

# Keskustafoorumi 1/2023 - Lahden elinvoiman suunta

Liiketilä  
laskenta

kevät 2023

Muuttuva  
keskusta

2023

Pipsa Wirtanen  
Toiminnanjohtaja  
Lahti City ry

Kulkija  
määriä

2023



# Elinvoimalaskenta (EKK) = Liiketilalaskenta

All in City App /Salokorpi Oy

**Helmikuun 2023 laskenta:**  
- suluissa muutos edellisestä vuodesta



**+ 331 (-4)**

**Lauantaisin palvelevat kaupat ja ravintolat** muodostavat keskeisen mittarin keskustan elinvoimasta.

**0 377 (+3)**

**Arkisin palvelevat liikkeet** vaikuttavat elinvoimaan neutraalisti.

**- 95 (+1)**  
**Tyhjät liiketilat** vähentävät elinvoimaa.

**0 12 (+2)**  
**Remontissa**

**Yhteensä 815 (+5)**



# Arkisin palvelevat liikkeet 377 kpl

vaikuttavat elinvoimaan neutraalisti

<b>Muoti ja asusteet</b>	<b>5</b>
<b>Kauneuden ja terveyden tuotteet</b>	<b>3</b>
<b>Sisustaminen ja kodin tarvikkeet</b>	<b>10</b>
<b>Vapaa-aika</b>	<b>2</b>
<b>Muut kauppaliikkeet</b>	<b>2</b>
<b>Kahvilat, ravintolat</b>	<b>5</b>
<b>Kauneus- ja hyvinvointipalvelut</b>	<b>155</b>
<b>Viihde- ja vapaa-ajan palvelut</b>	<b>4</b>
<b>Kaupalliset palvelut (muut)</b>	<b>103</b>
<b>Palvelut ilman liikevaihtoa</b>	<b>36</b>
<b>Hotellit</b>	<b>1</b>
<b>Toimistot yms.</b>	<b>51</b>

Kauppojen määrän väheneminen ei suoraan tarkoita kaupan poistumista, vaan osa on voinut siirtyä arkiyritykseksi.

90/124 partureista, kampaamoista ja kauneushoitoloista on merkittyinä arkipäiviin, vaikka tarjoaisivatkin palveluitaan asiakasvarausten mukaan myös viikonloppuisin.

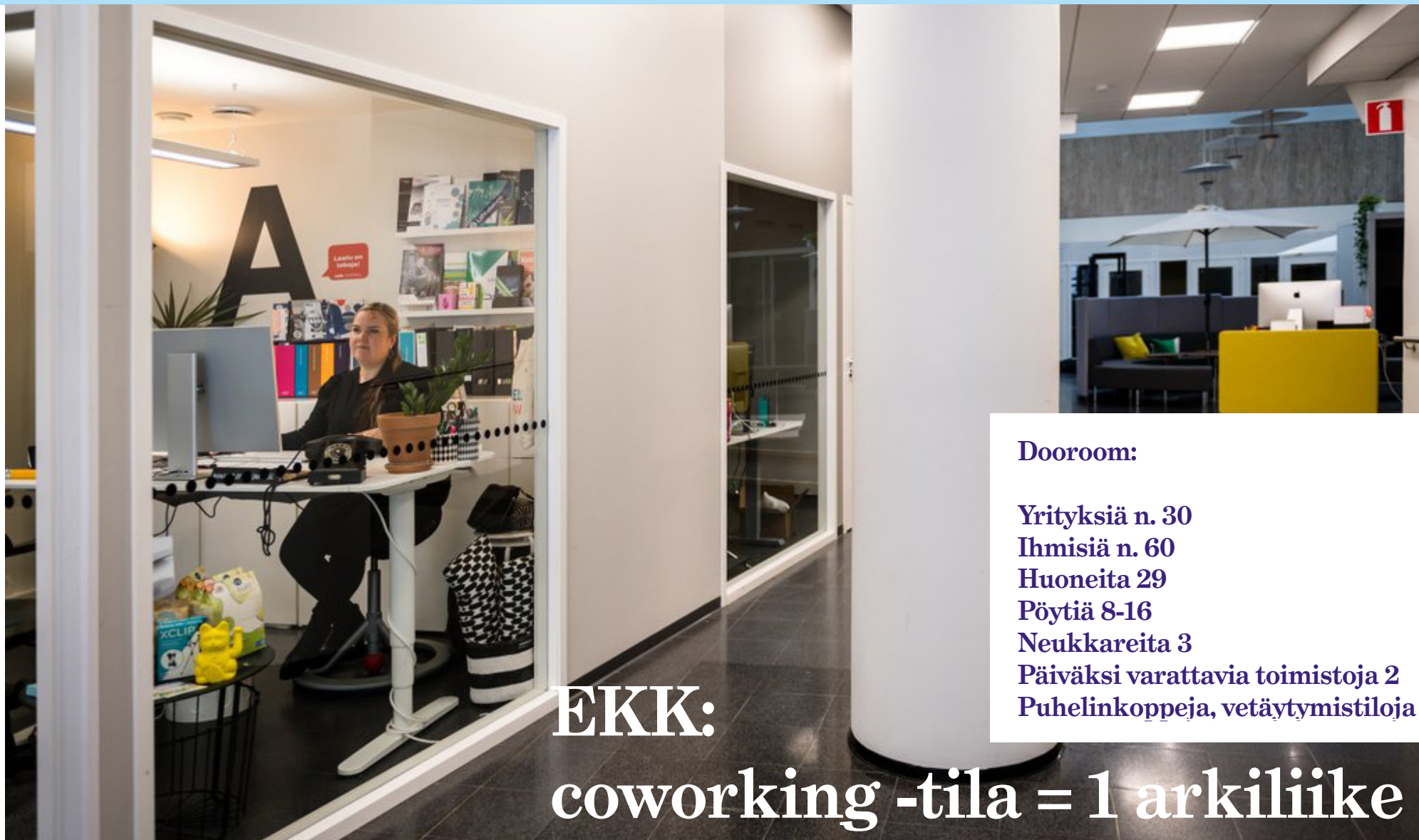
Lähteet:

All in City App /Salokorpi Oy



# Arkisin palvelevat liikkeet - coworking

vaikuttavat elinvoimaan neutraalisti



**Doorroom:**

**Yrityksiä n. 30**

**Ihmisiä n. 60**

**Huoneita 29**

**Pöytiä 8-16**

**Neukkareita 3**

**Päiväksi varattavia toimistoja 2**

**Puhelinkoppeja, vetäytymistiloja**

**EKK:  
coworking -tila = 1 arkiliike**

# Liiketilojen kehitys 2016 - 2023

LIIKETILAT / KESKUSTA / LAHTI	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Muutos 1v	2023	Muutos 1v	Muutos 7v
Kaupat	275	274	267	252	250	236	218	-18	214	-4	-61
Ravintolat, kahvilat	101	113	110	118	118	120	115	-5	117	2	17
Arkiyrietykset	301	315	325	339	359	358	374	16	377	3	76
Remontissa /kausiluonteiset	3	4	7	5	4	17	10	-7	12	2	9
Tyhjät	108	98	98	96	83	87	94	7	95	1	-13
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>788</b>	<b>804</b>	<b>807</b>	<b>810</b>	<b>814</b>	<b>818</b>	<b>810</b>	<b>-3</b>	<b>815</b>	<b>5</b>	<b>27</b>

Arkisin auki olevien liikkeiden määrä kasvanut 7 vuoden aikana 20,2 %

Lauantaisin palvelevat kaupat vähentyneet 7 vuoden aikana 20,7 %

Verkkokaupat ovat lisääntyneet viimeisen vuoden aikana kaupan toimijoiden osalta n. 13 % y yksikköä ja palvelutoimijoiden osalta n. 4 % yksikköä.

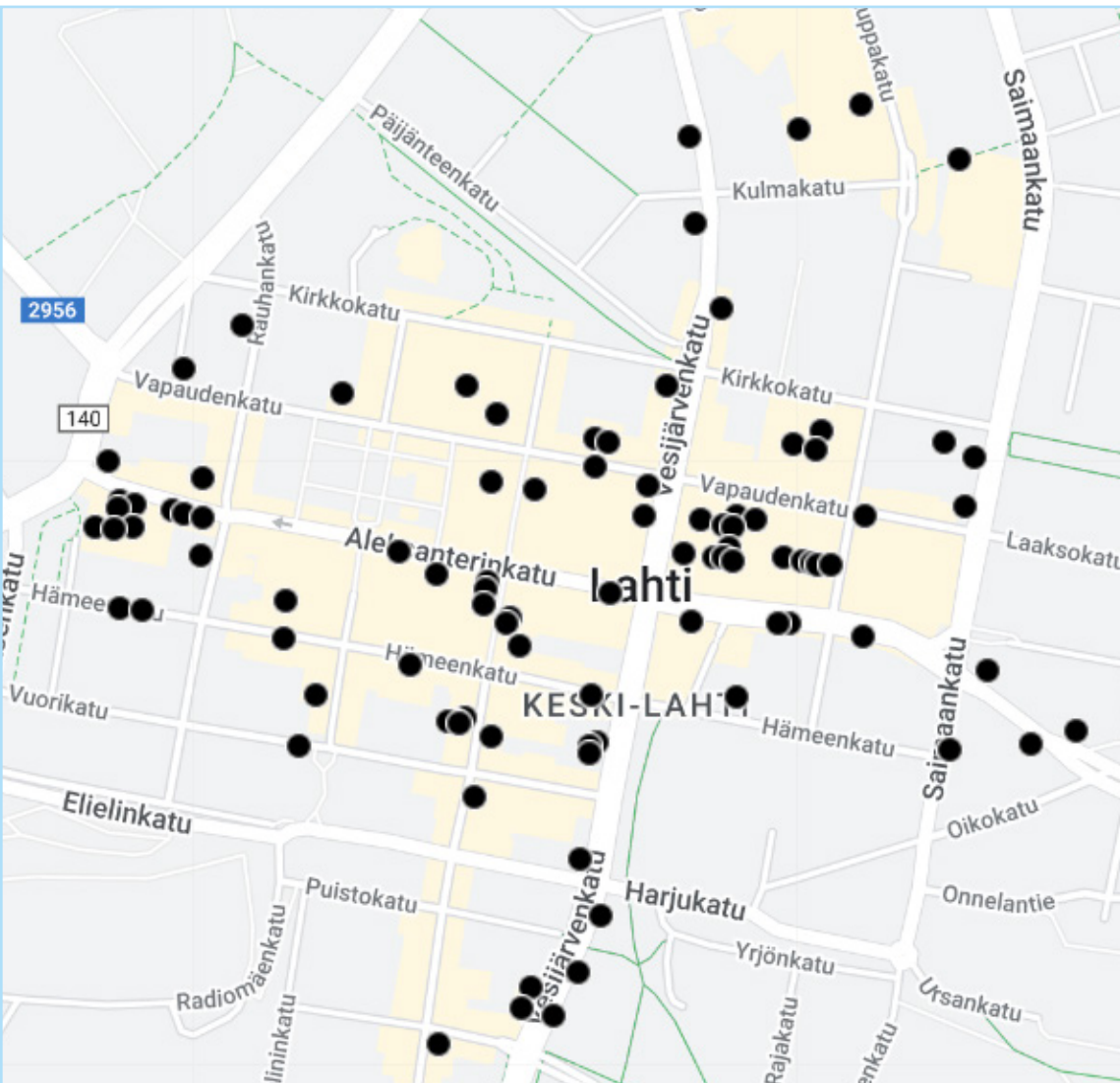


# Tyhjät liiketilat vuonna 2023 - 95 kpl

Yli 10 % tyhjästä on käytössä

Osaan on tiedossa jo tulevat käyttäjät

Edelleen osaa tiloista ei markkinoida missään.



# Vertailukaupunkien elinvoimalukuja 2023

VERTAILUA 3 KAUPUNKIA	JYVÄSKYLÄ	KUOPIO	LAHTI	
Asukasluku 2023	<b>149 943</b>	123 000	120 228	
Vartin keskusta/asukasmäärä 2020	18742 (12,5%)	18231 (14,8%)	<b>19976 (16,6%)</b>	4.
Kaupallinen keskusta-alue/ha	74,3	67,6	<b>80</b>	
Kaupat	195	180	<b>214</b>	
Ravintolat/kahvilat	110	89	<b>117</b>	
Arkiyritykset	275	327	<b>377</b>	
Remontissa	5	19	12	
Tyhjät	86 (12,8%)	<b>58 (8,6%)</b>	95 (11,7%)	
Liiketilojen määrä yhteensä	671	673	<b>815</b>	4.
Kaupallinen tiiviys	4,1	3,98	<b>4,14</b>	4.
Elinvoimaindeksi	1,59	1,88	<b>2,27</b>	

Lähteet:  
All in City App /Salokorpi Oy  
LIVCY/Ramboll



# Liiketilamuutokset 7 kaupungissa 2022-2023

LIIKETILAMUUTOKSET 7 KAUPUNKIA 2022-2023	Helsinki 2022	Helsinki 2023	Helsinki muutos	Tampere 2022	Tampere 2023	Tampere muutos	Turku 2022	Turku 2023	Turku muutos	Oulu 2022	Oulu 2023	Oulu muutos
Kaupat	1110	1060	-50	586	563	-23	504	496	-8	256	256	0
Ravintolat, kahvilat	667	676	9	370	367	-3	259	263	4	150	148	-2
Arkiyritykset	941	946	5	507	529	22	465	501	6	293	300	7
Remontissa /kausiluonteiset	109	39	-70	45	45	0	19	18	-1	11	16	5
Tyhjät	279	293	14	157	150	-7	163	156	-7	94	88	-6
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>3106</b>	<b>3014</b>	<b>-92</b>	<b>1665</b>	<b>1654</b>	<b>-1</b>	<b>1410</b>	<b>1434</b>	<b>24</b>	<b>804</b>	<b>808</b>	<b>4</b>

	Lahti 2022	Lahti 2023	Lahti muutos	Jyväskylä 2022	Jyväskylä 2023	Jyväskylä muutos	Kuopio 2022	Kuopio 2023	Kuopio muutos
Kaupat	218	214	-4	185	195	10	194	180	-14
Ravintolat, kahvilat	115	117	2	110	110	0	91	89	-2
Arkiyritykset	374	377	3	266	275	11	316	327	11
Remontissa /kausiluonteiset	10	12	2	8	5	-3	22	19	-3
Tyhjät	94	95	1	99	86	-13	50	58	8
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>810</b>	<b>815</b>	<b>5</b>	<b>668</b>	<b>671</b>	<b>3</b>	<b>673</b>	<b>673</b>	<b>0</b>

Lähteet:  
All in City App /Salokorpi Oy



# Elinvoimalaskenta - EKK

Elävät Kaupunkikeskusta ry:n elinvoimalaskenta on liiketilojen ja toimialojen laskentaa.

Sen mielestä elinvoimaa lisää vain lauantaisin auki olevat liikkeet ja ravintolat ja kahvilat.

**Elinvoimaindeksiluku:**

$$\frac{\text{kaupat} + \text{ravintolat/kahvilat} - \text{tyhjät}}{\text{asukasluku}} \times 1000$$

$$\frac{214 + 117 - 95}{103\ 846} \times 1000$$

EKK:n laskennassa ei näy vuoden aikana tapahtuneet muutokset, vaan ainoastaan laskentahetken tilanne.

Valtakunnallisessa vertailussa kaupungeilla on alueraja, eikä kaupungit ole täysin vertailukelpoisia.



# Muuttuva keskusta - Trio



**Trio - 3,9 miljoonaa kävijää 2022**

**Tyhjät liiketilat:**

2019	2020	2021	2022	2023
18	19	21	23	18

**Tyhjiä liiketiloja tällä hetkellä 11 kpl:**

Hansa	3
Forum	5
Opal	3

\* tyhjissä tiloissa tilapäiskäyttöä, joiden avulla luodaan positiivisia mielikuvia ja elämyksiä ja saadaan lisää asiakasvirtaa.

\* käyttäjät monipuolistuu: pitkäaikaisia, lyhytaikaisia (kaupallinen), tilapäisiä (artistit), yhteiskäyttöisiä, jaettavia



# Muuttuva keskusta - nopeus



**3 kk - 86 muutosta**

**(marraskuu 2022 -> helmikuu 2023)**

**Muutos liiketiloissa tarkoittaa sitä, että joko toimiala, käyttötarkoitus tai toimija on muuttunut.**

- \* saavutettavuus edelleen suuri haaste, kysyntään ei vastata riittävän nopeasti**
- \* markkinointiin tarvitaan uusia työkaluja, uusia kanavia ja lisää tehokkuutta**
- \* käyttöönottoon uusia digitaalisia työkaluja (varausjärjestelmät, älylukitukset, maksuliikenne)**



# Muuttuva keskusta - joustavuus



**käyttö  
sopimukset  
päättösprosessit**

- \* liiketiloja tulisi suunnitella ja mahdollistaa niin, että ne taipuu monenlaiseen käyttöön
- \* esim. vuokrasopimuksissa voisi olla samat periaatteet kuin asuntojen vuokrasopimuksissa, toistaiseksi voimassaoleva
- \* esim. taloyhtiöihin pitäisi saada mahdollisuus helpommin tehdä päätöksiä tilojen käyttöön ja vastikkeisiin



# Kulkijamääriä Aleksilla 2020-21.5.2023

## Kulkijalaskurit Aleksilla 2020-2022

	2020	2021	2022	2023
Aleksi pohjoinen(sis. pyörä)	744192	1488548	1781446	751798
Aleksi eteläinen	1172711	1637635	1785603	728061
Aleksi pyörä	296901	275287	264333	64799
<b>Yhteensä</b>	<b>2213804</b>	<b>3401470</b>	<b>3831382</b>	<b>1544658</b>

21.5. saakka

## Pyöräilyn väheneminen Aleksilla

- \* Keskustassa ei ole riittävästi pyörävyliä
- \* Pyöriä varastetaan niin paljon, ei uskalla jättää pyörää
- \* Etätyö



# Kulkijamääriä Aleksilla kevät 2023

## Kulkijalaskurit Aleksilla kevät 2023 - TOP3

	tammikuu	helmikuu	maaliskuu	huhtikuu
4.1.	13 954			
13.1.	12 872			
20.1.	12 561			
1.2.		16 181		
14.2.		13 658		
24.2.		13 035		
25.3.			14 471	
1.3.			14 256	
31.3.			13 888	
5.4.				15 569
21.4.				14 986
22.4.				14 231

markkinat

perjantai

perjantai

markkinat

ti - ystävänpäivä

perjantai

la - salppurikisat

markkinat

perjantai

markkinat

pe - yhen illan juttu

la - Pelicans telta

## TOP 3 kevät 2023

1. Hemikuun markkinat (8706 + 7475)

2. Huhtikuun markkinat (8700 + 6869)

3. Yhen illan juttu (8241 + 6745)

**Normaalina perjantaina  
Aleksin eteläpuolella  
enemmän kulkijoita  
(Sokos)**

**Aleksi pohjoinen 8807  
Aleksi etelä 5424**

# Muuta

**Myös pysäköintimäärät keskustassa ovat palautuneet entiselle tasolle kadunvarsipysäköinnissä ja pysäköintilaitoksissa, joissa yhteensä vieraili noin kaksi miljoonaa käyttäjää.**

**Joukkoliikenteen käyttäjämäärät ovat lisääntyneet lähes kahdella miljoonalla matkalla edellisvuodesta.**

**Kaupunkikeskustat ovat tulevaisuudessa yhä vahvemmin tapahtumien ja viihtymisen paikkoja, kaupallisten ja julkisten palveluiden sekä asumisen paikan lisäksi. Keskustan roolin muutokseen on hyvä varautua esimerkiksi kokeiluin. Torille valmistellaan viime vuosien tapaan kesäksi viihtyisää oleskelualueutta, jonka pohjalta voidaan ideoida tulevaisuuden toria.**

**Tämän vuoden aikana valmistellaan kaupungin tapahtumatoiminnan linjauksia ja ideoidaan tulevaisuuden keskustaa.**

