

UUSI NORMAALI KESKUSTOISSA

**Mikä tilanne pandemian jälkeen maailmanpolitiikankin
myllertäessä loppuvuonna 2022?**

Kohdekaupunkeina:

Helsinki, Hyvinkää, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Mikkeli, Tampere ja Turku.



Valtakunnallisen Elävät Kaupunkikeskustat (EKK) ry:n
verkoston toteuttamana 2022 yhteistyössä Salokorpi-Yhtiöt Oy:n kanssa.

www.kaupunkikeskustat.fi

Sisältö

- 3 Esipuhe
- 4 Tausta
- 4 Yleiset suositukset keskustojen kestävään kehittämiseen
- 5 Kyselytutkimus kahdeksalle kaupungille marras–joulukuussa
- 7 Kyselytutkimuksen tulokset
- 8 Liiketilojen käytön ja elinvoiman kehitys
- 14 Kyselytutkimuksen ja elinvoimapäivityksen yhteenvetoa
- 16 Loppupohdinta: Suomen kaupunkipolitiikan terävöittäminen?

UUSI NORMAALI KESKUSTOISSA

Julkaisija: Elävät Kaupunkikeskustat ry

Tilaaaja: Ympäristöministeriö

#kaupunkikeskustat

Twitter: @PLemminkainen



Helsingin Aleksanterinkadun
kehittämisestä on paljon
julkista keskustelua.

ESIPUHE

Korona-pandemia sulki yhteiskuntaa keväällä 2020. Pandemian rajoituksista luovuttiin vasta keväällä 2022. Rajoitustoimet ovat vähentäneet huomattavasti kaupunkien ydinkeskustojen asiakasvirtoja.

Tarkemman tilannekuvan saamiseksi pandemian vaikutuksista kaupunkikeskustojen elinvoimaan Elävät Kaupunkikeskustat (EKK) ry laati ympäristöministeriön toimeksiannosta loppuvuonna 2021 selvityksen keskustojen elinvoimasta. Samassa yhteydessä laadittiin suosituksia kestävään keskustakehittämiseen, käytännön toimenpiteitä mitä kaupungeissa on tehtävä, jotta keskustojen elinvoima vahvistuisi muuttuneessa tilanteessa.

Vuosi sitten julkaistu selvitys on pohjana nyt julkaistavalle jatkoselvitykselle kaupunkien ydinkeskustojen elinvoimasta. Vaikka pandemian rajoituksista on luovuttu, paluu normaaliin askarruttaa. Ihmisten käyttäytyminen on muuttunut. Digitalisaation vaikutuksesta etätyö ja verkko-kauppa voimistuvat. Pitkään jatkunut kaupan suuryksiköiden sijoittuminen keskustojen ulkopuolelle on vienyt paljon asiakkaita ydinkeskustoista, kaupunkien monikeskuksisuus voimistuu.

Nyt kun pandemian vaikutukset ovat alkaneet vähentyä, uudeksi haasteeksi on noussut Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan ja sen myötä alkanut energiakriisi ja inflaation voimistuminen sekä korkotason nousu tai normalisoituminen. Nämä vähentävät kuluttajien ostovoimaa, jolla on vaikutuksensa myös keskustojen elinvoimaan ja keskustojen kaupalliseen kehitykseen.

Selvityksessä arvioidaan, onko kaupunkikeskustojen kauppojen määrä edelleen vähentynyt? Ovatko ravintolat säilyttäneet asemansa? Näyttääkö siltä, että keskustojen elinvoiman lasku on ohitettu? Millaisia kaupunkien välisiä eroja keskustojen kehityksessä on? Miten kuluttajakäyttäytyminen näyttää muuttuneen koronapandemian jälkeen? Selvityksessä esitetään tuoreet elinvoimalaskennan tulokset kaupunkien ydinkeskustoista sekä kaupunkikeskustojen toimijoiden haastattelutulokset useista kaupungeista. Ovatko kaupunkien ydinkeskustat menettäneet vanhan asemansa kauppapaikkana? Miten kaupunkien ydinkeskustojen on luotava nahkansa uudestaan?

Ympäristöministeriö kiittää Elävät Kaupunkikeskustat ry:tä hyvästä ja nopeasta selvityksestä. Työtä on ohjannut ympäristöministeriöstä erityisasiantuntija **Mika Ristimäki** rakennetun ympäristön osastolta.



TAUSTA

Elävät Kaupunkikeskustat (EKK) ry:n Strategia 2025:n mukaan Suomen kaupunkikeskustojen on oltava elinvoimaisia. Keskustat ovat Suomen kaupunkipolitiikan ydin. Niitä on kehitettävä monipuolisiksi toimintojen, palveluiden ja tapahtumien sekä kohtaamisten ja asumisen paikoiksi.

Ympäristöministeriö tilasi kaksi vuotta aikaisemmin 2020/2021 Elävät Kaupunkikeskustat (EKK) ry:ltä asiantuntijanäkemyksiä ja ehdotuksia keskusten elinvoiman kehittämiseksi. EKK kutsui

tuolloin verkostostaan 20 asiantuntijaa pohti-
maan kehittämissuosituksia. Toimenpide-ehdo-
tuksia kerättiin kolmesta teemasta: Elinkeinojen
kehittäminen, ruokakauppa tulevaisuuden kes-
kustoissa ja keskustatapahtumien lisääminen

Suosituksia kestäväan keskustakehittämiseen
-julkaisu (ISBN 978-952-99799-2-9 / www.kaupunkikeskustat.fi) luovutettiin Ympäristöministeriölle ja samalla julkistettiin 9.12.2021.

YLEISET SUOSITUKSET KESKUSTOJEN KESTÄVÄÄN KEHITTÄMISEEN

- 1** Kaupunkia on tiivistettävä kohti keskusta-
ta ja keskustassa lisä-, täydennys- ja
korotusrakentamisella.
- 2** Julkisen hallinnon ja elinkeinoelämän on
toteutettava kehittämisinvestointeja
keskustaan vuosittain.
- 3** Kaupunkisuunnitteluun lisää painotusta
asiakaslähtöisyyteen ja kokemukselli-
suuteen.
- 4** Keskustan saavutettavuutta on kehitettävä
kaikille liikkumismuodoille.
- 5** Kävelykeskustassa jalankulkijasta
”kuninkaallinen”.
- 6** Ruokakaupan sijoittaminen ”Vartin kes-
kustaan”^{*} elinvoimaistamaan keskustaa.
- 7** Myös isolle ruokakaupalle on löydettävä
keskustassa tilaa.
- 8** Jokaisella kaupungilla oltava ainakin
yksi imagotapahtuma, josta kaupunki
tunnetaan kansainvälisestäikin.
- 9** Kaikkia tapahtumia ja kaikkea kulttuuria
on lisättävä keskustassa aidolla tapahtu-
mayhteistyöllä.
- 10** Ympäri vuotisesti elävä esiintymislava
kiinteine tekniikoineen lisäämään
keskustan elämyksellisyyttä.

^{}) ”Vartin keskusta” on uusi
kaupunkikehittämisen käsite.*

*Kaikki, mikä on kilometrin säteellä
keskustan keskipisteestä,
on vartin keskustassa.*

*Jos kotiovelta matka keskustan
keskipisteeseen on yksi kilometri,
niin kävely keskustaan
kestää korkeintaan vartin.*

KYSELYTUTKIMUS KAHDEKSALLE KAUPUNGILLE MARRAS-JOULUKUUSSA

Julkaisun (9.12.2021) yleiset toimenpidesuosittukset (10 kpl) olivat kyselytutkimuksen lähtökohta. Mukaan kyselytutkimukseen kutsuttiin samat kaupungit (Helsinki, Hyvinkää, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Mikkeli, Tampere ja Turku) kuin vuotta aikaisemmin sillä poikkeuksella, että Oulun ja Pietarsaaren tilalle tulivat Lahti, Tampere ja Turku. Vuotta aikaisemmin oli mukana ollut seitsemän kaupunkia, nyt 2022 kaupunkien määrä nousi kahdeksaan.

Pääsy mukaan kyselytutkimukseen edellytti samalla myös valmiutta tilata marraskuun elinvoimapäivitys (toteuttajana Martti Wilhelms / Salokorpi-Yhtiöt Oy) 2022 tutkimusaineistoksi.

Kahdeksasta kaupungista kerättiin itsenäisiä näkökulmia kolmelta eri henkilöltä:

- kaupunkisuunnittelujohtajan tai elinvoimajohtajan näkemys
- keskustan keskeisen elinkeinotoimijan näkemys
- paikallisen kaupunkikeskustayhdistyksen esim. toiminnanjohtajan näkemys

Kysely toteutettiin sähköpostilla. Vastauksia käsiteltiin anonymisti. Lopputuloksissa painotettiin kahdeksan kaupungin kokonaiskeskiarvoja. Vastausaika päättyi perjantaina 2.12., mutta sitä pidennettiin viikolla, jotta vastaukset saatiin täysin kattavana otantana tässä suhteellisen pienessä haastatteluryhmässä (yhteensä 24 henkilöä).

Kehittämistoimenpiteisiin vuoden 2023 aikana ja vuoteen

2030 mennessä jokainen valitsi kolme tärkeintä toimenpidettä kymmenestä tarjotusta toimenpiteestä (ilman tärkeysjärjestystä), jotta tuloksiin saadaan sopivasti hajontaa.

Kyselyn toteutti EKK:n toiminnanjohtaja Pokko Lemminkäinen yhdessä EKK-verkoston kanssa. Kaupungit taulukoitiin suuruusjärjestyksessä Helsingistä (659 000 asukasta) Hyvinkääseen (47 000 asukasta).

KYSELYTUTKIMUKSEN KOLME MONIVALINTAKYSYMYSTÄ

A: Näköykö vuoden 2022 maailmanpoliittinen tilanne keskustassanne jo nyt?

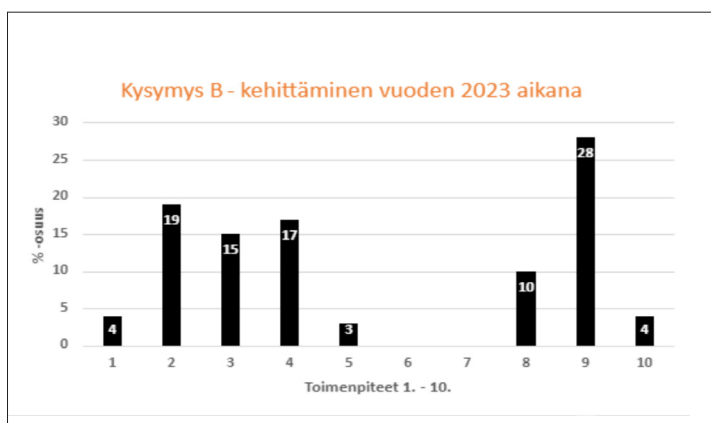
Anna numerosi asteikolla 0–5:

- en osaa sanoa = 0
- ehkä hieman = 1
- jonkin verran = 2
- kohtalaisesti = 3
- paljon = 4
- merkittävästi = 5



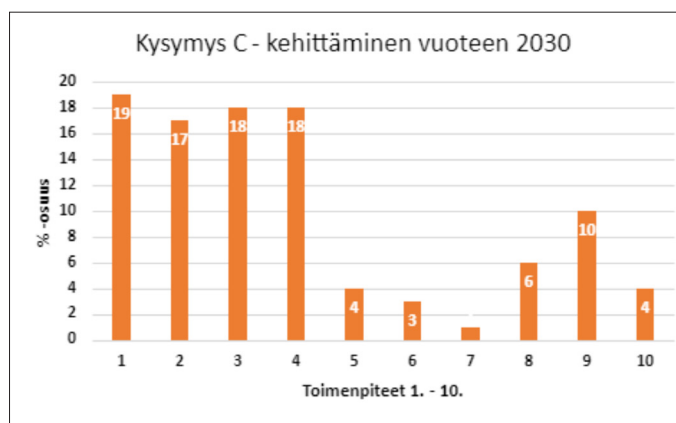
B: Mitä kehittämistoimenpiteitä mielestäsi tehtävä vuoden 2023 aikana? Kolme tärkeintä toimenpidettä oheisesta alla olevasta 10 kohdan listauksesta.

1. Kaupunkia on tiivistettävä kohti keskustaa ja keskustassa lisä-, täydennys- ja korotusrakentamisella.
2. Julkisen hallinnon ja elinkeinoelämän on toteutettava kehittämisinvestointeja keskustaan vuosittain.
3. Kaupunkisuunnitteluun lisää painotusta asiakaslähtöisyyteen ja kokemuksellisuuteen.
4. Keskustan saavutettavuutta on kehitettävä kaikille liikkumismuodoille.
5. Kävelykeskustassa jalankulkijasta kuninkaallinen.
6. Ruokakaupan sijoittaminen Vartin keskustaan elinvoimaistamaan keskustaa.
7. Myös isolle ruokakaupalle on löydettävä keskustassa tilaa.
8. Jokaisella kaupungilla oltava ainakin yksi imago tapahtuma, josta kaupunki tunnetaan kansainvälisestikin.
9. Kaikkia tapahtumia ja kaikkea kulttuuria on lisättävä keskustassa aidolla tapahtumayhteistyöllä.
10. Ympäri vuotisesti elävä esiintymislava kiinteine tekniikoineen lisäämään keskustan elämyksellisyyttä.



C: Mitä kehittämistoimenpiteitä mielestäsi tehtävä vuoteen 2030 mennessä? Kolme tärkeintä toimenpidettä oheisesta alla olevasta 10 kohdan listauksesta.

1. Kaupunkia on tiivistettävä kohti keskustaa ja keskustassa lisä-, täydennys- ja korotusrakentamisella.
2. Julkisen hallinnon ja elinkeinoelämän on toteutettava kehittämisinvestointeja keskustaan vuosittain.
3. Kaupunkisuunnitteluun lisää painotusta asiakaslähtöisyyteen ja kokemuksellisuuteen.
4. Keskustan saavutettavuutta on kehitettävä kaikille liikkumismuodoille.
5. Kävelykeskustassa jalankulkijasta kuninkaallinen.
6. Ruokakaupan sijoittaminen Vartin keskustaan elinvoimaistamaan keskustaa.
7. Myös isolle ruokakaupalle on löydettävä keskustassa tilaa.
8. Jokaisella kaupungilla oltava ainakin yksi imago tapahtuma, josta kaupunki tunnetaan kansainvälisestikin.
9. Kaikkia tapahtumia ja kaikkea kulttuuria on lisättävä keskustassa aidolla tapahtumayhteistyöllä.
10. Ympäri vuotisesti elävä esiintymislava kiinteine tekniikoineen lisäämään keskustan elämyksellisyyttä.



KYSELYTUTKIMUKSEN TULOKSET

KYSYMYS A:

Näköykö vuoden 2022 maailmanpoliittinen tilanne keskustassanne jo nyt?

Vastauksia saatiin kaikista kahdeksasta kaupungista henkilöittäin asteikolla 1–4 (ei yhtään vastausta 0 eli ”en osaa vastata”). Vastausten yhteiseksi keskiarvoksi saatiin 2,2.

Kuuden kaupungin osalta keskiarvoksi tässä maailmanpoliittisen tilanteen muutoksesta vuoden 2022 aikana sen vaikuttavan jo ”jonkin verran” = 2. Helsingissä ja Lappeenrannassa vaikuttaa jo ”paljon”.

Tuloksen taustalla näissä kahdessa kaupungissa näyttää ensisijaisesti olevan kansainvälisen ostosmatkailun merkittävä väheneminen.

KYSYMYS B:

Mitä kehittämistoimenpiteitä mielestäsi tehtävä vuoden 2023 aikana?

Tärkeimmiksi viideksi kehittämistoimenpiteiksi vuoden 2023 aikana seuraavassa tärkeysjärjestyksessä:

Kaikkia tapahtumia ja kaikkea kulttuuria on lisättävä keskustassa aidolla tapahtumayhteistyöllä (28 % vastauksista).

Julkisen hallinnon ja elinkeinoelämän on toteutettava kehittämisinvestointeja keskustaan vuosittain (19 % vastauksista).

Keskustan saavutettavuutta on kehitettävä kaikille liikkumismuodoille (17 % vastauksista).

Kaupunkisuunnitteluun lisää painotusta asiakaslähtöisyyteen ja kokemuksellisuuteen (15 % vastauksista).

Jokaisella kaupungilla oltava ainakin yksi imagotapahtuma, josta kaupunki tunnetaan kansainvälisestikin (10 % vastauksista).



Tapahtumien ja kulttuurin lisäämisellä näyttää olevan keskeisin osa vuoden 2023 kehittämistoimenpiteissä sisältäen myös oman imagotapahtuman vahvistamisen (tai luomisen). Kehittämisinvestoinnit nähtiin myös tärkeäksi kuten keskustan saavutettavuus ja kaupunkisuunnittelun asiakaslähtöisyys.

KYSYMYS C:

Mitä kehittämistoimenpiteitä mielestäsi tehtävä vuoteen 2030 mennessä?

Tärkeimmiksi viideksi kehittämistoimenpiteiksi vuoteen 2030 mennessä seuraavassa tärkeysjärjestyksessä:

Kaupunkia on tiivistettävä kohti keskustaa ja keskustassa lisä-, täydennys- ja korotusrakentamisella (19 % vastauksista).

Kaupunkisuunnitteluun lisää painotusta asiakaslähtöisyyteen ja kokemuksellisuuteen ja keskustan saavutettavuutta on kehitettävä kaikille liikkumismuodoille (molemmat 18 % vastauksista).

Julkisen hallinnon ja elinkeinoelämän on toteutettava kehittämisinvestointeja keskustaan vuosittain (vastauksista 17 %).

Kaikkia tapahtumia ja kaikkea kulttuuria on lisättävä keskustassa aidolla tapahtumayhteistyöllä (vastauksista 10 %).



Tärkeimmiksi kehittämistoimenpiteiksi vuoteen 2030 mennessä tulivat **”tiivistäminen”**, **”saavutettavuus”** sekä **”asiakaslähtöisyys”** että **”kehittämisinvestoinnit”**.

”Tapahtumayhteistyö” nähtiin viidenneksi tärkeimmäksi.

LIIKETILOJEN KÄYTÖN JA ELINVOIMAN KEHITYS

Keskustojen elinvoimaa on seurattu EKK ry:n elinvoimalaskentamenetelmällä vuodesta 2015 alkaen. Vuosittaiset päivitykset tehdään noin 35 kaupungissa. Menetelmän avulla seurataan katujen ja kauppakeskusten kivijalkaliiketilojen käyttöä, aukioloaikaa sekä toimialoja rajatulta keskusta-alueelta. Elinvoimaluku on indeksi, joka seuraa lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden sekä tyhjien liiketilojen määrää suhteutettuna kaupungin kokoon (asukasmäärä).

Kauppojen määrä on vähentynyt keskustoissa viime vuosina selkeästi, jonka vuoksi elinvoimaluku on keskimäärin laskenut useana vuonna peräkkäin. Vastaavasti tyhjien eli vapaiden liiketilojen määrät ovat kasvaneet. Tämä kehitys alkoi jo ennen pandemia-aikaa, mutta pandemia kiihdytti kehitystä ajaessaan ihmiset etätöihin ja verkko-ostoksille. Tämä on näkynyt erityisesti erikoiskaupan ahdinkona keskustojen kivijaloissa. Myös ravintolatoimiala on ollut mylerryksessä, mutta lukumäärällisesti tarkasteltuna ravintolat ovat menestyneet pandemia-ajan yli melko hyvin.

Pandemia-aika rajoituksineen alkoi kevättalvella 2020 ja ns. normaaliaika voidaan katsoa alkaneen keväällä 2022, jolloin viimeiset rajoitustoimet purettiin. Keskustan palveluiden kysyntä laski pandemia-aikana selvästi, jonka vuoksi **”palaaminen normaaliin”** on ymmärrettävä tässä kontekstissa. Keskustojen tulee nyt siis luoda nahkansa uudelleen.’

Elinvoimatilannetta on tarkasteltu kahdeksan esimerkkikaupungin vertailun kautta. Näissä kaupungeissa tehtiin tarkoitusta varten elinvoiman syyspäivitys loka-marraskuun 2022 vaihteessa. Tilastollisessa tarkastelussa otettiin lähtötasoksi kevään 2020 liiketila- ja elinvoimaluvut, sillä näihin lukuihin ei pandemiatilanne päässyt vielä vaikuttamaan. Liiketiloja oli tuolloin jo tilapäisesti suljettuina, mutta laskennoissa myös tilapäisesti suljetut on laskettu mukaan kaikkina vuosina (ns. ”jäädytettyinä”). Tarkastelun pääte piste on tuore päivitys marraskuulta 2022. Tarkastelujakson pituus on siis noin 2,5 vuotta.

Kahdeksan esimerkkikaupunkia ovat:

Helsinki, Tampere, Turku, Lahti, Kuopio, Lappeenranta, Mikkeli ja Hyvinkää. Kaupunkien keskustojen elinvoimalaskennan rajauskartat löytyvät tilasto- ja karttaliitteestä osoitteesta: www.allincityapp.com.

Ympäristöministeriön toimeksiannon sekä kaupunkien elinvoimapäivitysten perusteella selvitettiin:

- Onko kauppojen määrä edelleen supistunut?
- Ovatko ravintolat säilyttäneet asemansa?
- Näyttääkö siltä, että keskustojen elinvoiman laskun ”pohjakosketus” on ohitettu?
- Mitä kaupunkikohtaista vaihtelua on keskiarvoihin verrattuna?
- Miten kuluttajakäyttäytyminen näyttää muuttuneen koronan jälkeen?

1. KESKUSTOJEN LIIKETILAT JA ELINVOIMAN MUUTOKSET 2020–2022

Keskustoissa liiketilojen kehityksen selkein muutos on lauantaisin palvelevien liikkeiden määrän väheneminen. Kehitys alkoi jo ennen pandemiaa ja kauppojen väheneminen on ymmärrettävästi jatkunut läpi pandemia-ajan, joskin vauhti näyttää nyt hidastuneen. Alla

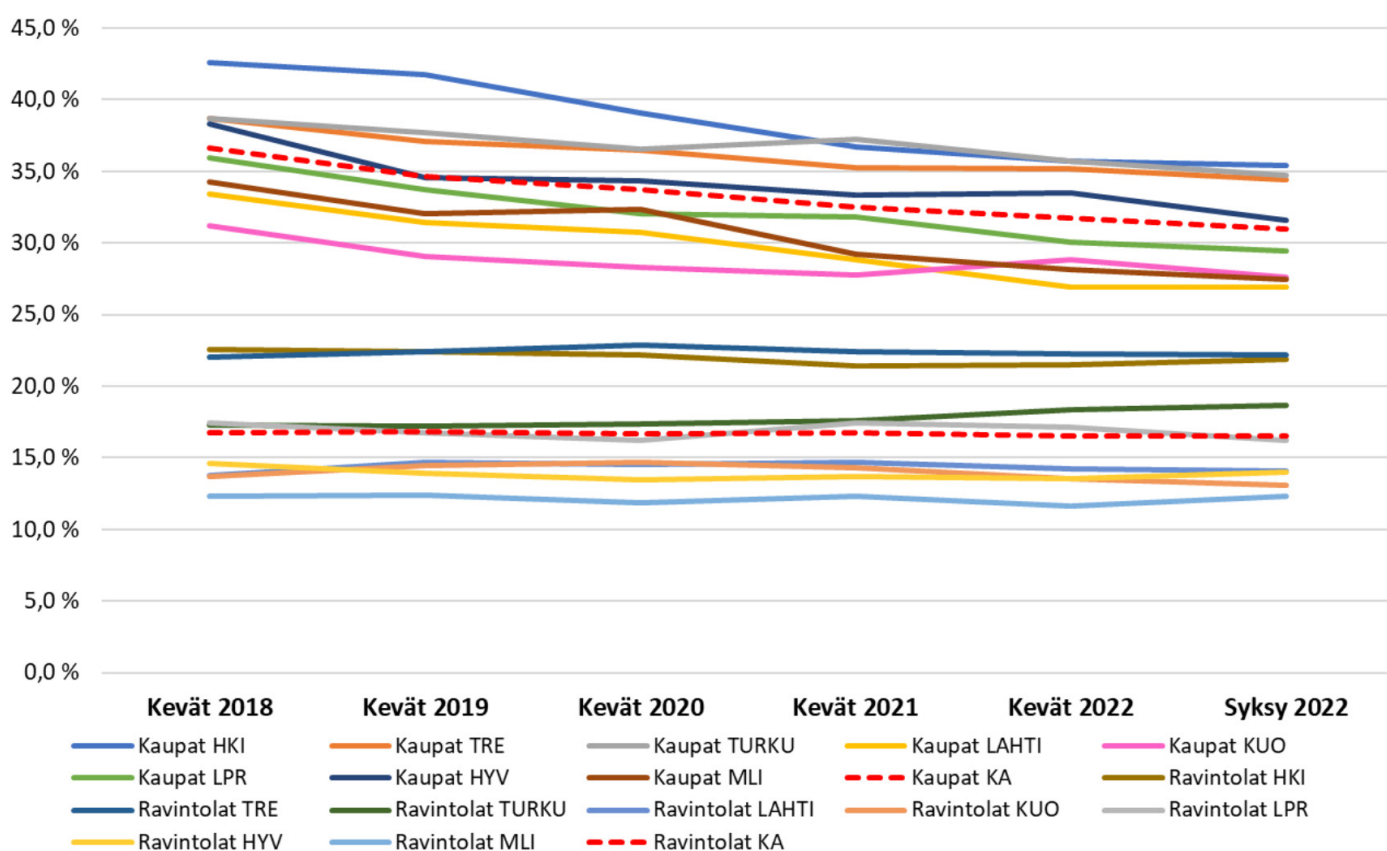
olevassa diagrammissa on esitetty kauppojen ja ravintoloiden osuuden kehitys keskustojen liiketilojen määrästä kaupungeittain. Kahdeksan kaupungin kauppoyksiköiden keskiarvo on laskenut tarkasteluvälillä (2,5 vuotta) lähes kolme prosenttiyksikköä (33,7 %:sta → 31,0 %:iin). Kaupoilla tarkoitetaan kaikkia lauantaisin kuluttajasiakkaita palvelevia liikkeitä toimialasta riippumatta (pl. ravintolat ja kahvilat).

Ravintoloiden lukumäärän kehitys poikkeaa

kauppojen määrän kehityksestä. Voitaneen sanoa, että ravintolat ovat selvinneet pandemia-ajasta voittajina. Huolimatta julkisuudessa esitetyistä tiedoista toimialan haasteista (mm. kannattavuus ja työvoimapula), on ravintoloiden osuus liiketiloissa pysynyt keskimäärin ennallaan läpi pandemia-ajan.

Kaupunkikohtaista vaihtelua kuitenkin esiintyy, mikä ilmenee alla olevasta diagrammista sekä tilastoliitteen kaupunkikohtaisista diagrammeista.

Kauppojen ja ravintoloiden osuus keskustan liiketiloista kaupungeittain ja keskiarvot



Diagrammissa: Kaupat sisältää kaikki satunnaista asiakasta lauantaisin palvelevat liikkeet (pl. ravintolat ja kahvilat).

Ravintolat sisältää myös lauantaisin palvelevat kahvilat.

HKI = Helsinki, TRE = Tampere, KUO = Kuopio, LPR = Lappeenranta, HYV = Hyvinkää, MLI = Mikkeli.

Mitä vähentyneiden kauppojen tilalle on tullut keskustoihin? Kaupalta vapautuneista liiketiloista osa on siirtynyt arkisten palveluyritysten käyttöön – erityisesti henkilökohtaisten kauneus- ja hyvinvointipalvelujen kasvu on ollut merkittävää. *Arkipäivä*-luokkaan on elinvoimalaskennassa rekisteröity yritykset ja julkishallinnon virastot, jotka eivät tarjoa palveluja viikonloppuisin. Niihin lukeutuvat myös kivijalkaliiketoiloissa sijaitsevat toimistot ym., jotka eivät palvele kuluttajia. Osa aiemmin lauantaisin palvelevista liikkeistä on supistanut aukioloaan ja siten siirtynyt *kauppa*-luokasta *arkipäivä*-luokkaan.

Tyhjien liiketilojen kasvu on nähty merkinä keskustojen näivettymisestä. Keväällä 2022 37 kaupungin vertailussa tyhjien eli vapaiden liiketilojen osuus keskustoissa oli keskimäärin 11,4 prosenttia. Tyhjien liiketilojen osuus esimerkki-kaupungeissamme on keskimäärin jopa laskenut pandemia-aikana – niiden osuus on hieman laskenut tarkastelujaksolla 10,1 prosentista 9,4 prosenttiin. Aineistosta löytyy myös ilmeinen yhteys pandemia-aikana tyhjentyneiden liiketilojen muuttumisesta saneerauksen kohteiksi.

Remontissa olevien liiketilojen määrä on jonkin verran lisääntynyt tarkastelujaksolla, mikä vaikuttaa tilastollisesti tyhjien liiketilojen määrää vähentävästi.

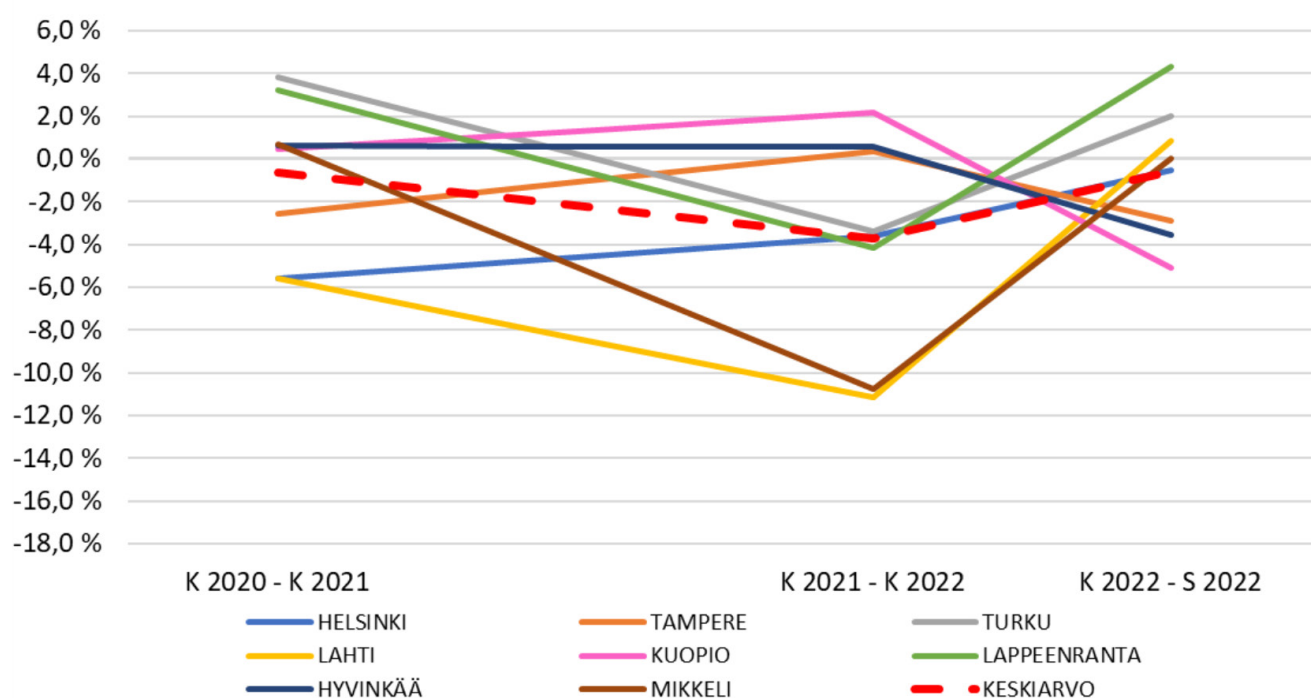
Elinvoimaluvun kehitys keskustoissa on ollut alavireinen jo usean vuoden ajan, johtuen

kauppojen vähenemisestä ja tyhjien liiketilojen määrän kasvusta. Elinvoimaluvun muutokset esimerkki-kaupungeissamme osoittavat, että elinvoimakehityksen suunta on vaihdellut pandemia-aikana kaupungeittain. On syytä huomata, että elinvoimaluku on herkkä mittari – jo muutama muutos liiketilojen suhteissa vaikuttaa lukuun ja voi kääntää sen muutossuunnan.

Elinvoimalaskenta ei huomioi liikevaihdon muutoksia vaan ainoastaan liiketilojen määrän ja käyttötarkoituksen muutoksia. Selvää on, että pandemia-aikana osa yrityksistä sinnitteli aiempaa pienemmällä liikevaihdon, ja tähän osa kiinteistöjen omistajista reagoi tulella vastaan liiketilojen vuokrahelpoituksin. Kannattavuusrajan alittavat kivijalkayritykset eivät kuitenkaan pitkään kykene suoriutumaan mak-suvelvoitteistaan, joten kannattavuushaasteet näkyvät välillisesti elinvoimalaskennassa, joskin hieman viiveellä.

Pandemia-aikana esimerkkikaupungeista Turku ja Lappeenranta ovat jopa hieman kasvattaneet elinvoimalukuaan. Näissäkin kehitys ei ole ollut suoraviivaista. Syvin ”elinvoimakuoppa” osuu Turussa, Lappeenrannassa, Mikkelissä ja Lahdessa kevään 2022 kohdalle, Helsingissä jo kevään 2021 kohdalle. Kuopiossa, Hyvinkäällä ja Tampereella elinvoimaluvun lasku on ollut voimakkainta kevään 2022 jälkeen. Tilanne elää koko ajan ja entistä tarkempi tilannekuva saadaan kevään 2023 päivitysten yhteydessä.

Elinvoimaluvun muutokset mittausten välillä



Elinvoimaluku =

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

2. KESKUSTOJEN UUSI NORMAALI

Keskustojen elinvoiman laskua ei voida selittää pelkästään pandemia-ajan markkinahäiriönä. Pandemia oli shokkitilanne keskustojen palveluyrityksille johtuen aukiolo- ym. rajoituksista sekä kysynnän tilapäisestä romahduksesta. Tämän jälkeenkin on ollut haasteita kivijalkayritysten kannattavuudessa ja ilmiöön vaikuttavia tekijöitä on useita. Nyt kun pandemian vaikutukset ovat alkaneet vähentyä, Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan ja sen myötä alkanut energiakriisi ja inflaation voimistuminen sekä korkotason nousu vaikuttavat vähentävästi kuluttajien ostovoimaan, jolla on vaikutusta keskustojen elinvoimaan ja keskustojen kaupallisen kehitykseen.

Kaupunkien keskustojen liiketilojen muutokseen vaikuttavat useat tekijät sekä paikalliset erityispiirteet. Erityisesti kaupan suuryksiköiden voimistuminen ja näiden valikoiman monipuolistuminen sekä verkkokauppa ovat vähentäneet keskustojen erikoiskauppojen määrää. Keskustan ulkopuolelle sijoittuneiden kaupan suuryksiköiden ja tavaratalojen lisääntyminen ovat heikentäneet kaupunkikeskustan vetovoimaa. Yleinen taloustilanne ja ostovoima sekä keskustan asukasmäärän muutokset vaikuttavat luonnollisesti myös keskustan kaupalliseen elinvoimaan.

Tärkein pidemmän aikavälin tekijä on kuluttajien käyttäytymisessä tapahtunut muutos

Ihmiset ovat oppineet hankkimaan tuotteita ja palveluita verkosta. Pandemia-aika kiihdytti muutosta ja myös päivittäistavaroita sekä erityisesti ravintolaruokaa hankittiin entistä enemmän verkosta tai lähempää omaa asuinpaikkaa. Keskusta-asiointi väheni isoissa kaupungeissa kymmeniä prosentteja, eikä ole vielä kukaan palannut pandemiaa edeltävälle tasolle. Esimerkiksi Helsingissä keskustan palveluyritysten liikevaihto on edelleen pandemiaa edeltävää

aikaa alemmalla tasolla (Helsingin seudun Kauppakamari 1.9.2022).

Elinvoimalaskennan yhteydessä tehdyissä verkkokauppaselvityksissä havaittiin, että kivijalkayritysten verkkokauppaa ja -palveluita tarjoavien yritysten määrässä oli selkeä kasvu yhden pandemiavuoden aikajaksolla (2021–2022)*. Kuluttajat ovat siis omaksuneet enenevässä määrin verkko-ostamisen, jonka seurauksena suurin osa kivijalkakaupoista ja -palveluyrityksistä myös tarjoaa verkkopalvelujaan. Tämä koskee myös useimpia julkisia palveluja, jotka ovat siirtyneet vahvasti verkkoon. Tästä johtuen keskustat eivät ole enää arkisen asioinnin kohteena entiseen tapaan.

*Keskustojen elinvoimajulkistus 2022 (Elävät Kaupunkikeskustat ry / TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy 25.5.2022). www.allincityapp.com

Keskustojen merkitys kauppapaikkana on merkittävästi heikentynyt

Päivittäistavaroiden hankinnan osalta kuluttajat ovat jo pitkän aikaa valinneet keskustan sijaan autolla helpommin saavutettavat hypermarketit keskustojen reunoilla tai ulkopuolella. Tämä on osaltaan houkutelut myös erikoiskauppaa ja palveluita keskustojen ulkopuolisiin kauppakeskuksiin. Kehityksen tuloksena keskustat ovat menettäneet aiemman ensisijaisen asemansa kauppapaikkana. Kauppakeskukset ovatkin kasvattaneet myyntiään verraten hyvin pandemian jälkeisenä aikana, eikä niissä ole keskustoihin verrattuna samassa määrin vapaita liiketiloja (Lähde: Suomen Kauppakeskusyhdystys; tiedote 16.11.2022)

Etätyö ja lähipalvelut vähentävät liikkumistarvetta

Pandemia-aika nosti asuinalueiden lähipalvelut uuteen kukoistukseen, kun merkittävä osa kaupunkien asukkaista jäi kotitoimistoilleen etätöihin. Kaupunkien keskustoissa on myös paljon erikoistunutta työvoimaa, jonka työmarkkina-alueet ovat laajoja. Etätyö siirsi myös merkittävän osan näistä työntekijöistä kotikonttoreihin ja heikensi siten keskustan palveluyritysten kysyntää. Etätyö näyttää jäävän pysyväk-

si ilmiöksi, mikä vähentää keskustan kaupallista kysyntää. Ilmiö voimistuu samalla asuinalueiden lähipalveluita. Uusien asuinalueiden suunnittelussa pyritäänkin aluetehokkuuteen, jossa paikallispalveluille riittää kysyntää. Paikalliset palvelut ja sekoittunut rakenne vähentävät arkista liikkumistarvetta, mutta käänköpuolena tämäkin aiheuttaa vähentyntä tarvetta keskusta-asioinnille.

Keskusta-alueen eriytyminen

Kivijalkaliikkeiden ajankohtaisiin haasteisiin lukeutuvat kiinteistöjen kasvavat kulut, jotka siirtyvät maksettaviin hoitovastikkeisiin sekä yritysten maksamiin liiketilavuokriin. Kivijalkaliikkeiden kannattavuuteen tällä on merkittävä vaikutus. Keskeisillä liikepaikoilla nykyinenkin vuokrataso on melko korkea, joka on ollut esillä julkisuudessa (esim. Taloussanomien 21.11.2022). Keskustasijainnin korkea hinta suhteessa yritysten maksukykyyn on ilmeisesti osasyynä Helsingin keskustan ydinkortteleiden tilanteeseen.

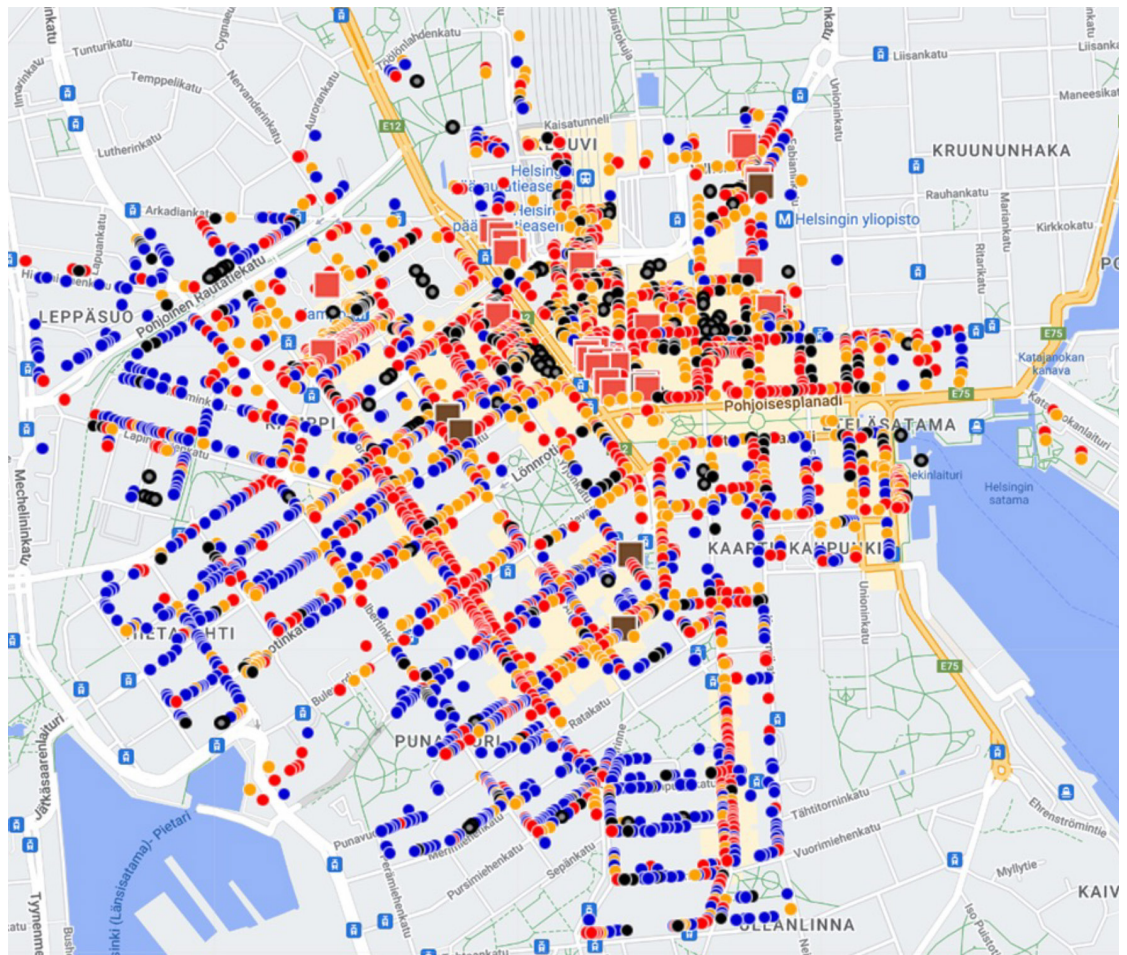
Helsingin keskustan elinvoimalaskennan syyspäivityksessä vapaiden liiketilojen osuus ydinkortteleiden (KTI) -alueella oli noin 15 %. Tämän lisäksi monia liiketiloja on saneerauksen kohteena. Vastaavasti muun keskusta-alueen vajakäyttöaste oli vain noin 7 % (koko keskustan laskenta-alueella yhteensä 9 %). Tyhjentyneitä liiketiloja on erityisesti keskustan kauppakeskuksissa ja jonkin verran katujen kivijaloissa.

Helsingin elinvoima-aineiston perusteella voidaan havaita, että elinvoima takkuu nimenomaan ydinkortteleiden alueella, jossa liiketiloista maksettava vuokrataso koetaan korkeana. Julkisuudessa Aleksanterinkadun tilanne on saanut ison huomion, erityisesti muutamien ns. brändiliikkeiden lopettamisen myötä. Pienet kivijalkaliikkeet ja kahvilat löytyvät jatkossakin keskustasta, mutta eivät aina aivan sen ytimestä. Helsingissä perinteisiä kauppakatuja ovat mm. Fredrikinkatu ja Korkeavuorenkatu, joiden elinvoima ei näytä juuri laskeneen.

Kartta: Liiketilat Helsingin keskustan laskenta-alueella.

Punaiset ja keltaiset (kaupat ja ravintolat) osoittavat kaupallisesti elinvoimaisimmat alueet.

(Tietojärjestelmä-Palvelu Salokorpi Oy 2022; pohjakartta © Google Maps)



Keskustat ovat kulttuurin kuluttamisen ja sosiaalisen elämän paikkoja

Ihmisillä on tarve sosiaaliin kontakteihin – pandemia-ajan jälkeinen ravintoloiden suosion nousu on sen osoittanut. Keskustoihin sijoittuva kulttuuri-, urheilu- ja tapahtumatarjonta vetää ihmisiä puoleensa luoden kysyntää keskustan palveluyrityksille. Hyvänä esimerkkinä tästä on Tampereen Nokia Arenan tuoma vahva kulutuskysyntä Tampereen keskustan yrityksille. (Arenan positiivisista elinvoimavaikutuksista uutisoi mm. Aamulehti 17.10.2022.)

Matkailijoiden kannalta houkuttelevimpia ovat paikat, joissa tavalliset kaupunkilaisetkin viihtyvät – paikat, joissa on elämää ja tapahtumia – monipuolista kaupunkikulttuuria.

Keskustan elinvoimaa vahvistettava löytämällä sen omat vahvuudet

Keskustojen elinvoiman pelastaminen vaatii useita toimia. Keskustan kaupallinen menestys riippuu siitä, kuinka moni valitsee kulutuspaikakseen keskustan. Keskustoja voidaan vahvistaa varmistamalla riittävä kulutuskysyntä. Kulutuskysyntään vaikuttaa sekä asukkaiden että keskustassa työssäkäyvien päivittäinen asiointi. Lisäksi keskustat ovat matkailijoiden (koti- ja ulkomaisten) vierailukohde.

Keskustan lähiasukkaiden lisääminen ei ole nopeasti toteutettavissa oleva ratkaisu, mutta pit-

källä aikavälillä tärkeä strateginen tavoite, jota monessa kaupungissa on toteutettu. Nopeammin toteutettava toimenpide olisi työntekeksen palauttaminen keskustoihin. Erityisesti asiantuntijatyössä yhä enemmän puhutaan ”hybridityöstä”, jossa osa työviikosta ollaan kotona ja osa toimistolla. Etätyö on tuonut joustavuutta, mutta sen on huomattu aiheuttavan myös erilaisia ongelmia. Toimistotilat, kuten monet liiketilatkin, ovat nyt vajaakäytöllä ja niihin mahtuisi huomattavasti enemmän työntekijöitä. Toimistokiinteistöjä tulee jalostaa nykyistä houkuttelevammiksi, jotta työn tekeminen keskustassa maistuu ja keskusta elinvoimaistuu.

Huolimatta siitä, että arkiset lähipalvelut ovat entistä paremmin läheltä saavutettavissa ja monet tuotteet verkosta hankittavissa, keskustan yritykset tarjoavat edelleen erikoispalveluja, joita ei muualta ole saatavilla. Erikoisliikkeiden ja -palveluiden tarjontaa voidaan entisestään vahvistaa tunnistamalla ja markkinoimalla olemassa olevia keskustan toimialakeskittymiä.

Yksi nouseva ilmiö on laadukkaiden asusteiden kierrätysliikkeet, joita esiintyy nykyään keskustoissa lähes paraatipaikoilla. Voisiko esimerkiksi trendikkäät second hand -liikkeet ja antiikkiliikkeet sijoittaa lähelle toisiaan?



KYSELYTUTKIMUKSEN JA ELINVOIMAPÄIVITYKSEN YHTEENVETOA

Kahden koronavuoden jälkeen ja vuonna 2022 alkanut maailmanpoliittinen myllerrys ei voi olla heijastamatta yhdessäkään kaupungissa keskustan elinvoimaan. Tämä on haastava peruslähtökohta.

Kuluttajien ostovoiman nyt kaventuessa mm. kotien energiakustannusten kohotessa jyrkästi perheet joutuvat pelkistämään arkeaan esimerkiksi harkitsemalla kaikkia lomamatkojaan. Lähivuodet näyttävät, miten kuluttajien taloudellinen tilanne tasapainottuu ja miten kärjistynyt maailmanpoliittinen tilanne rauhoittuu.

Vaikka keskustojen elinvoimakehitys näyttää olevan vuosina 2020, 2021 ja 2022 suhteellisen vakaata kaupungeissa, niin suuret muutokset toimintaympäristössä kuten kansainvälisten matkailijoiden vähentyminen, verkkokaupan vahvistuminen ja etätöön lisääntyminen ovat olleet hyvin merkittäviä. Ja nämä kaikki vaikutavat nyt yhtäaikaaisesti.

Kaupunkikeskustat ovat liiketilojen käytön näkökulmasta selviytyneet pandemia-ajasta melko hyvin.

Elinvoimluvun kehitys osoittaa keskimäärin kyllä hiipumista, mutta syksyllä 2022 keskustat ovat nyt saavuttaneet vähintään "torjuntavoiton".

Elinvoima kärsii kauppohenkilöstön määrän vähentymisestä, mutta tyhjen liiketilojen määrä ei kuitenkaan ole enää lisääntynyt. Kauppohenkilöstön määrän lasku on jo ollut pidemmän aikavälin kehitystä.

Ravintolat ja kahvilat ovat pandemia-aikanakin useissa kaupungeissa jopa vahvistaneet asemaansa ja ylläpitäneet keskustan elinvoimaa, mihin osaltaan ovat ruokalahettilpalvelut auttaneet.

Tulevaisuudessa on tärkeää säilyttää keskustan vetovoima niin arkisessa asiainnissa kuin ajanvieron ja kulttuurin kohteena. Nämä kahdeksan kaupunkikeskustaa näyttävät pystyneen puolustautumaan toistaiseksi.

Odotusarvona on, että lähivuosina kotimaan matkailu vahvistuu. Avainsanoja ovat silloin "viipymät" ja "yöpymät". Onnistuakseen tämä edellyttää keskustaan kohdennettuja investointeja, niin julkiselta hallinnolta kuin elinkeinoelämältä.

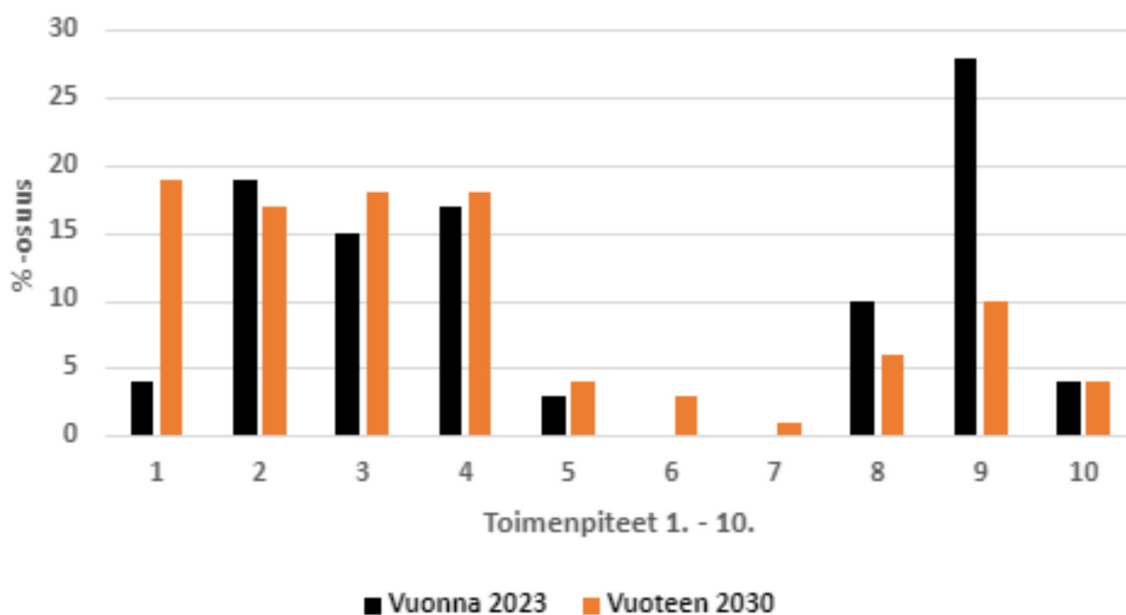
Yleensä majoituskapasiteetti painottuu yleensä kaupunkikeskustoihin eri muodoissaan. Kaikki elämykselliset, omaperäiset ravintolapalvelut sekä ainutlaatuiset putiikitkin odottavat valmiina juuri keskustoissa. Keskeinen avainsana on elämyksellisyys.

Keskeistä on kaupunkirakenteen tiivistäminen, viisaat kehittämisinvestoinnit sekä monipuolisen tapahtumallisuuden lisääminen. Jalankulkija on kävelykeskustan kuninkaallinen, mutta keskustan saavutettavuutta on kaikilla liikkumismuodoilla, myös henkilöautoilla on vahvistettava. Onnistuminen edellyttää tasapainon löytämistä jokaisessa kaupungissa.

Tapahtumallisuutta on lisättävä kaikilla eri tavoilla jo vuonna 2023. Lähivuosina on tutkittava kaupunkirakenteen tiivistämistä keskustoissa. Samalla on vahvistettava keskustan saavutettavuutta kaikille liikkumismuodoille, painotettava elämyksellistä asiakaslähtöisyyttä ja varauduttava samalla myös investoimaan. Tulevaisuutemme on elinvoimaisissa kaupunkikeskustoissa.

1. Kaupunkia on tiivistettävä kohti keskustaa ja keskustassa lisä-, täydennys- ja korotus rakentamisella.
2. Julkisen hallinnon ja elinkeinoelämän on toteutettava kehittämisinvestointeja keskustaan vuosittain.
3. Kaupunkisuunnitteluun lisää painotusta asiakaslähtöisyyteen ja kokemuksellisuuteen.
4. Keskustan saavutettavuutta on kehitettävä kaikille liikkumismuodoille.
5. Kävelykeskustassa jalankulkijasta kuninkaallinen.
6. Ruokakaupan sijoittaminen Vartin keskustaan elinvoimaistamaan keskustaa.
7. Myös isolle ruokakaupalle on löydettävä keskustassa tilaa.
8. Jokaisella kaupungilla oltava ainakin yksi imagotapahtuma, josta kaupunki tunnetaan kansainvälisestikin.
9. Kaikkia tapahtumia ja kaikkea kulttuuria on lisättävä keskustassa aidolla tapahtumayhteistyöllä.
10. Ympärivuotisesti elävä esiintymislava kiinteine tekniikoineen lisäämään keskustan elämyksellisyyttä.

Vertailua 2023 ja 2030



LOPPUPOHDINTA: SUOMEN KAUPUNKIPOLITIIKAN TERÄVÖITTÄMINEN?

Kevättalvella valitaan uudet kansanedustajat. Odotusarvona on, että uusi eduskunta hallituksineen terävöittää valtion johtajuutta tulevaisuuden kaupunki- ja kaupunkikeskustapolitiikassa yli puoluerajojen. Kaupungistuminen jatkuu todennäköisesti Suomessa. Olennaista on, miten kaupungistuminen kanavoituu myös keskustoihin.

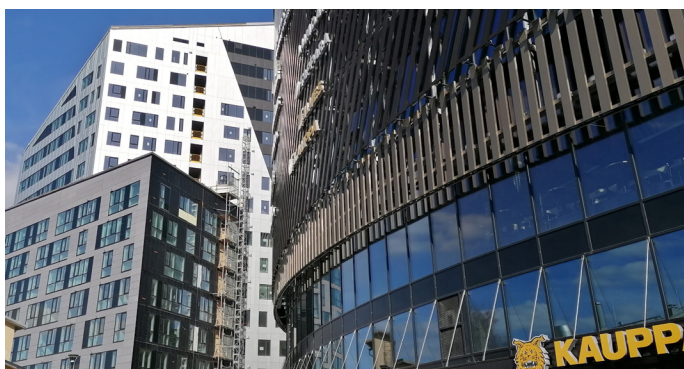
Suosituksia kestäväään keskustakehittämiseen -julkaisu (ISBN 978-952-99799-2-9 / www.kaupunkikeskustat.fi), joka julkistettiin 9.12.2021, tarjoaa useita kymmeniä näkökulmia keskustojen kehittämiseen ja on nyt ajankohtainen ja tarkan tutustumisen arvoinen.

Valtion taloudellinen tuki painottuu jatkossa keskustoihin liittyviin hankkeisiin:

- Yksilöiden luontevat kohtaamiset eri tasoilla vetovoimaisissa keskustoissa tukee kaikkea yhteisöllisyyttä ja tasa-arvoa Suomessa sekä vahvistaa myös demokratiakehitystä ja ihmisten välistä kehittävää vuorovaikutusta vähentäen esimerkiksi sosiaalista eriytymistä?
- Keskustojen elinvoiman kehittäminen tulee keskeiseksi osaksi kaikkea kestäväää kehittämistä – mitä yksittäinen, erillinenkin kehittämishanke vaikuttaa omaan keskustaan, nähdäänkö sen vahvistavan se vai heikentävän sitä?
- Vartin keskustojen jalostaminen kaavoituksellisesti ja maankäytöllisesti siten, että asumistiheyden ihanneluvuksi asetetaan 10 000+ asukasta km²?
- Uusien rakennushankkeiden sijoittaminen mahdollisimman lähelle keskustan (elinvoimailaskennan rajaama alue) keskipistettä (esim. uudet yliopistorakennukset, koulu- ja koulutusrakennukset, kulttuurirakennukset, terveysrakennukset, liikuntarakennukset jne.) perusedellytyksenä valtion tukeen?
- Vartin keskustat nähdään aina kestävimmäksi asumisympäristöksi tuoden arkeen autoriippumattomuutta?
- Kävelykeskustojen vahvistaminen mm. niiden saavutettavuutta kaikille liikkumismuodoille, myös henkilöautoille?
- Turvallisuuden tunteen ja käytännön turvallisuuden lisääminen keskustoissa kaikissa henkilöryhmissä kaikilla tavoilla?
- Tiedon vahvistaminen keskustojen merkittävässä työllistämiskyvyssä esim. työperäisessä maahanmuutossa?
- Tuki elinvoimaiselle, elävälle ja palvelevalle kaupunkikeskustalle vahvistaa julkisen liikenteen luontaista, käytännön palvelukykyä?
- Ohjataan jäntevämpiä kaupunkien kehittämistä, jolloin luonto säilyy ympärillä luontona -periaate vahvistuu kaikissa maankäytön ja kaavoituksen tulevaisuuden päätöksissä?
- Keskustan elinvoimaluvun vahvistuminen vuosittain mittaamaan julkisten investointien ja maankäytön ratkaisujen onnistumista kaupungissa?



Kaupunkia on tiivistettävä kohti keskustaa ja keskustassa lisä-, täydennys- ja korotusrakentamisella. **LAPPEENRANNAN** keskustaan on viime vuosina toteutettu useita uudisrakentamiskohteita ja rakentaminen jatkuu. Marras-kuussa julkisuuteen esiteltiin raikas idea monitoimiareenan sijoittamisesta kauppatorille aivan keskustan ytimeen.



Kaupunkia on tiivistettävä kohti keskustaa ja keskustassa lisä-, täydennys- ja korotusrakentamisella. **TAMPEREEN** keskustaan on viime vuosina toteutettu useita näyttäviä kehittämis-kohteita mm. ratikka ja Nokia Arena. Niillä on jo laskettu olevan merkittäviä myönteisiä taloudellisia vaikutuksia keskustan elinkeinoelämälle.



Julkisen hallinnon ja elinkeinoelämän on toteutettava kehittämisinvestointeja keskustaan vuosittain. **TURUN** toriparkki synnytti 100 miljoonien investointisarjan vartin keskustaan.



Kaupunkisuunnitteluun lisää painotusta asiakaslähtöisyyteen ja kokemuksellisuuteen. **KUOPION** "Mualiman navan" satumainen joulutori on huippuesimerkki elämyksellisestä asiakaslähtöisyydestä.



Keskustan saavutettavuutta on kehitettävä kaikille liikukumismuodoille. **TAMPEREEN** uusi ratikka viimeistelee keskustan saavutettavuutta kaikilla liikukumismuodoilla.



Kävelykeskustassa jalankulkijasta kuninkaallinen. **MIKKELISSÄ** kävelykatu kytkeytyy saumattomasti toriin ja kauppakeskusauloihin, liittäen kävelykeskustan toiminnalliseksi ja säävapaaksi osaksi myös kauppahallin.



Myös isolle ruokakaupalle on löydettävä keskustassa tilaa. **HYVINKÄÄLLÄ** ruokakaupat ovat keskitetty esimerkiksi aivan keskustan ytimeen. Ruokakaupan sijoittaminen Vartin keskustaan elinvoimaistaa keskustaa.



Kaikkia tapahtumia ja kaikkea kulttuuria on lisättävä keskustassa aidolla tapahtumayhteistyöllä. **LAPPEENRANNASSA** kaupungin teatterin liittäminen kiinteäksi osaksi kauppakeskusta vahvistaa asiakasvirtoja kaikille toimijoille, myös kauppakeskuksen yrityksille.



Jokaisella kaupungilla oltava ainakin yksi imagotapahtuma, josta kaupunki tunnetaan kansainvälisestikin. **HELSINGIN** Tuomaan Markkinat on jo huomioitu eurooppalaisista joulumarkkinoista viestien pääkaupungin keskustan tapahtumallisuutta osana Senaatintorin keskeistä kaupunkinäkömää.



Ympäri vuotisesti elävä esiintymislava kiinteine tekniikoineen lisäämään keskustan elämyksellisyyttä. **LAHDESSA** oli kesällä 2022 kiinteä esiintymislava torilla, jossa oli ohjelmaa lähes päivittäin. Joulunavauksessa esiintymislava siirretään paikalleen keskelle Mariankadun historiallista näkymäakselia.

VALOKUVAT:

Pokko Lemminkäinen ja Martti Wilhelms
(ellei valokuvan yhteydessä muuta mainita)



UUSI NORMAALI KESKUSTOISSA

Valtakunnallisen Elävät Kaupunkikeskustat (EKK) ry:n
verkoston toteuttamana 2022 yhteistyössä Salokorpi-Yhtiöt Oy:n kanssa.



www.kaupunkikeskustat.fi

Julkaisija: Elävät Kaupunkikeskustat ry
Tilaaaja: Ympäristöministeriö

#kaupunkikeskustat
Twitter: @PLemminkainen