuin asunnoissa, toimitoissa vastaava kerroin on 1,25–1,5. Eihän se kovin reilua ole, että liiketilat maksavat suhteellisesti isomman osuuden vaikkapa hissi- tai putkiremonteista, vaikka liiketila ei käytä taloyhtiön hissiä ja vesipisteitä on neliötä kohden selvästi vähemmän kuin asunnoissa.”

”Laki on kuitenkin sellainen, että jos yksikin taloyhtiön osakas vastustaa liiketilojen vastikkeen alentamista, niin homma kaatuu siihen. Lakimuutosta ei ole näköpiirissä, joten näillä mennään.”

Jos taloyhtiöt laskisivat liiketilojen vastikkeet samalle tasolle kuin asuinhuoneistoissa, niin miten se vaikuttaisi Porin keskustan elinvoimaan?

”Kyllähän se laskisi liiketilojen vuokria ja sitä kautta yrittäjien olisi helpompi nähdä keskustassa mahdollisuuksia kannattavaan liiketoimintaan.”

MATTILA sijoittaa myös asuntoihin.

”Asuntosalkussa on 60–70 kohdetta. Puolet niistä on Porissa, loput Raumalla ja Heinolassa. Ne ovat pääosin sellaisia lähiötyyppisiä asuntoja.”

”Asuntoja aloin hankkia isommassa mittakaavassa viime vuosikymmenen loppupuolella, kun isot toimijat alkoivat hankkiutua eroon pienempien paikkakuntien omistuksista.”

Miten asunto- ja liiketilojen vuokrabisnes poikkeavat toisistaan?

”Asuntoihin liittyy enemmän tunteita. Häätötilanteessa voi saada tappouhkauksia, siitäkin minulla on kokemuksia. Liiketilapuolelle leimaa-antavaa on jatkuva sopeuttaminen.”

”Eivät ne pohjimmiltaan silti kovin erilaisia maailmoja ole.”

Mattila pyörittää liiketila- ja asuntoliiketoimintaa kahden eri yrityksen kautta. Julkisten tilinpäätöstietojen mukaan yritysten yhteenlaskettu liikevaihto oli viimeksi päättyneellä tilikaudella 591 500 euroa ja tilikauden tulos 129 500 euroa.

Lisäksi Mattilalla on henkilökohtaisia asunto-omistuksia sijoittajauran alkua ajoilta, ennen yritysten perustamista.

MIKA MATTILA on ammatilliselta taustaltaan teollisuusputkiasentaja. Hän työskenteli kymmenkunta vuotta YIT:llä komennusmiehenä.

”Työmaat olivat laivatelakoita, paperitehtaita ja öljyjalostamoja. Pidempää komennuksia oli Helsingissä, Porvoossa, Raumalla, Pietarsaassa ja Porin Mäntyluodossa.”

Sitten Mattilalla todettiin astma ja hänet ohjattiin ammatilliseen uudelleenkoulutukseen.

”Olin silloin hankkinut jo pari vuokra-asuntoa ja sitä kautta kiinnostunut isännöitsijän ammatista.”

Mattila suoritti kaksivuotisen isännöitsijän ammattitutkinnon, mutta kun harjoittelu-paikkaa ei Porista löytynyt, hän päätyi vuokravälittäjäksi.

”Vakituista työtä ei löytynyt siltäkään alalta, joten minusta tuli pakkoyrittäjä. Vuonna 2012 aloitin OVV:ssä yksinyrittäjänä.”

Mattila sai välitystoimiston hyvin pyörimään, palkkasi kaksi työntekijää ja myi Porin OVV:n liiketoiminnan työntekijöilleen vuonna 2018.

MATTILAN piti vähentää työntekoa ja antaa enemmän aikaa perheelle, mutta hän lähtikin mukaan uudelle toimialalle.

Askartelutarvikkeita myynyt Sinooperi-ketju meni konkurssiin vuonna 2018. Toejoella varttuneen Mattilan lapsuudenkaveri **Janne Vesa** oli työskennellyt aiemmin pitkään Sinooperissa.

Mattila tiesi, ettei Porissa ollut muita askartelutarvikkeiden myyjiä ja Sinooperin Porin-liike oli ollut kannattava.

Kaverukset perustivat Askarteluliike Taitava -nimisen myymälän Porin Teljäntorille syksyllä 2018.

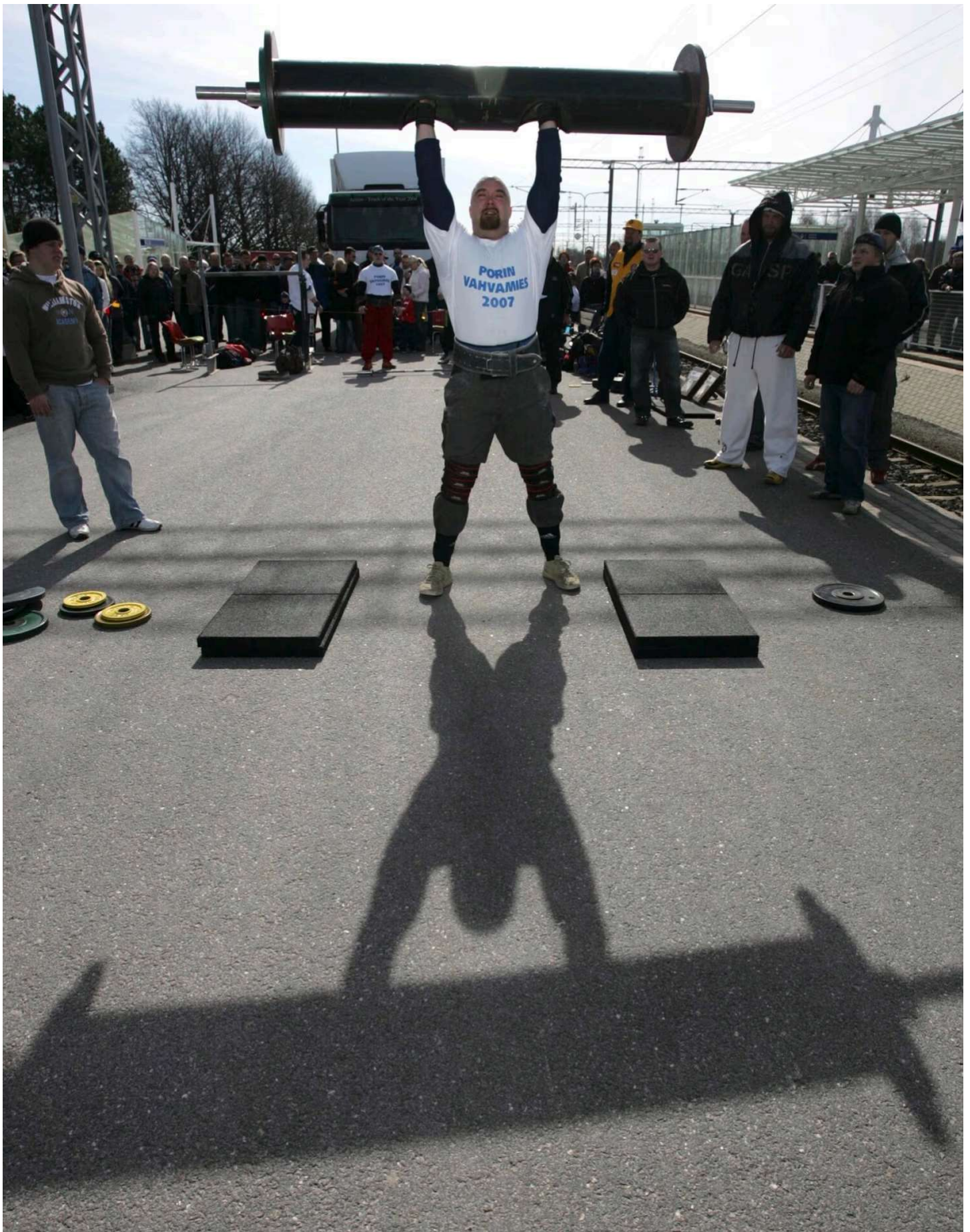
”Janne otti liiketoiminnan pyörittääkseen ja minä otin vastuuta talouspuolesta sekä sijoitin tarvittavan alkupanoksen uudelle yritykselle.”

Nyt Taitava on neljän liikkeen ketju. Porin-liike muutti vuonna 2022 Puuvillaan, lisäksi Taitavalla on myymälät Tampereella, Seinäjoella. Tällä viikolla aukeaa uusin puoti Raisioon kauppakeskus Myllyyn.

”Askarteluliikkeet henkilöityvät työntekijöihinsä. Meillä on Sinooperista tutut vanhat työntekijät Porissa, Tampereella ja Seinäjoella. Se on ollut tärkeä osa menestystä.”

Tammikuussa päättyneellä tilikaudella Taitava-ketjun liikevaihto puhkaisi ensimmäistä kertaa kahden miljoonan euron rajan. Tilikauden tulos oli yli 300 000 euroa.

”Jos Raisen myymälä pääsee tavoitteeseensa, teemme jatkossa neljällä myymälällä enemmän liikevaihtoa kuin Sinooperi teki yhdellätoista myymälällä”, Mattila toteaa.



Nuorempana Mika Mattila kilpaili voimamieskisoissa. Kuvassa Suomen cupin osakilpailu Porissa vuonna 2007. KUVA: HEIKKI TYYNYSNIEMI

MITEN putkiasentaja-taustalla on ollut mahdollista luoda tällainen yritys- ja kiinteistö-imperiumi? Oletko perijä vai Lotto-voittaja?

”En kumpaakaan. Olen aloittanut pienestä ja tehnyt tätä jo yli 20 vuotta. Velkaa on seitsemännumeroinen summa, mutta sen kanssa pitää vain pystyä elämään. Yli 15 vuoteen en ole tarvinnut ulkopuolista takaajaa lainoilleni.”

”Isäni kuoli vuonna 2019 ja hänet olen perinyt kahden sisarukseni kanssa, mutta kyse oli lähinnä 1980-luvun omakotitalosta. Ihan työnteolla olen asemani rakentanut. En ole kova tuhlaamaan. Sekin on auttanut kiinteistöyrittäjän uralla.”

KUKA

Mika Mattila



Ikä: 44.

Asuu: Länsi-Porissa omakotitalossa.

Ammatti: Sijoittaja, vuokranantaja.

Perhe: Avovaimo sekä 11-vuotias poika ja 9-vuotias tytär.

Harrastukset: Crossfit. Liikunta.

Oho: Saavutti crossfitissa viime vuonna ikäluokkansa SM-pronssia ja edusti Suomea MM-kisoissa Unkarissa. Nuorempana Mattila kilpaili voimamieskisoissa.

Lue lisää kirjoittajalta

Tapio Neva >

Aiheeseen liittyvää