

Lahden keskustan liiketilojen käyttöaste ennallaan – silti muutoksia liiketilojen toiminnoissa on paljon

Lahden keskustan liiketilojen käyttö ja käyttöaste ovat pysyneet lähes samana viime vuoteen verrattuna. Kaupan, ravintoloiden ja kahviloiden, arkiyritysten, remontissa olevien ja tyhjien liiketilojen määrien erot ovat poikkeuksellisen pieniä. Vuoden aikana liiketilojen toiminnoissa on kuitenkin tapahtunut valtava määrä muutoksia. Lyhytaikaiskäyttö on lisääntynyt.

Elävät Kaupunkikeskustat ry:n kehittämän menetelmän laskentaa on tehty Lahdessa vuodesta 2016 lähtien. Elinvoimalaskennassa seurataan sekä liiketilojen määrää ja käyttäjien toimialoja että tyhjien ja remontissa olevien tilojen määrää. Myös kaupallinen tiiviys otettiin mukaan laskentaan vuonna 2018. Vuoden 2023 laskennassa oli mukana 35 kaupunkia. Tutkimuksesta vastaa TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy.

Liiketilojen kysyntä on vilkasta

Lahden liiketilojen laskenta suoritetaan vuosittain helmikuussa. Viime syksynä tehtiin poikkeuksellisesti ylimääräinen laskenta. Marraskuussa 2022 ja helmikuussa 2023 tehtyjen laskentojen välillä todettiin jopa 86 muutosta (liiketiloja yhteensä 815 kpl).

Muutos liiketiloissa tarkoittaa sitä, että joko toimiala, käyttötarkoitus tai toimija on muuttunut. Tilanne myös elää nopeasti. Helmikuun mittauksen jälkeen esimerkiksi kauppakeskus Triossa monet liiketilat ovat täyttyneet. Helmikuussa Triossa oli 18 liiketilaa vapaana, nyt 11. Lisäksi Triossa on ollut runsaasti tilapäiskäyttöä tyhjiä liiketiloissa.

– Liiketilojen kysyntä on ollut todella vilkasta vuoden aikana. Tiloja on kysytty enemmän lyhytaikaiskäyttöön sekä tilapäisesti taide- ja kulttuuritoimintaan että kausiluontoisesti kaupalliseen toimintaan. Lyhytaikaisellakin käytöllä on suurta merkitystä keskustan elinvoimaan, koska niiden avulla elävöitetään keskustaa, luodaan positiivisia mielikuvia ja saadaan lisää asiakasvirtaa. Liiketilojen käytöllä ja käyttämättömyydellä on myös heijastusvaikutuksia. Siksi on tärkeää muuttaa kulttuuria ja toimintatapoja, jotta liiketilat saataisiin pidettyä aktiivisina, toteaa Lahti Cityn toiminnanjohtaja **Pipsa Wirtanen**.

Lauantaisin auki olevien kauppojen määrä laski

Viimeisen seitsemän vuoden aikana lauantaisin auki olevien kauppojen määrä on vähentynyt Lahdessa 61:llä. Samaan aikaan arkiyritysten määrä on kasvanut 76:lla. Myös ravintoloita ja kahviloita on tullut 17 lisää. Vuoden 2023 laskennan mukaan viisi ravintolaa ja kahvilaa ovat merkittyinä arkisin palveleviin liikkeisiin.

– Kauppojen määrän väheneminen ei suoraan tarkoita kaupan poistumista vaan osa on voinut siirtyä arkiyritykseksi. Samoin jopa yhteensä 90 (yhteensä 124) partureista, kampaamoista ja kauneushoitoloista on merkittyinä arkisin palveleviin liikkeisiin, vaikka tarjoaisivatkin palveluitaan asiakasvarausten mukaan myös viikonloppuisin, huomauttaa Pipsa Wirtanen.

Elävät Kaupunkikeskustat ry:n elinvoimalaskentamenetelmän mukaan arkiyritykset vaikuttavat elinvoimaan neutraalisti ja lauantailiikkeet positiivisesti.

Kasvanut palvelutoimiala viiden vuoden aikana on kauneus- ja hyvinvointipalvelut (+21 kpl). Kaupan toimialoista ovat vähentyneet määrät eniten vapaa-aika, muoti- ja asusteet, sisustaminen ja kodintarvikkeet -luokissa (-29 kpl).

Verkkokaupat ovat lisääntyneet viimeisen vuoden aikana kaupan toimijoiden osalta 13 prosenttiyksikköä ja palvelutoimijoiden osalta 4 prosenttiyksikköä.

Lahti pärjää vertailussa Kuopioon ja Jyväskylään

Vaikka Lahden kaupungin asukasluvun kasvu on ollut hiukan hitaampaa kuin vertailukaupungeissa Kuopiossa ja Jyväskylässä, on Lahden keskusta-alueella Vartin keskusta -tarkastelussa enemmän asukkaita. Tarkastelun mukaan keskustan asukasmäärä on viimeisen 20 vuoden aikana tasaisesti kasvanut.

Lisäksi Lahden keskustassa on liiketiloja laskenta-alueella 815, kun taas Jyväskylässä on 671 ja Kuopiossa 673. Sekä lauantaisin auki olevien kauppojen että ravintoloiden ja kahviloiden määrä on myös Lahdessa suurempi. Arkiyriytyksiäkin kivijalkatiloissa on noin sata enemmän Lahdessa kuin Jyväskylässä. Elävät Kaupunkikeskustat ry:n elinvoimaindeksitarkastelussa Lahti nousee korkeammalle tasolle kuin vertailukaupungit.

Perjantait keskustan vilkkaimpia päiviä

Aleksanterinkadun kulkijamittareiden mukaan keskustan vilkkaimpia päiviä ovat lähes joka viikon perjantait. Poikkeuksena ovat markkinapäivät kerran kuukaudessa. Kulkijamäärät ovat palanneet koronaa edeltäviin lukemiin.

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. Tämä kevät on ollut kulkijamäärien mukaan selkeästi viime vuotta vilkkaampi.

Tapahtumat ja erilaiset ostoskampanjat tuovat keskustaan lisää kävijöitä. Tämän kevään kulkijamääriltään vilkkaimmat päivät ovat olleet helmikuun markkinapäivä 1.2. (16 181), huhtikuun markkinapäivä 5.4. (15 569) ja Yhen illan juttu 21.4. (14 986). Torille pystytetty telta ja Pelicansien finaalipelien aloituspäivä lauantai 22.4. toi Aleksanterinkadun pohjoispuolelle kevään ajalta eniten kulkijoita (8 807), mutta vähensi kulkijoita Aleksin eteläpuoleisella väylällä (5 424).

Mistä elinvoimaa tulevaisuudessa?

Kaupunkikeskustat ovat tulevaisuudessa yhä vahvemmin tapahtumien ja viihtymisen paikkoja, kaupallisten ja julkisten palveluiden sekä asumisen paikan lisäksi. Keskustan roolin muutokseen on hyvä varautua esimerkiksi kokeiluina. 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.

– Haluamme olla mukana kaupunkien välisessä kilpailussa. Tavoittelemme rohkeaa, ennakkoluulotonta ja pitkälle tulevaisuuteen katsovaa keskustavisiota, toteaa Lahden kaupungin elinkeinopäällikkö **Miikka Venäläinen**.

Keskustafoorumi 2023 – Lahden elinvoiman suunta 26.5. klo 8.15–10.00

Lahden kaupungin ja Lahti Cityn yhteisessä Keskustafoorumissa keskustellaan sekä elinvoimalaskennan tuloksista että suurtapahtumavuodesta ja tapahtumien vaikutuksista elinvoimaan. Tilaisuuden avaa kaupunki- ja ympäristölautakunnan puheenjohtaja Francis McCarron.

Lisätiedot:

Pipsa Wirtanen, toiminnanjohtaja, Lahti City ry, pipsa.wirtanen@lahticity.fi, 0405321299

Riitta Niskanen, projektipäällikkö, Lahden kaupunki, riitta.m.niskanen@lahti.fi, 0505594200

Miikka Venäläinen, elinkeinopäällikkö, Lahden kaupunki, miikka.venalainen@lahti.fi, 0440187378

Liitetaulukot:

Lahden keskustan liiketilojen kehitys 2016–2023

Toimialakehitys 2019–2023

Lahden ja 2 vertailukaupungin elinvoimalukuja 2023 (Vartin keskusta 2020)

Aleksanterinkadun kulkijamäärät 2020–21.5.2023

Lahden 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
Arkiyritykset	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
Kaikki yhteensä	788	804	807	810	814	818	810	-3	815	5	27

Toimialakehitys 2019–2023

TOIMIALAT PÄÄLUOKITTAIN / KESKUSTA / LAHTI	2019	2020	2021	2022	2023	Muutos 5 v
Muoti ja asusteet	65	62	57	55	53	-12
Kauneuden ja terveyden tuotteet	24	26	26	24	22	-2
Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	28	32	26	25	22	-6
Vapaa-aika	37	37	33	31	26	-11
Päivittäistavarat	24	24	21	19	23	-1
Tavaratalot, hypermarketit	3	3	3	4	6	3
Muut liikkeet	11	11	10	9	10	-1
Kaupat yhteensä	192	195	176	167	162	-30
Kahvilat ja ravintolat	123	124	127	121	122	-1
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	179	185	186	197	200	21
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	14	16	17	15	15	1
Kaupalliset palvelut (muut)	135	136	127	122	116	-17
Palvelut ilman liikevaihtoa	26	27	30	32	37	11
Hotellit	5	5	5	5	5	0
Palvelut yhteensä	482	493	492	492	495	13
Toimistot ym.	35	40	46	47	51	16
Tyhjät	96	83	87	94	95	-1
Remontissa	5	4	17	10	12	7
Kaikki yhteensä	810	815	818	810	815	5

Lahden ja kahden vertailukaupungin elinvoimalukuja 2023 (Vartin keskusta 2020)

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

Aleksanterinkadun kulkijamäärät 2020-21.5.2023

Kulkijalaskurit Aleksilla 2020-2023 (21.5.2023 saakka)				
	2020	2021	2022	2023
Aleksi pohjoinen (sis. pyörä)	744192	1488548	1781446	751798
Aleksi eteläinen	1172711	1637635	1785603	728061
Aleksi pyörä	296901	275287	264333	64799
Yhteensä	2213804	3401470	3831382	1544658