



# Elinvoimalaskennan tulokset

Lahden keskusta H1 / 2021

FM Martti Wilhelms 4.3.2021

TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy

Lahti City ♥

LAHTI



# Raportin sisältö

## 1. Johdanto

- Keskustojen elinvoimalaskenta Suomessa
- Elinvoiman mittaaminen ja seuranta
- Elinvoimaluku ja muut tunnusluvut
- Liiketilojen toimilaluokitus

## 2. Tulokset ja kartat

- Kartta-aineistot
- Keskustan liiketilojen kehitys 2017 – 2021
- Tunnusluvut

## 3. Toimialat lahden keskustassa

- Toimialat pääluokittain
- Kaikki toimialat







**1. Johdanto**  
Elinvoimalaskentamenetelmän  
esittely

# 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 vuosittain 40:ssä kaupungissa





# Elinvoiman rakennusaineet

- Lauantaisin palvelevat kaupat ja ravintolat muodostavat keskeisen mittarin keskustan elinvoimasta
- Arkisin palvelevat yritykset vaikuttavat elinvoimaan neutraalisti
- Tyhjät liiketilat vähentävät elinvoimaa
- Elävät kivijalkaliikkeet katutasossa pitävät jalankulkuympäristön viihtyisänä ja mielenkiintoisena
- 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.
- Päivitykset ilmoitetaan ALL-in -raporteissa H1–keväät tai H2–syksy. Lahdessa keskustan elinvoima on päivitetty alkuvuodesta (H1).
- 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.







## Elinvoimalaskennän kokonaisuus

- Liiketilat sähköiselle 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 lauantaisin)
- **ARKIPÄIVÄ** Ei palvelua lauantaisin (toimistot, työhuoneet, varastot, verstaat)
- **TYHJÄ** Liiketilat joissa ei ole palvelua, kaupalle potentiaaliset tilat
- **REMONTTI** Remontissa / kausiluonteisesti palvelevat yritykset
- ■ **ISO VÄHITTÄISKAUPPA** Isot vähittäiskaupan yksiköt (1000 - 4000 m<sup>2</sup> / < 4000 m<sup>2</sup>)
- ■ **TILAA VAATIVA** Tilaa vaativat vähittäiskaupan (TiVa-) yksiköt \*

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





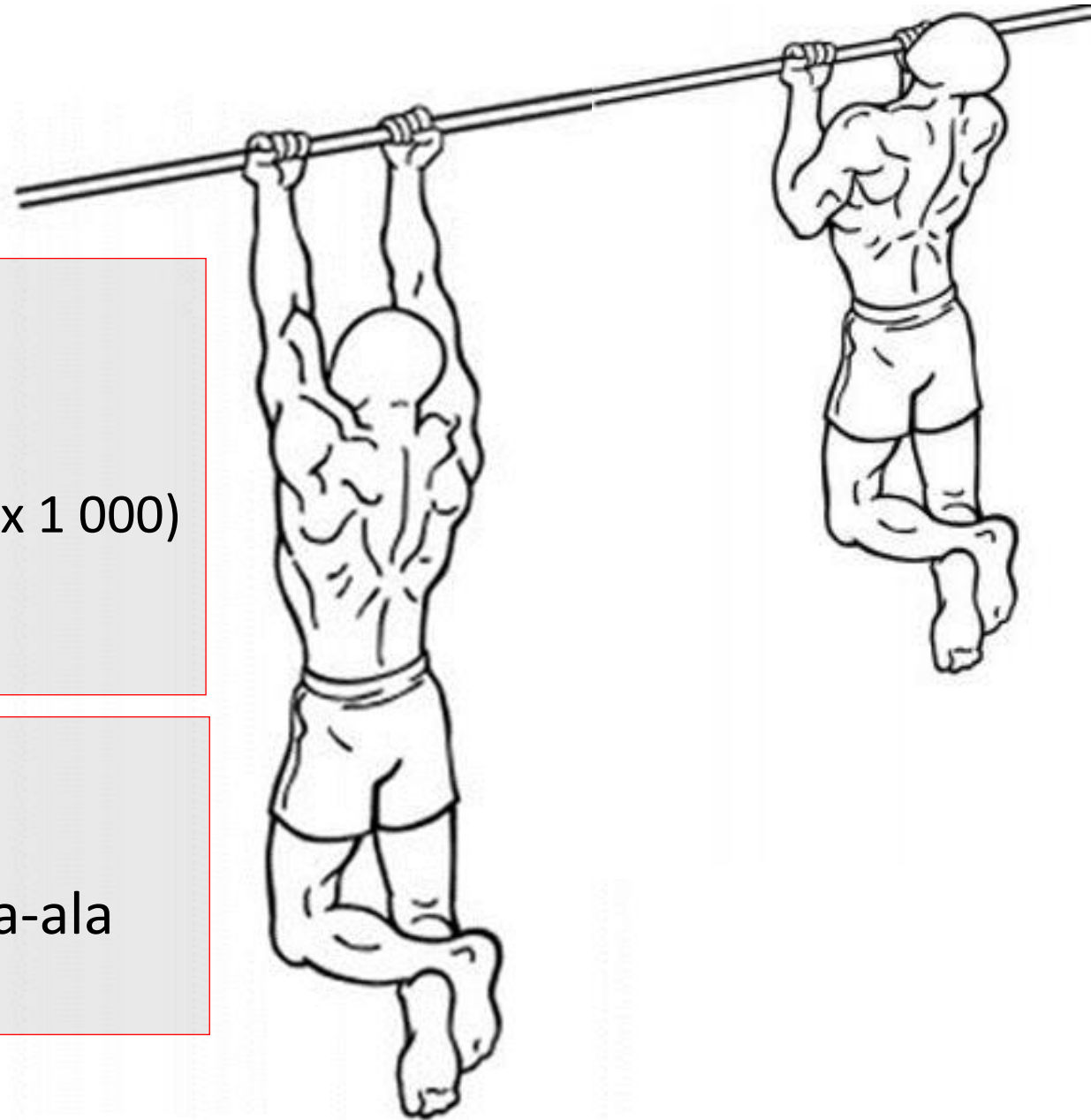
## Elinvoima ja kaupallinen tiiviys

**Elinvoimaluku =**

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

**Kaupallinen tiiviys =**

$$\text{Kaupat ja Ravintolat} / \text{keskustan pinta-ala}$$





## Muut tunnusluvut

**Kauppojen ja Ravintoloiden osuus =**

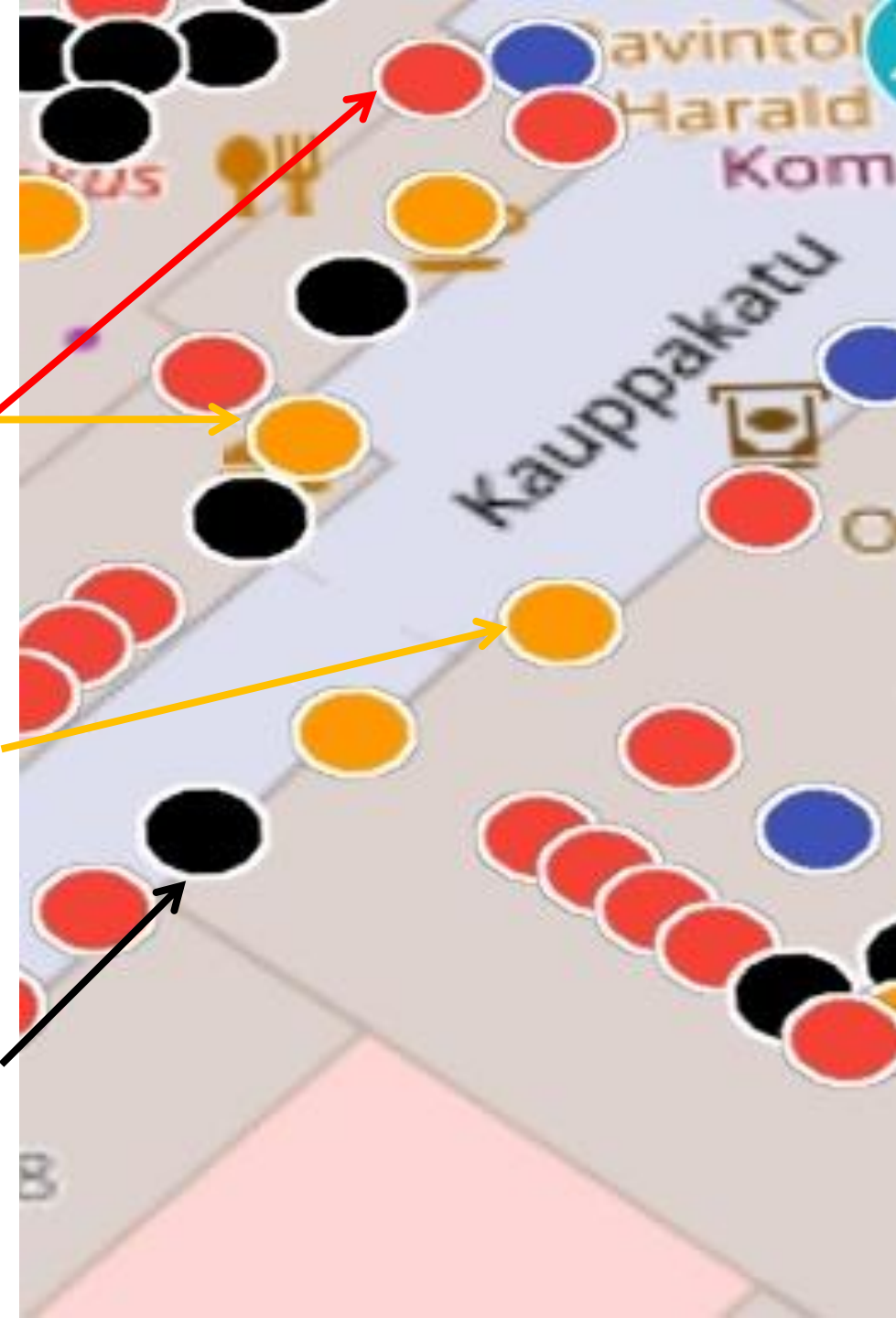
*Kaupat ja Ravintolat / kaikki liiketilat*

**Ravintoloiden osuus =**

*Ravintolat / Kaupat ja Ravintolat*

**Tyhjien tilojen osuus =**

*Tyhjät tilat / kaikki liiketilat*





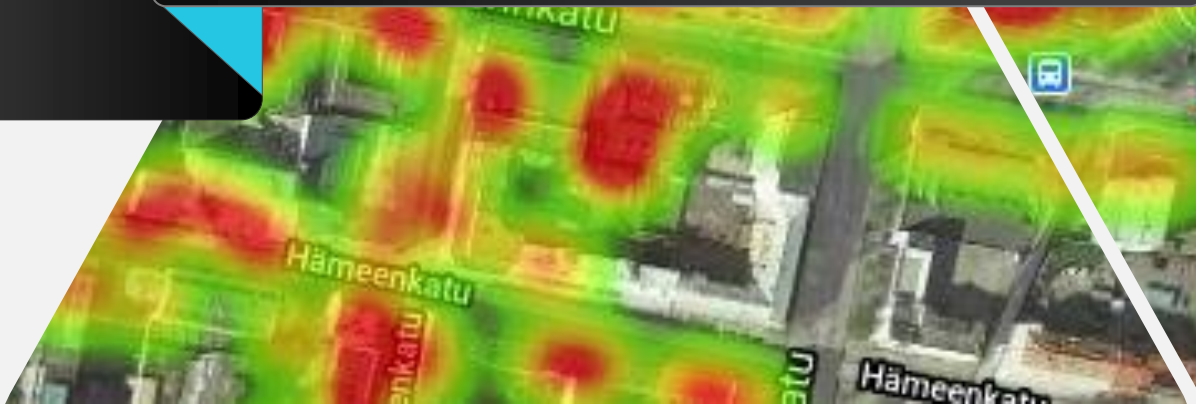
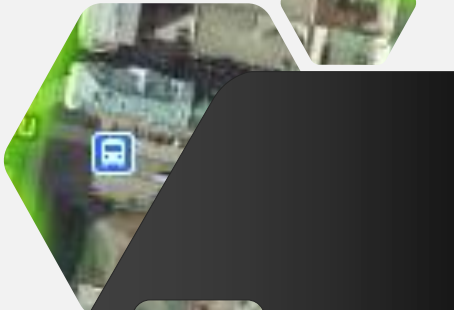


## Toimialaluokitus liikeliloille

- Liiketilojen käyttäjien toimialat Suomen Kauppakeskusyhdistyksen luokitusta seuraten
- Kauppa, palvelut ja toimistot: 14 pääluokkaa (alaluokkia yht. 71)

1. Muoti ja asusteet (6)
2. Kauneuden ja terveyden tuotteet (3)
3. Sisustaminen ja kodin tarvikkeet (6)
4. Vapaa-aika (8)
5. Päivittäistavarat (4)
6. Tavaratalot, Hypermarket (2)
7. Muut liikkeet (4)
8. Kahvilat ja ravintolat (5)
9. Kauneus- ja hyvinvointipalvelut (6)
10. Viihde- ja vapaa-ajan palvelut (5)
11. Kaupalliset palvelut (muut) (14)
12. Palvelut ilman liikevaihtoa (2)
13. Hotellit (1)
14. Toimistot ym. (5)

## 2. Tulokset ja kartat







# Elinvoimalaskenta Lahden keskustassa

- Lahden keskustan alkukartoitus on tehty v. 2015 ja edellinen päivityskartoitus helmikuussa 2020.
- Talvella 2019 tehtiin ns. kokonais-elinvoimalaskenta, jossa kartoitettiin lisäksi Lahden keskustan ulkopuoliset kaupan keskittymät. (Kokonaislaskentaa ei ole päivitetty.)
- Päivityskartoitus H1/2021 tehtiin Lahden keskustassa helmikuun alussa *TietoJärjestelmä Palvelu Salokorpi Oy:n* toimesta. Täsmäyspäivä liiketilatietoihin ALL-in portaalissa on 3.3.2021.
- Toimeksiantajana: *Lahden kaupungin Maankäyttö ja aluehankkeet ja Lahti City ry.*







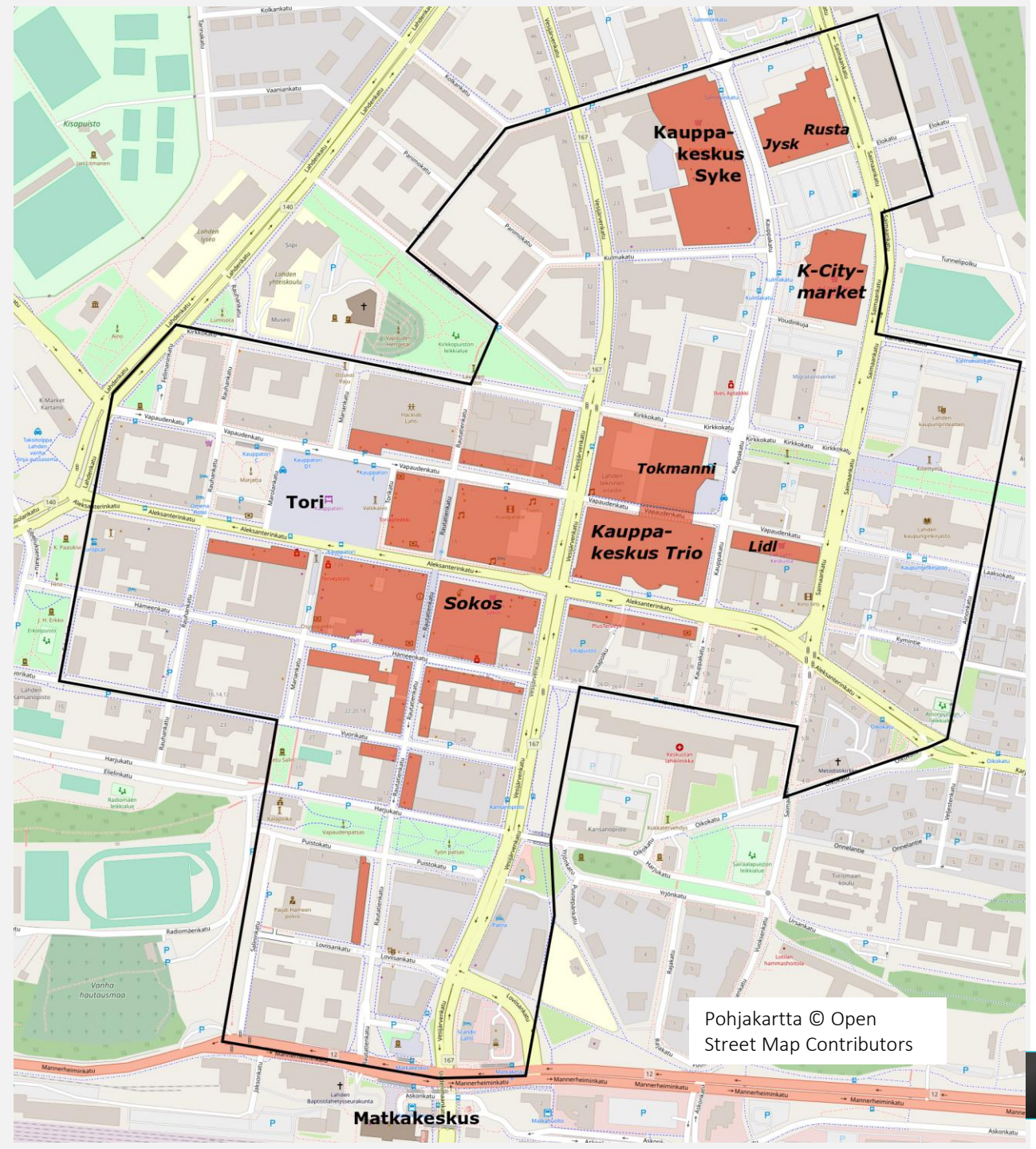
# Keskusta-alue: Lahti

**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 (alkuperäinen rajausta on tehty v. 2015 Pinta-ala: 80 ha.

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

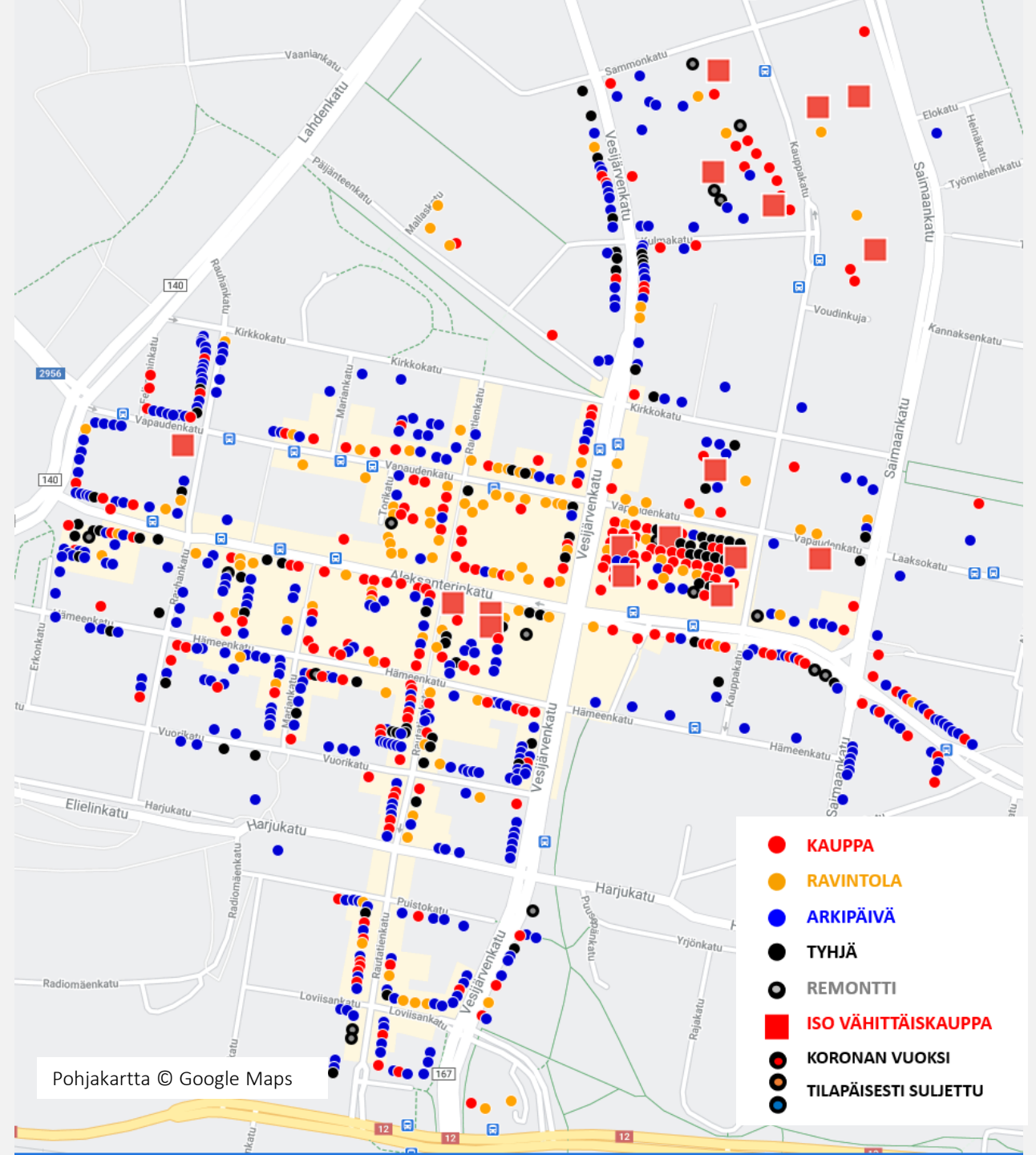


Pohjakartta © Open Street Map Contributors



# Liiketilat: Lahti 2021

- Lahden keskusta on perinteinen kivijalkakeskusta – täällä on Suomen kaupunkikeskustoista neljänneksi eniten liiketiloja.
- Keskustassa on kaksi kauppakeskusta: *Trio* ja *Syke*, joista jälkimmäinen sijaitsee alueen pohjoisosassa. Lisäksi *Sokoksen* tavaratalon kiinteistö on kauppakeskusmainen.
- Lahden erityispiirre on kortteleissa sijaitsevat ns. valopihat, joissa on paljon pieniä liiketiloja.



Taulukossa liiketilojen kehitys viiden vuoden ajalta sekä poikkeustilan vaikutus liiketilojen käytössä päivitysajankohtana

LAHDEN KESKUSTA	2017	2018	2019	2020	2021	Muutos 1v.	Muutos 4 v.	P 2021	P suljetut
Kaupat	274	267	252	250	236	-14	-38	232	4
Ravintolat ja kahvilat	113	110	118	118	120	+2	+7	113	7
<b>Kaupat ja Ravintolat yhteensä</b>	<b>387</b>	<b>377</b>	<b>370</b>	<b>368</b>	<b>356</b>	-12	-31	<b>345</b>	<b>11</b>
Arkiyritykset	315	325	340	359	358	-1	+43	353	5
Tyhjät	98	98	96	83	87	+4	-11	87	0
Remontissa	4	7	5	4	17	+13	+13	17	0
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>	<b>804</b>	<b>807</b>	<b>811</b>	<b>814</b>	<b>818</b>	+4	+14	<b>802</b>	<b>16</b>

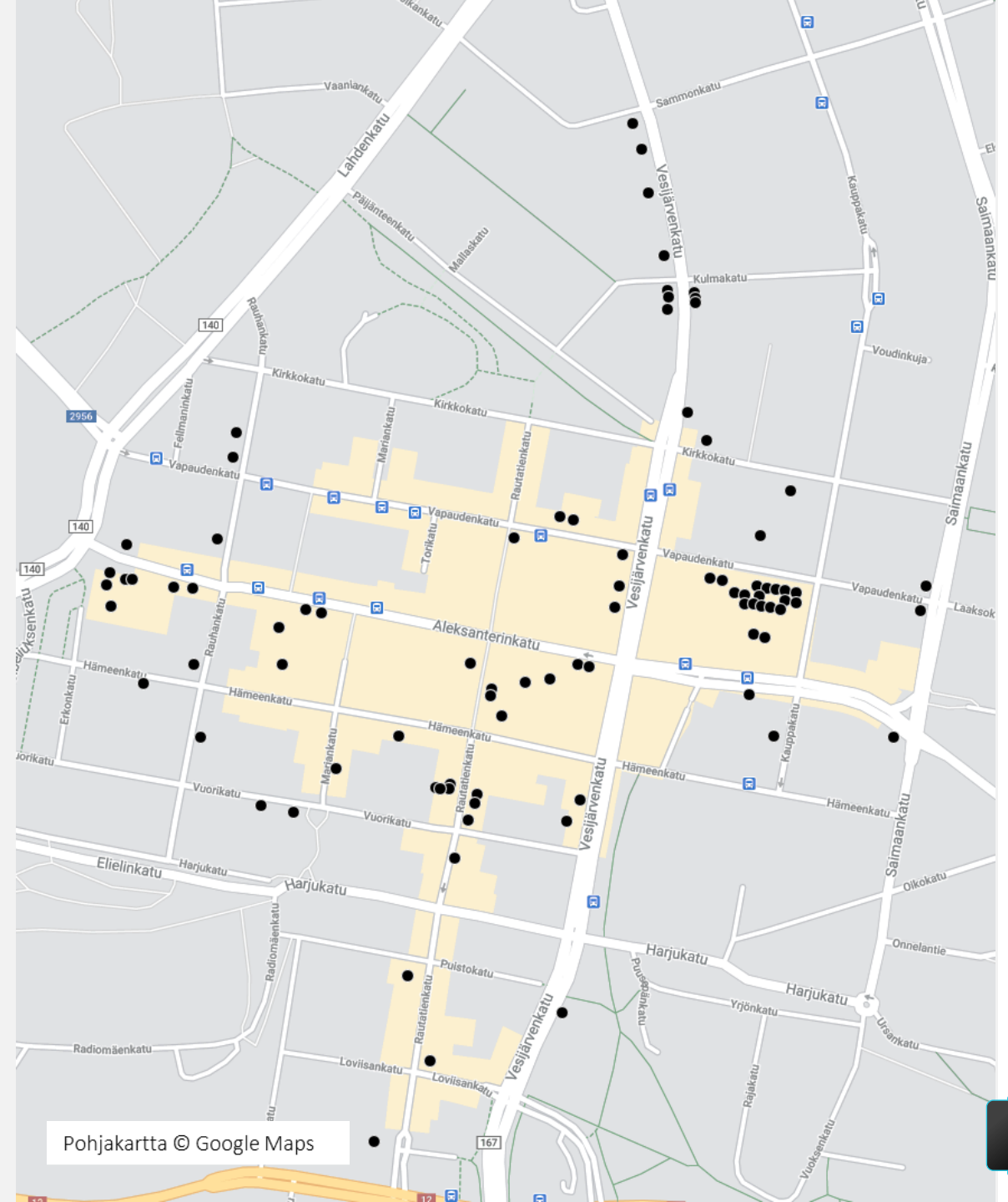
- Muutos 1 v.: Viimeisen vuoden aikana tapahtunut muutos liiketilaluokittain
- Muutos 4 v.: Neljän seurantavuoden aikana tapahtunut muutos liiketilaluokittain
- **P 2021 (poikkeustila):** Liiketilaluvuista on vähennetty koronan vuoksi tilapäisesti suljetuksi ilmoitetut olevat liikkeet
- **P suljetut:** Koronan vuoksi tilapäisesti suljetut ilmoitetut liikkeet





# Tyhjät liiketilat: Lahti 2021

- Viereinen kartta kuvaa tyhjiä, vapaana olevia liiketiloja keskustan alueella päivityshetkellä
- Tyhjiään olevia liiketiloja on 87 kpl (lisäystä edellisvuoteen 5 kpl)
- Kauppakeskus Trion tyhjä liiketilat eivät ole kohdistettu kartalla oikeille paikoilleen





# Tunnusluvut: Lahti 2021

Taulukossa liiketilojen kehitys neljän vuoden ajalta sekä poikkeustilan vaikutus liiketilojen käytössä päivitysajankohtana

<b>TUNNUSLUVUT: Lahti</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>P 2021</b>
<b>Elinvoimaluku</b>	2,781	2,684	2,636	2,742	<b>2,588</b>	<b>2,482</b>
<b>Tiiviysluku</b>	4,81	4,71	4,68	4,60	<b>4,45</b>	<b>4,31</b>
<b>Kaupat ja Ravintolat -%</b>	48,1	46,72	45,68	45,21	<b>43,52</b>	<b>43,02</b>
<b>Ravintolat / Kaupat + Ravint. -%</b>	29,20	31,89	31,89	32,07	<b>33,71</b>	<b>32,75</b>
<b>Tyhjät -%</b>	12,19	12,14	11,85	10,20	<b>10,64</b>	<b>10,85</b>

Tunnuslukujen laskennan pohjana ovat liiketilat ns. normaalin mukaan (tilapäisesti suljettuja ei ole vähennetty)

- Keskustan elinvoimaluku ja tiiviysluku on laskenut erityisesti kauppojen ja ravintoloiden vähentymisen johdosta
- Ravintoloiden suhteellinen osuus lauantaisin palvelevista yrityksistä on kasvanut (Ravintolat / Kaupat + Ravintolat -%)





### 3. Toimialat Lahden keskustassa



## Liiketilojen toimialaluokitus

- Luokittelu perustuu Suomen Kauppakeskusyhdistyksen toimialajakoon.
- Erittelyt ovat taulukoissa 14 pääluokan mukaan; alaluokkia on yhteensä 71.
- Jokainen liiketila on luokiteltu vain yhteen toimialaluokkaan, sen tarjontaa parhaiten kuvaavan toimialan mukaan.
- Toimialojen koontitaulukossa ovat mukana myös tyhjä sekä remontissa olevat liiketilat.







# Toimialat pääluokittain: Lahden keskusta 2019 - 2021

TOIMIALAT PÄÄLUOKITTAIN	H1/2019	H1/2020	H1/2021	Muutos 2 v.
Muoti ja asusteet	65	62	57	-8
Kauneuden ja terveyden tuotteet	24	26	26	2
Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	28	32	26	-2
Vapaa-aika	37	37	33	-4
Päivittäistavarat	24	24	21	-3
Tavaratalot, Hypermarket	3	3	3	0
Muut liikkeet	11	11	10	-1
<b>KAUPAT YHTEENSÄ</b>	<b>192</b>	<b>195</b>	<b>176</b>	<b>-16</b>
Kahvilat ja ravintolat	123	124	127	3
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	179	185	186	7
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	14	16	17	3
Kaupalliset palvelut (muut)	135	136	127	-8
Palvelut ilman liikevaihtoa	26	27	30	4
Hotellit	5	5	5	0
<b>PALVELUT YHTEENSÄ</b>	<b>482</b>	<b>493</b>	<b>492</b>	<b>10</b>
Toimistot ym.	35	40	46	11
Tyhjät	96	83	87	-9
Remontissa	5	4	17	12
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>	<b>810</b>	<b>815</b>	<b>818</b>	<b>8</b>

Muutokset 2 vuoden aikana

- Kaupan toimialoista eniten vähennystä on tullut *Muoti ja asusteet* -luokassa – Tämä on valtakunnallinen trendi kaupunkikeskustoissa.
- Lahden keskustassa on vähentynyt myös *vapaa-ajan* erikoiskaupat (-4 kpl).
- Kahvilat ja ravintolat sekä Kauneuden ja hyvinvoinnin palvelut ovat lisääntyneet – tämäkin on yleinen trendi keskustoissa.
- Toimistot ovat lisääntyneet liiketiloissa.



# Toimialat: Lahden keskusta 2019 - 2021

	<b>Muoti ja asusteet</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>1</b>	Pukeutuminen	44	41	38
<b>2</b>	Lasten pukeutuminen	2	2	3
<b>3</b>	Jalkineet	4	4	3
<b>4</b>	Laukut ja asusteet	5	5	4
<b>5</b>	Korut ja kellot	10	10	9
<b>6</b>	Second Hand, Vintage	0	0	0
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>65</b>	<b>62</b>	<b>57</b>
	<b>Kauneuden ja terveyden tuotteet</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>7</b>	Kosmetiikka, luontaistuotteet, kampaamotarv.	7	8	8
<b>8</b>	Apteekit	6	6	6
<b>9</b>	Optikkoliikkeet, terveystekniikka	11	12	12
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>26</b>



# Toimialat: Lahden keskusta 2019 - 2021

	<b>Sisustaminen ja kodin tarvikkeet</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>10</b>	Huonekalut	1	1	1
<b>11</b>	Kodin tarvikkeet	8	8	5
<b>12</b>	Sisustus- ja lahjatavarat	8	11	9
<b>13</b>	Rauta- ja rakennustarvikkeet	1	1	1
<b>14</b>	Kodintekniikka, elektroniikka	5	5	4
<b>15</b>	Kukat ja puutarha	5	6	6
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>28</b>	<b>32</b>	<b>26</b>
	<b>Vapaa-aika</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>16</b>	Urheilu, ulkoilu, ase ja erä	6	6	5
<b>17</b>	Kirjat ja paperi, ääni- ja kuvatallenne	13	13	11
<b>18</b>	Harrastusliikkeet (askartelu, käsityö, soittimet)	6	6	6
<b>19</b>	Kännykät ja liittymät	5	5	5
<b>20</b>	Pelit ja lelut	2	2	2
<b>21</b>	Valokuvaustarvikkeet, kuvatulostus	3	3	2
<b>22</b>	Lastentarvikkeet	1	1	1
<b>23</b>	Lemmikkituotteet	1	1	1
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>33</b>





# Toimialat: Lahden keskusta 2019 - 2021

	<b>Päivittäistavarat</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>24</b>	Päivittäistavarat	10	10	9
<b>25</b>	Elintarvikkeet	6	6	4
<b>26</b>	Juomat	3	3	3
<b>27</b>	Kioskit	5	5	5
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>21</b>
	<b>Tavaratalot, hypermarketit</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>28</b>	Tavaratalot	2	2	2
<b>29</b>	Hypermarket	1	1	1
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
	<b>Muut kauppaliikkeet</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>30</b>	Ajoneuvot ja konekauppa, veneet	0	0	0
<b>31</b>	Varaosat ja työkalut, työasut	1	1	1
<b>32</b>	Kirpputorimarket	4	3	4
<b>33</b>	Muut luokittelemattomat liikkeet	6	7	5
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>10</b>



# Toimialat: Lahden keskusta 2019 - 2021

	<b>Kahvilat ja ravintolat</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>34</b>	Kahvilat, jäätelö- ja smootiebaarit	21	23	22
<b>35</b>	Ravintolat	38	35	39
<b>36</b>	Pikaruoka	24	26	26
<b>37</b>	Baarit ja viihderavintolat	35	33	33
<b>38</b>	Lounasravintolat	5	7	7
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>123</b>	<b>124</b>	<b>127</b>



# Toimialat: Lahden keskusta 2019 - 2021

	<b>Kauneus- ja hyvinvointipalvelut</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>39</b>	Parturi-kampaamot, kauneushoitolat	125	123	120
<b>40</b>	Tatuointiliikkeet	0	1	3
<b>41</b>	Kunto- ja joogasalit	9	9	9
<b>42</b>	Hierontapalvelut, fysioterapia	28	34	33
<b>43</b>	Terveyspalvelut; lääkäriasemat yms.	14	13	17
<b>44</b>	Muut kauneus- ja hyvinvointipalvelut	3	5	4
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>179</b>	<b>185</b>	<b>186</b>
	<b>Viihde- ja vapaa-ajan palvelut</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>45</b>	Elokuvateatterit	2	2	2
<b>46</b>	Liikunta-, seikkailu- ja teemapuistot, keilaradat	1	2	2
<b>47</b>	Pelisalit	5	5	5
<b>48</b>	Museot, taidegalleriat	1	2	2
<b>49</b>	Teatterit, konserttitalit	5	5	5
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>16</b>





# Toimialat: Lahden keskusta 2019 - 2021

	<b>Kaupalliset palvelut (muut)</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>50</b>	Pesulat, ompelimot, pukuvuokraamo, vaatturi	8	9	9
<b>51</b>	Suutarit, avainpalvelu	6	6	6
<b>52</b>	Pankit, vakuutusyhtiöt, kiinteistövälitys, laki, työnvälitys	58	60	54
<b>53</b>	Hautauspalvelu, kiinteistöhuolto, matkatoimistot	12	13	11
<b>54</b>	Posti, pakettipalvelut	1	1	1
<b>55</b>	Eläinlääkäri	1	1	1
<b>56</b>	Pienvarastopalvelut	0	0	1
<b>57</b>	Paino- ja kopiointipalvelut	0	0	0
<b>58</b>	Huoltopalvelut: Kodinkone, tietokone, kännykkä, polkupyörä, verhoomo	2	3	5
<b>59</b>	Koulutus- ja valmennuspalvelut	10	9	7
<b>60</b>	Popup ja showroom	0	0	0
<b>61</b>	Auton huolto-, pesu-, vuokraus, katsastus ym. palvelut	0	0	0
<b>62</b>	Muut kaupalliset palvelut	25	23	22
<b>63</b>	Talo-, sisustus-, keittiö- ja kph.suunnittelu ja myynti	12	11	10
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>135</b>	<b>136</b>	<b>127</b>







# Toimialat: Lahden keskusta 2019 - 2021

	<b>Palvelut ilman liikevaihtoa</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>64</b>	Julkinen ja kolmas sektori: virastot, kirjastot, koulut	19	19	21
<b>65</b>	Muut palvelu- ja kokoontumistilat: nuoriso-, asukas- ja yhteisötilat	7	8	6
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
	<b>Hotellit</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>66</b>	Hotellit (asiakaspalvelulla)	5	5	5
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
	<b>Toimistot ym.</b>	<b>H1/2019</b>	<b>H1/2020</b>	<b>H1/2021</b>
<b>67</b>	Toimistot (arkkitehti-, mainos-, suunnittelu-, ITC-)	15	14	15
<b>68</b>	Työhuone, verstat (ei kuluttajille)	18	24	28
<b>69</b>	Varasto (ei kuluttajille)	0	0	1
<b>70</b>	Tukkukauppa (ei kuluttajille)	2	2	2
<b>71</b>	Asunto tai muu käyttö	n/a	n/a	0
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>46</b>



# Kiitos!

-  Martti Wilhelms
-  +358 50 538 4334
-  [Martti.wilhelms@salokorpi.com](mailto:Martti.wilhelms@salokorpi.com)
-  [www.salokorpi.com](http://www.salokorpi.com)



SALOKORPI.COM