

Lahden keskustan tyhjästä liiketiloista 46 % on täyttynyt vuoden aikana

Lahden keskustan liiketilojen käytössä on tapahtunut 129 muutosta viime vuoden laskennan jälkeen. Suurimmat muuttajat elinvoimalaskennan mukaan ovat tyhjät liike-tilat. Yhtä suuria muutoksia on havaittavissa myös keskustan asiointiviipymissä, joita on tutkittu ja vertailtu vuosina 2019 ja 2023 tehdyissä elävyysslaskennoissa.

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. Laskenta suoritetaan aina helmikuussa. Tutkimuksesta vastaa Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd (ent. TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy).

Elävyysslaskenta tilattiin ensi kerran Lahden keskustan osalta tänä vuonna. Keskustan Elävyyksindeksi on tuottanut Nortecon Oy.

Keskustan liiketilojen suurimpia muuttajia ovat tyhjät tilat

Helmikuussa vuoden 2023 laskennassa oli 95 tyhjää liike-tilaa, joista vuoden aikana oli täyttynyt 39 helmikuuhun 2024 mennessä. Yli vuoden tyhjinä oli 56 liike-tilaa, joiden osuus keskustan mitta-alueella olevista kivijalkaliiketiloista (yhteensä 826 kpl) on 6,8 %. Vaikka samaan aikaan oli tullut uusia tyhjiä liike-tiloja 47 kpl nostaten hiukan kokonaisuutena edellisestä vuodesta, on positiivista huomata, että lähes puolet tiloista (46 %) on löytänyt käyttäjänsä. Suurin haaste kohdistuu pitkään tyhjinä oleviin tiloihin.

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

Ravintoloiden ja kahviloiden määrä oli pysynyt samana kuin edellisellä vuonna (117 kpl). Kuitenkin vuoden aikana oli 10 uutta ravintolaa aloittanut, joista 8 oli pikaruokaravintolaa, 1 lounasravintola ja yksi viihderavintola. Vaikka lauantaisin auki olevien kauppojen määräkkin oli myös pysynyt lähes samana (198->197 kpl), oli vuoden aikana tullut keskustaan 22 uutta yritystä.

Arkipäivän yritysten kohdalla muuttujien määrä oli laskennan mukaan 45 kpl, mutta kokonaisuudessaan kasvua oli vain 8 kpl.

– Jos liiketiloissa tapahtuu toimintaa ja muutoksia, kertoo se enemmän elinvoimaisuudesta kuin se, että jäädytään paikalleen ja vain odotellaan, eikä tehdä mitään. Keskustat kehittyvät liikkeessä ja muutosherkkydessä, eikä muutos tarkoita menemistä huonompaan suuntaan vaan päinvastoin. Siksi en olisi todellakaan huolissani Lahden keskustasta ja toivoisinkin, ettei kukaan enää tänä päivänä kaipaisi sitä mennyttä aikaa takaisin, koska silloin suunta on väärä. On pakko uudistua ja uudistaa, jos haluaa kasvaa eteenpäin. Huolestunut olen enemmän niistä tiloista, jotka ovat vuosia tyhjänä. Siksi niiden omistajien tulisi vakavasti pohtia, minkälaisia heijastusvaikutuksia tyhjiillä tiloilla on muihin ympäristön yrityksiin ja myös koko kaupunkikuvaan, toteaa Lahti Cityn toiminnanjohtaja **Pipsa Wirtanen**.

Liiketiloja on tullut 11 lisää jaettujen tilojen kautta

Elinvoimalaskennan mitta-alue on pysynyt aina samana, mutta liiketilojen määrä on vuosien aikana vaihdellut. Laskennan mukaan vuoden aikana oli muodostunut 11 uutta tilaa, kun osa keskustan liiketiloista oli jakautunut pienempiin tiloihin.

– Tilan tarpeen väheneminen on selkeästi kaikilla aloilla ja kaikkialla ollut nouseva suunta. Monet toimijat pienentävät fyysisiä tilojaan etätöiden ja verkkokaupan kasvun mukana. Myös monet liikkeet eivät ilmoita enää vakituisia aukioloaikoja, koska voivat olla paikalla verkkovarausten tai sopimusten mukaan. Tällaisia ovat esimerkiksi kauneus- ja hyvinvointipalveluyritykset, jotka laskentamethodissa katsotaan sen vuoksi arkiyrityksiksi, huomauttaa Pipsa Wirtanen.

Keskustassa käyntien määrät ovat laskeneet ja asiointit lyhentyneet vuodesta 2019

Norteconin Keskustan Elävyyssindeksi tarkastelussa on vertailtu vuosien 2019 ja 2023 aikaisia käyntien ja asiointien määriä. Mittauksessa hyödynnetään yli 2 miljoonaa Telian mobiililiittymää.

Elävyyssindeksin mukaan Lahden keskustassa käyntien määrä on vähentynyt vuositasolla n. 2,3 miljoonalla (17,8 milj. -> 15,5 milj.). Asiointien määrä oli myös laskenut 1,4 miljoonalla (10,7 milj. -> 9,3 milj.).

Käynniksi lasketaan sellainen tapahtuma, jossa henkilö on tarkastelualueella 5 minuutista ylöspäin 24 tuntiin saakka. Käynti on aina yhden henkilön aikaansaama saapuminen keskusta-alueelle tai tarkastelualueella herännyt henkilö. Asiointi on sellainen käynti, jonka kesto on 5 min – 4 h.

Asiointit lasketaan 4:ssä eri kategoriassa. Vuonna 2019 yleisin asiointipituus oli 20-60 min., mutta vuonna 2023 yleisin pituus on 5-20 min. Pikakäyntien määrä oli kasvanut 6 % arkipäivisin ja lauantaisin sekä sunnuntaisin jopa 10 %. 120-240 minuutin asiointit olivat puolestaan vähentyneet viikonpäivästä riippumatta 3-5 %.

(Lähde: Nortecon, Keskustan Elävyyssindeksi)

Lahden keskustassa edelleen kaupallinen tiiviys on hyvä

Lahden keskustan elinvoimaa seurataan vuosittain n. 80 hehtaarin alueella, jota kutsutaan kaupalliseksi keskustaksi. Kaupallinen tiiviys -luku kertoo kauppojen ja ravintoloiden määrän suhteessa keskustan pinta-alaan. Lahti on kaupallisen tiiviyyden mittauksessa valtakunnallisesti sijalla 4.

- Elinvoimakartassa näkyy selkeästi Paavolassa kauppakeskus Trion ja kauppakeskus Sykkeen välisellä alueella epäjatkuvuutta, koska siellä sijaitsee paljon tyhjillään tai kehittämiskohteina olevia tontteja. Kun K-Citymarket valmistuu, niin parantuu myös sen alueen elinvoiman jatkuvuus, toteaa Pipsa Wirtanen.

2024 valtakunnallisessa vertailussa mukana 35 kaupunkia/keskustaa aakkosjärjestyksessä:

Espoo (Tapiola), Imatra, Heinola, Helsinki, Hyvinkää, Hämeenlinna, Järvenpää, Kouvola, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Lohja, Loimaa, Loviisa, Maarianhamina, Mikkeli, Naantali, Oulu, Pietarsaari, Pori, Porvoo, Raisio, Rauma, Riihimäki, Rovaniemi, Salo, Seinäjoki, Tampere, Tornio-Haaparanta, Turku, Uusikaupunki, Vaasa, Vantaa (Tikkurila), Vihti (Nummela).

Kaikki valtakunnalliset taulukkoaineistot: <https://www.salokorpi.com/all-in-city-app/>

Keskustafoorumi 2024 – Lahden elinvoiman agenda 24.5. klo 8.15–10.00 verkossa

Lahden kaupungin ja Lahti Cityn yhteisessä Keskustafoorumissa keskustellaan sekä elinvoima- ja elävyyssindeksilaskennan tuloksista ja avataan keskustateko 2024 kilpailu. Tilaisuuden avaa kaupunginjohtaja Niko Kynnäräinen. [Linkki tilaisuuteen](#)

Lisätiedot:

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

Liitetäulukot:

Lahden keskustan liiketilojen kehitys 2016–2024
Lahden keskustan toimialojen kehitys 2019-2024
Lahden keskustan liiketilojen muuttajat 2023-2024

Liitekuvat: Elinvoimakartat