

KAUPUNKIKESKUSTAT KEHITTYVÄT ERI TAVOIN

Keskustojen elinvoimamenetelmä on avoin ja yksinkertainen. Se perustuu keskustan liiketilaluokitukseen pääkäytön mukaan. Kaupat ja ravintolat (nk. lauantaiyritykset) ovat keskustan elinvoiman kannalta tärkeimpiä. Vapaat (tyhjä) liiketilat laskevat elinvoimaa. Tulos suhteutetaan asukasmäärään. Näin syntyy vertailtavuutta ja valtakunnalliset keskiarvot.

Kehityksen suunta on tärkeintä. Vuosikeskiarvot (julkistus 26.5.) kertovat trendeistä:

- *kauppojen lukumäärä väheni vuodessa keskimäärin (-3,7 %)*
- *ravintolat säilyttivät vuodessa asemaansa (-0,5 %)*
- *vapaita liiketiloja keskustoissa on nyt keskimäärin 10,8 %*

Ensimmäinen laskenta tehtiin vuonna 2010. EVE-hankeeseen osallistui vuonna 2012 jo kahdeksan kaupunkia. Vuodesta 2015 tiedot on viety sähköiselle karttapohjalle. Nyt 2023 mukana oli 35 kaupunkia.

Tuloksiin vaikutti nyt jo kolme vuotta kestänyt maailman tilanne sekä kaupan rakennemuutos, verkkokaupan yleinen vahvistuminen ja etätyön yleistyminen. Lähettipalvelut lisäsivät keskustaravintoloiden liikevaihtoja.

Asiakasvirrat saattoivat keskustassa koronavuonna 2020 jopa puolittua, mutta ovat nyt osin jo palautuneet.

Keskustayritysten aktiivisuus kehittyä myös verkkokauppa-alustoina näyttää tahtuneen. Toimiakseen edellyttää uudistuvia ja kilpailukykyisiä sisältöjä sekä jatkuvia panostuksia ylläpitoon.

Elinvoimalaskennasta vastaa valtakunnalliselle Elävät Kaupunkikeskustat ry:lle elinvoima-asiantuntija Martti Wilhelms / Salokorpi-Yhtiöt oy (puh. 050 538 4334 / taulukot: www.allincityapp.com) yhdessä osallistuneiden kaupunkien (35 kpl) kanssa.

TULEVAISUUDEN VARTIN KESKUSTAT

Vartin keskusta on keskeinen kehittämiskäsite. Kaupallisen keskipisteen ympärille piirretään 1 km pituinen säde. Kotiovelta kävelyaika keskipisteelle on korkeintaan 15 minuuttia, vähimmillään vain 1 minuutti (hissimatka kotoa alas kadun tasolle keskipisteelle). Vartin keskusta edellyttää toimiakseen, että kaupat, ravintolat ja palvelut keskittyvät ytimeen.

Keskustahakuinen asioimisvirta on kestäväntä. Se suuntautuu aina kohti kaupallista keskipistettä, ei keskustapakoisesti ulospäin reunoille. Keskustahakuisuus tukee myös julkisen liikenteen palvelukykyä.

Mikroliikkuminen (sähköavusteisesti 1-2 henkilöä) voi puolittaa matka-aikakartan verrattuna kävelyyn. Keskusta-asukkaat eli "urbit" viihtyvät keskustassa asuen, työskennellen ja vapaa-ajallaan.

Tulevaisuuden kaupunkisuunnittelijat nostavat asukastiheyttä ja työpaikkamäärää vartin keskustoissa.

ELINVOIMAN VAHVISTAMINEN

Kestävästi elinvoimainen keskusta syntyy vain järkevällä kehittämisotteella:

- kaupungin ja elinkeinoelämän aito **yhteistyö** keskustayhdistyksen avulla
- investoinnit lähimmäksi kaupallista **keskipistettä**, koska näin ovat aina tuottavimpia
- ehjää, siistiä ja puhdasta keskustatilaa pidentämään ”viipyilyä”
- keskustat tarvitsevat myös megainvestointeja kehittyäkseen
- lisä-, täydennys- ja korotusrakentamisella uusia koteja ”urbeille”
- **tapahtumallisuuden** ja viihteellisuuden lisääminen kaikilla tasoilla
- kiinteiden esiintymislavojen aktivoiminen ympärivuotisesti
- yhteiskesäterassit pysyväksi kesäilmiöksi: lisää yllätyksellisiä ”popsahduksia”
- kolmen keskustavyöhykkeen periaatetta ajonopeuksille 0 / 20 / 40 km/h
- liikkumisen ja liikenteen taitavaa yhteensovittelua
- esteetön mikroliikkumisen kasvu huomioitava kaupunkivisioissa
- huomiota puistojen valoisuuteen, myös niiden valaistusten kehittämiseen, jotta ne koetaan mahdollisimman turvallisiksi ympäri vuoden
- innostavan viestinnän lisääminen keskustoista
- ”**elämyksellisyys**” on tärkein avainsana keskustakehittämisessä
- jokaisen kaupungin seurattava vuosittain oman keskustan elinvoiman kehittymistä (Suomessa on yhteensä 107 kaupunkia)
- keskinkertaiset elinvoimaluvut aktivoivat keskustakehittämistä
- ”vautseilla” suojellaan tulevaisuutta, rohkeudesta Suomeen mallia maailmankaupungeista
- muutokset viestivät kehittämisestä, muuttumattomuus taas pysähtyneisyydestä
- keskusta on media, jopa brändi, kertoen kaiken kaupungista

TOP-12 elinvoimaiset kaupunkikeskustat 2023 (EKK)		Kauppojen ja ravintoloiden osuus		Vapaiden liiketilojen osuus		Kaupallinen tiiviys -luku		Elinvoimaluku		Asukastiheys Vartin keskustassa		Pisteet yhteensä
		%	pisteet	%	pisteet	luku	pisteet	luku	pisteet	1000 as/km ²	pisteet	
1	Tampere	56,2 %	32	9,1 %	25	5,09	32	3,463	29	7,665	32	150
2	Helsinki	57,6 %	33	9,7 %	20	7,38	33	2,290	19	9,453	33	138
3	Turku	52,9 %	28	10,9 %	19	4,77	31	3,238	27	7,572	31	136
4	Pietarsaari	54,7 %	31	2,8 %	33	3,64	23	6,818	33	1,685	10	130
5	Porvoo	53,5 %	29	7,4 %	29	3,74	24	3,260	28	2,996	17	127
6	Tikkurila - Vantaa	54,7 %	30	11,1 %	16	2,35	12	3,548	30	5,391	27	115
7	Vaasa	48,5 %	26	12,5 %	10	3,50	22	2,809	26	4,875	25	109
8	Lappeenranta	45,5 %	24	9,5 %	21	2,73	16	2,648	24	4,078	22	107
9	Kuopio	40,0 %	12	8,6 %	26	3,98	27	1,881	11	5,519	28	104
9	Lahti	40,6 %	13	11,7 %	13	4,14	30	2,271	18	5,861	30	104
9	Oulu	50,0 %	27	10,9 %	18	4,00	28	1,591	5	5,211	26	104
12	Rovaniemi	45,4 %	22	11,6 %	14	3,96	26	2,586	22	3,136	18	102

Muut kevään 2023 elinvoimalaskenassa mukana olleet kaupungit (aakkosjärjestyksessä):

Heinola, Hämeenlinna, Joensuu, Jyväskylä, Järvenpää, Kalajoki, Kokkola, Kotka, Kouvolaa, Lohja, Loimaa, Maarianhamina, Mikkelii, Naantali, Pori, Raisio, Salo, Savonlinna, Seinäjoki, Tornio-Haaparanta, Uusikaupunki

Valtakunnallinen Elävät Kaupunkikeskustat (EKK) ry on julkaissut avoimeen menetelmään perustuvia keskustojen elinvoimalukuja vuodesta 2012.

Yksinkertaisin ja suoraviivaisin tapa seurata keskustan elinvoiman kehittymistä on laskea vuosittain muutoksia vapaiden (tyhjiä) liikeilojen määrissä. Tuottaa myös valtakunnalliset vuosikeskiarvot, mutta vain yhdestä näkökulmasta.

Nyt ensimmäistä kertaa keskustoja (33 kpl) asemoitiin järjestykseen (taulukko TOP 12 ohessa yläpuolella) elinvoimalaskennan viiden keskeisimmän elinvoimamuuttujan avulla:

1. Kauppojen ja ravintoloiden osuus (kauppojen ja ravintoloiden kappaleosuus keskustan kaikista liikeiloista)
2. Vapaiden liikeilojen osuus (mahdollisimman vähän)
3. Kaupallinen tiiviys (perustuen keskustan liikeilojen kokonaismäärään suhteessa pinta-alaan)
4. Keskustan elinvoimaluku (kauppojen ja ravintoloiden kokonaismäärästä vähennetään vapaat liikeilat suhteuttaen kaupungin asukasmäärään)
5. Asukastiheys vartin keskustassa 3.142 km² (asukasluku neliökilometriä kohden 1 km säteellä kaupallisesta keskipisteestä)

Pisteitä annettiin viidestä eri osa-alueesta siten, että paras valtakunnallinen osasuoritus sai täydet 33 pistettä ja heikoin yhden pisteen. Kokonaispistemäärä koostettiin näiden viiden osa-alueen summista.

Laskennan valtakunnalliselle Elävät Kaupunkikeskustat ry:lle teki elinvoima-asiantuntija Martti Wilhelms / Salokorpi-Yhtiöt oy (puh. 050 538 4334 / taulukot: www.allincityapp.com).

Laskenta tuotti em. muuttujilla nyt 2023 seuraavanlaisen TOP 12 järjestyksen kaupungista, joista jokainen sai tulokseksi yli 100 pistettä.

ELINVOIMAISIMPIA KAUPUNKIKESKUSTOJA 2023

TAMPERE (yhteensä 150 pistettä)

Tampereen keskustan suhteellinen elinvoima on Suomen paras vuonna 2023. Superkolminaisuus "RAT": Ratikka, arena ja tunneli ovat avain voittoon. Maksoivat parisen miljardia euroa, mutta ovat jokaisen sijoitetun euronsa väärtäjä. "RAT" on jättiponnahduslauta Tampereen keskustan kestäväälle elinvoimaistumiselle ja mallisuoritus kaupunkikehittäjille.

Keskusta sijaitsee kahden järven välissä kannaksella Tammerkoskenkin jakaessa keskustaa kahteen osaan. Keskustan kehittämislähtökohdassa on siten haastetta.

Keskusta monipuolisine hotelleineen on Suomen tapahtuma- ja viihde-Mekka, ehkä jopa ravintolapääkaupunki suhteutettuna asukasmäärään. Ratinan kauppakeskus sijaitsevat esimerkillisesti aivan keskustassa. Matkakeskus pääraitoineen syöttää keskustaa. Yliopisto elävöittää kaupunkielämää.

Keskustan kaupunkisilhuuetissa on ”manhattanimaisuutta”. Se viestii tulevaisuushakuisuudesta Suomen korkeimpine tornihotelleineen. Ultramoderni areenakin oli kaupunkikuvallinen mahdollisuus, ei menetys. Tampereen historiallisuus ei näytä rajoittaneen em. korkeaa rakentamista. Tunneli mahdollisti lisää uutta keskusta-asumista vartin keskustassa huikaisevilla järvinäkymillä.

Elinvoimaistuminen ei syntynyt itsekseen, päinvastoin. Ratican rakennusvaihe kuritti keskustaa, mutta nyt elinvoimaistutaan lisää sekä voidaan nauttia Torikeitaalla siijuomaa. Köysirataidea kuulostaa huikealta.

Keskustan elinvoiman kehittymistä lasketaan Tampereella esimerkillisesti kaksi kertaa vuodessa. Jokaisen uuden kehittämisspulssiin vaikutusta ja muutosta elinvoimaan seurataan tarkasti. Elinvoimainen keskusta nosti Tampereen Suomen vetovoimaisimmaksi kaupungiksi? Suomen keskustakehittäjät saapuvat mielenkiinnolla 30.8. ihastelemaan mallikasta keskustaa EKK-vuosikonferenssiin. Viiden tähden keskusta -brändäys kestää ja kantaa.

HELSINKI (yhteensä 138 pistettä)

Helsingin keskustan kaupallinen keskipiste on vanhan ylioppilastalon portailla. Kilometrin säteellä keskipisteestä asuu 30 000 helsinkiläistä. Vartin keskustan asukastiheys on 9 500 asukasta neliökilometrille ollen nyt Suomen asukastihein vartin keskusta. Jätkäsaari ja kehittyvä Hernesaari tukevat keskustan elinvoimaa. Jokainen asukas on keskustan asiakas. Helsingin keskustassa on peräti 678(!) ravintolaa. Määrä on ollut kolme vuotta samalla tasolla. Ravintoloita on tuplamäärä verrattuna Tampereeseen.

Helsingin keskustassa on Suomen kansallinen ”kulttuurilaakso”: Amos Rex, Kiasma, Musiikkitalo ja Oodi. Kansainvälisen tason kulttuuripalvelut niputettiin viisaasti 100 metrin säteelle. Uusiseelantilaisetkin ihastelevat konseptia.

Suomen ainoa metro ja koko kantakaupunkia palveleva raitiotieverkosto vaatii isoja investointeja ja kallista ylläpitoa. Kaikki kaukojunatkin syöttävät keskustaan, Suomen suurimpaan työpaikkakeskittymään, jossa etätyö puolitti parissa vuodessa työpisteiden käyttö- ja täyttöastetta heilauttaen elinvoimadynamiikkaa. Etätyö ei ole pysyvä ilmiö ainakaan kotikeittiön ruokapöydällä, vaikka etäkokoustaminen jäisikin?

Pääkaupunkimme keskustakehittäminen herättää jatkuvia intohimoja. Päämedia julkaisee päivittäin mielipidekirjoituksia, miten keskustaa nyt on kehitettävä, miten autoiluun pitäisi suhtautua ja mitä ei nyt ainakaan saa tehdä. Media kärjistää mielellään vastakkainasettelua? Elinkeinoelämä, kaupunkisuunnittelu ja poliittiset päättäjät hakevat (ja hakevat) yhteistä tasapainoa. Miten yksittäinen asiakas kokee, miten kilpailukykyinen keskustan saavutettavuus nykytilanteessa on, ratkaisee. Metro tuo asiakkaita, mutta myös vie.

Helsingin keskusta sijaitsee saarimaisella niemellä, jossa maanpäällinen kehittämistila on käytännössä jo varattu. Rakennussuojelukin on painokasta.

Keskustan kilpailutilanne muuttui viidessä vuodessa oleellisesti:

- kaksi uutta kauppakeskusta haastaa "ei-suojellussa" kaupunkitilassa
- etätoimistotyö yleistyi
- kansainväliset matkailijavirrat vähenivät
- maailmanlaajuisen verkkokaupan kasvu jatkui
- kaupan rakennemuutos suosii autoriippuvaisia kaupan keskittymiä
- metropolialue on monikeskuksinen useine alakeskustoineen

Tulos on Helsingin keskustalle puolustusvoitto, vaikka aivan ytimessä on "rinkelöitymistä" eli hiipumista näkyen vapautuneina liiketiloina. Ydinkortteleissa vapaiden liiketilojen osuus on 15,2 %, muussa keskustassa osuus 8,0 %, joka on selvästi parempi kuin valtakunnallinen keskiarvo on 10,8 %.

Helsingin keskusta on elämyksellinen sykkien huikeasti kesäjaksoilla. Espan lavalle on nyt tulossa 200 tapahtumaa kaikkien iloksi.

TURKU (yhteensä 136 pistettä)

Turun keskustauudistus synnytti muutamassa vuodessa renessanssikaupungin modernein maustein. Turku palkittiinkin valtakunnallisella keskustapalkinnolla vuonna 2021. Kolmessa vuodessa Turun keskustaan on avattu 13 uutta ravintolaa.

Toriparkki valmistui loppuvuodesta 2022. Se aktivoi jättipurjeena usean 100 miljoonien eurojen investointeja. Ainutlaatuinen paikan henki lepää Aurajoen mutkassa Kirjastosillalla, joka valittiin EKK:n äänestyksessä Suomen kauneimmaksi kaupunkisillaksi. Sitä ympäröi idyllinen eurooppalainen ravintolataivas tapahtumamattoineen, jotka palkittiin vuoden 2022 Suomen parhaana keskustatekona. Isoja ja pieniä kehittämisaskeleita tapahtuu Turun keskustassa koko ajan. Kaikki ne vahvistavat elinvoimaa.

Suomen monikerroksellisin keskusta alkaa uudistuneesta torimiljöössä, johon pääkauppakeskukset hotelleineen tukeutuvat. Hansakortteli on vahva veturi. Keskustan reunoja rajaavat taustalla upeat kukkulat kuten kehittyvä Kakolanmäki. Urbaani Turku on sekä joellinen että merellinen. Unelma asuinpaikka urbeille kodiksi, työskennellä ja viettää vapaa-ajallaan ihanaa kaupunkielämää.

Turun ratapihalle suunnitellaan nyt 410 miljoonaa euron jättihanketta, jonka keskiössä on urheilu- ja konserttiareena. Ratikka (370 miljoonaa euroa) voi toteutua. Kirkkopuiston omaperäinen yhteisterassi, keskiaikaisen kivikirkon portailla, on ehkä Suomen paras.

PIETARSAARI (yhteensä 130 pistettä)

Yksikeskustaisessa kaupungissa on elinvoimainen ihmekeskusta. Se on vuodesta toiseen ollut valtakunnallista elinvoimaeliittiä. Pietarsaari sai valtakunnallisen keskustapalkinnon 2022. Nyt vuonna 2023 kaupunki teki Suomen ennätyksen vapaiden liikeilojen vähäisyydessä (vain 2,8 %). Pietarsaassa kaikki tiet tuovat kaupallista keskipistettä kohden. On malliesimerkki keskustahakuisuudesta. Rannikkokaupunki muistuttaa herkullista possumunkkia – hilloa on vain keskustassa, reunoille ei jää sokerimuruja. Torin historiallisen sivustan Campus Allegro on kansainvälisen tason "citymansikka". Arkkitehti Roger Wingrenin (EKK:n kunniajäsen 20.4.2023) jo 40 vuotta sitten aloittama keskustauudistus kannattelee ja kantaa. Vain 20 000 asukasta pystyy ylläpitämään keskustan huippuelinvoimaisena. Pietarsaari on referenssikohde kaikille pohjoismaisille keskustakehittäjille. Pienikin voi olla näin elinvoimainen.

PORVOO (yhteensä 127 pistettä)

Porvoon keskusta yllätti elinvoimavertailussa. Ympärivuotisilla matkailuvirroilla pääkaupunkiseudulta on ratkaiseva merkitys keskustan elinvoimalle ja sen kehittymiselle. Ulkomaanmatkailijatkin haluavat usein nähdä ja kokea Porvoon keskustan ainutlaatuisen idyllin. Ja tulla uudestaan. Keskustassa on kolminapaisuutta ja kaupallinen keskipiste sijaitsee kaiken keskellä. Porvoon keskustassa on kappalemäärältään paljon lauantayrityksiä kaupunkiin, jonka asukasluku on 51 000. Porvoo on Suomen 20. suurin kaupunki, joten elinvoimasijoitus (5.) on erinomainen. Vapaiden liikeilojen osuus on vain 7,4 %, mikä on Suomen viidenneksi paras. Matkailuvirrat ylläpitävät elinvoimaa niin putiikeissa kuin ravintoloissa. Asukastiheys vartin keskustassa on matalahko eli 3 000 asukasta neliökilometrille.

TIKKURILA (yhteensä 115 pistettä)

Tikkurila koetaan Vantaan pääkaupungiksi. On kaupunkiprofiililtaan muuntuva, uudistuva, karhea, kauppalamainen ja erittäin tulevaisuushakuinen, sangen innovatiivinen mm. kirkkokortteleineen. Keskusta kehittyy ja uudistuu silmissä sijaiten logistisesti keskeisessä paikassa valtakunnallisesti. Tikkurila voitti uudistuksillaan valtakunnallisen keskustapalkinnon 2019 ja kehitys vaan jatkuu. Asukastiheys (5 400 asukasta neliökilometrille) vartin keskustassa on jo suhteellisen korkea ja lähivuosina vielä kasvussa. Tulevan raitiotien vaikutukset Tikkurilan elinvoimaan kiinnostavat kaikkia. Myös vahvistuvilla opiskelijavirroilla on suuri merkitys. Kauppojen ja ravintoloiden suhteellinen osuus on Suomen neljänneksi korkein. Asuminen ja liikerakentaminen tiivistävät jatkossa ydintä esimerkillisesti.

VAASA (109 pistettä)

Vaasan kivikaupunki on samalla sekä historiallinen että moderni. Ytimessä sykkii elinvoimainen sydän. Kaupunkisilhuetti torin ympäristössä on jyrkän kaupunkimainen. Kaupungin pitääkin aina näyttää kaupungilta. Kauppoja ja ravintoloita keskustassa on 48,5 % keskittyen torin ympärille. Kaupallinen keskipiste sijaitsee torin esiintymislavan kohdalla. Revell Center on maakunnallinen elinvoimaveturi. Kauppakeskus on keskustan kuningas suvereenisti. Kaupallisesti tiiviit ydinkorttelit ovat elinvoimaisia, mutta kaupallisuus laimentuu reunoille mentäessä. Asukastiheys vartin keskustassa on 4 900 asukasta / neliökilometriä kohden. Moottoritie tuo suoraan toriparkkiin, jossa on yli 800 autopaikkaa kahdella sisäänajolla. Matkakeskus sijaitsee vain pari korttelia torilta. Hovioikeuden vihreä puistikko sitoo yhteen keskustan kaikki toiminnot.

LAPPEENRANTA (yhteensä 107 pistettä)

Lappeenrannan keskustan ydin on harjun laella laskeutuen viehkösti pohjoiseen kohti satamaa ja kimmeltävää Saimaata. Lappeenrannassa on esimerkillisen keskustahakuinen kaupunkirakenne. Kaikki tiet tuovat kohti kaupallista keskipistettä. Lappeenranta on myös matkailukaupunki, jonka keskusta loistaa etenkin kesäisin. Kaupoilla ja ravintoloilla 45,5 % käytössä kokonaisliikemäärästä. Kauppakeskus IsoKristiina kulttuuripalveluineen ja ruokakauppoineen keskittää asiakasvirtoja keskustaan. Asukastiheys (4 100 asukasta / neliökilometrille) vartin keskustassa jatkaa edelleen kasvuaan vahvistaen samalla keskustan elinvoimaa. Kirkkopuisto on ytimessä yhdistäen tai jakaen kaupunkirakennetta. Monitoimihalli keskustan ytimessä toisi taloudellisia synergioita elinvoimaistaen koko kaupunkikeskustaa. Tori uudessa paikassakin jatkaisi Atomi ja Vety -perinnettä jo vuodelta 1963. Ne ovat Suomen tunnetuimpia "kaupunkieväitä".

KUOPIO (yhteensä 104 pistettä, jaettu 9. sija)

Kehittäminen lähti juurevasta kokonaisvisiosta liittäen mm. Saaristokaupungin osaksi keskustaa. "Mualiman napa" on Suomen tunnetuimpia keskustabrändejä sijaiten samalla aivan kaupallisessa keskipisteessä. Toriparkissa on 1280 autopaikkaa tuottaen pinta-alaltaan Suomen laajimman kävelykeskustan rännikatuineen. Kauppakadulla on toimiva ravintolakatu, joka johtaa satamaan. Elinvoimaista kauppahalliakin laajennettiin rohkeasti. Taianomaiset elämykselliset joulutorit ovat media-aktiivisia. Vapaita liiketiloja keskustassa on vain 8,6 %. Vartin keskustan asukastiheys (5 500 asukasta / neliökilometrille) on Suomen 6. tihein. Kauppojen ja ravintoloiden osuus liikeiloista keskustassa on matalahko.

LAHTI (yhteensä 104 pistettä, jaettu 9. sija)

Lahden kaupunkikeskusta on vaikutelmaan hyvin kaupunkimainen ja ryhdikkään urbaani, mutta samalla myös vihreä. Keskustarakenne tiivistyy kahden korkean harjun väliin, jotka ovat toisaalta vahvuus, mutta myös vaikeuttaa esimerkiksi liikenteellisiä ratkaisuja. Lahdessa on vahvaa kaupallista tiivyyttä. Vartin keskustassa asuu 5 900 asukasta neliökilometrillä, mikä tuo kaupunkimaisuutta. Radiomastot, hyppymäet ja vesitorni reunustavat keskustan kaupunkitilan. Kaupallinen keskipiste on keskustan kiistattomalla pääväylällä Aleksanterinkadulla ykköshotellin ja tavaratalon välissä.

OULU (yhteensä 104 pistettä, jaettu 9. sija)

Rotuaari on Suomen tunnetuin kävelykatubrändi jo vuodesta 1987. Oulussa kauppaja ja ravintoloita on keskustassa suhteellisen paljon – luku on Suomen seitsemänneksi korkein asukasmäärään suhteutettuna. Keskustan kaupallinen tiiviys on Suomen seitsemänneksi paras. Asukastiheys vartin keskustassa on suhteellisen korkea eli 5 200 asukasta neliökilometrillä. Kallioparkki (900 autopaikkaa) syöttää asiakkaita keskustan kauppoihin, ravintoloihin ja torille. Keskustakehittäminen on ulkoilmalaji: Suomen kaikki neljää vuodenaikaa on elämyksellisesti koettavissa Oulun keskustassa pohjoisen kauniissa valossa.

ROVANIEMI (yhteensä 102 pistettä, 12. sija)

Rovaniemi on Lapin portti. Kaupunki on kasvattanut rooliaan kansainvälisenä matkailukohteena saaden elinvoimaa. Se näkyy hotellien ja ravintoloiden määrässä. Asuntomarkkina oli ennen koronaa ylikuumentunut airbnb-kysynnän vuoksi. Ydin on kaupallisesti tiivis. Kaksi kauppakeskusta sijaitsee keskustaa halkovan valtatie päällä. Niiden pysäköintihalleihin on suorat ajoyhteydet valtatieltä. Tämä on loistava konsepti houkuttaen myös autoilevia maakunnallisia asiakkaita. Laadukas ja hienosti valaistu kävelykatu yhdistää hotellit ja kauppakeskukset. Ytimen vapaisiin liiketiloihin löytyy uusia yrityksiä. Syrjemmällä liiketilojen kysyntä on vähäisempää. Asukastiheys on matala, mutta asuintaloja rakennetaan nyt lisää vartin keskustaan. Tori on syrjässä.

(Suomessa on yhteensä 107 kaupunkia keskustoineen)