



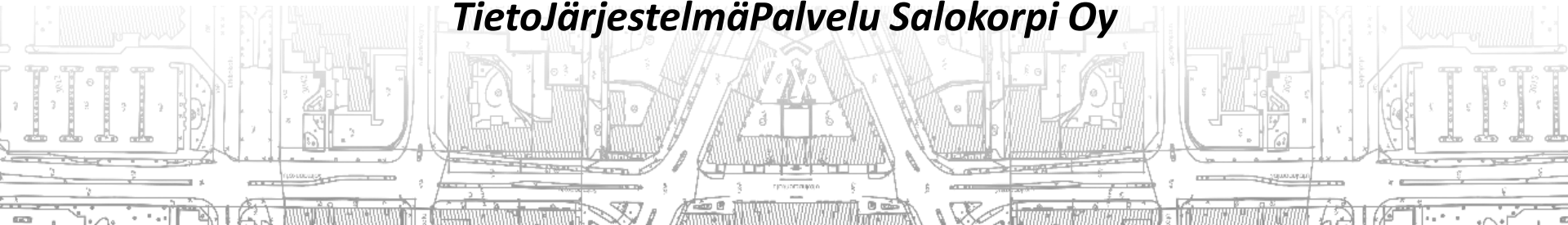
Elinvoimalaskennan tulokset - Lahti H1 / 2019

Lahti City ♥

LAHTI

FM Martti Wilhelms 8.4.2019

TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy





Raportin sisältö

- Johdanto
 - Elinvoiman mittaaminen ja seuranta
 - Elinvoiman rakennusaineet
 - Liiketilojen luokittelu
 - Elinvoimaluku ja muut tunnusluvut
- Tulokset: Keskusta, Laune, Karisto, Renkomäki, Holma, Rakokivi, Kauppakaari
 - Kartta-aineistot
 - Liiketilat ja tunnusluvut
- Toimialaerittelyt: Lahti
 - Toimialat pääluokittain
 - Toimialakohtainen luokitus
 - Yhteenvedo
- Yhteenvedo: Tilanne Lahdessa H1 / 2019 ja vertailu muihin kaupunkeihin





Johdanto

Lyhyesti tutkimuksesta ja Lahden elinvoimalaskennasta



Elinvoiman mittaaminen ja seuranta

- Keskustojen elinvoimalaskenta perustuu liiketilojen kartoittamiseen ja luokittamiseen. Kehitystä mitataan ja seurataan päivittämällä liiketilatietoja vuosittain tai useammin.
- Päivitykset ilmoitetaan raporteissa H1–kevät tai H2–syksy.
- 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 myös toimialakohtaisesti.



Keskustojen elinvoimalaskenta Suomessa

- Elinvoimalaskenta perustuu Elävät Kaupunkikeskustat ry:n (EKK) menetelmään.
- EKK on kaupunkien, kaupan liittojen ja kiinteistöalan järjestöjen perustama keskustojen kehitystyön verkostotoimija.
- Keskustojen elinvoimaa seurataan Suomessa 41:ssä kaupungissa (3/2019).
- EKK julkistaa elinvoimalaskennan tiedot vuosittain kaikista mukana olevista kaupungeista.

Kuva: Kouvolan kaupunki



Keskustojen elinvoimalaskenta Suomessa

- Keskustan elinvoimalaskenta on tehty 41:ssä kaupungissa (3/2019).
- **Kokonaiselinvoimalaskenta** on tehty 19:ssä kaupungissa.
- Elinvoimaluku on valittu keskustan kehittämisen strategiseksi mittariksi Tampereella, Vantaalla, Kouvolassa, Lappeenrannassa ja Riihimäellä.

Helsinki

Espoo

Tampere

Vantaa

Oulu

Turku

Jyväskylä

Lahti

Kuopio

Pori

Kouvola

Joensuu

Lappeenranta

Hämeenlinna

Vaasa

Seinäjoki

Rovaniemi

Mikkeli

Kotka

Porvoo

Kokkola

Hyvinkää

Järvenpää

Rauma

Tuusula

Savonlinna

Riihimäki

Tornio-Haaparanta

Imatra

Raahe

Raisio

Iisalmi

Kemi

Pietarsaari

Heinola

Naantali

Pieksämäki

Loimaa

Kalajoki

Mänttä-Vilppula

Somero



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





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 - 4000 m² / < 4000 m²)
- ■ **TILAA VAATIVA** Ns. tilaa vaativat vähittäiskaupan yksiköt *

* 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

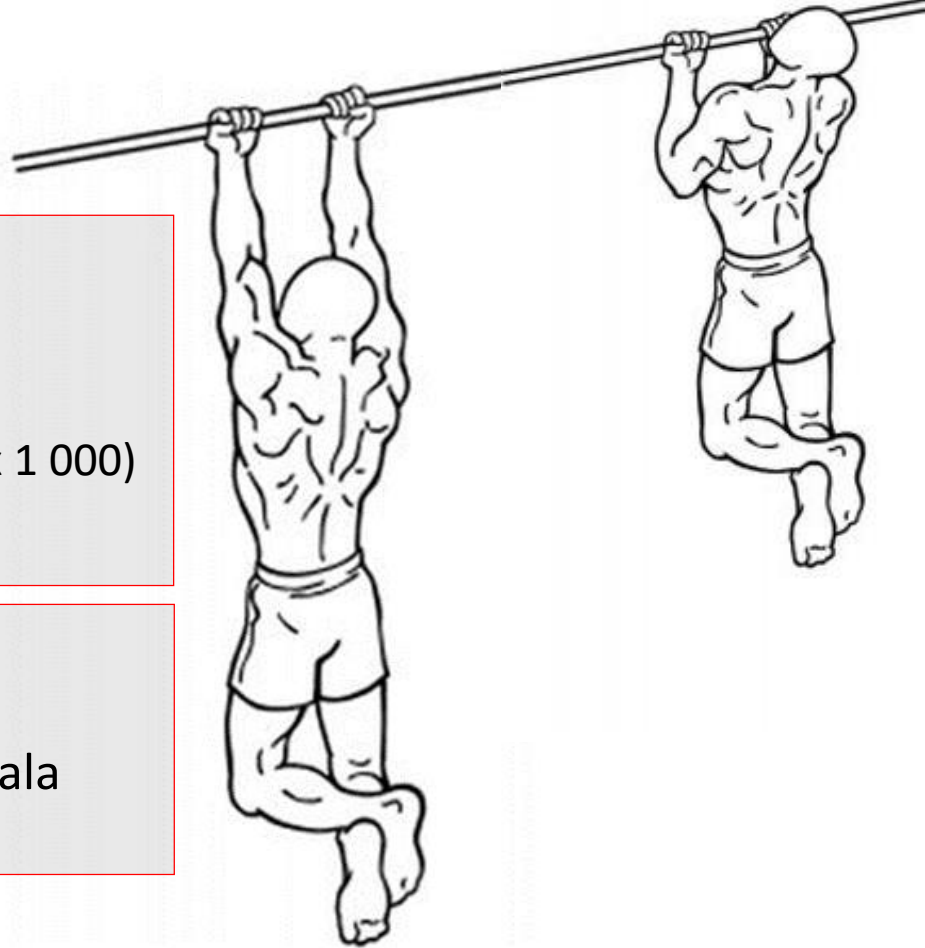
Elinvoimaluku =

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

Kaupallinen tiiviys =

Kuumat yritykset / keskustan pinta-ala

Kuumat yritykset = Kaupat + Ravintolat





Muut tunnusluvut

Kuumien yritysten osuus =

Kauppa + ravintolat / kaikki liike-tilat

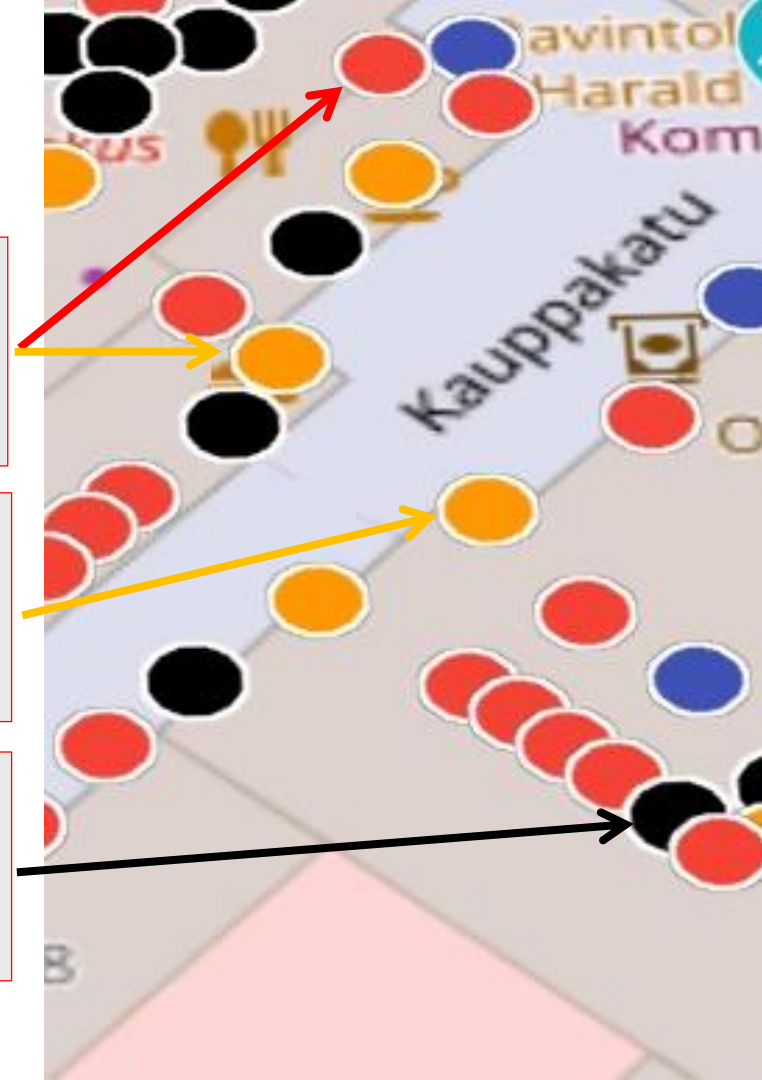
Ravintoloiden osuus =

Ravintolat ja kahvilat / kaikki kuumat yritykset

Tyhjien tilojen osuus =

Tyhjät tilat / kaikki liike-tilat

Kuumat yritykset = Kaupat + Ravintolat





Elinvoimalaskenta Lahdessa H1/2019

- Lahden keskustan elinvoimaa on seurattu vuodesta 2015 alkaen. Alkukartoituksen perusteella on rajattu keskusta-alue.
- Tämä raportti perustuu päivitykseen, joka tehtiin helmikuussa 2019 *TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy:n* toimesta.
- Keskusta-alueen liiketilapäivityksen lisäksi tehtiin alkukartoitus Lahden merkittävimmissä kaupan keskittymissä: Laune, Karisto, Renkomäki, Nikkilä, Holma, Rakokivi ja Kauppakaari
- Toimeksiantajana *Lahden kaupunki – Elinkeinoyksikkö ja Lahti City ry.*



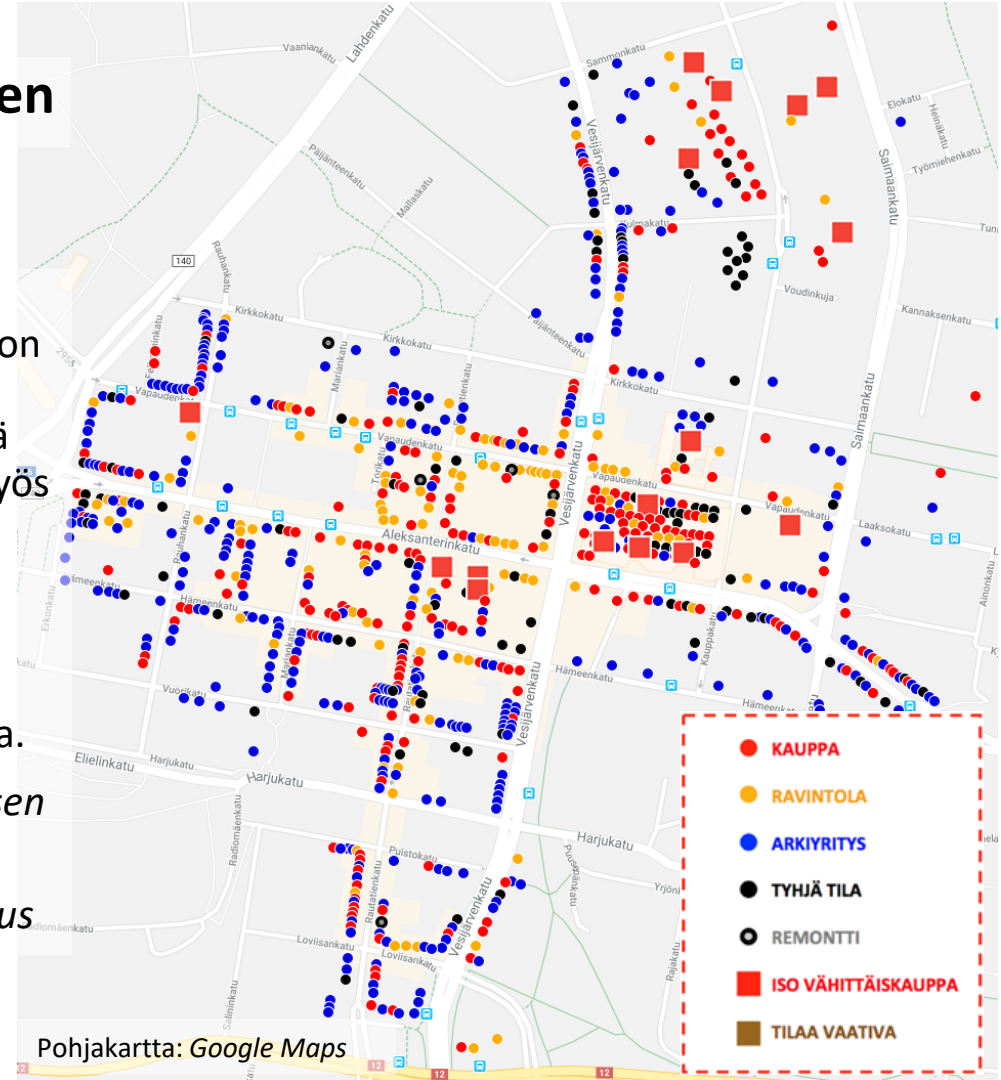
Tulokset: Lahden keskusta

Päivityskartoitus 02/2019



Liiketilat ja huomioita: Lahden keskusta

- Lahti on vahva ja vanha kivijalkakaupunki – keskusta-alueella on neljänneksi eniten liiketiloja Suomen kaupunkikeskustoista (810 kpl). Edellä mainitusta johtuen keskustassa on myös paljon arkiyrittäjiä ja tyhjiä tiloja.
- Aleksanterinkatu ja Vapaudenkatu muodostavat pääakselin itä-länsisuunnassa, Vesijärvenkatu ja Rautatienkatu pohjois-eteläsuunnassa.
- Ytimessä *Kauppakeskus Trio* ja *Sokoksen tavaratalo*.
- Alueen pohjoisosassa on *Kauppakeskus Syke* ja isoja marketteja.





Keskusta-alue

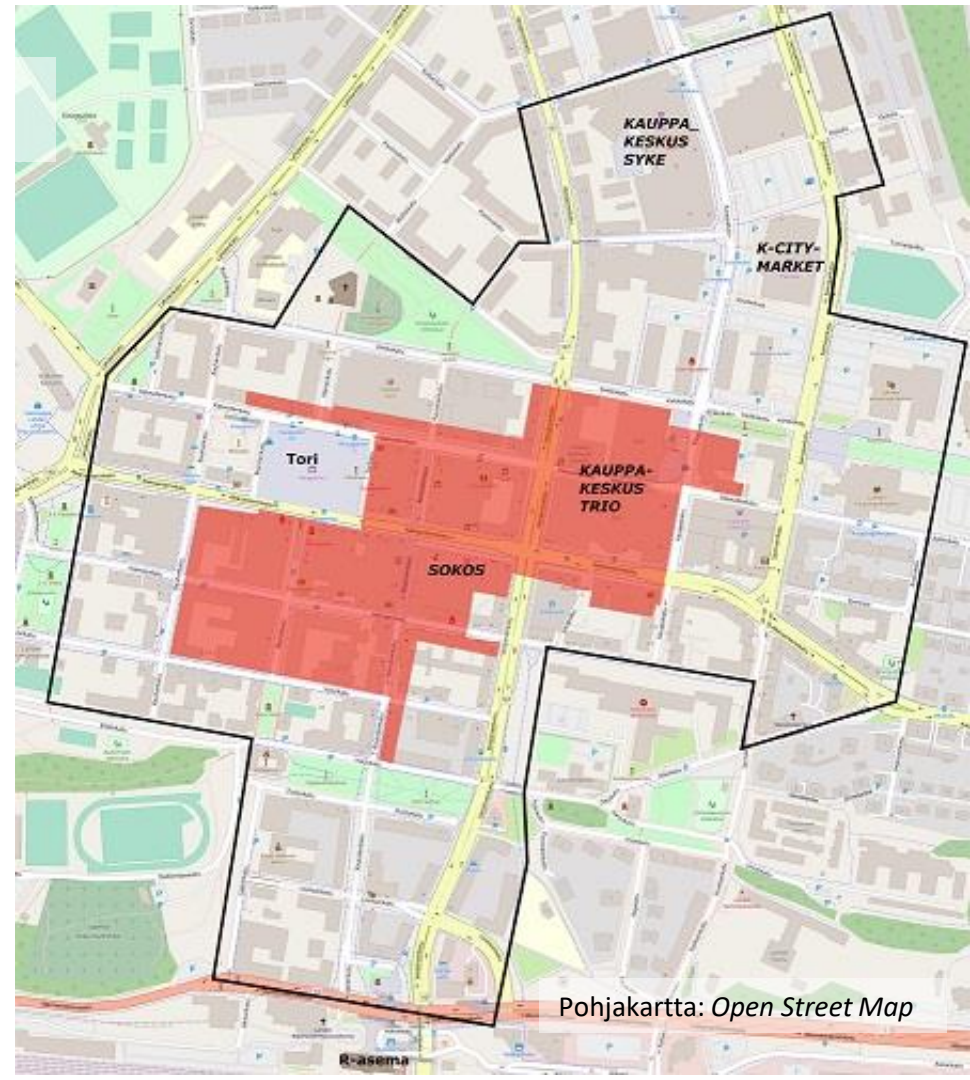
Keskusta-alueen muodostavat ns. **kuumat korttelit** ja sitä ympäröivä +200 m keskusta-vyöhyke.*

Kuumat korttelit – alueella vähintään 50 % katusivun liiketiloista on lauantaisin palvelevien yritysten käytössä.

Keskusta-alue = liiketilojen laskenta-alue (rajaus on tehty vuoden 2015 liiketilalaskennan perusteella)

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

Keskusta-alueen pinta-ala: 80,0 ha.

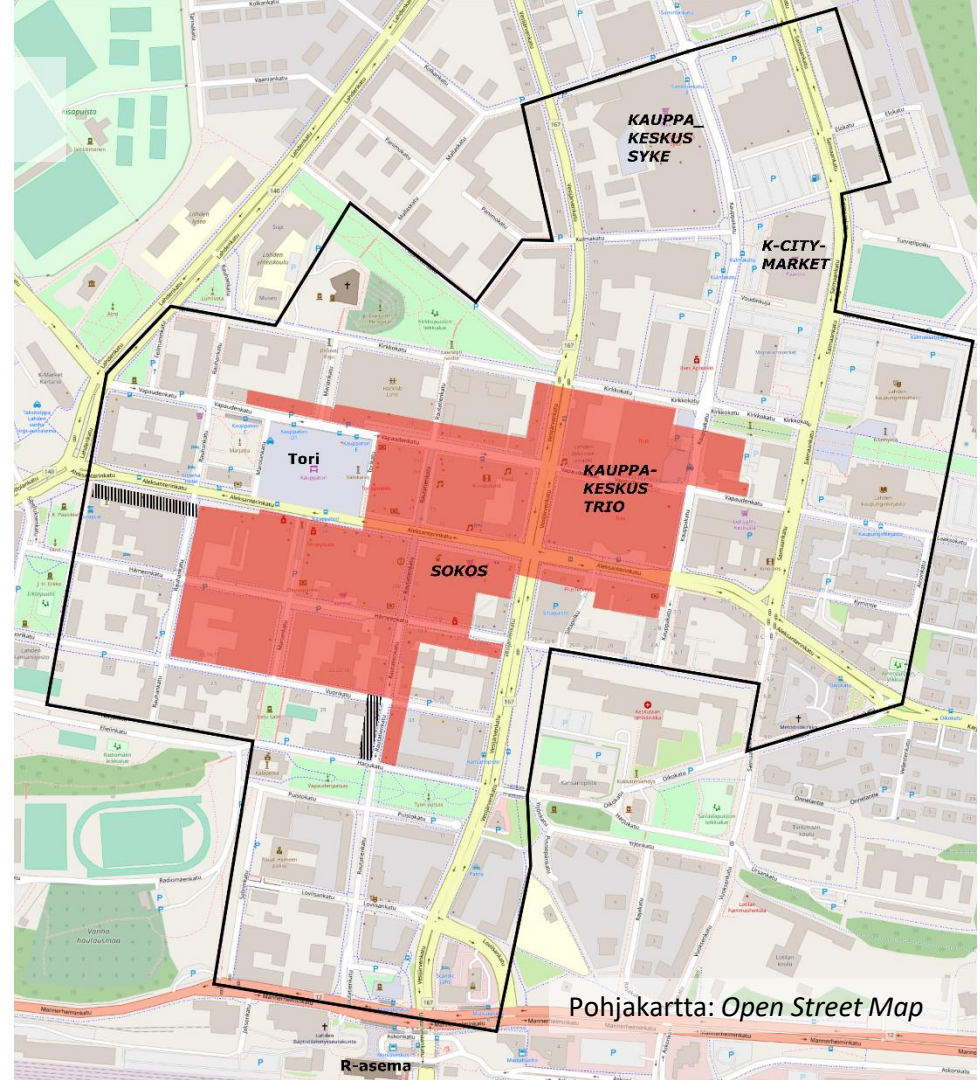




Kuumat korttelit -alue: muutokset 2018 - 2019

Lahden kuumat korttelit -alueessa tapahtuneet muutokset (H1/2018 – H1/2019):

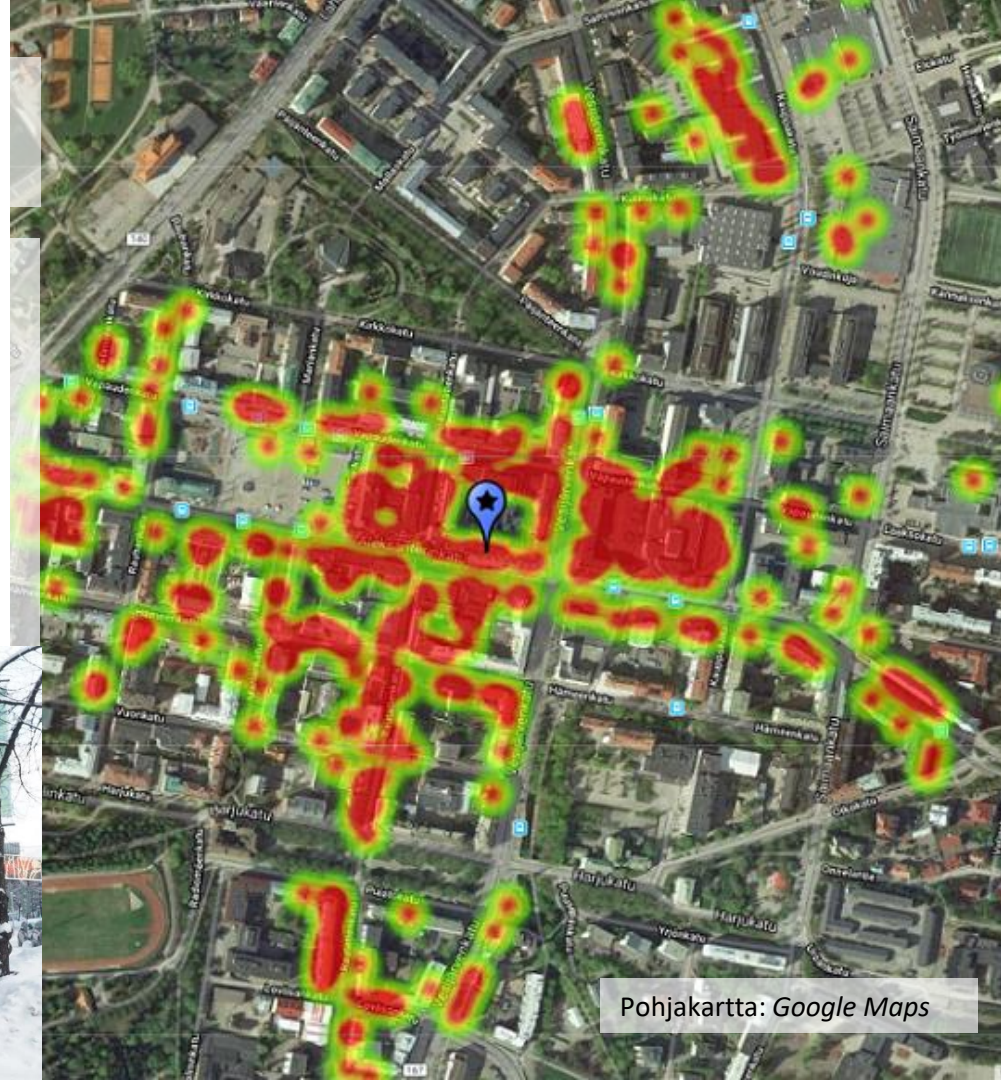
- Aleksanterinkadun länsipää on ”viilentynyt” Lahdenkadun ja Rauhankadun väliltä.
- Rautatienkatu on viilentynyt Vuorikadun ja Puistokadun väliltä (kadun länsipuolelta).





Voimakartta: Lahden keskusta H1 / 2019

- Voimakartta ilmaisee keskustan lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden sijainnin ja osoittaa epäjatkuvuuskohdat.
- Lauantaisin palvelevien yritysten maantieteellinen keskipiste on Aleksanterinkadulla, Rautatienkadun ja Vesijärvenkadun välissä.



Pohjakartta: Google Maps



Liiketilat ja tunnusluvut: Lahden keskusta H1 / 2019

- Tunnusluvut muodostavat keskeisen vuotuisen vertailuaineiston

Liiketilat

- Kaupat: 236 kpl
- Ravintola: 118 kpl
- Vähittäiskauppa > 1000m²: 15 kpl
- Vähittäiskauppa > 4000m²: 1 kpl
- Tilaa vaativa > 1000m²: 0 kpl
- Tilaa vaativa > 4000m²: 0 kpl
- Arkipäivä: 339 kpl
- Tyhjä: 96 kpl
- Remontti: 5 kpl
- Yhteensä: 810 kpl

Tunnusluvut

Elinvoimaluku:

2.636

Kaupallinen tiiviys

4.63

Kuumat yritykset -%

45.68 %

Ravintolat -%

31.89 %

Tyhjät -%

11.85 %

Tunnuslukujen laskentakaavat

Elinvoimaluku =

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

Kuumien yritysten osuus =

Kauppa + ravintolat / kaikki liiketilat

Ravintoloiden osuus =

Ravintolat ja kahvilat / kaikki kuumat yritykset

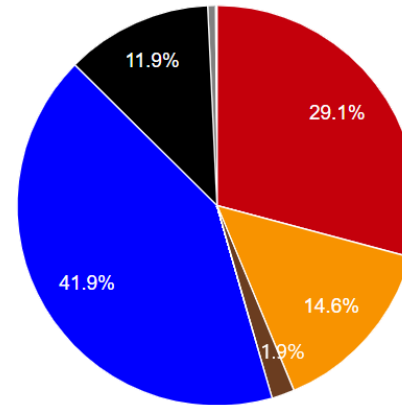
Tyhjien tilojen osuus =

Tyhjät tilat / kaikki liiketilat

Kaupallinen tiiveys =

Kuumat yritykset / keskustan pinta-ala

Liiketilojen osuudet



- Kaupat
- Ravintolat / kahvilat
- Vähittäiskauppa > 1000m²
- Arkkiyritykset
- Tyhjät
- Remontissa
- Other



Liiketiilojen kehitys: Lahden keskusta H1 / 2018 - H1 / 2019

LIIKETILAT	2016	2017	2018	2019	Muutos 1v.
Kaupat	275	274	267	252	-15
Ravintolat	101	113	110	118	8
Kuumat yhteensä	376	387	377	370	-7
Arkiyritykset	301	315	325	339	14
Tyhjät liiketilat	108	98	98	96	-2
Remontissa	3	4	7	5	-2
Yhteensä ALL in	788	804	807	810	3

- Lauantaisin palvelevien kauppojen lukumäärä laski (-15 kpl), kun puolestaan ravintoloiden määrä kasvoi (+8 kpl). Kuumien yritysten yhteismäärä laski (-7 kpl).
- Arkiyritysten määrä on noussut (+14 kpl).
- Tyhjien liiketilojen määrä laski (-2 kpl)
- Luvut ovat ”nettolukuja”





Tunnuslukujen kehitys: Lahden keskusta H1 2018 – H1/2019

VERTAILULUVUT	2016	2017	2018	2019	Muutos
Elinvoimaluku	2,677	2,781	2,684	2,636	laskua
Kuumat yritykset-%	47,7	48,1	46,72	45,68	laskua
Ravintolat-%	26,9	29,2	29,18	31,89	nousua
Tyhjillään-%	13,7	12,2	12,14	11,85	parantunut

- Lahden keskustassa kuumien yritysten osuus on tarkastelujaksolla laskenut.
- Ravintoloiden osuus kuumista yrityksistä on noussut melko paljon.
- Tyhjiä liiketilojen osuus kääntyi laskuun.
- Elinvoimaluku on laskenut jonkin verran, johtuen kuumien yritysten vähenemisestä.

Elinvoimaluku =

$$\frac{\text{Kaupat + ravintolat} - \text{Tyhjät liiketilät}}{\text{asukasluku}} \times 1\,000$$

Kuumien yritysten osuus =

$$\frac{\text{Kauppa + ravintolat}}{\text{kaikki liiketilät}}$$

Ravintoloiden osuus =

$$\frac{\text{Ravintolat ja kahvilat}}{\text{kaikki kuumat yritykset}}$$

Tyhjiä tilojen osuus =

$$\frac{\text{Tyhjät tilat}}{\text{kaikki liiketilät}}$$



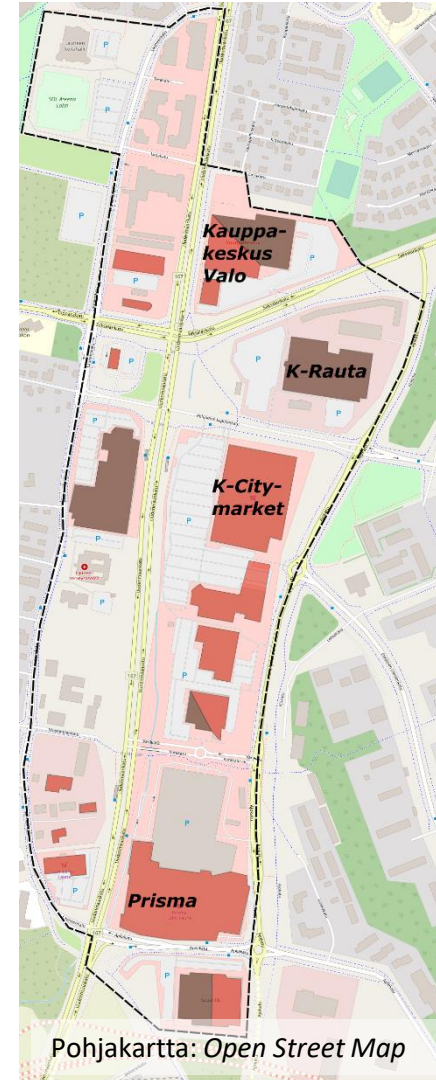
Tulokset: Laune

Alkukartoitus 02/2019



Aluerajaus ja huomiota: Laune

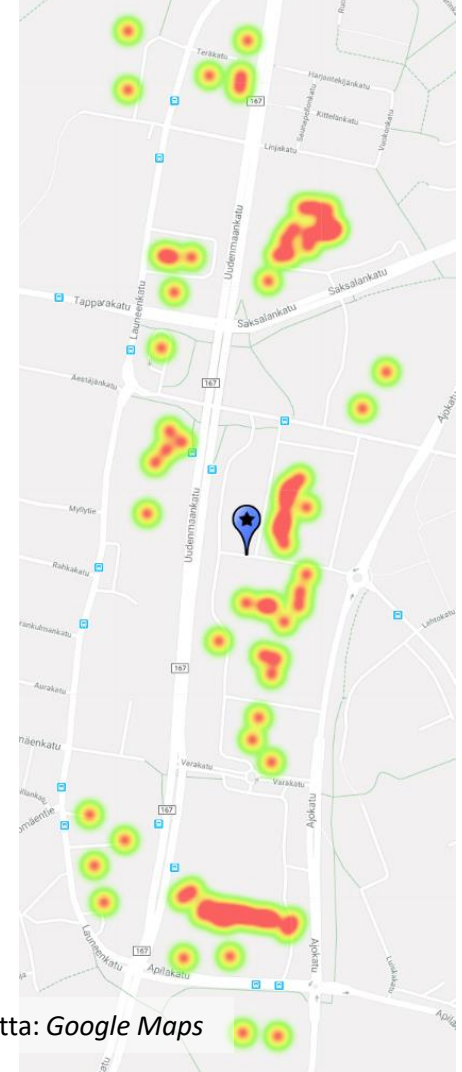
- Laune on Lahden keskustan eteläpuolella sijaitseva isojen markettien ja erikoistavarakaupan keskittymä
- Tilaa vaativaa kauppaa alueella edustavat mm. huonekaluliikkeet *Kauppakeskus Valossa*, *K-Rauta* ja *Gigantti*.





Voimakartta: Laune

- Voimakartta osoittaa kuumien yritysten sijainnin
- Lauantaikaupan maantieteellinen keskipiste on *Kauppakeskus Mailin* edustalla.



Pohjakartta: Google Maps



Liiketilat ja tunnusluvut: Laune H1 / 2019

- Tunnusluvut muodostavat keskeisen vuotuisen vertailuaineiston

Liiketilat

- Kaupat: 50 kpl
- Ravintola: 10 kpl
- Vähittäiskauppa > 1000m²: 4 kpl
- Vähittäiskauppa > 4000m²: 2 kpl
- Tilaa vaativa > 1000m²: 12 kpl
- Tilaa vaativa > 4000m²: 1 kpl
- Arkipäivä: 28 kpl
- Tyhjä: 7 kpl
- Remontti: 0 kpl
- Yhteensä: 114 kpl

Tunnusluvut

Kuumat yritykset -% **69.30 %**

Ravintolat -% **12.66 %**

Tyhjät -% **6.14 %**

Tunnuslukujen laskentakaavat

Kuumien yritysten osuus =

Kauppa + ravintolat / kaikki liiketilat

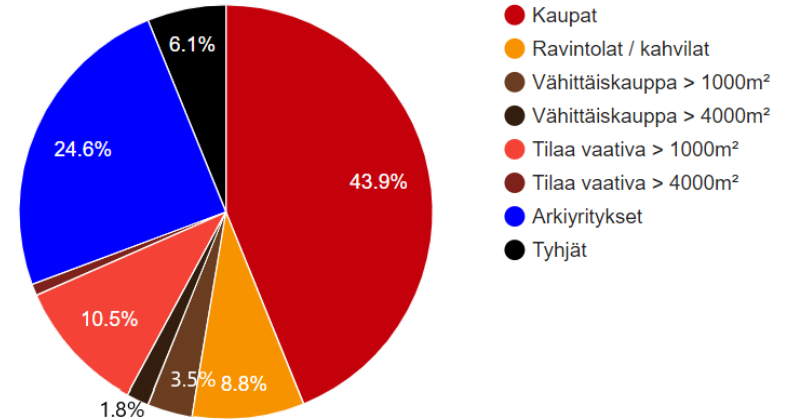
Ravintoloiden osuus =

Ravintolat ja kahvilat / kaikki kuumat yritykset

Tyhjien tilojen osuus =

Tyhjät tilat / kaikki liiketilat

Liiketilojen osuudet





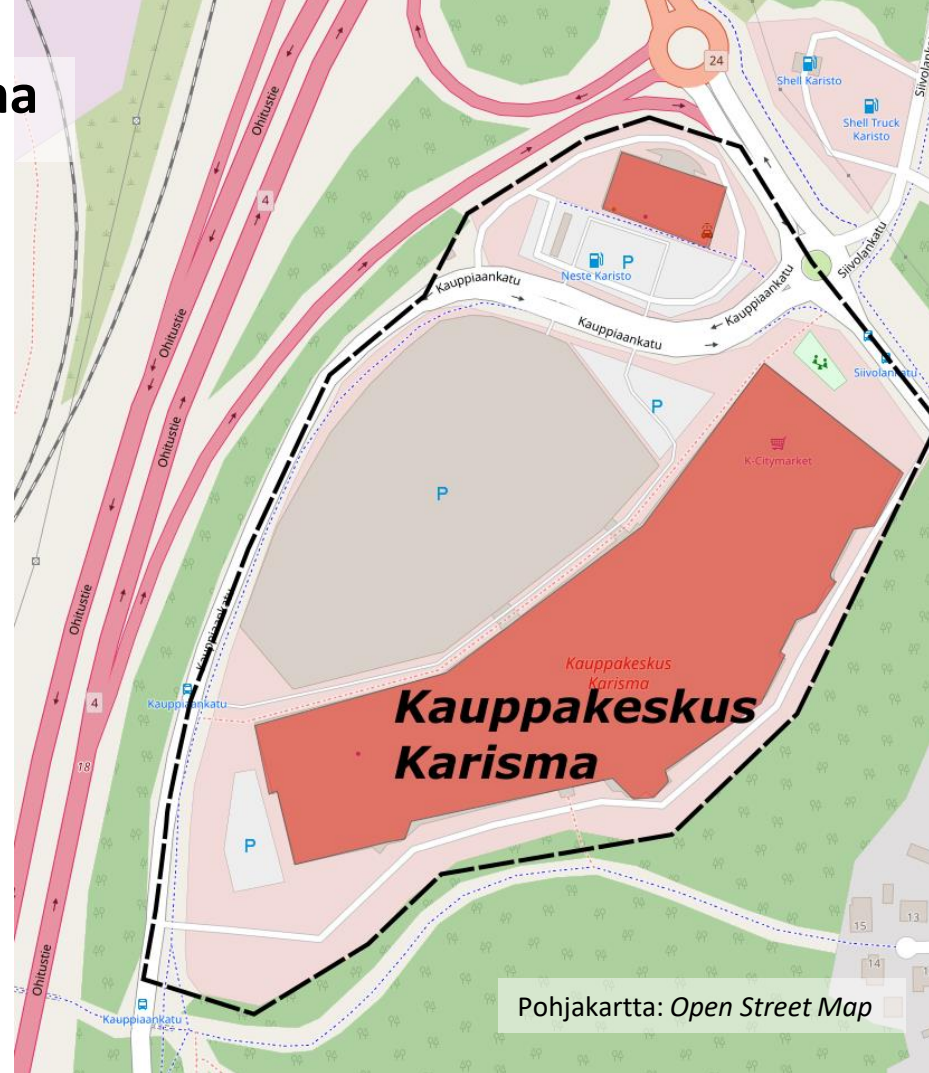
Tulokset: Karisto

Alkukartoitus 02/2019



Aluerajaus ja huomiota: Karisma

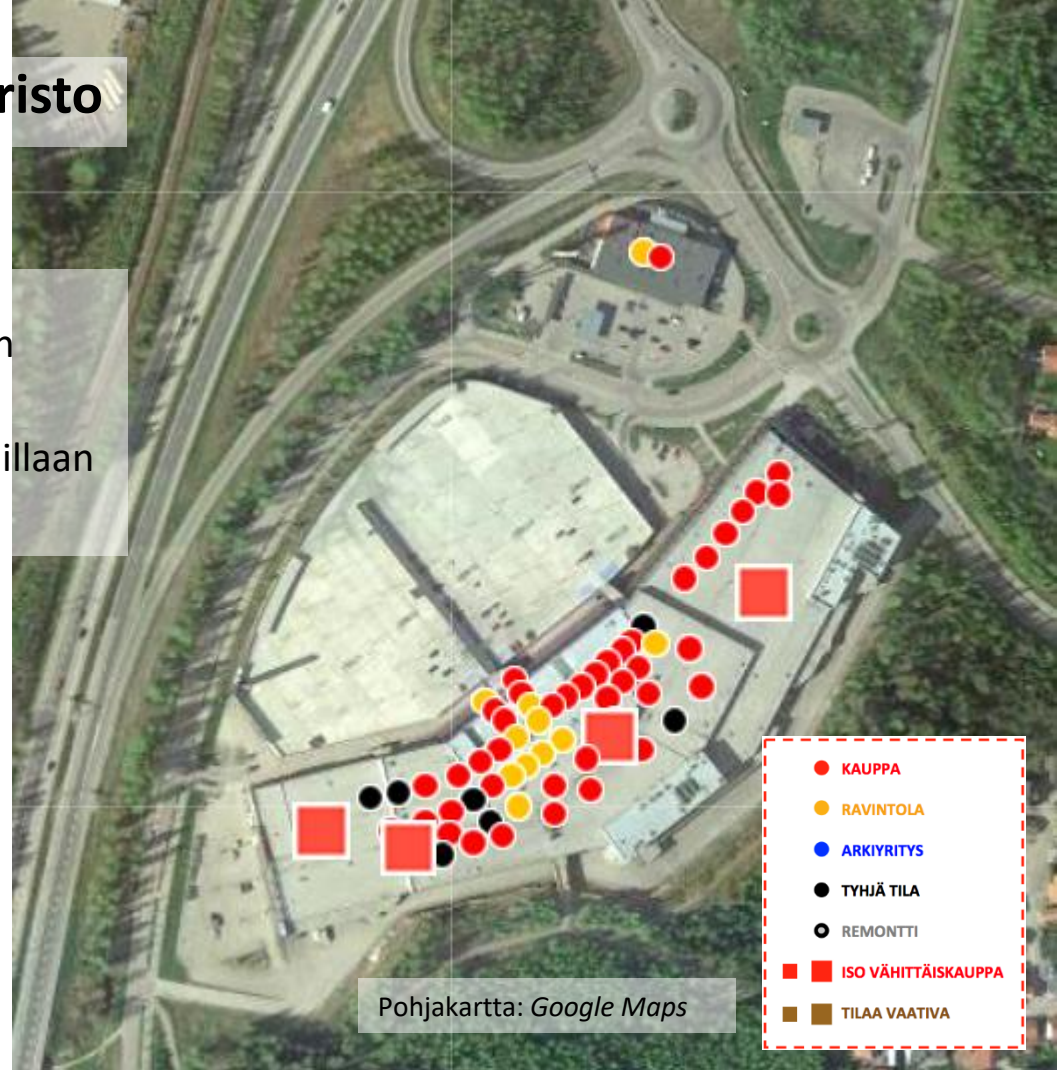
- Karisman kaupallinen keskittymä sijaitsee valtatie 4:n varrella n. 6 km Lahden keskustasta Heinolaan päin.
- Alueella on iso *Kauppakeskus Karisma* ja *Neste K-liikennemyymälä*.
- Kauppakeskuksen ankkuriyrityksiä ovat *K-Citymarket* ja *Tokmannin* tavaratalo.





Liiketilat ja huomioita: Karisto

- Karistossa sijaitsee Lahden suurin yksittäinen keskustan ulkopuolinen *Kauppakeskus Karisma*.
- Karisto houkuttelee hyvällä sijainnillaan myös vt 4- ja 5:n ohikulkijoita.



Pohjakartta: Google Maps

- KAUPPA
- RAVINTOLA
- ARKIYRITYS
- TYHJÄ TILA
- REMONTTI
- ISO VÄHITTÄISKAUPPA
- TILAA VAATIVA



Liiketilat ja tunnusluvut: Karisto H1 / 2019

- Tunnusluvut muodostavat keskeisen vuotuisen vertailuaineiston

Liiketilat

- Kaupat: 42 kpl
- Ravintola: 11 kpl
- Vähittäiskauppa > 1000m²: 3 kpl
- Vähittäiskauppa > 4000m²: 1 kpl
- Tilaa vaativa > 1000m²: 0 kpl
- Tilaa vaativa > 4000m²: 0 kpl
- Arkipäivä: 0 kpl
- Tyhjä: 7 kpl
- Remontti: 0 kpl
- Yhteensä: 64 kpl

Tunnusluvut

Kuumat yritykset -% **89.06 %**

Ravintolat -% **19.30 %**

Tyhjät -% **10.94 %**

Tunnuslukujen laskentakaavat

Kuumien yritysten osuus =

Kauppa + ravintolat / kaikki liiketilat

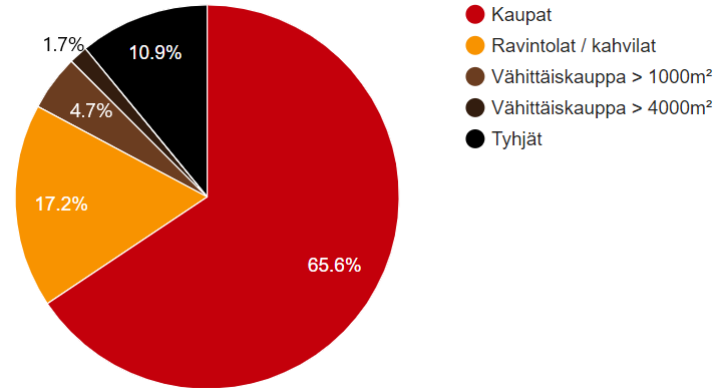
Ravintoloiden osuus =

Ravintolat ja kahvilat / kaikki kuumat yritykset

Tyhjien tilojen osuus =

Tyhjät tilat / kaikki liiketilat

Liiketilojen osuudet





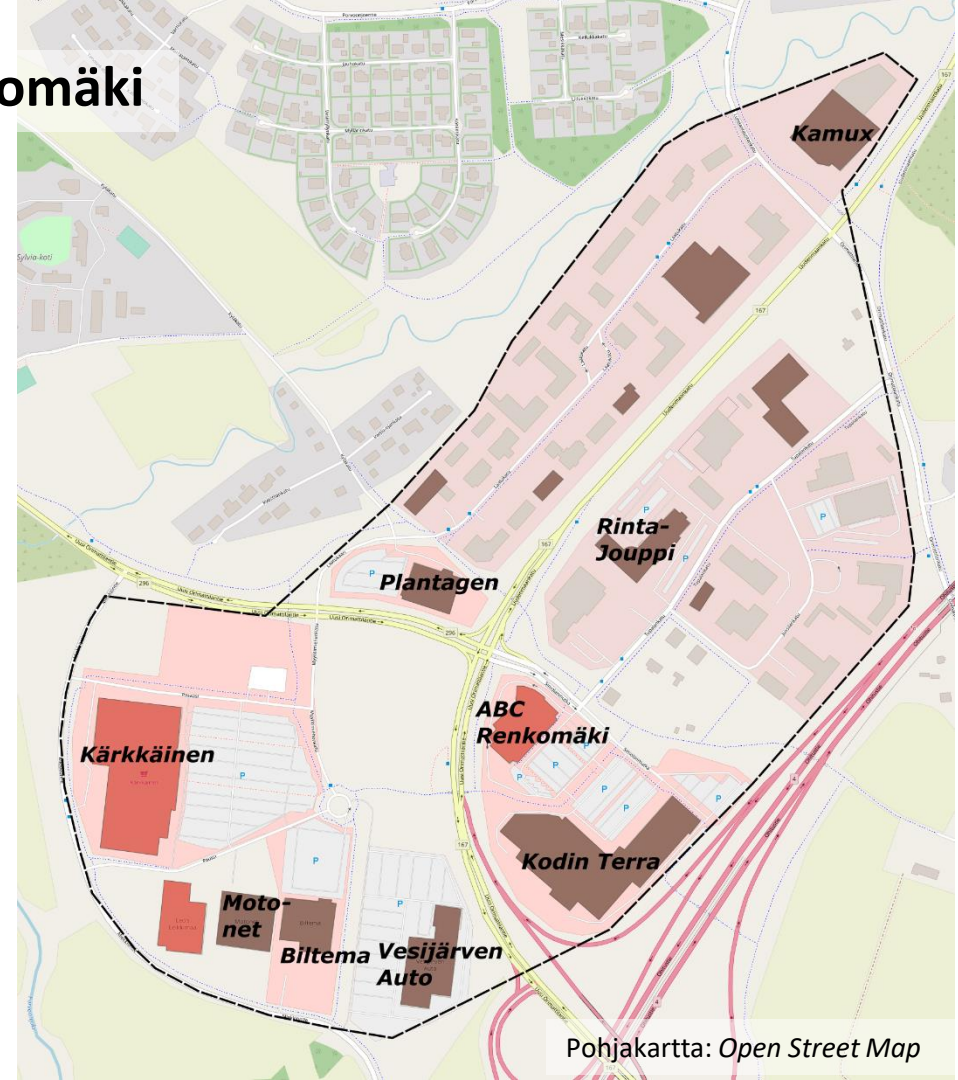
Tulokset: Renkomäki

Alkukartoitus 02/2019



Aluerajaus ja huomiota: Renkomäki

- Renkomäki sijaitsee Nikkilän lounaispuolella ja rajautuu kaakkois-sivultaan moottoritiehen (Vt 4), Renkomäen liittymän toimiessa Lahden eteläisenä ”sisääntulona” Helsingin suunnasta tultaessa
- Alueella on useita tilaa vaativan kaupan yksiköitä, enimmäkseen auto- ja varaosaliikkeitä, mutta myös rautakauppaa ja puutarhakauppaa
- *Kärkkäisen tavaratalo* on merkittävä iso toimija alueen lounaisnurkassa.



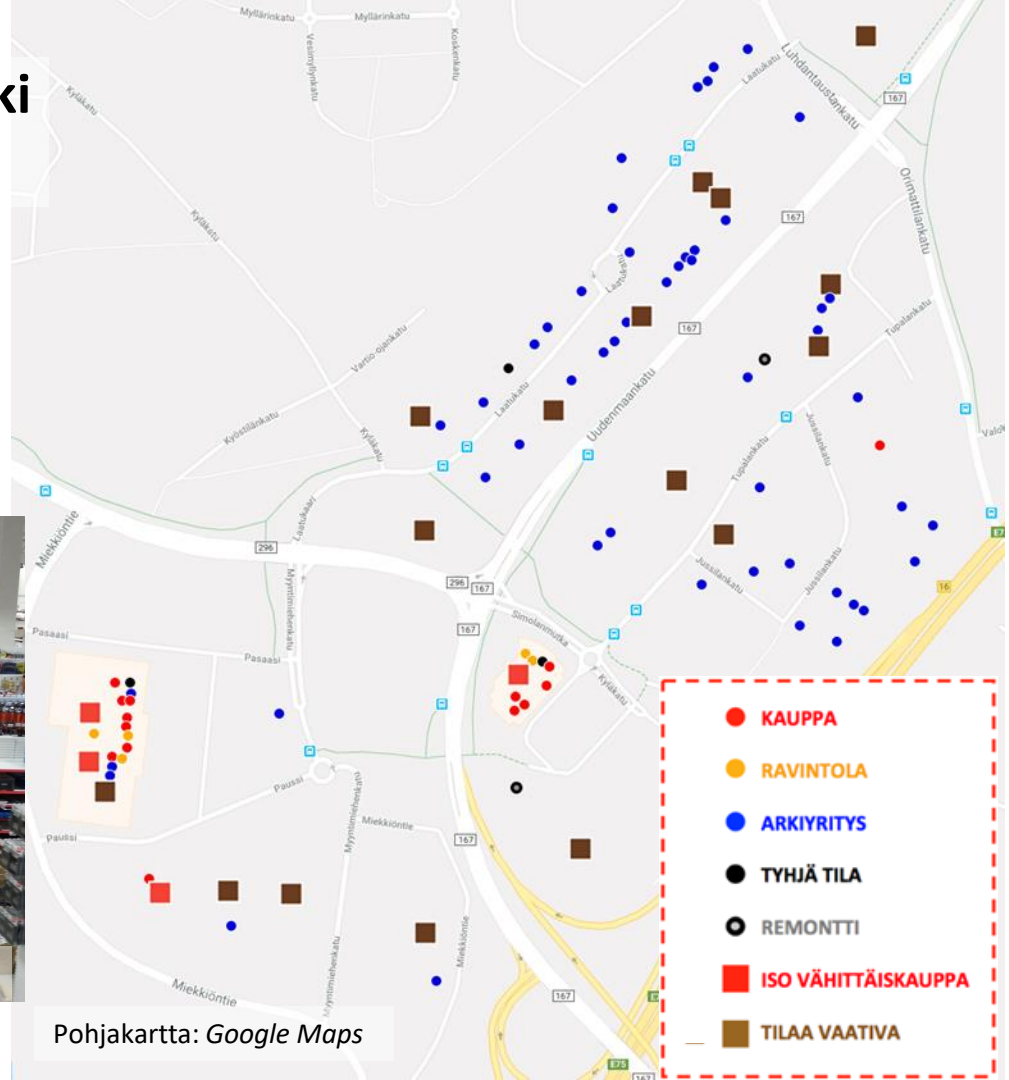
Pohjakartta: Open Street Map



Liiketilat kartalla: Renkomäki



Kärkkäinen



Pohjakartta: Google Maps



Liiketilat ja tunnusluvut: Renkomäki H1 / 2019

- Tunnusluvut muodostavat keskeisen vuotuisen vertailuaineiston

Liiketilat

- Kaupat: 14 kpl
- Ravintola: 5 kpl
- Vähittäiskauppa > 1000m²: 3 kpl
- Vähittäiskauppa > 4000m²: 1 kpl
- Tilaa vaativa > 1000m²: 15 kpl
- Tilaa vaativa > 4000m²: 1 kpl
- Arkipäivä: 50 kpl
- Tyhjä: 3 kpl
- Remontti: 2 kpl
- Yhteensä: 94 kpl

Tunnusluvut

Kuumat yritykset -% **41.49 %**

Ravintolat -% **12.82 %**

Tyhjät -% **3.19 %**

Tunnuslukujen laskentakaavat

Kuumien yritysten osuus =

$\text{Kauppa} + \text{ravintolat} / \text{kaikki liiketilat}$

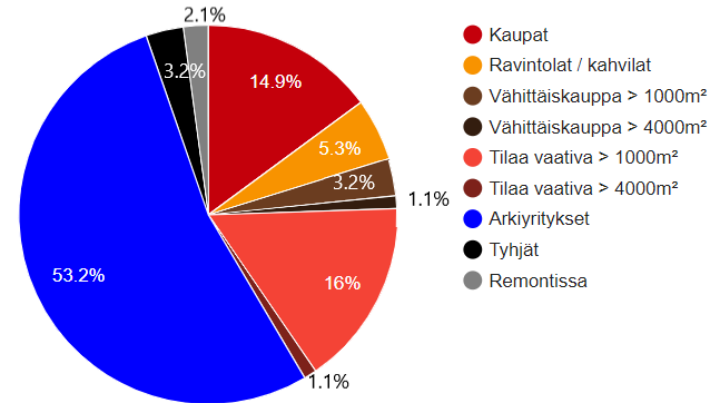
Ravintoloiden osuus =

$\text{Ravintolat ja kahvilat} / \text{kaikki kuumat yritykset}$

Tyhjien tilojen osuus =

$\text{Tyhjät tilat} / \text{kaikki liiketilat}$

Liiketilojen osuudet





Tulokset: Nikkilä

Alkukartoitus 02/2019

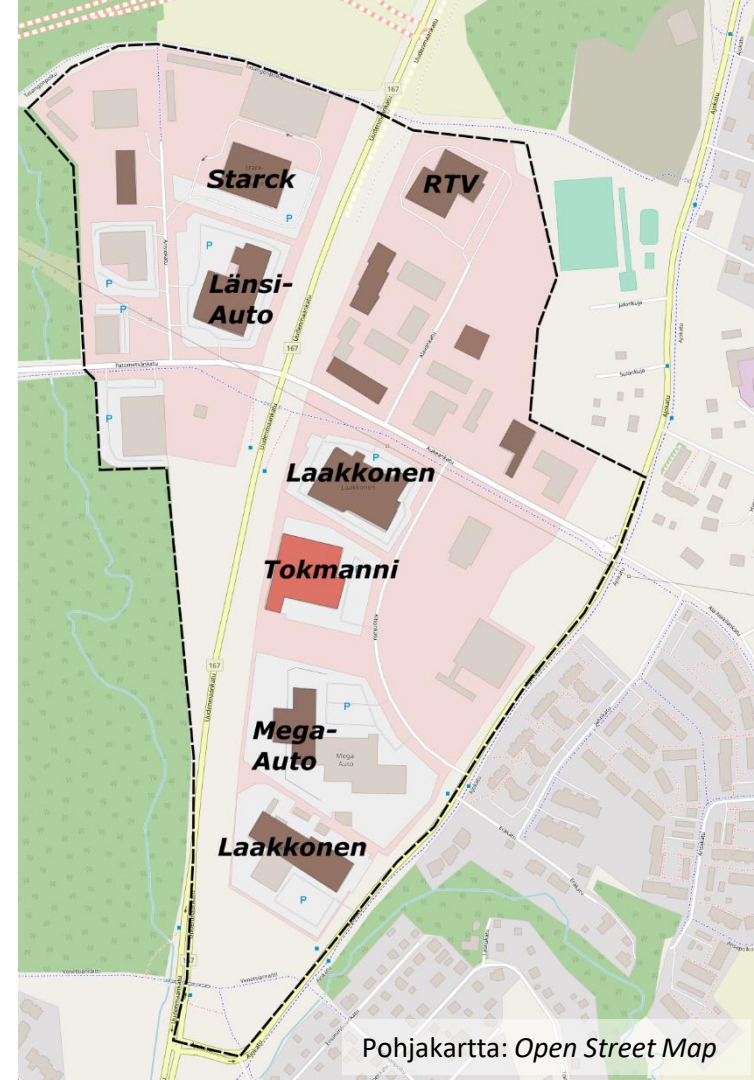


Aluerajaus ja huomiota: Nikkilä

- Nikkilä on Lahden keskustan eteläpuolella, Launeen ja Renkomäen välissä sijaitseva tilaa vaativan kaupan alue, johon on sijoittunut erityisesti isoja auto- ja huoltoliikkeitä.



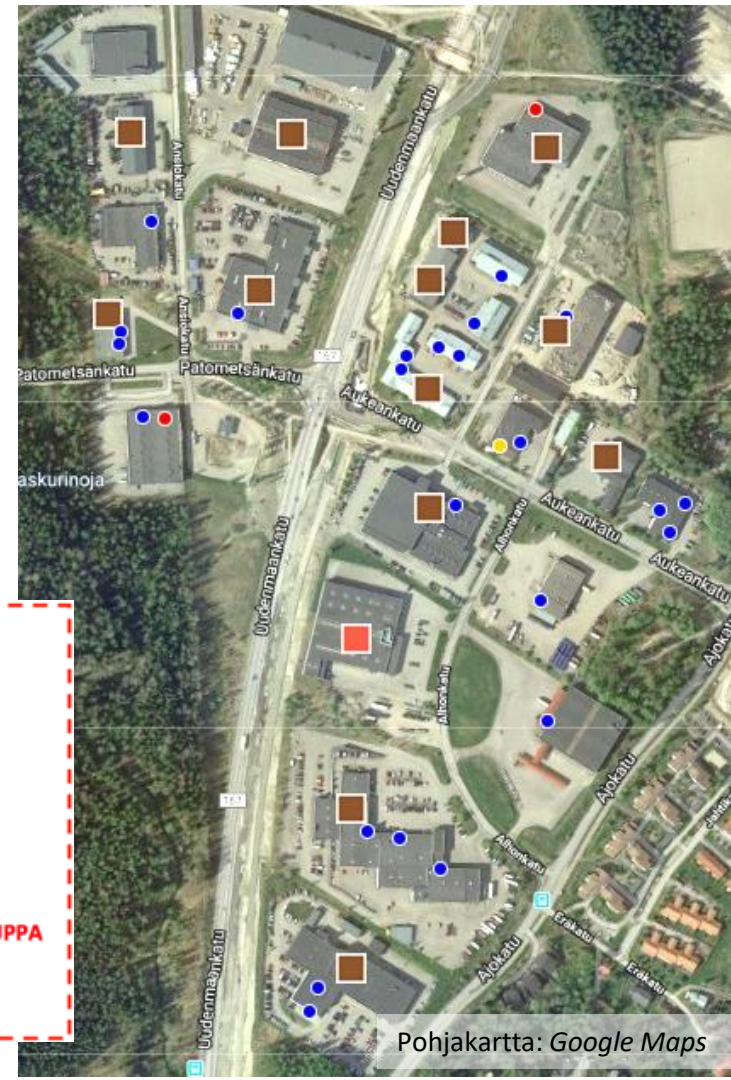
Kuva: www.laakkonen.fi



Pohjakartta: Open Street Map



Liiketilat kartalla: Nikkilä



Pohjakartta: Google Maps



Liiketilat ja tunnusluvut: Nikkilä H1 / 2019

- Tunnusluvut muodostavat keskeisen vuotuisen vertailuaineiston

Liiketilat

- Kaupat: 2 kpl
- Ravintola: 1 kpl
- Vähittäiskauppa > 1000m²: 1 kpl
- Vähittäiskauppa > 4000m²: 0 kpl
- Tilaa vaativa > 1000m²: 13 kpl
- Tilaa vaativa > 4000m²: 0 kpl
- Arkipäivä: 25 kpl
- Tyhjä: 0 kpl
- Remontti: 0 kpl
- Yhteensä: 42 kpl

Tunnusluvut

Kuumat yritykset -% **40.48 %**

Ravintolat -% **5.88 %**

Tyhjät -% **0.00 %**

Tunnuslukujen laskentakaavat

Kuumien yritysten osuus =

Kauppa + ravintolat / kaikki liiketilat

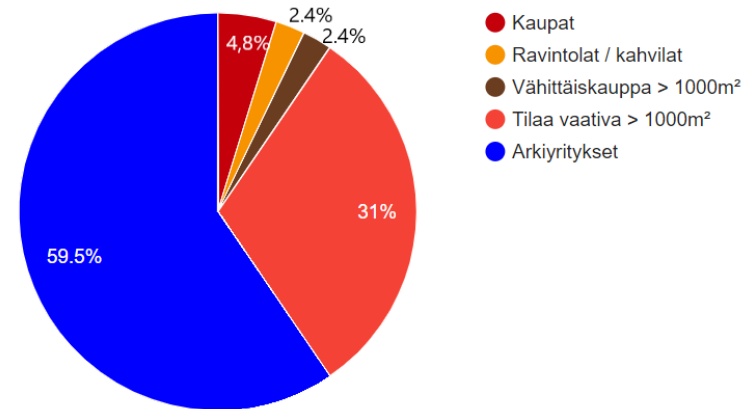
Ravintoloiden osuus =

Ravintolat ja kahvilat / kaikki kuumat yritykset

Tyhjien tilojen osuus =

Tyhjät tilat / kaikki liiketilat

Liiketilojen osuudet





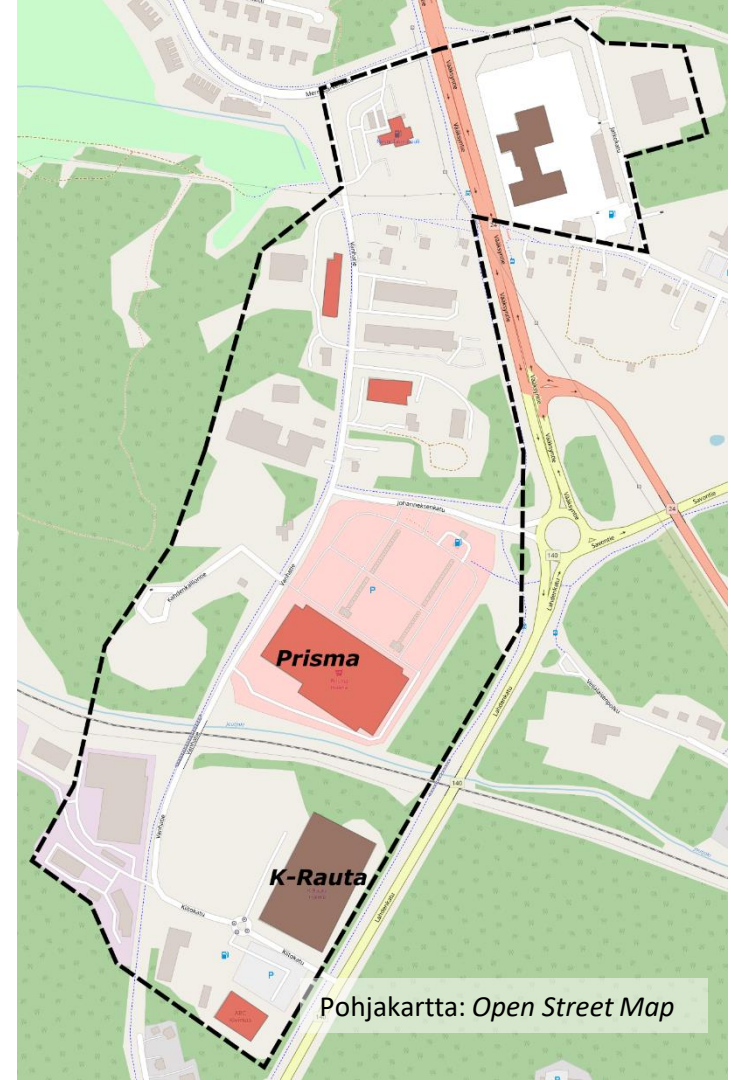
Tulokset: Holma

Alkukartoitus 02/2019



Aluerajaus ja huomiota: Holma

- Holman kaupallinen keskittymä sijaitsee noin neljä kilometrin etäisyydellä Lahden keskustasta pohjoiseen.
- Alueen ytimen muodostaa *Prisma* hypermarket edusliikkeineen ja *K-Rauta*
- Pohjoisosa on osittain pienteollisuusaluetta, jossa on muutamia liikkeitä.

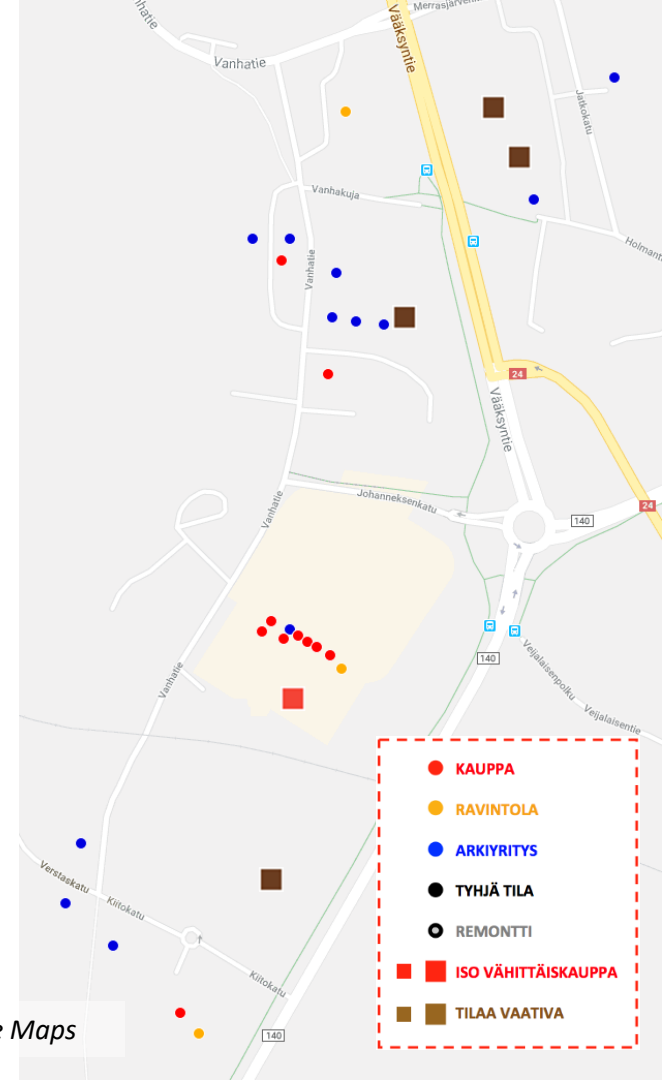




Liiketilat: Holma



Pohjakartta: Google Maps





Liiketilat ja tunnusluvut: Holma H1 / 2019

- Tunnusluvut muodostavat keskeisen vuotuisen vertailuaineiston

Liiketilat

- Kaupat: 10 kpl
- Ravintola: 3 kpl
- Vähittäiskauppa > 1000m²: 0 kpl
- Vähittäiskauppa > 4000m²: 1 kpl
- Tilaa vaativa > 1000m²: 4 kpl
- Tilaa vaativa > 4000m²: 0 kpl
- Arkipäivä: 12 kpl
- Tyhjä: 0 kpl
- Remontti: 0 kpl
- Yhteensä: 30 kpl

Tunnusluvut

Kuumat yritykset -% **69.30 %**

Ravintolat -% **12.66 %**

Tyhjät -% **6.14 %**

Tunnuslukujen laskentakaavat

Kuumien yritysten osuus =

Kauppa + ravintolat / kaikki liiketilat

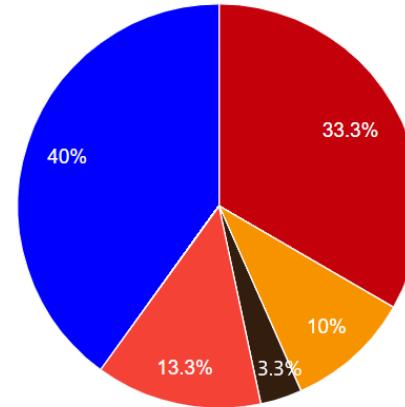
Ravintoloiden osuus =

Ravintolat ja kahvilat / kaikki kuumat yritykset

Tyhjien tilojen osuus =

Tyhjät tilat / kaikki liiketilat

Liiketilojen osuudet



- Kaupat
- Ravintolat / kahvilat
- Vähittäiskauppa > 4000m²
- Tilaa vaativa > 1000m²
- Arkiyritykset



Tulokset: Rakokivi

Alkukartoitus 02/2019

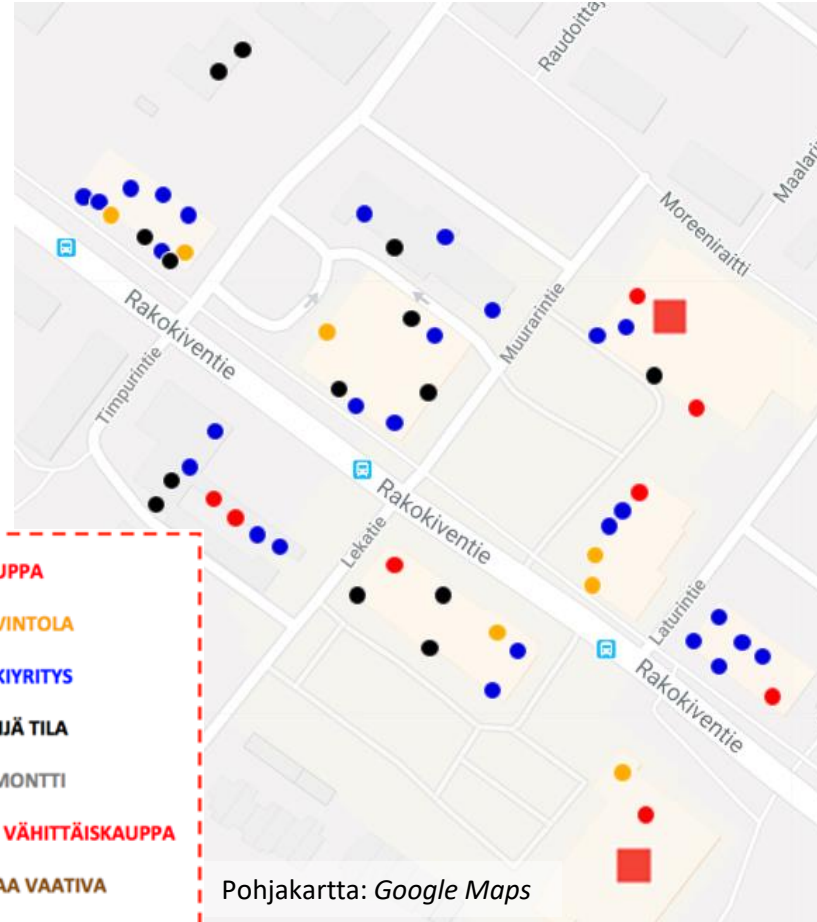


- [illegible]

Pohjakartta: *Open Street Map*



Liiketilat kartalla: Rakokivi





Liiketilat ja tunnusluvut: Rakokivi H1 / 2019

- Tunnusluvut muodostavat keskeisen vuotuisen vertailuaineiston

Liiketilat

- Kaupat: 8 kpl
- Ravintola: 7 kpl
- Vähittäiskauppa > 1000m²: 2 kpl
- Vähittäiskauppa > 4000m²: 0 kpl
- Tilaa vaativa > 1000m²: 0 kpl
- Tilaa vaativa > 4000m²: 0 kpl
- Arkipäivä: 27 kpl
- Tyhjä: 14 kpl
- Remontti: 0 kpl
- Yhteensä: 58 kpl

Tunnusluvut

Kuumat yritykset -% **29.31 %**

Ravintolat -% **41.18 %**

Tyhjät -% **24.14 %**

Tunnuslukujen laskentakaavat

Kuumien yritysten osuus =

Kauppa + ravintolat / kaikki liiketilat

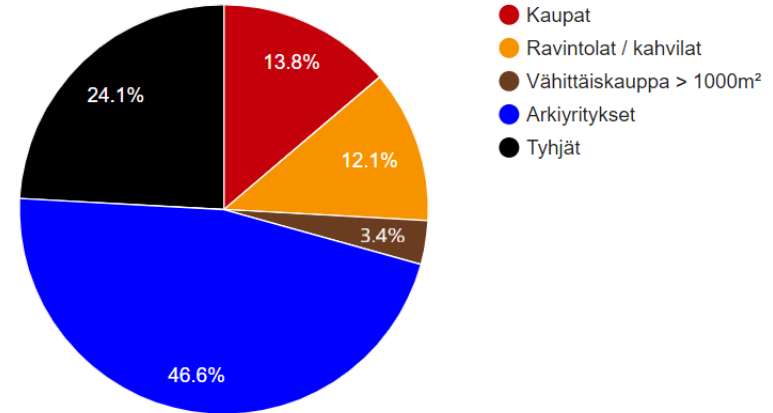
Ravintoloiden osuus =

Ravintolat ja kahvilat / kaikki kuumat yritykset

Tyhjien tilojen osuus =

Tyhjät tilat / kaikki liiketilat

Liiketilojen osuudet





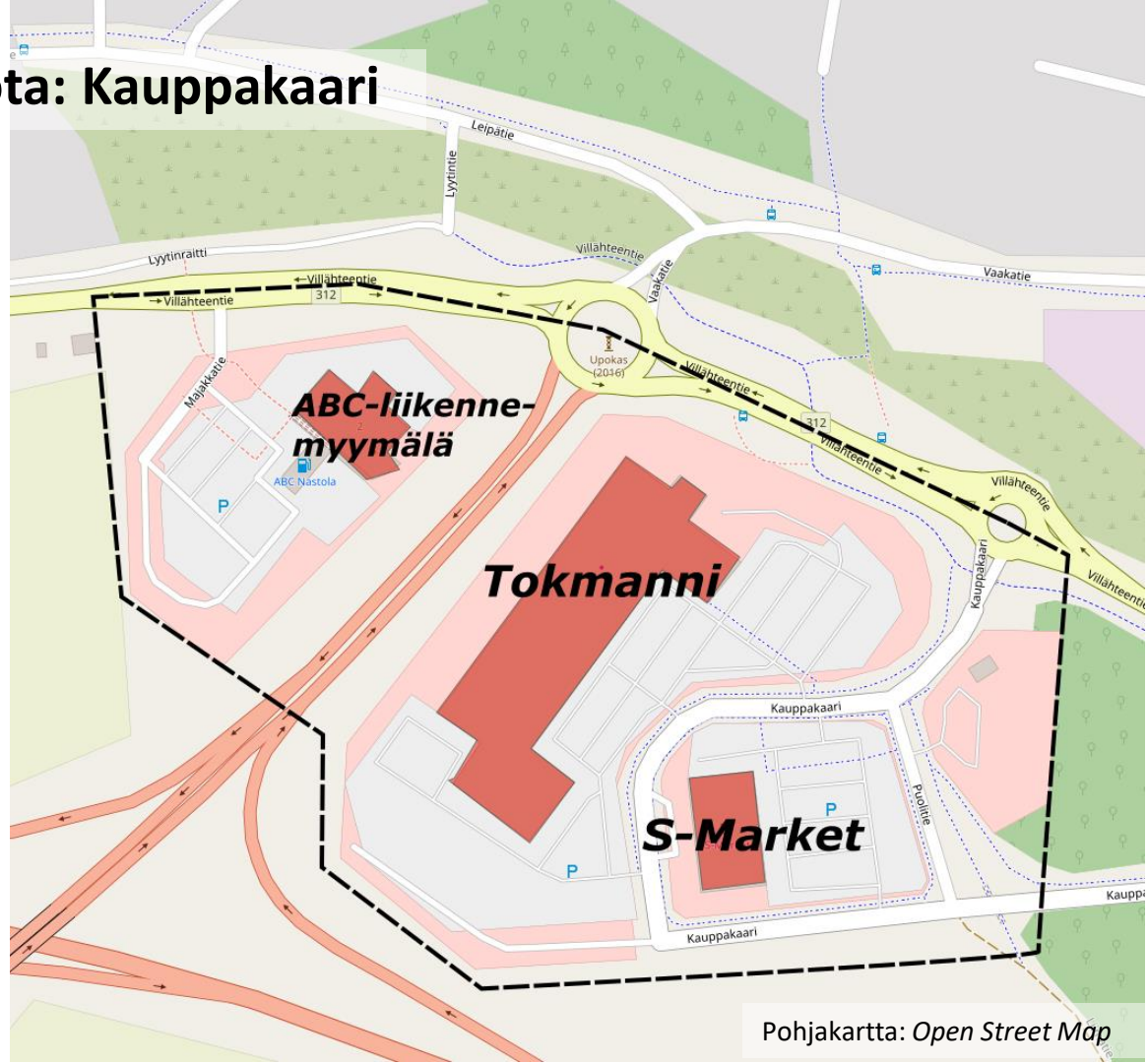
Tulokset: Kauppakaari

Alkukartoitus 02/2019



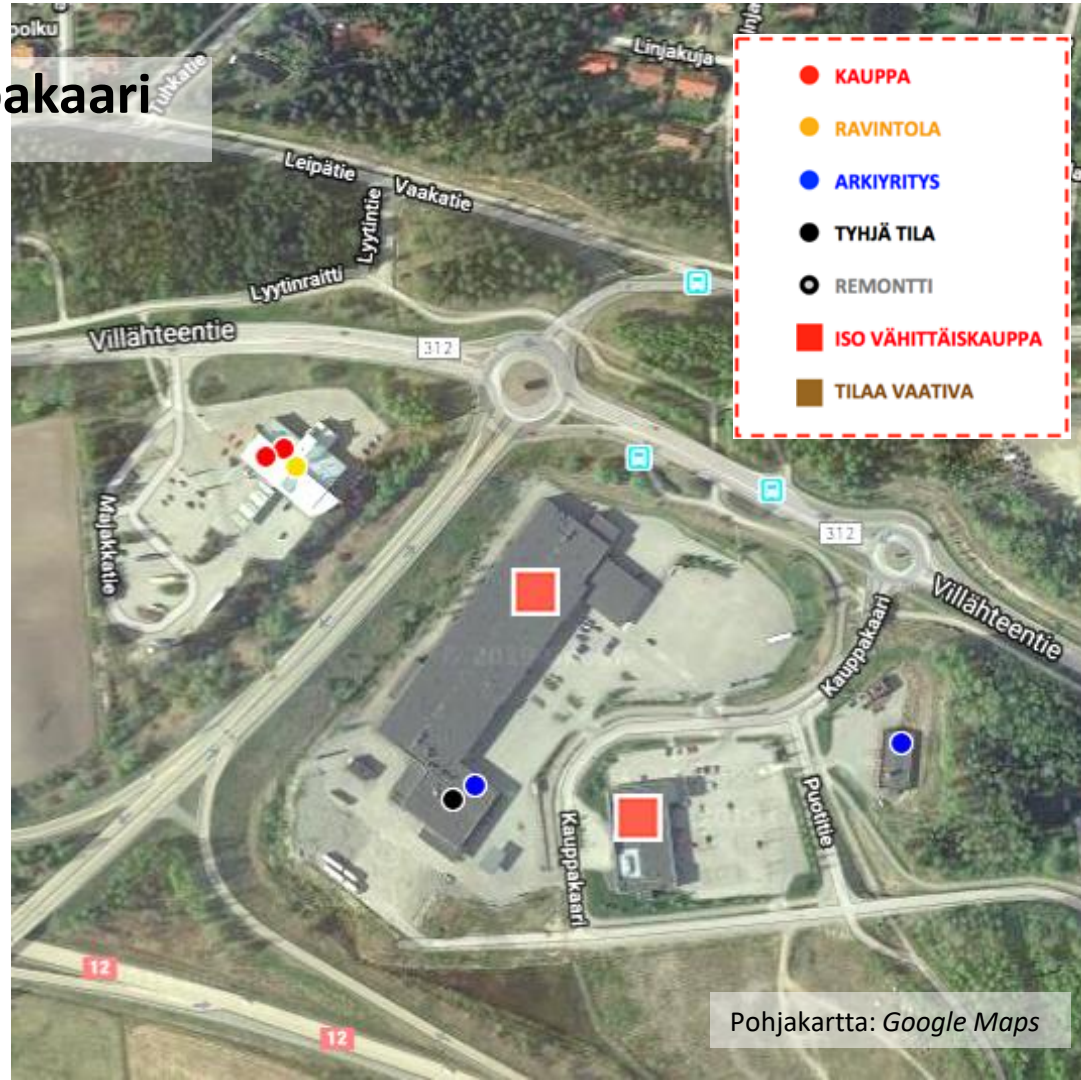
Aluerajaus ja huomiota: Kauppakaari

- Kauppakaari on kaupallinen keskittymä Nastolassa, valtatie 12 liittymässä.
- Kuluttajia palvelevia yrityksiä on kolmessa kiinteistössä: *Tokmannin tavaratalo*, *S-Market Villähde* ja *ABC-liikennemyymälä*





Liiketilat kartalla: Kauppakaari





Liiketilat ja tunnusluvut: Kauppakaari H1 / 2019

- Tunnusluvut muodostavat keskeisen vuotuisen vertailuaineiston

Liiketilat

- Kaupat: 2 kpl
- Ravintola: 1 kpl
- Vähittäiskauppa > 1000m²: 2 kpl
- Vähittäiskauppa > 4000m²: 0 kpl
- Tilaa vaativa > 1000m²: 0 kpl
- Tilaa vaativa > 4000m²: 0 kpl
- Arkipäivä: 2 kpl
- Tyhjät: 1 kpl
- Remontti: 0 kpl
- Yhteensä: 8 kpl

Tunnusluvut

Kuumat yritykset -% **62.50 %**

Ravintolat -% **20.00 %**

Tyhjät -% **12.50 %**

Tunnuslukujen laskentakaavat

Kuumien yritysten osuus =

Kauppa + ravintolat / kaikki liiketilat

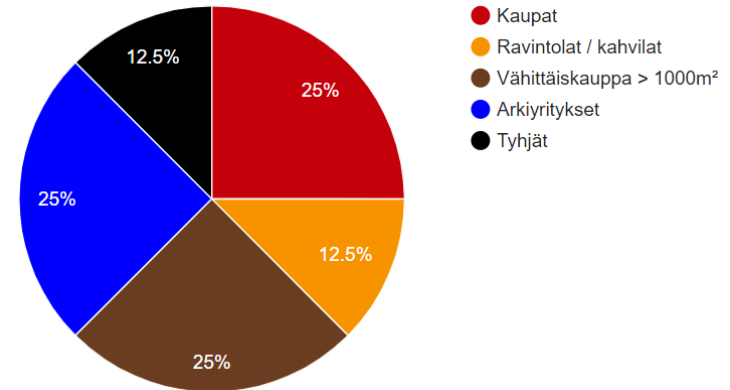
Ravintoloiden osuus =

Ravintolat ja kahvilat / kaikki kuumat yritykset

Tyhjien tilojen osuus =

Tyhjät tilat / kaikki liiketilat

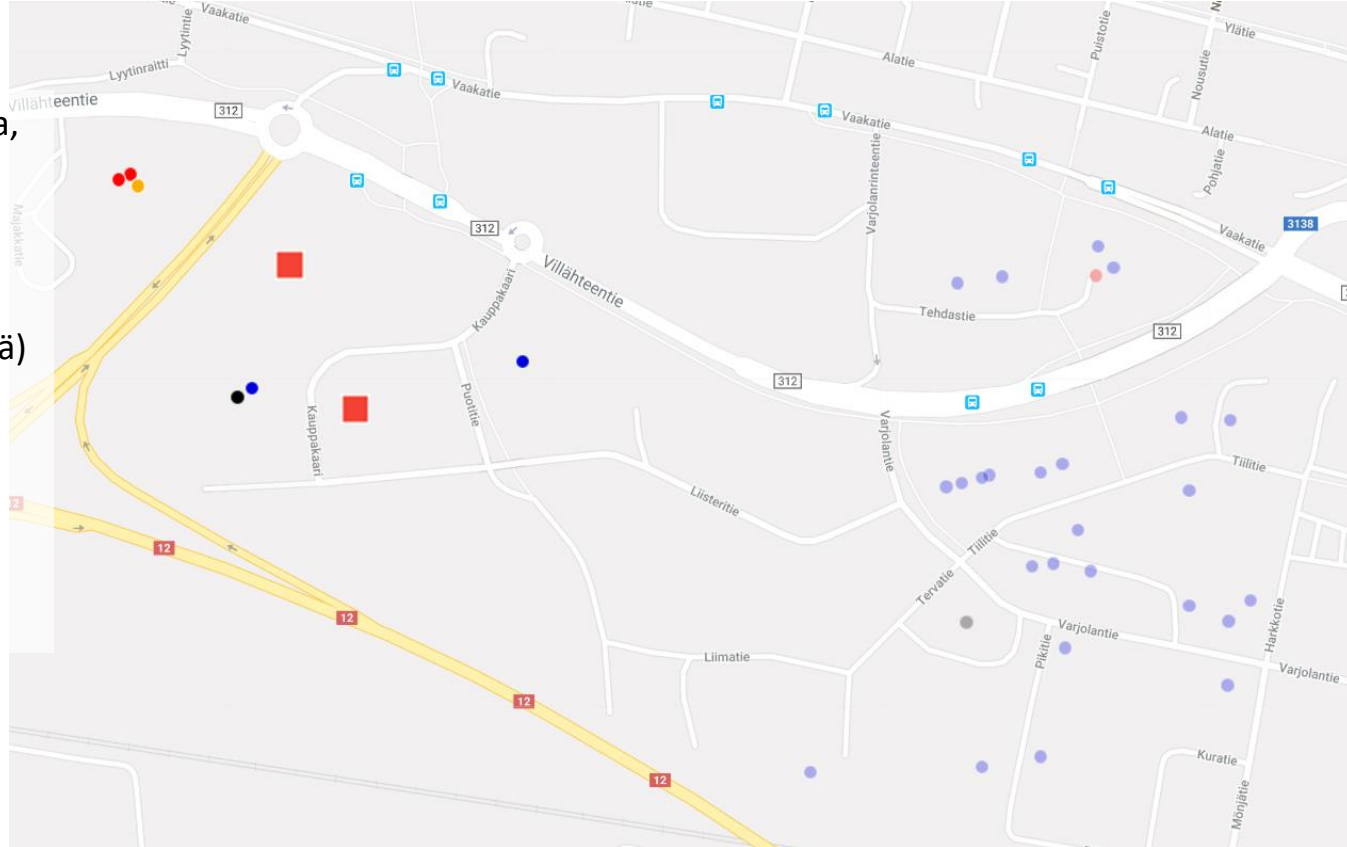
Liiketilojen osuudet





Varjolantien yritysalue

- Kauppakaaren itäpuolella, Varjolantien varrella, on pienteollisuusalue, jossa sijaitsee paljon liikeyrityksiä (kartassa nämä yritykset himmeällä)
- Liikeyritysten luonteen vuoksi – pääosin tuotannollisia yrityksiä - alue jätettiin elinvoimatarkastelun ulkopuolelle





WINE • CAFE



Toimialaerittelyt: Lahti

02/2019



Toimialat pääluokittain: Lahti H1 / 2019

- Luokittelu perustuu Suomen Kauppakeskusyhdistyksen toimialajakoon.
- Jokainen yritys on luokiteltu vain yhteen toimialaluokkaan, yrityksen tarjontaa parhaiten kuvaavan toimialan mukaan.

TOIMIALAT PÄÄLUOKITTAIN	Keskusta	Laune	Karisto	Renkomäki	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	YHT.
Muoti ja asusteet	66	4	21	4	0	1	0	0	96
Kauneuden ja terveyden tuotteet	24	4	5	2	0	2	2	0	39
Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	30	16	4	4	4	2	2	1	63
Vapaa-aika	36	19	7	3	1	1	1	0	68
Päivittäistavarat	24	3	3	2	0	2	4	2	40
Tavaratalot, Hypermarket	2	2	3	2	1	1	0	1	12
Muut liikkeet	10	7	0	19	12	6	1	0	55
Kahvilat ja ravintolat	123	12	11	6	3	3	8	1	167
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	179	13	2	1	1	1	12	1	210
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	14	4	0	3	0	0	0	0	21
Kaupalliset palvelut	135	22	1	24	14	6	7	0	209
Palvelut ilman liikevaihtoa	26	0	0	1	0	0	1	0	28
Hotellit	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Toimistot	35	1	0	18	6	5	6	1	72
Remontti	5	0	0	2	0	0	0	0	7
Tyhjät	96	7	7	3	0	0	13	1	127
YHTEENSÄ	810	114	64	94	42	30	57	8	1219



Toimialakohtainen luokitus: Lahti H1 / 2019

- Muoti ja asusteet

	TOIMIALA	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
1	Pukeutuminen	45	1	14	3	0	0	0	0	63
2	Lasten pukeutuminen	2	1	2	0	0	0	0	0	5
3	Jalkineet	4	0	2	0	0	0	0	0	6
4	Laukut ja asusteet	5	0	1	0	0	0	0	0	6
5	Korut ja kellot	10	2	2	1	0	1	0	0	16
6	Second Hand, Vintage	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	YHTEENSÄ	66	4	21	4	0	1	0	0	96

Muotialan kauppaa keskittyy keskustan lisäksi Karistoon

- Kauneuden ja terveyden tuotteet

	TOIMIALA	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
7	Kosmetiikka, luontaistuott., kampaamotarv.	7	1	2	0	0	0	0	0	10
8	Apteekit	6	2	2	1	0	1	1	0	13
9	Optikkoliikkeet, terveystekniikka	11	1	1	1	0	1	1	0	16
	YHTEENSÄ	24	4	5	2	0	2	2	0	39



Toimialakohtainen luokitus: Lahti H1 / 2019

• Sisustaminen ja kodin tarvikkeet

	TOIMIALA	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
10	Huonekalut	0	6	0	0	0	0	0	0	6
11	Kodin tarvikkeet	12	1	1	1	1	1	0	0	17
12	Sisustus- ja lahjatavarat	7	0	2	0	0	0	1	0	10
13	Rauta- ja rakennustarvikkeet	1	4	0	2	3	1	0	0	11
14	Kodintekniikka, elektroniikka	5	4	0	0	0	0	0	0	9
15	Kukat ja puutarha	5	1	1	1	0	0	1	1	10
	YHTEENSÄ	30	16	4	4	4	2	2	1	63

• Vapaa-aika

	TOIMIALA	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
16	Urheilu, ulkoilu, ase ja erä	6	9	2	1	1	0	0	0	19
17	Kirjat ja paperi, ääni- ja kuvatallenne	13	1	0	1	0	0	0	0	15
18	Harrastusliikkeet (askartelu, käsityö, soittimet)	5	0	0	0	0	0	0	0	5
19	Kännykät ja liittymät, em. korjauspalvelut	5	5	1	1	0	1	0	0	13
20	Pelit ja lelut	2	0	1	0	0	0	0	0	3
21	Valokuvaustarvikkeet, kuvatulostus	3	0	1	0	0	0	1	0	5
22	Lastentarvikkeet	1	1	0	0	0	0	0	0	2
23	Lemmikkituotteet	1	3	2	0	0	0	0	0	6
	YHTEENSÄ	36	19	7	3	1	1	1	0	68



Toimialakohtainen luokitus: Lahti H1 / 2019

• Päivittäistavarat

	TOIMIALA	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
24	Päivittäistavarat	10	1	1	1	0	1	2	2	18
25	Elintarvikkeet	6	0	1	0	0	0	0	0	7
26	Juomat	3	1	1	1	0	1	1	0	8
27	Kioskit	5	1	0	0	0	0	1	0	7
	YHTEENSÄ	24	3	3	2	0	2	4	2	40

• Tavaratalot, hypermarketit

	TOIMIALA	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
28	Tavaratalot (esim. Stockmann, Tokmanni)	1	0	2	1	1	0	0	1	6
29	Hypermarket (esim. Prisma)	1	2	1	1	0	1	0	0	6
	YHTEENSÄ	2	2	3	2	1	1	0	1	12

• Muut liikkeet

	TOIMIALA	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
30	Ajoneuvot ja konekauppa, veneet	0	1	0	10	7	3	0	0	21
31	Varaosat ja työkalut, työasut	1	2	0	9	5	1	0	0	18
32	Kirpputorimarket	4	4	0	0	0	2	1	0	11
33	Muut luokittelemattomat liikkeet	5	0	0	0	0	0	0	0	5
	YHTEENSÄ	10	7	0	19	12	6	1	0	55



Toimialakohtainen luokitus: Lahti H1 / 2019

- Kahvilat ja ravintolat

	TOIMIALA	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
34	Kahvilat, jäätelö- ja smoothiebaarit	21	5	4	1	0	0	1	0	32
35	Ravintolat	38	0	3	1	0	1	1	1	45
36	Pikaruoka	24	6	4	2	0	2	3	0	41
37	Pubit, baarit ja viihderavintolat	35	0	0	0	0	0	2	0	37
38	Lounasravintolat	5	1	0	2	3	0	1	0	12
	YHTEENSÄ	123	12	11	6	3	3	8	1	167



Kaupunkikeskusta profiloituu monipuolisten ravintolapalveluiden paikkana



Toimialakohtainen luokitus: Lahti H1 / 2019

- Kauneus- ja hyvinvointipalvelut

Kauneushoitopalvelut ovat runsaslukuisia tyypillisesti kaupunkikeskustoissa

	TOIMIALA	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
39	Parturi-kampaamot, kauneushoitolat	125	6	2	1	0	1	7	1	143
40	Tatuointiliikkeet	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41	Kunto- ja joogasalit	9	4	0	0	1	0	1	0	15
42	Hierontapalvelut, fysioterapia	28	2	0	0	0	0	3	0	33
43	Terveyspalvelut: lääkärias., hammaslääk. yms.	14	1	0	0	0	0	1	0	16
44	Muut kauneus- ja hyvinvointipalvelut	3	0	0	0	0	0	0	0	3
	YHTEENSÄ	179	13	2	1	1	1	12	1	210

- Viihde- ja vapaa-ajanpalvelut

	TOIMIALA	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
45	Elokuvateatterit	2	0	0	0	0	0	0	0	2
46	Liikunta-, seikkailu- ja teemapuistot, keilaradat	1	3	0	2	0	0	0	0	6
47	Pelisalit	5	1	0	1	0	0	0	0	7
48	Museot	1	0	0	0	0	0	0	0	1
49	Teatterit, konserttitalit	5	0	0	0	0	0	0	0	5
	YHTEENSÄ	14	4	0	3	0	0	0	0	21



Toimialakohtainen luokitus: Lahti H1 / 2019

- Kaupalliset palvelut

Pankit, vakuutusyhtiöt, kiinteistönvälitys- ym. toimistot ovat runsaslukuisia keskustassa – lähes poikkeuksetta arkiyrityksiä

	TOIMIALA	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
50	Pesulat, ompelimot, pukuvuokraamo, vaatturi	8	1	1	0	0	0	1	0	11
51	Suutarit, avainpalvelu, lukkoliike	6	1	0	0	0	0	0	0	7
52	Pankit, vakuutusyhtiöt, kiinteistönvälitys, laki, työnvälitys	58	2	0	0	0	2	3	0	65
53	Hautauspalvelu, matkatoimistot, siivous- ja kiinteisöhuolto	12	1	0	1	0	0	1	0	15
54	Posti, pakettipalvelut	1	1	0	0	0	0	0	0	2
55	Eläinlääkäri	1	0	0	0	0	0	1	0	2
56	Pienvarastopalvelut	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57	Paino- ja kopiointipalvelut	0	0	0	1	0	0	0	0	1
58	Polkupyörähuolto, verhoomo, puusepänverstas, maalaamo	2	1	0	1	0	0	0	0	4
59	Koulutus- ja valmennuspalvelut	10	0	0	0	0	0	1	0	11
60	Popup ja showroom	0	1	0	0	0	0	0	0	1
61	Auton huolto-, pesu-, vuokraus, katsastus ym.	0	8	0	11	13	3	0	0	35
62	Muut kaupalliset palvelut	25	3	0	5	0	1	0	0	34
63	Talo-, sisustus-, keittiö- ja kph.suunnittelu ja myynti	12	3	0	5	1	0	0	0	21
	YHTEENSÄ	135	22	1	24	14	6	7	0	209



Toimialakohtainen luokitus: Lahti H1 / 2019

• Palvelut ilman liikevaihtoa

	TOIMIALA	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
64	Valtion, kunnan, yhdistysten ja kirkon palvelut: virastot, kirjastot, koulut ym.	19	0	0	1	0	0	1	0	21
65	Muut palvelu- ja kokoontumistilat ilman liikevaihtoa: nuoriso-, asukastilat, kappelit, päiväkodit	7	0	0	0	0	0	0	0	7
	YHTEENSÄ	26	0	0	1	0	0	1	0	28

• Hotellit

	Toimiala	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
66	Hotellit (asiakaspalvelulla)	5	0	0	0	0	0	0	0	5

• Toimistot

	TOIMIALA	Keskusta	Laune	Karisto	Renkom.	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppak.	Yhteensä
67	Toimistot (arkkitehti, mainos, suunnittelu, insinööri)	15	0	0	2	0	0	0	0	17
68	Työhuone, verstaas (ei kuluttajille)	18	0	0	10	4	4	6	0	42
69	Varasto (ei kuluttajille)	0	0	0	4	0	1	0	0	5
70	Tukku kauppa (ei kuluttajille)	2	1	0	2	2	0	0	1	8
	YHTEENSÄ	35	1	0	18	6	5	6	1	72



Yhteenveto: Lahden keskusta ja kaupalliset keskittymät H1 / 2019

- Lahden kaupalliset keskittymät profiloituvat toimialojen mukaan seuraavasti:
 - **Keskusta:** Kaupalliset palvelut monipuolisesti; kahvilat ja ravintolat erityisesti (123 kpl); kauneus- ja hyvinvointipalvelut (179 kpl); julkiset palvelut sekä toimistot korostuvat; keskustan elinvoima on edellisvuoteen verraten hieman alavireinen
 - **Laune:** Vapaa-ajan toimialan (19 kpl) sekä sisustamisen ja kodintarvikkeiden osuus on korkea (16 kpl); myös hypermarketit vahvassa roolissa
 - **Karisto:** Kilpailee keskustan kanssa muotikaupan alalla (21 kpl) ja palveluissa; ravintoloita (11 kpl); ei yhtään arkiyrittystä!
 - **Renkomäki:** Vahvin tilaa vaativan kaupan alue; enimmäkseen ajoneuvo- ja konekauppaa (10 kpl), mutta myös muuta eri kokoista kuluttajakauppaa
 - **Nikkilä:** Tilaa vaativan kaupan alue (enimmäkseen autoliikkeitä); huoltoliikkeitä (13 kpl)
 - **Holma:** Hypermarketin lisäksi hieman tilaa vaativaa kauppaa ja muita kaupallisia palveluita (enimmäkseen arkisin palvelevia)
 - **Rakokivi:** Asuinalueen keskus; päivittäistavarat (4 kpl) korostuvat; myös kauneus- ja hyvinvointipalvelut ovat edustettuna (12 kpl)
 - **Kauppakaari:** Tavaratalo sekä päivittäistavarakauppa; yhteensä vain 8 liiketilaa



Yhteenveto:

Tilanne Lahdessa H1 /2019 ja vertailu muihin kaupunkikeskustoihin

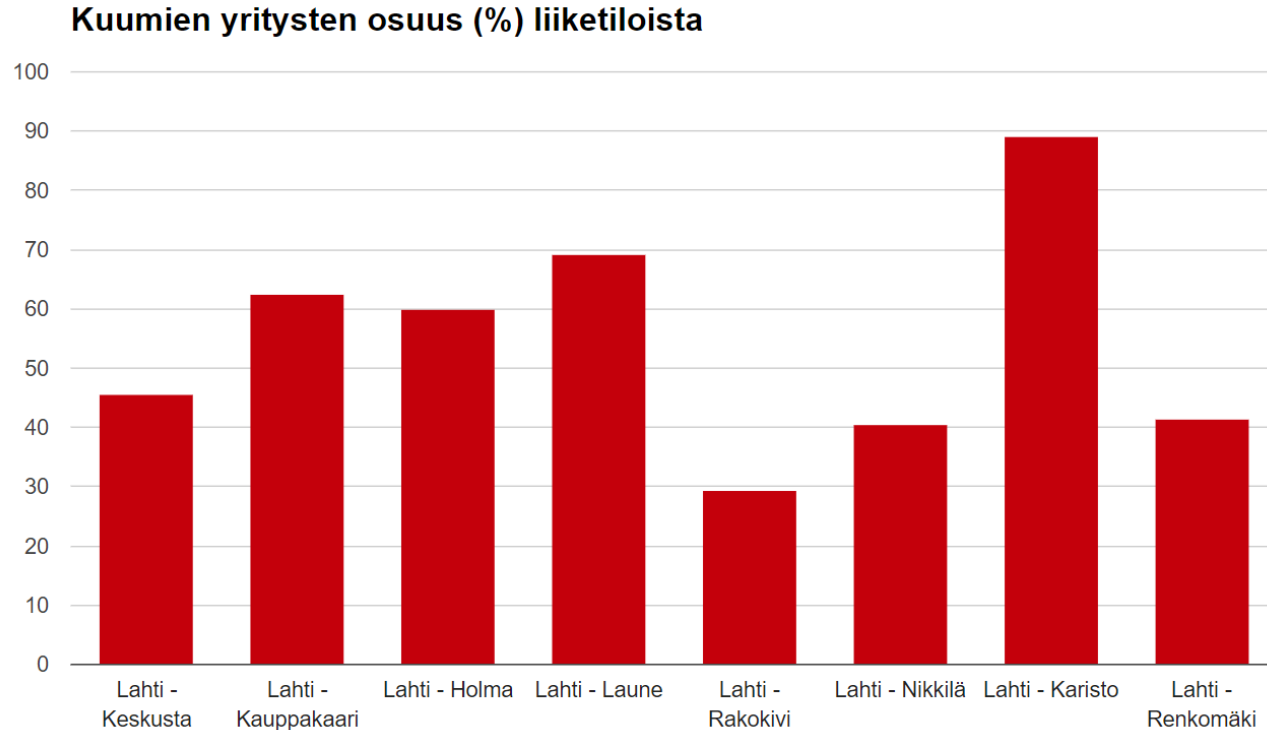


Liiketilat: Lahden keskusta ja kaupalliset keskittymät H1/2019

LIIKETILAT H1 /2019	Keskusta	Laune	Karisto	Renko- mäki	Nikkilä	Holma	Rakokivi	Kauppa- kaari	Yhteensä
Kaupat	236	50	42	14	2	10	8	2	364
Ravintolat ja kahvilat	118	10	11	5	1	3	7	1	156
Vähittäiskauppa 1000 - 4000 m ²	14	4	3	3	1	0	2	2	29
Vähittäiskauppa > 4000m ²	1	2	1	1	0	1	0	0	6
Tilaa vaativa < 4000 m ²	1	12	0	15	13	4	0	0	45
Tilaa vaativa > 4000m ²	0	1	0	1	0	0	0	0	2
Kuumat yritykset yhteensä	370	79	57	39	17	18	17	5	602
Arkiyritykset / toimistot	339	28	0	50	25	12	27	2	483
Tyhjät	96	7	7	3	0	0	14	1	128
Remontissa / kausiluonteiset	5	0	0	2	0	0	0	0	7
KAIKKI YHTEENSÄ	810	114	64	94	42	30	58	8	1219



Kaupat ja ravintolat (kuumat yritykset) -%





Kokonaislaskenta: Lahden keskusta ja kaupalliset keskittymät H1/2019

- Tunnusluvut on laskettu kustakin keskittymästä erikseen
- Kokonaistarkastelun luvut on laskettu alueiden liiketilaluvuista summaamalla

Tunnusluvut 2019	Kuumat-%	Ravint.-%	Tyhjät-%	Elinvoimaluku
Keskusta	45.68	31.89	11.85	2.636
Laune	69.30	12.66	6.14	0,693
Karisto	89.06	19.30	10.94	0,481
Renkomäki	41.49	12.82	3.19	0,346
Nikkilä	40.48	5.88	0.00	0,164
Holma	60.00	16.67	0.00	0.173
Rakokivi	29.31	41.18	24.14	0,028
Kauppakaari	62.50	20.00	12.50	0,038
Kokonaistarkastelu	49.3	25.9	10.5	4,560

- Lahden elinvoimalukuna (EKK) käytetään keskustan elinvoimalukua



Keskustojen elinvoima Suomessa 2018 - 2019



Elävät Kaupunkikeskustat ry

- Elinvoimaluku lasketaan kauppojen ja ravintoloiden sekä tyhjien tilojen lukumäärän perusteella
- Elinvoimaluku on herkkä mittari – vuotuiset muutosprosentit isoja
- UUTTA: Keskustoille on laskettu tiiviysluku, joka kertoo kauppojen ja ravintoloiden määrän suhteessa keskustan pinta-alaan
- Trendit
 - Elinvoimaluku on laskenut lähes kaikissa kaupunkikeskustoissa viimeisen vuoden aikana, kun kaupat ovat vähentyneet ja tyhjien liiketilojen määrä on kasvanut - keskimäärin elinvoimaluvun muutos kaupungeissa oli -7,60%
 - Ravintoloiden ja kahviloiden osuus keskustan liiketiloissa on kasvanut



Elinvoiman vertailu: Suuret kaupungit 2018 - 2019

- Elinvoimaluku on heikentynyt kaikissa suurissa kaupungeissa
- Tampere ja Turku kärsivät keskustan isoista saneerauksista
- Kauppojen vähentyessä ravintoloiden suhteellinen osuus kasvaa

	Keskustan pinta-ala	Tiiviysluku		Elinvoimaluku			Kauppojen ja ravintoloiden osuus-%			Ravintoloiden osuus kuumista%			Tyhjien osuus-%		
	ha.	2018	2019	2018	2019	Muutos a.	2018	2019	Muutos a.	2018	2019	Muutos a.	2018	2019	Muutos a.
Helsinki	238	8,47	8,37	2,939	2,886	-1,80 %	65,15	63,46	2,59 %	34,67	35,08	1,18 %	5,21	5,45	4,60 %
Tampere	180	5,13	5,61	4,146	3,711	-10,49 %	64,22	60,71	-5,47 %	35,25	36,27	2,89 %	6,60	10,41	57,73 %
Oulu	101	4,32	4,20	1,853	1,753	-5,40 %	56,11	53,33	-4,95 %	32,57	34,20	5,00 %	8,75	9,56	9,26 %
Turku	159	5,17	5,02	3,678	3,388	-7,88 %	55,93	54,88	-1,88 %	30,30	31,33	3,40 %	9,49	11,49	21,07 %
Jyväskylä	74	4,66	4,48	1,849	1,768	-4,38 %	50,66	49,04	-3,20 %	32,37	34,23	5,75 %	13,47	13,25	-1,63 %
Lahti	80	4,73	4,63	2,684	2,636	-1,79 %	46,72	45,68	-2,23 %	29,18	31,89	9,29 %	12,14	11,85	-2,39 %
Kuopio	68	4,36	4,19	2,229	2,176	-2,38 %	44,90	43,47	-3,18 %	30,51	33,22	8,88 %	6,85	5,99	-12,55 %
Keskiarvo (n=7)		5,26	5,21	2,768	2,617	-4,87 %	54,81	52,94	-2,62 %	32,12	33,75	5,20 %	8,49	9,71	10,87 %



Kokonaiselinvoima: Suuret ja keskikokoiset kaupungit

Vertailutaulukossa kokonaiselinvoimaluvut
kaupungeissa yli 45 000 asukasta

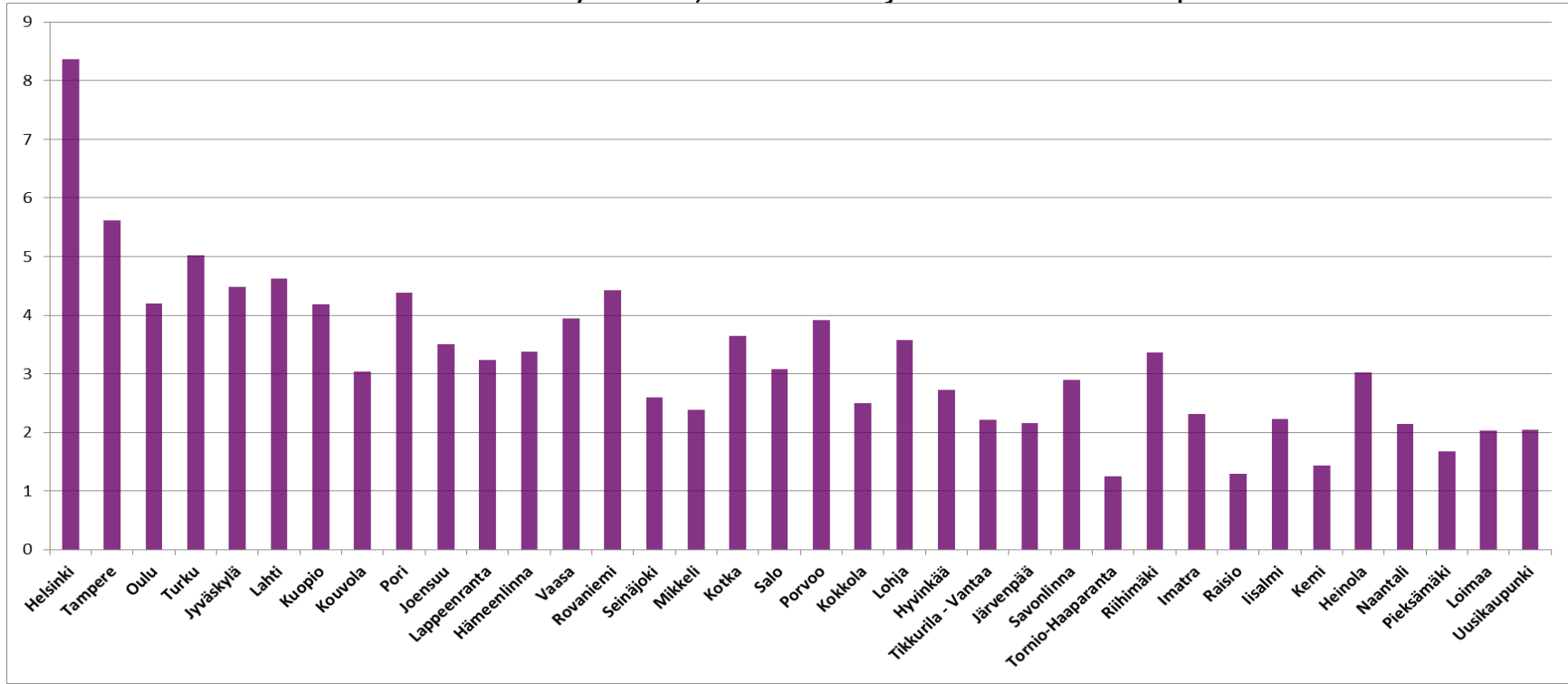
KAUPUNKIEN KOKONAISTARKASTELU (2018)	Kokonais- elinvoima	Kuumat -%	Ravintolat-%	Tyhjät-%
ESPOO	2,933	64,2	26,4	6,7
VANTAA	3,434	65,6	25,0	6,9
OULU	3,047	51,9	27,9	7,3
TURKU*	5,369	61,3	26,3	8,8
JYVÄSKYLÄ**	3,880	52,2	25,8	7,8
LAHTI (2019)	4,560	49,3	25,9	10,5
PORI	4,450	50,1	22,9	10,6
KOUVOLA	3,528	43,1	25,8	12,7
VAASA	4,834	55,3	28,4	6,8
KOTKA (2019)	3,586	45,8	27,4	10,4
KOKKOLA	4,649	45,1	23,8	8,4
Keskiarvo (11)	4,02	53,1	26,0	8,6
*Turun laskennassa mukana Raisio Myllyn ja Kuninkojen alue				
**Jyväskylän laskenta 09/2017				

- Huomaa: Keskusten ja keskittymien rajausta ja valintaa vaikuttaa kaupunkien elinvoimalukuihin – kaupunkien keskinäinen vertailu on siten vain suuntaa-antavaa

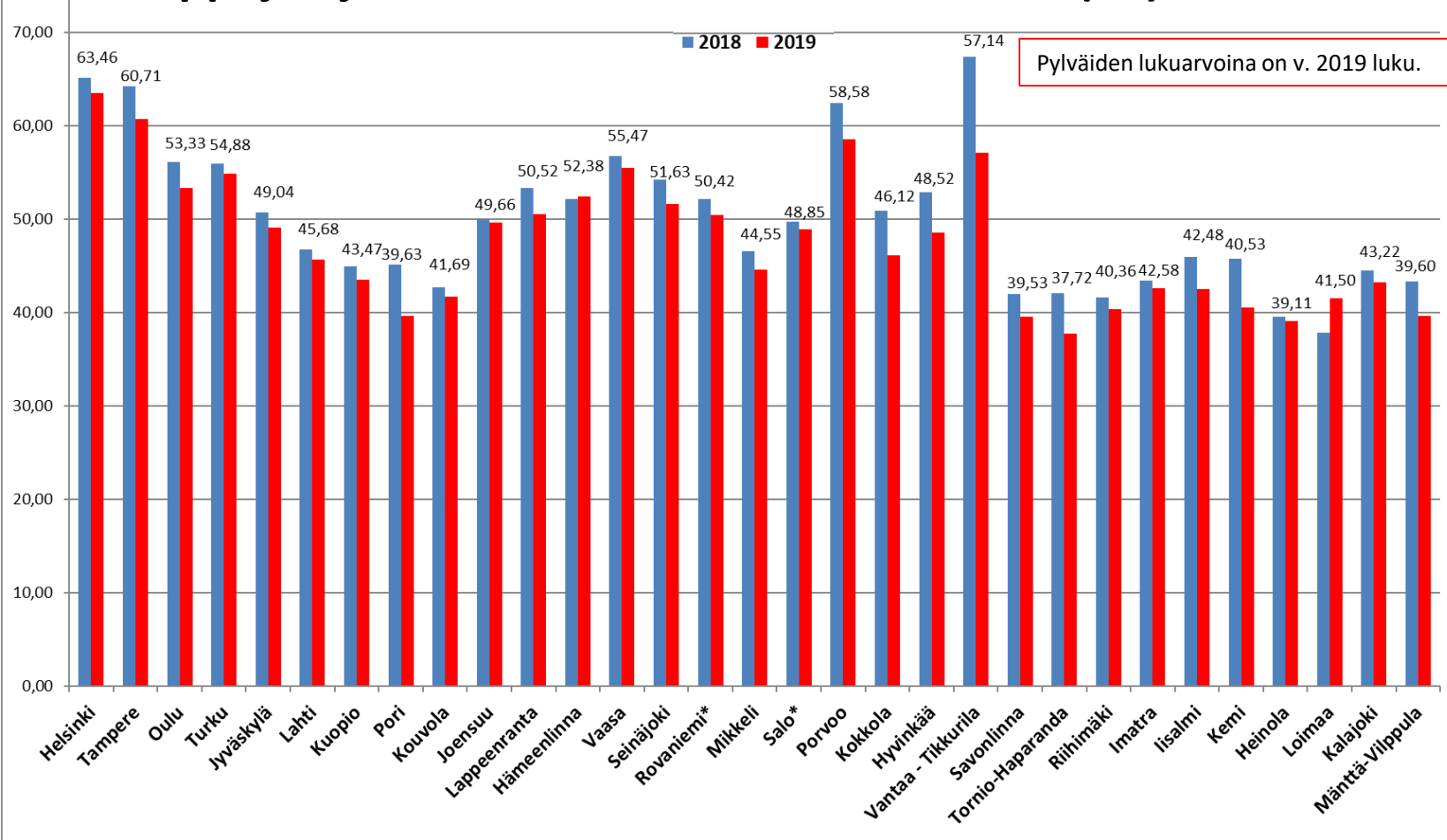


Keskustojen kaupallinen tiiviys 2019

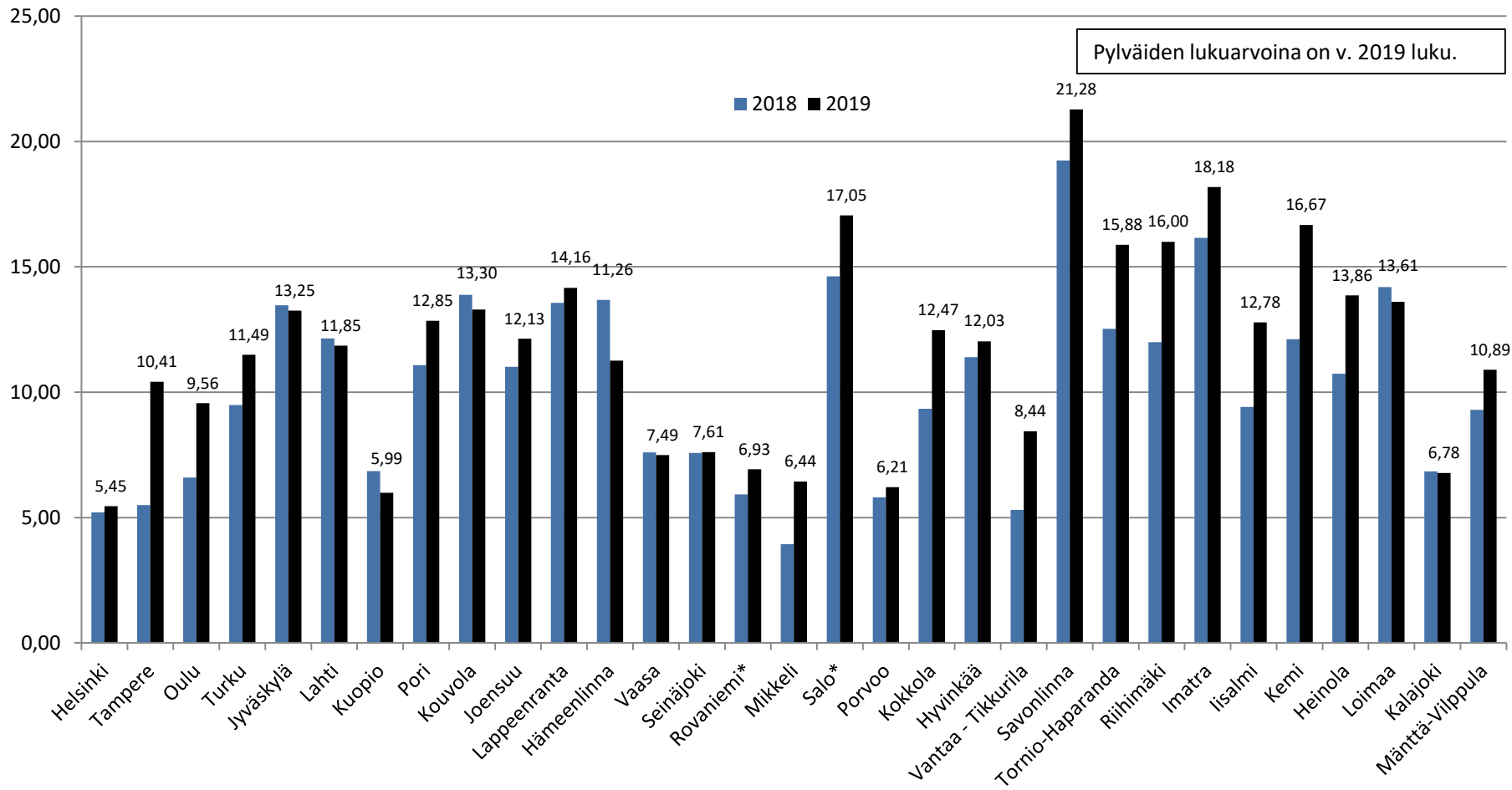
- Keskustan kaupallinen tiiviys on isossa kaupungissa yleensä korkeampi kuin pienessä
- Helsingin keskustan luku on korkein (8,37)
- Asukaslukuihin nähden myös Pori, Rovaniemi ja Porvoo ovat kaupallisesti tiiviitä



Kauppojen ja ravintoloiden osuus liikeyrityksissä (-%) 2018 - 2019



Tyhjien osuus kaikista liiketiloista (-%) 2018 - 2019





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



SALOKORPI.COM



Sovelluksen ylläpito: Silmu Software Oy

Kehittämisyhteistyössä mukana: Elävät Kaupunkikeskustat ry



Elävät Kaupunkikeskustat ry