



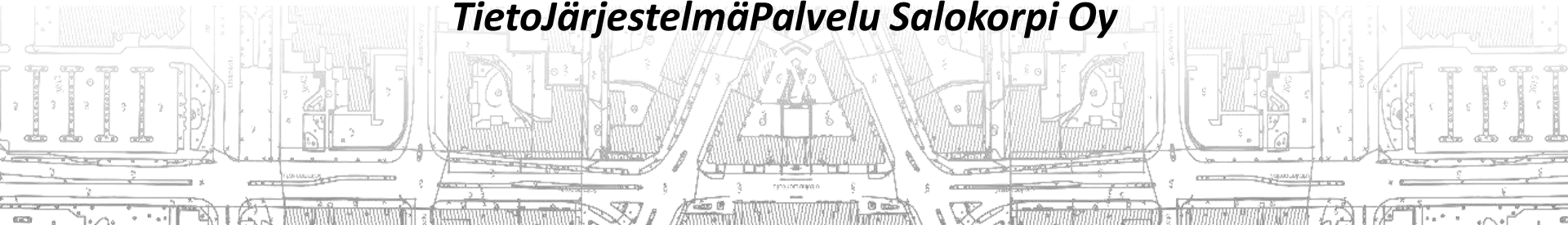
Elinvoimalaskennan tulokset - Lahti H1/2020

Lahti City ♥

LAHTI

FM Martti Wilhelms 16.3.2020

TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy





Raportin sisältö

1. Johdanto
 - Elinvoiman mittaaminen ja seuranta
 - Keskustojen elinvoiman kehitys valtakunnallisesti
2. Tulokset: Lahden keskusta
 - Keskeiset huomiot elinvoimalaskennan kehityksestä H1/2019 – H2/2020
 - Liiketilat, tunnusluvut
 - Keskustan aluerajaus
 - Voimakartta
3. Toimialat Lahden keskustassa



An aerial photograph of a city street scene, likely in Helsinki, showing buildings, streets, and green spaces. Overlaid on the image are numerous colored dots (red, blue, yellow, black) and several red squares, which appear to be markers for a study or analysis. The dots are scattered across the urban area, with some clusters and some following street layouts. The red squares are placed at specific locations, possibly indicating key points of interest or specific data points.

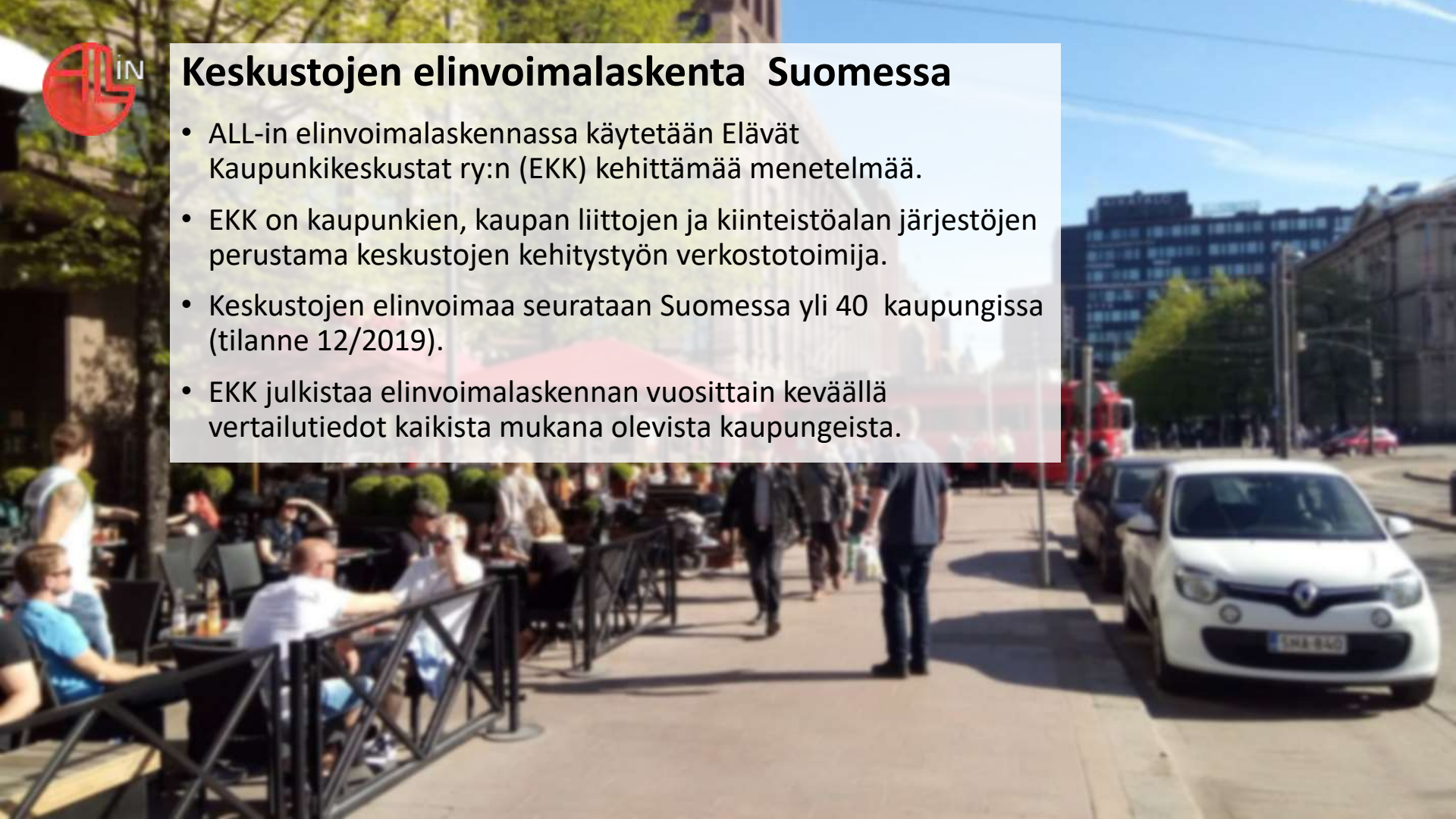
1. Johdanto

Lyhyesti tutkimuksesta ja elinvoimalaskennasta



Keskustojen elinvoimalaskenta Suomessa

- ALL-in elinvoimalaskennassa käytetään Elävät Kaupunkikeskustat ry:n (EKK) kehittämää menetelmää.
- EKK on kaupunkien, kaupan liittojen ja kiinteistöalan järjestöjen perustama keskustojen kehitystyön verkostotoimija.
- Keskustojen elinvoimaa seurataan Suomessa yli 40 kaupungissa (tilanne 12/2019).
- EKK julkistaa elinvoimalaskennan vuosittain keväällä vertailutiedot kaikista mukana olevista kaupungeista.





Elinvoiman rakennusaineet

- Lauantaisin palvelevat kaupat ja ravintolat muodostavat keskeisen mittarin keskustan elinvoimasta
- Arkisin palvelevat yritykset vaikuttavat elinvoimaan neutraalisti
- Tyhjät liiketilat vähentävät elinvoimaa
- Tiivis keskusta parantaa asiakaskokemusta, hajanaisuus heikentää sitä
- Tiivis keskusta on resurssiviisas: parantaa palveluiden saavutettavuutta ja joukkoliikenteen kannattavuutta





Elinvoiman mittaaminen ja seuranta

- Keskustojen elinvoimalaskenta perustuu liiketilojen kartoittamiseen ja luokittamiseen.
- Kehitystä mitataan ja seurataan päivittämällä liiketilatietoja vuosittain tai useammin.
- Liiketilat luokitellaan niiden käytön mukaan: lauantaisin palvelevat kaupat, ravintolat ja kahvilat, arkisin palvelevat yritykset ja tyhjät liiketilat.
- Laskennassa ovat mukana ne liiketilat, joilla on oma ovi kadulle tai kauppakeskukseen.
- Liiketilojen käyttöä seurataan Lahdessa myös toimialakohtaisesti.
- Päivitykset ilmoitetaan raporteissa H1–kevät tai H2–syksy. Lahdessa päivitykset on tehty alkuvuodesta.
- Liiketilojen määrän perusteella lasketaan keskustan elinvoimaluku, kaupallinen tiiviysluku ja muut tunnusluvut.



Elinvoimalaskennan kokonaisuus

- Liiketilat digitaaliselle kartalle
 - Jalkatyönä – todellinen tilanne kuluttajan silmin
 - Liiketilojen luokittelu ja tallennus / päivitys
 - Toimialamäärittelyt
- Keskustan aluerajaus
- Raportointi ja analyysit
 - Elinvoimaluku ja muut tunnusluvut, toimialatilastot
 - Kartta-aineistot
 - Valokuvat ja erityispiirteiden dokumentointi
 - Koosteet ja vertailutaulukot
- Päivitys vuosittain mahdollistaa seurannan





Liiketilojen luokittelu ja merkinnät kartoilla

- **KAUPPA** Satunnaista asiakasta myös lauantaisin palvelevat yritykset
- **RAVINTOLA** Satunnaista asiakasta palvelevat ravintolat ja kahvilat (myös la)
- **ARKIYRITYS** Ei palvelua lauantaisin (toimistot, työhuoneet, varastot, verstaat)
- **TYHJÄ TILA** Liiketilat joissa ei palvelua, kaupalle potentiaaliset tilat
- **REMONTTI** Remontissa/kausiluonteisesti palvelevat yritykset
- ■ **ISO VÄHITTÄISKAUPPA** Isot vähittäiskaupan yksiköt ($1000\text{—}4000\text{ m}^2 / < 4000\text{ m}^2$)
- ■ **TILAA VAATIVA** Ns. tilaa vaativat vähittäiskaupan yksiköt ($< \text{ja} > 4000\text{ m}^2$) *

* Tilaa vaativia vähittäiskaupan yksiköitä (TiVa) ovat mm. rautakauppa, moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien kauppa, huonekalu- ja kodinkonekauppa (Ympäristöministeriön määritelmä).
TiVa-kaupan yksiköitä on yleensä keskustan ulkopuolella.



Elinvoima ja kaupallinen tiiviys

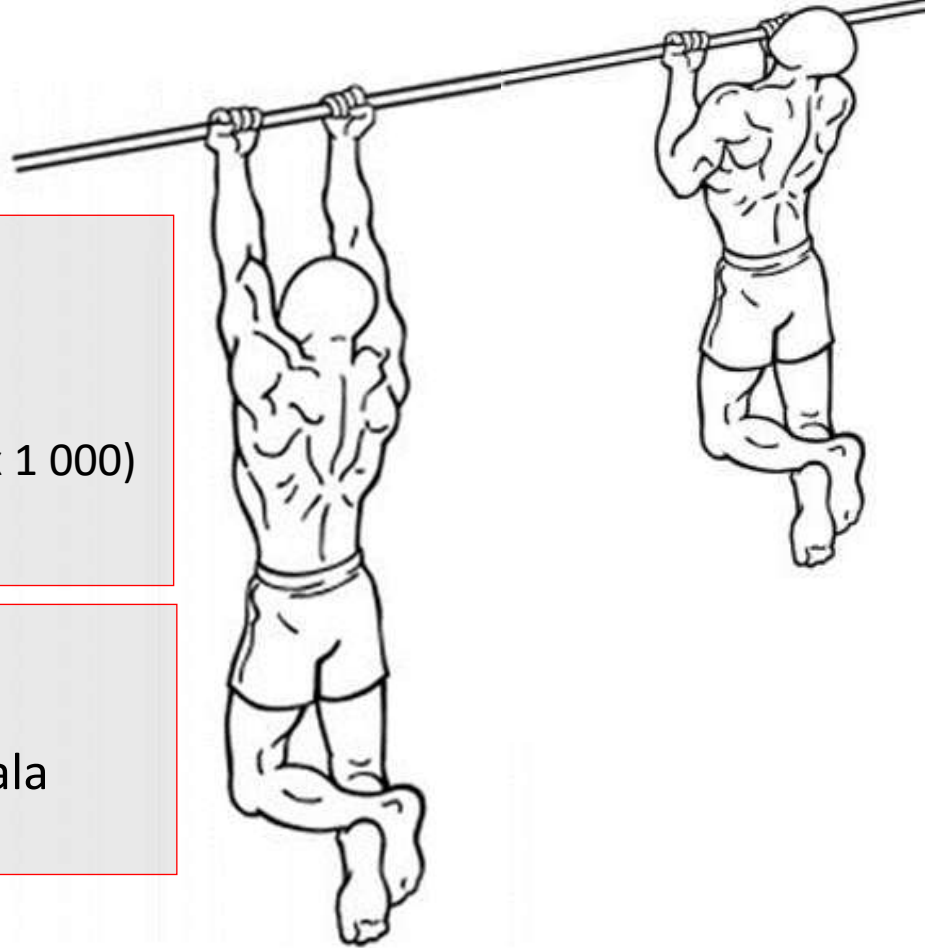
Elinvoimaluku =

$$\frac{\text{Kaupat + ravintolat} - \text{Tyhjät liiketilat}}{\text{asukasluku}} \quad (\times 1\,000)$$

Kaupallinen tiiviys =

Kuumat yritykset/keskustan pinta-ala

Kuumat yritykset = Kaupat + Ravintolat (lauantaisin palvelevat)





Muut tunnusluvut

Kuumien yritysten osuus =

Kauppa + ravintolat/kaikki liiketilat

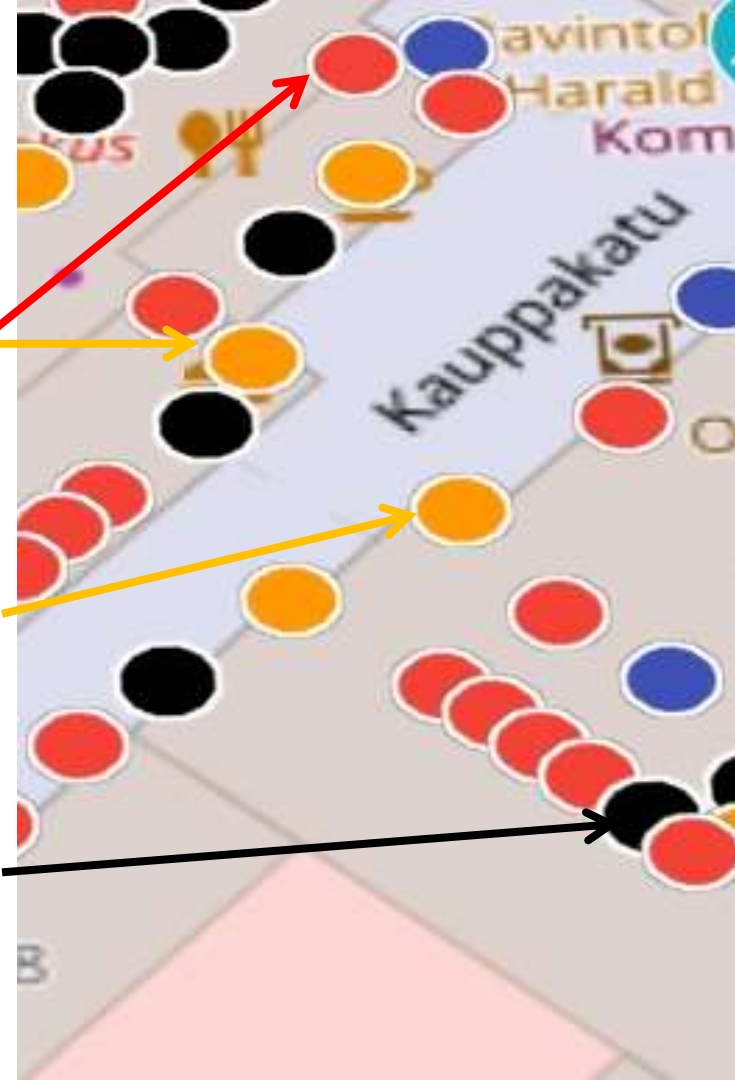
Ravintoloiden osuus =

Ravintolat ja kahvilat/kaikki kuumat yritykset

Tyhjien tilojen osuus =

Tyhjät tilat/kaikki liiketilat

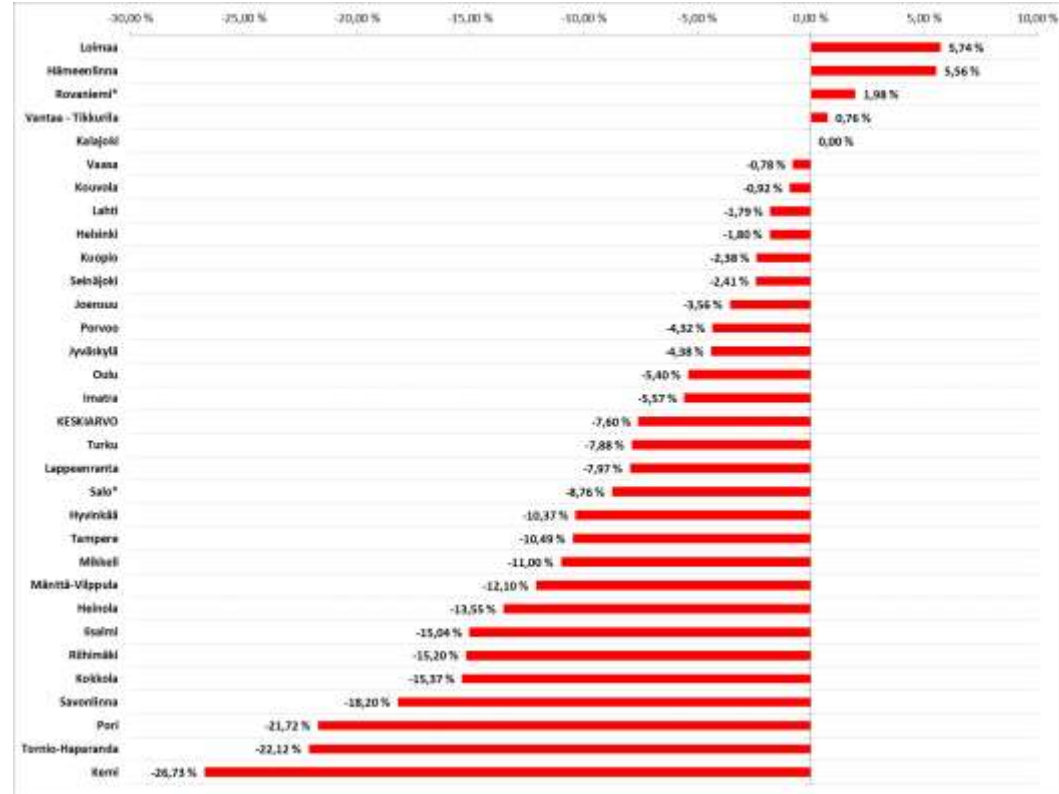
Kuumat yritykset = Kaupat + Ravintolat (lauantaisin palvelevat)





Keskustojen elinvoiman kehitys valtakunnallisesti

- Valtakunnallinen vertailu (EKK) keväällä 2019 osoitti, että elinvoimaluku laski isoimmissa kaupungeissa keskimäärin lähes 5 % ja kaikissa kaupungeissa keskimäärin 7,6 % (2018 - 2019) ja vain neljässä kaupunkikeskustassa mitattiin positiivinen kehitysluku
- Lahden keskustan elinvoimaluvun muutos oli verraten maltillinen (-1,79%)
- Kauppojen vähentyessä ravintoloiden ja kahviloiden suhteellinen osuus keskustoissa on lisääntynyt

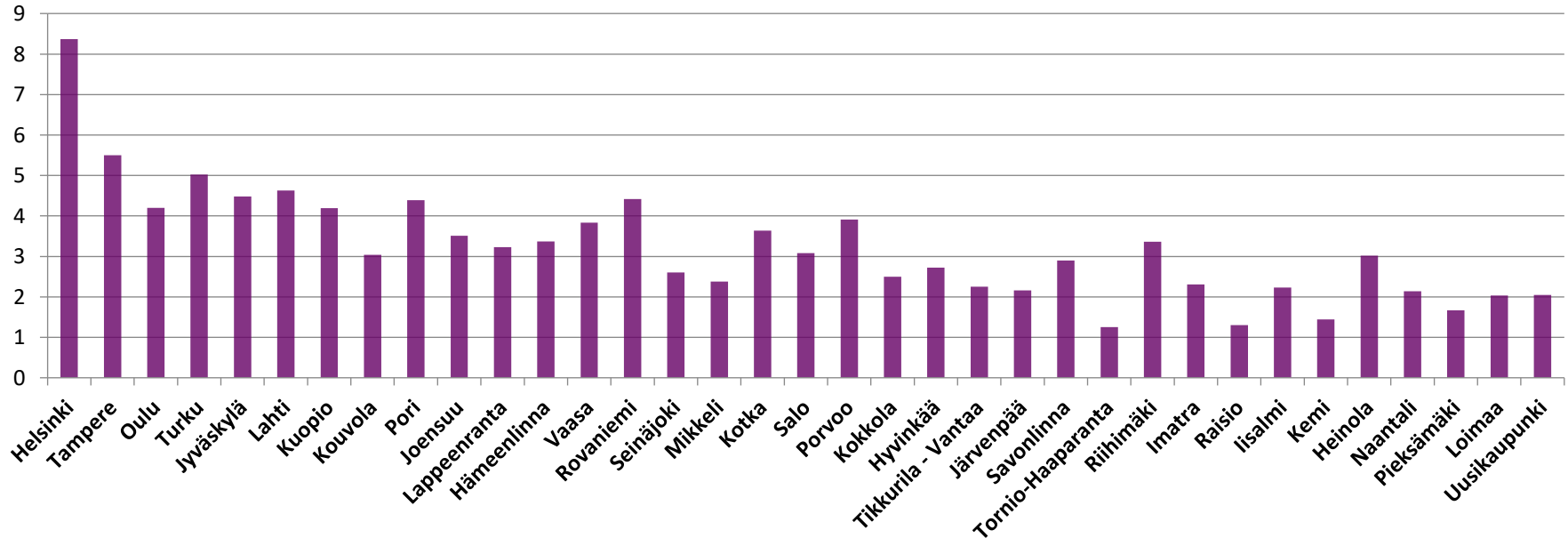


Taulukko: Suomen kaupunkikeskustojen elinvoima 2019 – laskennan tulokset.
TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy 23.5.2019. (www.allincityapp.com)



Keskustan kaupallinen tiiviys 2019: Kaupunkien vertailu

- Kaupallinen tiiviysluku kertoo kauppojen ja ravintoloiden määrän suhteessa keskusta-alueen pinta-alaan – diagrammissa alla ovat kevään 2019 tiiviysluvut (kaupungit esitetty asukaslukujärjestyksessä suurimmasta pienimpään)
- Lahden keskustan tiiviysluku on laskenut hieman viime vuotisesta (4,63 → 4,60)





Kivijalkakaupan ja kauppakeskusten menestys valtakunnallisesti

- Kivijalkakauppojen tulevaisuus ja keskustojen näivettyminen olivat korostuneesti esillä vuoden 2019 aikana valtakunnallisessa keskustelussa.
- *Kaupan liitto* tuli elokuussa 2019 esille synkän ennusteen kanssa: jopa 40 % vähittäiskaupoista voi kadota seuraavan kymmenen vuoden aikana.
- Kauppakeskuksilla menee hieman kivijalkaa paremmin – *Suomen kauppakeskusyhdistyksen* mukaan kauppakeskusten liikevaihto nousi tämän vuoden heinäsyyskuun tarkastelujaksolla +4,4 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta.
- Kauppakeskuksia on rakennettu lisää niin kaupunkikeskustoihin kuin keskustojen ulkopuolellekin – vähittäiskaupan liiketiloja on syntynyt jatkuvasti lisää huolimatta siitä, että verkkokauppa syö alati isomman osuuden kaupan kokonaismarkkinaosuudesta.
- Tilanteesta kertoo sekin, että vaikka kauppakeskusten kokonaismyynti on kasvanut, kuitenkin niiden myynti/kerrosala ei ole pysynyt vauhdissa mukana, vaan laskua on tullut -3 % (2017-2018) (lähde: Finnish Shopping Centers 2019, *Suomen Kauppakeskusyhdistys ry*). Kauppakeskuksissa kaupalta vapautuneita liiketiloja täytetään erilaisilla elämys- ja hyvinvointipalveluilla.



THE OLD IRISH PUB

PAPERIKUL

PAPERIT
POSTIKORTIT

LELUT
ASKARTELU

2. Tulokset: Lahden keskusta

Päivityskartoitus helmikuussa 2020



Elinvoimalaskenta Lahdessa H1/2020

- Lahden keskustan alkukartoitus on tehty v. 2015 ja edellinen päivityskartoitus helmikuussa 2019.
- Talvella 2019 tehtiin ns. kokonaiselinvoimalaskenta, jossa kartoitettiin lisäksi Lahden keskustan ulkopuoliset kaupan keskittymät.
- Päivityskartoitus H1/2020 tehtiin Lahden keskustassa helmikuun lopussa *TietoJärjestelmä Palvelu Salokorpi Oy:n* toimesta. Täsmäyspäivä liiketilatietoihin ALL-in portaalissa on 15.3.2020.
- Toimeksiantajana: *Lahden kaupungin Maankäyttö ja aluehankkeet ja Lahti City ry.*





Keskeiset huomiot Lahden keskustan elinvoiman kehityksestä H1/2019 – H1/2020

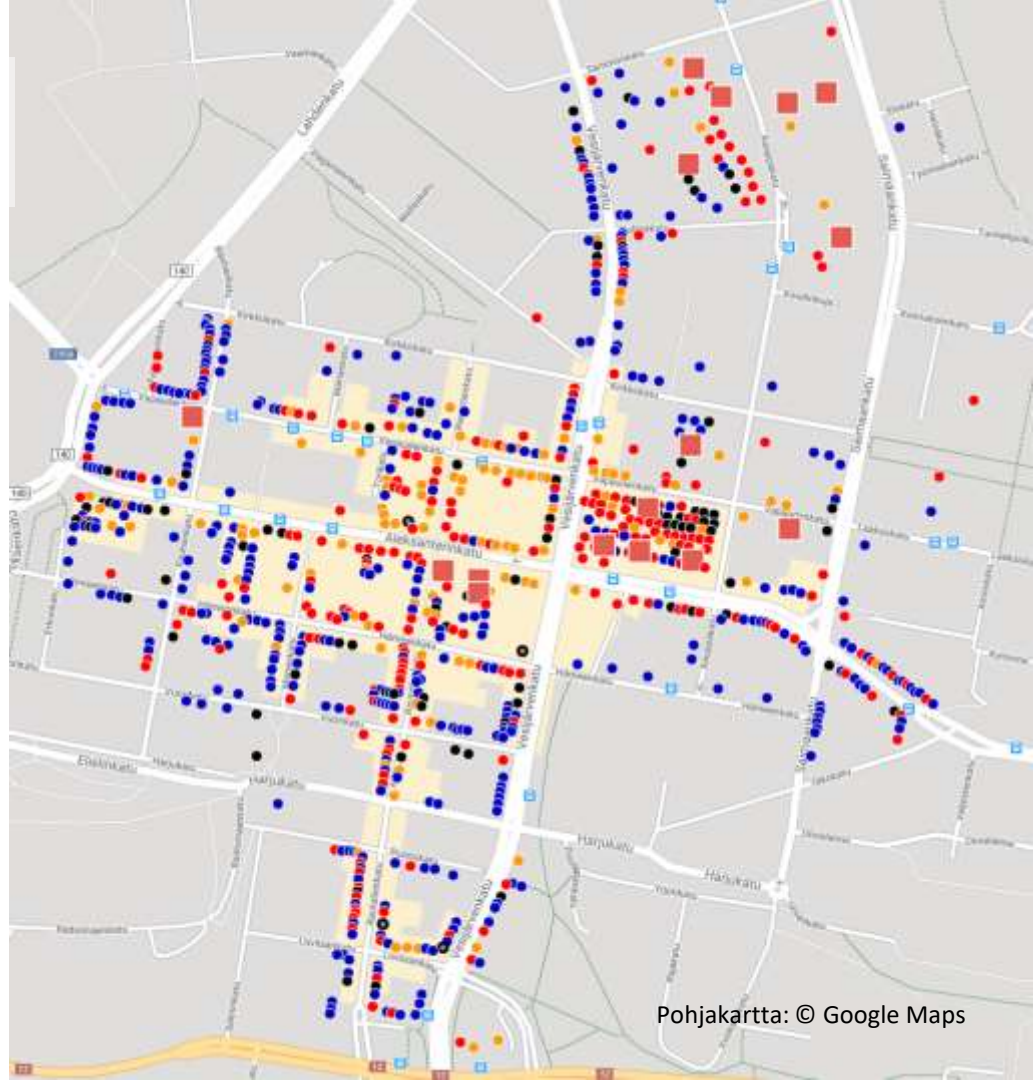
- **Keskustan elinvoima** on vahvistunut (2,636 → 2,742), mikä johtuu tyhjien liikeilojen määrän vähenemisestä (vähennystä yht. 13kpl).
- **Lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden osuus** on laskenut hieman (45,68% → 45,21%).
- **Ravintoloiden osuus** lauantaisin palvelevista liikkeistä on hieman noussut, vaikka niiden lukumäärä on pysynyt samana (118 kpl)
- **Tyhjien liikeilojen osuus** laski (11,85 % → 10,20 %). Merkittävä osa laskusta johtui yhden purkukiinteistön tyhjien liikeilojen poistosta rekisteristä.





Liiketilat: Lahden keskusta H1/2020

- Lahden keskusta on perinteinen kivijalkakeskusta – täällä on Suomen kaupungeista neljänneksi eniten liiketiloja.
- Keskustassa on kaksi kauppakeskusta: *Trio* ja *Syke*, joista jälkimmäinen sijaitsee alueen pohjoisosassa.
- Lahden erityispiirre on keskusta-kortteiden sisällä sijaitsevat ns. valopihat, joissa on paljon pieniä liiketiloja.



Pohjakartta: © Google Maps

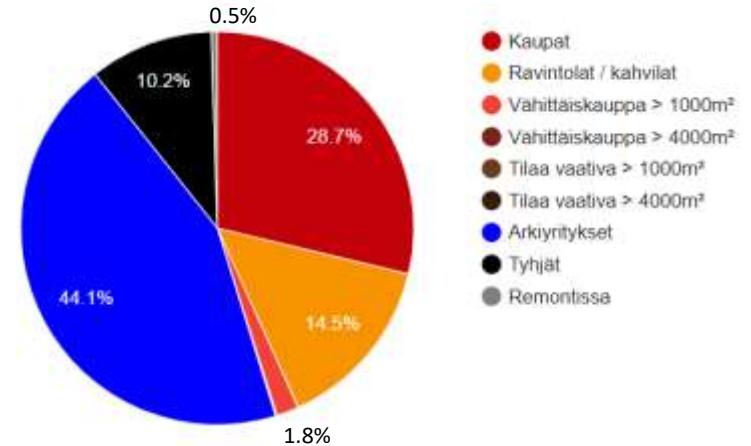


Liiketilat: Lahden keskusta H1/2020

Liiketilat

LIIKETILAT KESKUSTA	H1/2020
Kaupat	234
Ravintolat ja kahvilat	118
Vähittäiskauppa 1000 - 4000 m ²	15
Vähittäiskauppa > 4000m ²	1
Tilaa vaativa < 4000 m ²	0
Tilaa vaativa > 4000m ²	0
Kuumat yritykset yhteensä	368
Arkiyritykset / toimistot	359
Tyhjät	83
Remontissa / kausiluonteiset	4
KAIKKI YHTEENSÄ	814

Liiketilojen osuudet





Liiketilat: Lahden keskusta 2016 – 2020

- Taulukossa on liiketilojen kehitys neljän vuoden ajalta
 - Lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden määrä on hieman laskenut
 - Arkiyritysten määrä on noussut jatkuvasti
 - Tyhjien liiketilojen määrä on vähentynyt viimeisellä tarkastelujaksolla 13 kappaleella – näistä ns. teknistä vähennystä oli 8 kpl (ks. alla).

LIIKETILAT KESKUSTA	2016	2017	2018	2019	2020	Muutos 1 v.
Kaupat	275	274	267	252	250	-2
Ravintolat ja kahvilat	101	113	110	118	118	0
Kuumat yritykset yhteensä	376	387	377	370	368	-2
Arkiyritykset / toimistot	301	315	325	340	359	+20
Tyhjät	108	98	98	96	83*	-13
Remontissa / kausiluonteiset	3	4	7	5	4	-1
KAIKKI YHTEENSÄ	788	804	807	811	814	+4

*Tyhjiä liiketiloja poistettu rekisteristä 8 kpl, entisestä Anttilan kiinteistöstä



Tunnusluvut: Lahden keskusta 01/2020

- Tunnusluvut muodostavat keskeisen vuotuisen vertailuaineiston
- Kaupallinen tiiviysluku on uusi tunnusluku (laskettu takautuvasti edellisille vuosille)

Tunnuslukujen kehitys 2016 – 2020

TUNNUSLUVUT	2016	2017	2018	2019	2020
Elinvoimaluku	2,677	2,781	2,684	2,636	2,742
Tiiviysluku	n/a	4,81	4,71	4,68	4,60
Kuumat -%	47,7	48,1	46,72	45,68	45,21
Ravintolat -%	26,9	29,20	31,89	31,89	32,07
Tyhjät -%	13,7	12,19	12,14	11,85	10,20

Tunnuslukujen laskentakaavat

Elinvoimaluku =

$$\frac{\text{Kaupat} + \text{Ravintolat} - \text{Tyhjät}}{\text{Asukasluku}} \quad (\times 1\,000)$$

Kaupallinen tiiviys =

$$\text{Kuumat} / \text{Keskustan pinta-ala (ha)}$$

Kuumien osuus =

$$\text{Kaupat} + \text{Ravintolat} / \text{Kaikki liiketilat}$$

Ravintoloiden osuus (Kuumista) =

$$\text{Ravintolat} / \text{Kaikki Kuumat}$$

Tyhjien osuus =

$$\text{Tyhjät} / \text{Kaikki liiketilat}$$



Keskusta-alue: Lahti

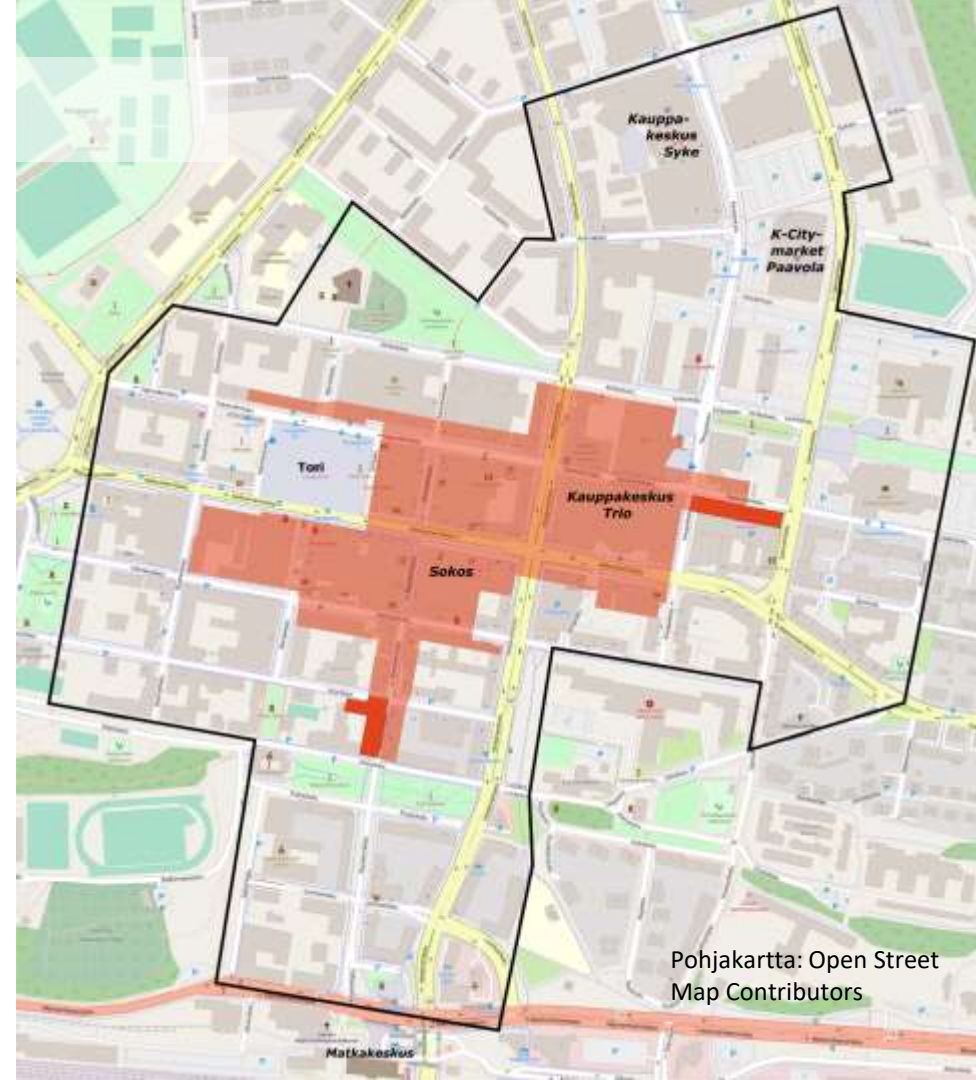
Keskusta-alueen muodostavat ns. **kuumat korttelit** ja sitä ympäröivä + 200 m elävä keskustavyöhyke*.

Kuumat korttelit -alueella vähintään 50 % katusivun liiketiloista on lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden käytössä.

Keskusta-alue = liiketilojen laskenta-alue (rajaus on tehty v. 2015)

Pinta-ala: 80 ha.

* Rajausperiaatteet: *EKK ry, Citybook - Keskustan kehittäjän käsikirja, 2014*

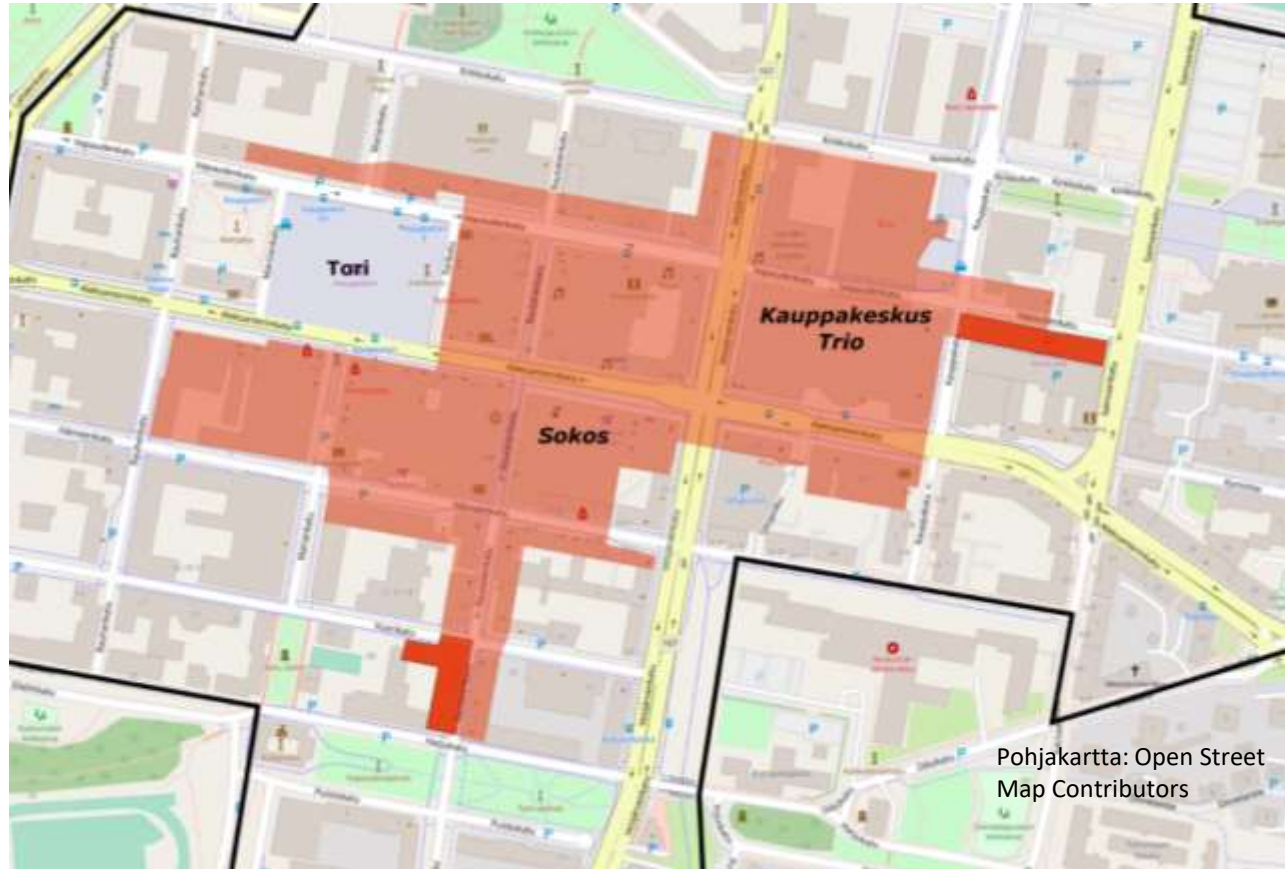


Pohjakartta: Open Street
Map Contributors



Keskusta-alue: Lahti

Kuumat korttelit alue on laajentunut viimeisen vuoden aikana kahdella katuosuudella: Rautatienkadun yläpäässä, Vuorikadun ja Harjukadun välissä sekä Vapaudenkadulla, Kauppakadun ja Saimaankadun välissä. Laajentuneet alueet on merkitty kartassa tummanpunaisella.

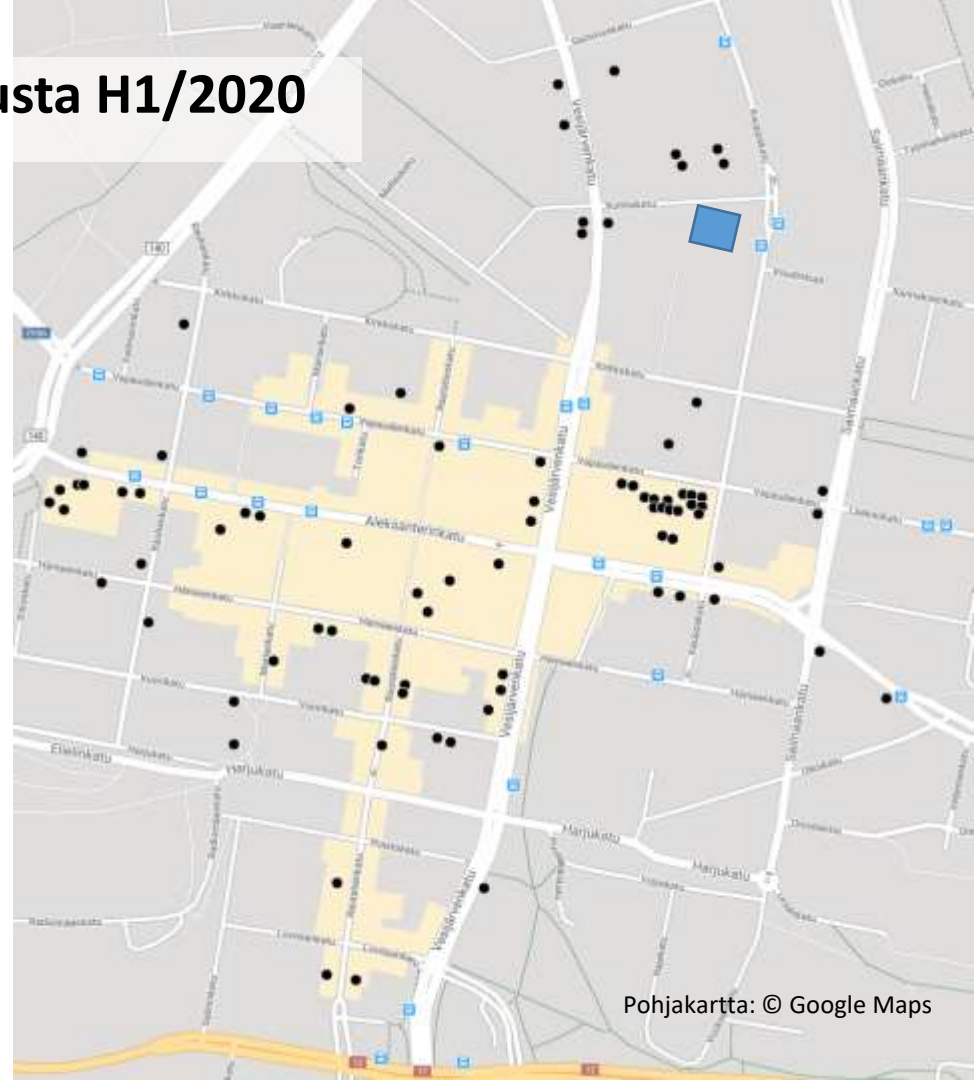


Pohjakartta: Open Street Map Contributors



Tyhjät liiketilat: Lahden keskusta H1/2020

- Kartta kuvaa tyhjiä, vapaana olevia liiketiloja keskustan raja-alueella päivityshetkellä
- Tyhjillään olevia liiketiloja on edelleen paljon (83 kpl)
- Tyhjät liiketilat (8 kpl) on poistettu liiketilarekisteristä purkuun menevästä entisestä Anttilan kiinteistöstä (kartalla kiinteistö merkitty sinisellä).
 - Huomaa: Kauppakeskus Triossa ja Sokoksen kiinteistössä liiketilamerkit eivät ole kartalla tarkasti oikeilla paikoillaan



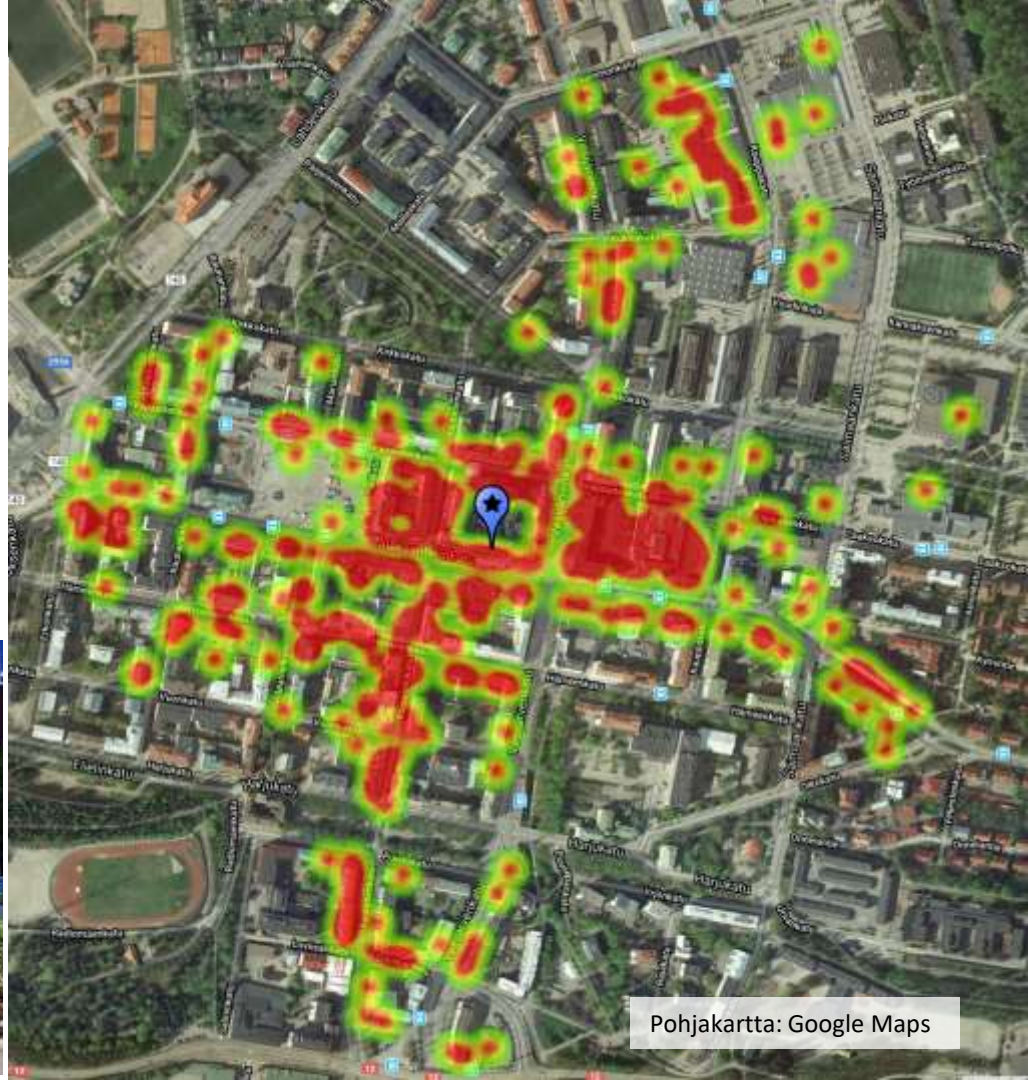


Voimakartta: Lahti

- Voimakartta kuvaa Lahden keskustan lauantaisin palvelevien liikkeiden sijainnin ja osoittaa elinvoiman epäjatkuvuuskohdat
- Lauantaisin palvelevien liikkeiden maantieteellinen keskipiste on Aleksanterinkadulla, Sokos hotellin kiinteistön kohdalla (kartalla tähti)



Kuva: Pipsa Wirtanen



Pohjakartta: Google Maps





3. Toimialat Lahden keskustassa

0Vertailu H1/202 - H1/2020



Toimialaluokitus eriteltynä: Lahti H1/2020

- Luokittelu perustuu Suomen Kauppakeskusyhdistyksen toimialaluokitukseen
- Erittelyt on esitetty 14 pääluokan mukaan
- Alaluokkia on yhteensä 70
- Jokainen yritys on luokiteltu vain yhteen toimialaluokkaan sen tarjontaa parhaiten kuvaavan toimialan mukaan
- Kausiluonteiset yritykset on luokitettu toimialansa mukaisesti
- Taulukoissa on nostettu punaisella nuolella suurimmat muutokset toimialaluvuissa ➡





Toimialat pääluokittain: Lahden keskusta H1/2019 – H1/2020

TOIMIALAT PÄÄLUOKITTAIN	H1/2019	H1/2020
Muoti ja asusteet	65	62
Kauneuden ja terveyden tuotteet	24	26
Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	32	34
Vapaa-aika	36	36
Päivittäistavarat	24	24
Tavaratalot, Hypermarket	2	2
Muut liikkeet	10	10
KAUPPA YHTEENSÄ	193	194
Kahvilat ja ravintolat	124	124
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	179	185
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	14	16
Kaupalliset palvelut (muut)	135	136
Palvelut ilman liikevaihtoa	26	27
Hotellit	5	5
Toimistot ym.	34	40
PALVELUT YHTEENSÄ	517	533
Remontti/kausiluonteinen	5	4
Tyhjä	96	83
KAIKKI YHTEENSÄ	811	814



- Muutokset toimialojen pääluokissa ovat melko pieniä
- Pientä vähennystä on tapahtunut *Muoti- ja asusteet* -pääluokassa
- Lisäystä on tapahtunut eniten *Kauneus- ja hyvinvointipalvelut* ja *Toimistot ym.* -pääluokissa





Toimialat: Lahden keskusta H1/2019 – H1/2020

Muoti ja asusteet		H1/2019	H1/2020
1	Pukeutuminen	44	41
2	Lasten pukeutuminen	2	2
3	Jalkineet	4	4
4	Laukut ja asusteet	5	5
5	Korut ja kellot	10	10
6	Second Hand, Vintage	0	0
YHTEENSÄ		65	62



Kauneuden ja terveyden tuotteet		H1/2019	H1/2020
7	Kosmetiikka, luontaistuotteet, kampaamotarv.	7	8
8	Apteekit	6	6
9	Optikkoliikkeet, terveystekniikka	11	12
YHTEENSÄ		24	26



Toimialat: Lahden keskusta H1/2019 – H1/2020

Sisustaminen ja kodin tarvikkeet		H1/2019	H1/2020
10	Huonekalut	0	0
11	Kodin tarvikkeet	12	12
12	Sisustus- ja lahjatavarat	7	10
13	Rauta- ja rakennustarvikkeet	1	1
14	Kodintekniikka, elektroniikka	5	5
15	Kukat ja puutarha	5	6
YHTEENSÄ		30	34



Vapaa-aika		H1/2019	H1/2020
16	Urheilu, ulkoilu, ase ja erä	6	6
17	Kirjat ja paperi, ääni- ja kuvataallenne	13	13
18	Harrastusliikkeet (askartelu, käsityö, soittimet)	5	5
19	Kännykät ja liittymät	5	5
20	Pelit ja lelut	2	2
21	Valokuvaustarvikkeet, kuvatulostus	3	3
22	Lastentarvikkeet	1	1
23	Lemmikkituotteet	1	1
YHTEENSÄ		36	36



Toimialat: Lahden keskusta H1/2019 – H1/2020

Päivittäistavarat		H1/2019	H1/2020
24	Päivittäistavarat	10	10
25	Elintarvikkeet	6	6
26	Juomat	3	3
27	Kioskit	5	5
YHTEENSÄ		24	24

Tavaratalot ja Hypermarketit		H1/2019	H1/2020
28	Tavaratalot: Esim. Tokmanni	1	1
29	Hypermarket	1	1
YHTEENSÄ		2	2

Muut kauppaliikkeet		H1/2019	H1/2020
30	Ajoneuvot ja konekauppa, veneet	0	0
31	Varaosat ja työkalut, työasut	1	1
32	Kirpputorimarket	4	3
33	Muut luokittelemattomat liikkeet	5	6
YHTEENSÄ		10	10



Toimialat: Lahden keskusta H1/2019 – H1/2020

Kahvilat ja ravintolat		H1/2019	H1/2020
34	Kahvilat, jäätelö- ja smootiebaarit	21	23
35	Ravintolat	38	35
36	Pikaruoka	24	26
37	Baarit ja viihderavintolat	35	33
38	Lounasravintolat	5	7
YHTEENSÄ		123	124



Kauneus- ja hyvinvointipalvelut		H1/2019	H1/2020
39	Parturi-kampaamot, kauneushoitolat	125	123
40	Tatuointiliikkeet	0	1
41	Kunto- ja joogasalit	9	9
42	Hierontapalvelut, fysioterapia	28	34
43	Terveyspalvelut; lääkäriasemat yms.	14	13
44	Muut kauneus- ja hyvinvointipalvelut	3	5
YHTEENSÄ		179	185





Toimialat: Lahden keskusta H1/2019 – H1/2020

	Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	H1/2019	H1/2020
45	Elokuvateatterit	2	2
46	Liikunta-, seikkailu- ja teemapuistot, keilaradat	1	2
47	Pelisalit	5	5
48	Museot, taidegalleriat	1	2
49	Teatterit, konserttisalit	5	5
	YHTEENSÄ	14	16



Toimialat: Lahden keskusta H1/2019 – H1/2020

	Kaupalliset palvelut (muut)	H1/2019	H1/2020
50	Pesulat, ompelimot, pukuvuokraamo, vaatturi	8	9
51	Suutarit, avainpalvelu	6	6
52	Pankit, vakuutusyhtiöt, kiinteistönvälitys, laki, työnvälitys	58	60
53	Hautauspalvelu, kiinteistöhuolto, matkatoimistot	12	13
54	Posti, pakettipalvelut	1	1
55	Eläinlääkäri	1	1
56	Pienvarastopalvelut	0	0
57	Paino- ja kopiointipalvelut	0	0
58	Huoltopalvelut: Kodinkone-, tietokone- kännykkä-, polkupyörähuolto, verhoomo	2	3
59	Koulutus- ja valmennuspalvelut	10	9
60	Popup ja showroom	0	0
61	Auton huolto-, pesu-, vuokraus, katsastus ym. palvelut	0	0
62	Muut kaupalliset palvelut	25	23
63	Talo-, sisustus-, keittiö- ja kph.suunnittelu ja myynti	12	11
	YHTEENSÄ	135	136



Toimialat: Lahden keskusta H1/2019 – H1/2020

Palvelut ilman liikevaihtoa		H1/2019	H1/2020
64	Valtion, kunnan, yhdistysten ja kirkon palvelut: kirjastot, kappelit, koulut ym.	19	19
65	Muut palvelu- ja kokoontumistilat ilman liikevaihtoa: nuoriso-, asukas- ja muut	7	8
YHTEENSÄ		26	27

Hotellit		H1/2019	H1/2020
66	Hotellit (asiakaspalvelulla)	5	5

Toimistot ym.		H1/2019	H1/2020
67	Toimistot (arkkitehti-, mainos-, suunnittelu-, ITC-)	15	14
68	Työhuone, verstaat (ei kuluttajille)	18	24
69	Varasto (ei kuluttajille)	0	0
70	Tukkukauppa (ei kuluttajille)	2	2
YHTEENSÄ		35	40





ALL-in keskustojen elinvoimalaskenta

Sovelluksen käyttöönotto, tiedonkeruu ja tulosten tulkinta:

FM Martti Wilhelms

TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy

p. 050 538 4334

martti.wilhelms@salokorpi.com

www.allincityapp.com



Sovelluksen ylläpito: Silmu Software Oy

Kehittämissyhteistyössä mukana: Elävät Kaupunkikeskustat ry

