

*Kaupunkielämää vuodesta 1442*

# ELINVOIMALASKENNAN TULOKSET - RAUMAN KESKUSTA

**FM Martti Wilhelms 22.11.2017**  
***TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy***





## Elinvoiman mittaaminen ja seuranta

**Keskusten elinvoimalaskenta** perustuu liiketilojen kartoittamiseen ja luokitteluun. Kehitystä mitataan ja seurataan päivittämällä tietoja vuosittain.

Elinvoimalaskenta on tehty kaikkiaan 30 kaupunkikeskustassa (tilanne 11/2017). Raumalla elinvoimalaskenta tehtiin nyt ensimmäisen kerran, lokakuussa 2017.



*Työkaluna kartoituksessa käytetään ALLin CityApp – mobiilisovellusta, jonka avulla liiketilat vietään kartalle.*



## Elinvoimalaskenta on lahjomaton mittari

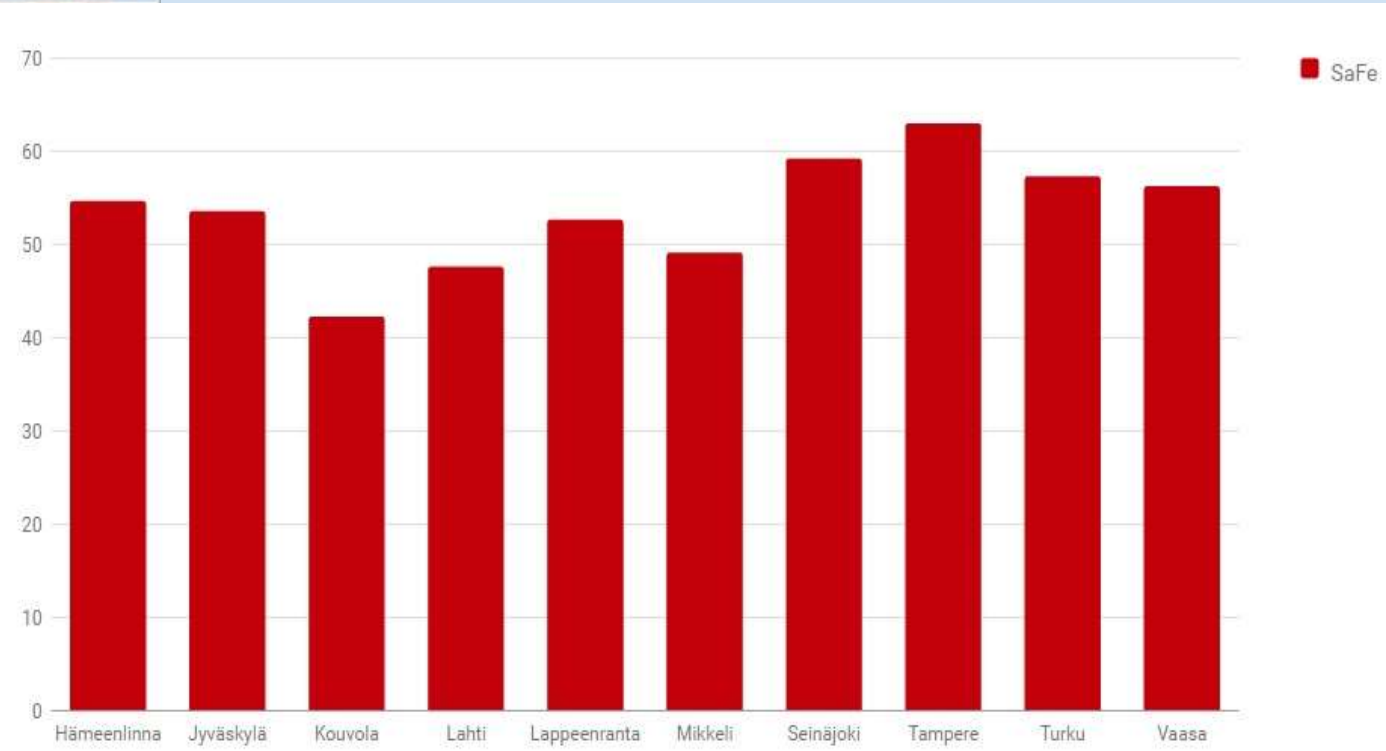
Kartoituksessa luokitellaan liiketilat niiden käytön mukaan: lauantailiikkeet, ravintolat, arkiyritykset ja tyhjät liiketilat. Laskennassa on mukana ne liiketilat, joilla on oma sisäänkäynti kadulle tai kauppakeskukseen.



# Liikekeskustan elinvoiman laskenta

**Lauantaisin palvelevat liikkeet ja ravintolat** ovat keskeinen indikaattori liikekeskustan elinvoimasta. Liiketilakartoituksen perusteella lasketaan tunnusluvut eri liiketilaryhmien määristä ja keskinäisistä suhteista.

Lukuja voidaan vertailla eri kaupunkien välillä.





# Liiketilojen merkitseminen ja luokittelu

Liiketilat vietään digitaaliseen karttapohjaan luokiteltuna alla oleviin luokkiin:

**LAUANTAILIIKKEET**

**RAVINTOLAT**

**ARKIYRITYKSET**

**TYHJÄT TILAT**

**REMONTISSA OLEVAT**

**TILAA VAATIVAT\***

**VÄHITTÄISKAUPPA**

**Satunnaista lauantaiasiakasta palvelevat yritykset**

**Satunnaista lauantaiasiakasta palvelevat ravintolat ja kahvilat**

**Liiketilat, jotka eivät tarjoa palvelua satunnaiselle lauantaiasiakkaalle**

**Tyhjillään olevat liiketilat – liikeyrityksille potentiaaliset tilat**

**Remontissa olevat tai kausiluonteisesti kiinni olevat liiketilat**

**Ns. tilaa vaativat vähittäiskaupan yksiköt (YM:n määritelmä)**

**Isot vähittäiskaupat (1000 - 4000 m<sup>2</sup> / < 4000 m<sup>2</sup>)**

**Käytettävät symbolit ALL-in kartalla**



\*Ns. tilaa vaativat vähittäiskaupan yksiköitä ovat mm. rautakauppa, moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien kauppa, huonekalu- ja kodinkonekauppa, (riippumatta niiden tosiasiallisesta pinta-alasta).

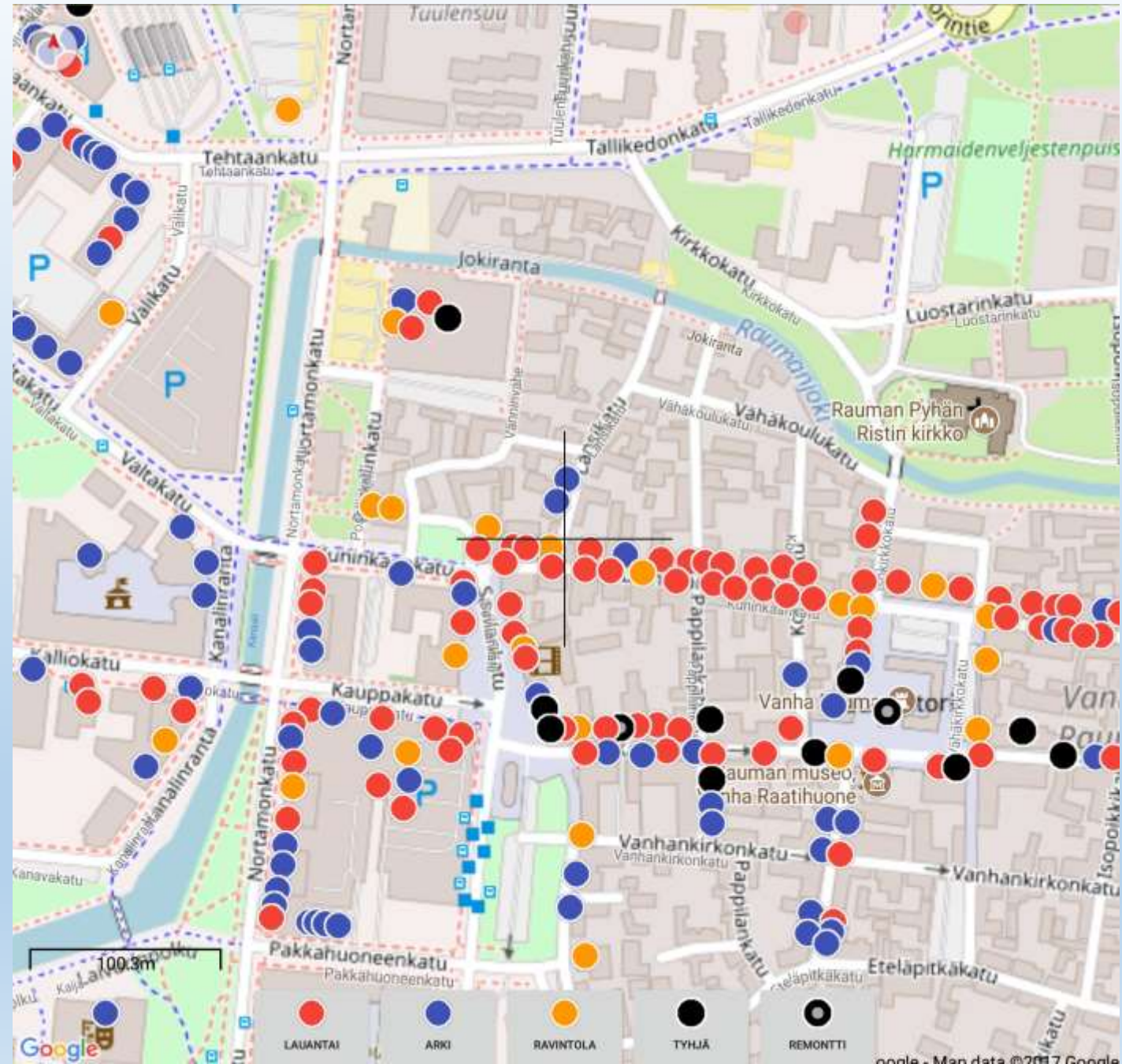


# Keskustan elinvoimalaskenta: Rauma 2017

Keskustan elinvoimalaskenta tehtiin Rauman kaupungin kaupunkikehitysyksikön toimeksiannosta.

Liiketilojen laskennan ja luokituksen suoritti **Martti Wilhelms** viemällä liiketilatiedot **ALLin cityapp** -tietokantaan 27.10.2017.

*Liiketilat on viety ja luokiteltu digitaaliselle karttapohjalle.*





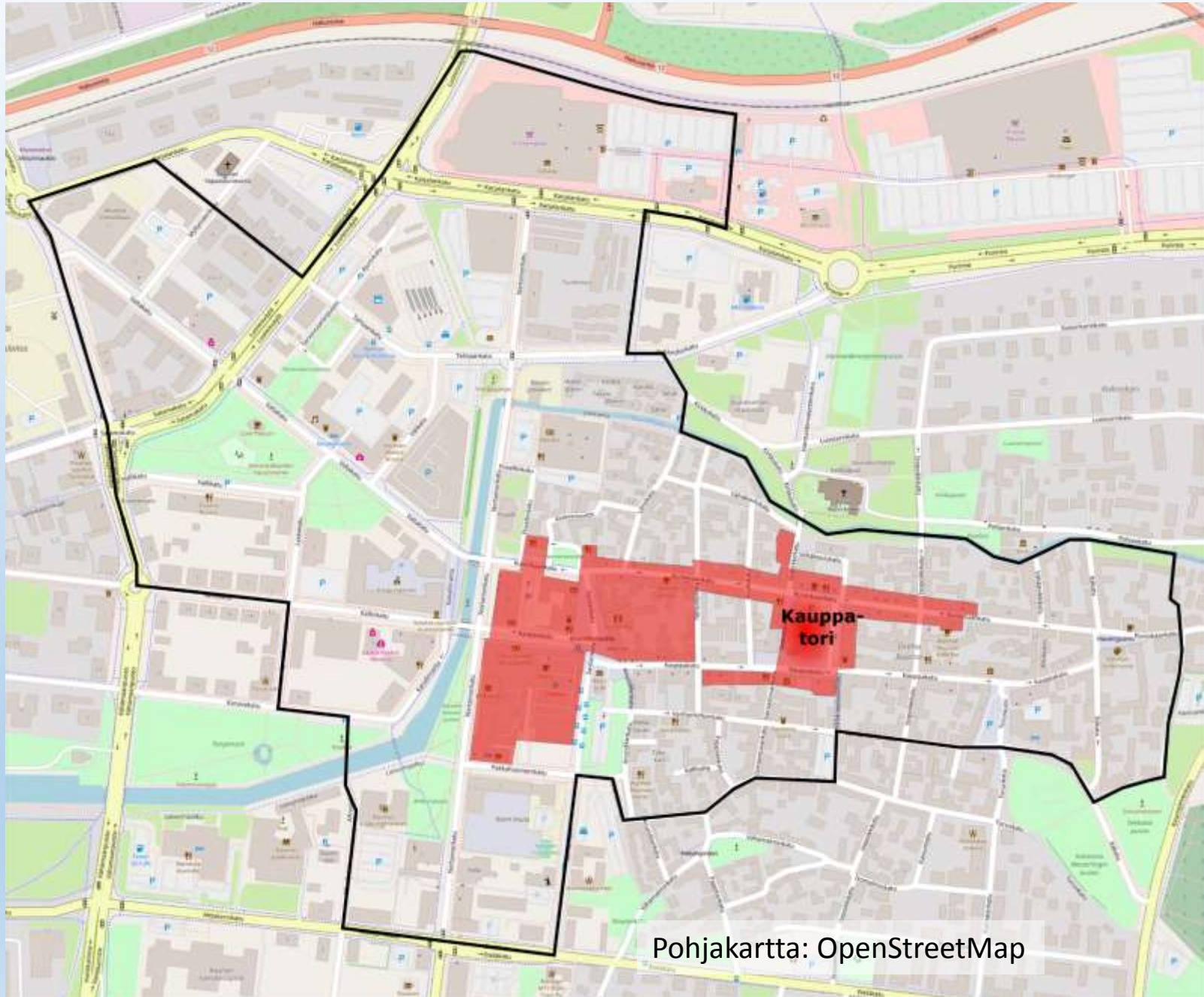
# Rauman elävä keskusta-alue

**Elävän keskustan** muodostavat ns. **kuumat korttelit** ja sitä ympäröivä +200 m elävä keskusta-vyöhyke\*

**Elävä keskusta** = liiketilojen laskenta-alue

\* Rajausperiaatteet:  
*EKK ry, Citybook - Keskustan kehittäjän käsikirja, 2014*

*Rauman keskustan **kuumat korttelit** 2017 (punaisella) ja elävä keskusta (musta raja).*





## Rauman kuumat korttelit -alue

**Kuumat korttelit** = yhtenäinen alue, jossa katusivulla tulee liiketiloista väh. 50 % olla lauantaisin palvelevien yritysten käytössä.

**Kuumat korttelit -alue** rajautuu vanhan kaupungin alueelle, sisältäen myös Kanaalinrannan liikekorttelit (Nortamonkatu – Pakkahuoneenkatu – Savilankatu – Kuninkaankatu).

*Rauman keskustan **kuumat korttelit** 2017 (punaisella) ja elävä keskusta (musta raja).*



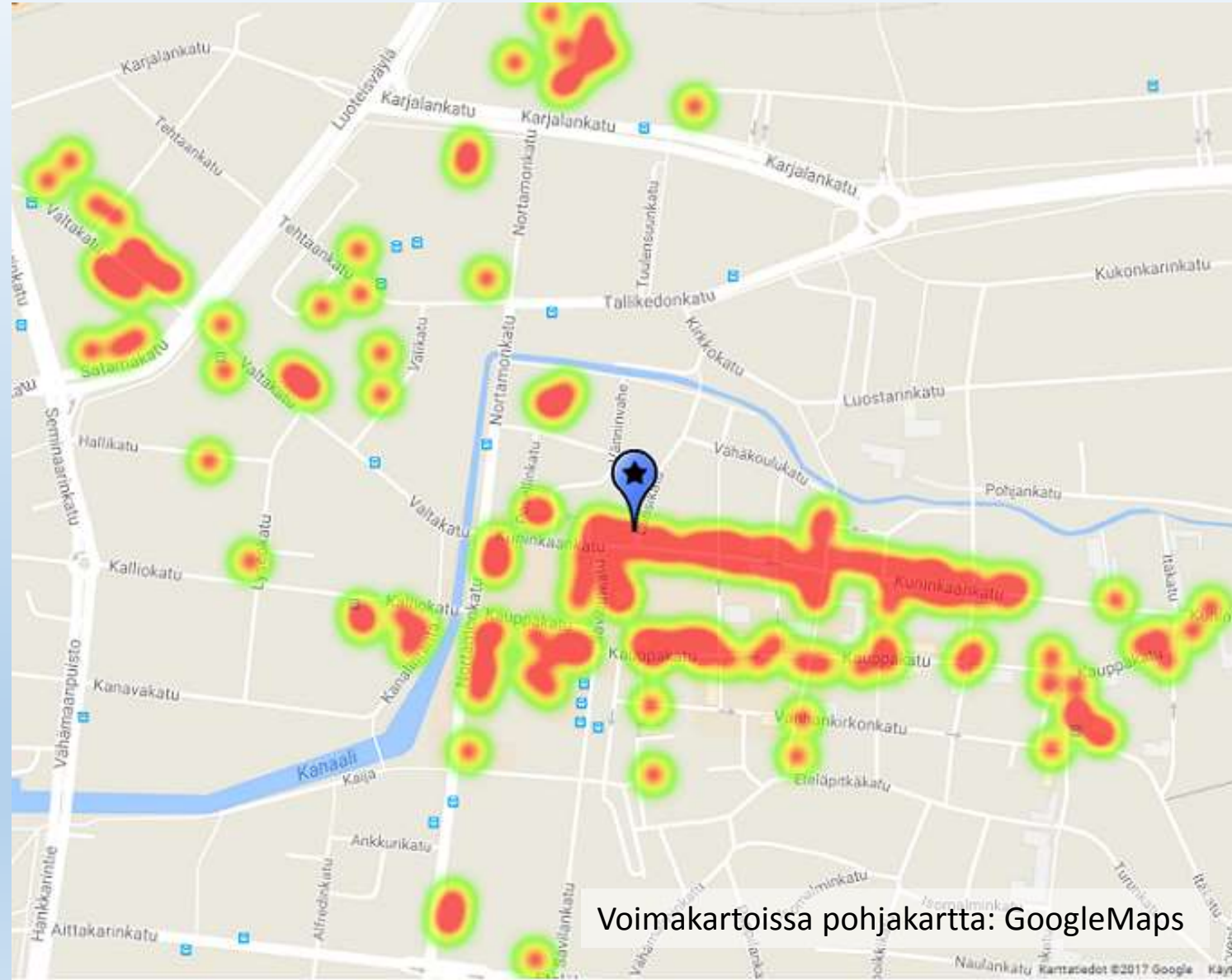




## Rauman keskustan voimakartta ja keskipiste

Rauman keskustan voimakartta kertoo ns. kuumien yritysten eli lauantaisin palvelevien yritysten keskittymisen ja epäjatkuvuuskohdat. Epäjatkuvuutta havaitaan mm. Valtakadun keskustan puoleisessa päässä sekä pohjoiseen Citymarketin alueelle päin mentäessä.

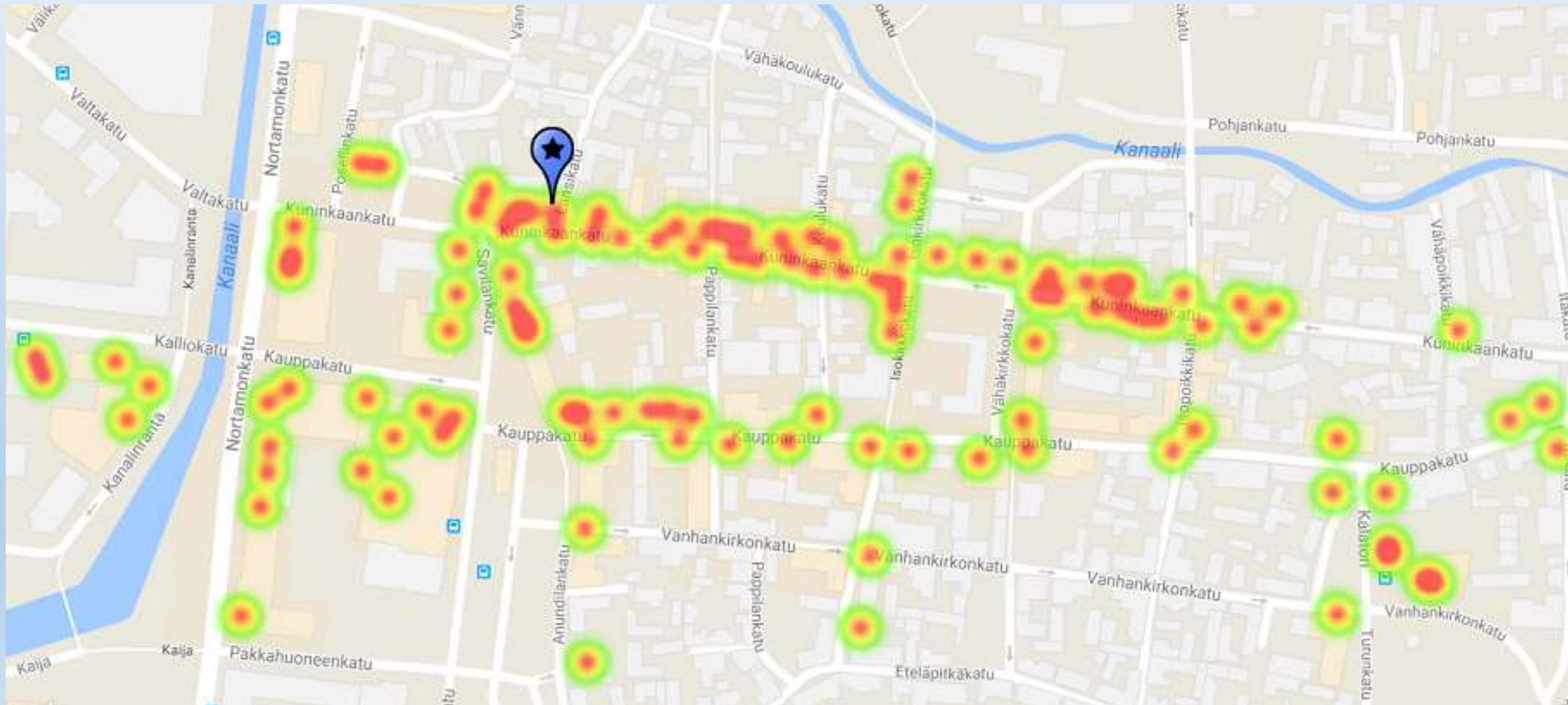
*Lauantaisin palvelevien yritysten maantieteellinen keskipiste sijaitsee Kuninkaankadun ja Länsikadun kulmassa.*





# Voimakartta: Rauman vanha kaupunki

*Voimakartta lähemmäs tarkennettuna vahvistaa vanhan kaupungin liikkeiden keskittymisen enimmäkseen Kuninkaankadun ja Kauppakadun varrelle.*





# ALL-in elinvoiman laskentakaavat

Kaupunkien vertailuluvut lasketaan aina liiketilalaskennan perusteella rajatulta **Elävä keskusta-alueelta**.

**Kokonaiselinvoimalaskennassa** käytetään osakeskusten liiketilalukuja. Osakeskusten valinta ja rajaus vaikuttaa elinvoimalukuun. Kaupungit eivät siten ole yhdenvertaisesti vertailukelpoisia elinvoimaluvulla, paitsi muutosten seurannan osalta (aikasarjat).

**Elinvoimaluku (vitality index) =  $\frac{(\text{Kuumat yritykset} - \text{Tyhjät liiketilat})}{\text{kaupungin asukasluku (x 1000)}}$**

**Muita seurattavia elinvoiman tunnuslukuja ovat:**

**SaFe-%** = lauantaiyritysten määrä / kaikki liikeyritykset

**BusRe-%** = lauantain kauppaliikkeet / lauantaiyritykset (ml. ravintolat)

**Black hole-%** = tyhjien liiketilojen määrä / kaikki liiketilat

\*Elinvoimalaskennassa käytetty asukaslukua 31.12.2015





# Rauman liike-tilat ja vertailuluvut 2017

LIIKETILAT ELÄVÄ KESKUSTA	
Lauantai-liikkeet	123
Ravintolat / kahvilat (lauantaisin)	39
Tilaa vaativat yksiköt	3
Vähittäismyymälät > 4000 m <sup>2</sup>	1
<b>Kuumat yritykset yhteensä</b>	<b>166</b>
Arkiyritykset	110
Tyhjät liike-tilat	20
Remontissa / kausiluont. suljettuna	2
<b>Kaikki yhteensä ALLin</b>	<b>298</b>

## VERTAILULUVUT

Elinvoimaluku:

**3.641**

SaFe

**55.70 %**

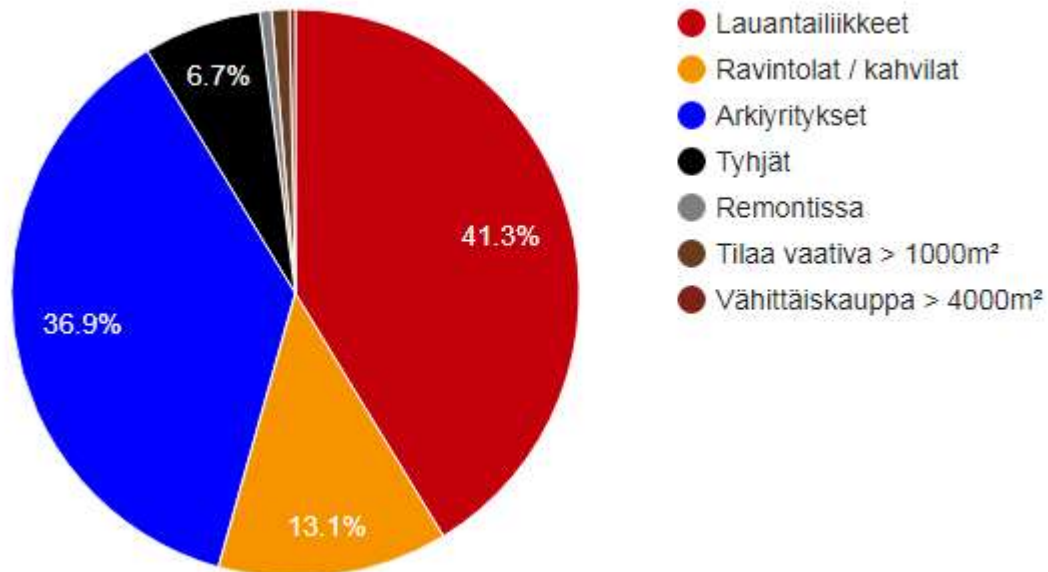
BusRe

**76.51 %**

Tyhjien osuus

**6.71 %**

Liike-tilojen osuudet



**Elinvoimaluku** =  $\frac{\text{Kuumat yritykset} - \text{tyhjät liike-tilat}}{\text{kaupungin as.luku (x 1000)}}$

**SaFe-%** =  $\frac{\text{Kuumat yritykset}}{\text{kaikki liike-tilat}}$

**BusRe-%** =  $\frac{\text{Lauantai-liikkeet}}{\text{kaikki kuumat (ml. ravintolat)}}$

**Tyhjien osuus** =  $\frac{\text{Tyhjät liike-tilat}}{\text{kaikki liike-tilat}}$



# Rauman keskustan vertailulukuja 10/2017

Kaupunkien (35 000 – 65 000 as.) liiketila- ja elinvoimaluvut 2017

20.11.2017*	As.luku x 1000	La-liikkeet	Ravintolat	Kuumat yht.	Arkiyrityk set	Tyhjät	Remontis sa	All in	Elinvoima- luku	SaFe %	BusRe%	Black hole %
Seinäjoki	61,5	130	61	191	142	29	6	368	2,633	51,9	68,1	7,9
Mikkeli	54,7	150	47	197	176	25	2	400	3,145	49,3	76,1	6,3
Salo	53,6	148	46	194	137	57	2	390	2,558	49,7	76,3	14,6
Porvoo	50,0	152	53	205	97	13	8	323	3,84	63,5	74,2	4,0
Kokkola	47,8	151	51	202	149	34	9	394	3,518	51,3	74,8	8,6
Hyvinkää	46,5	173	65	238	157	56	2	453	3,912	52,5	72,7	12,4
Rauma	40,0	123	39	166	110	20	2	298	3,641	55,7	76,5	6,7
Savonlinna	35,9	98	30	128	100	47	10	285	2,279	44,9	76,6	16,5
<b>keski-arvo (8)</b>	48,8								<b>3,19</b>	<b>51,4</b>	<b>74,4</b>	<b>9,6</b>
<b>ka. kaupungit (25)</b>	85,5								<b>3,00</b>	<b>52,1</b>	<b>72,7</b>	<b>10,3</b>

Asukasluvut 31.12.2015

\*Elinvoimalukujen kartoitusajankohta vaihtelee 1-10/2017

**Huomaa: Kaupunkien lähtötilanteet ovat erilaisia, mikä vaikuttaa elinvoimalukuihin.**

Vaikuttavia tekijöitä ovat mm. luontaisen asiointialueen koko, kuntaliitokset, ”monikeskuksisuus” sekä lähellä olevat muut keskukset.

**Jatkuva seuranta kertoo kaupungin oman kehityssuunnan, joka on tärkein mittari!**



# Rauman keskustan vertailulukuja 10/2017

**Elinvoimaluku: 3,641**

*(Vertailukaupunkien\* keskiarvo 3,19 %)*

***Rauman keskustan elinvoimaluku on verraten korkea!***

**SaFe: 55,7 %** (Lauantaiyritysten osuus kaikista liiketiloista)

*(Vertailukaupungit\* ka. 51,4 %)*

***Lauantaikaupan osuus Rauman keskustassa on hyvällä tasolla.***

**BusRe: 76,5 %** (Lauantai liikkeet / kuumat yritykset yht.)

*(Vertailukaupungit\* ka. 74,4 %)*

***Raumalla ravintoloiden osuus kuumista yrityksistä on hieman alempi kuin yleensä.***

**Black hole: 6,7 %** (Tyhjien liiketilojen määrä / kaikki liiketilat)

*(Vertailukaupungit\* ka. 9,6 %)*

***Keskustassa on jonkin verran tyhjiä tiloja, mutta muihin kaupunkeihin verraten maltillisesti.***

\*Vertailukaupungit: 8 kaupunkikeskustaa 35 000 - 65 000 as. v. 2017





# Rauman keskustan elinvoimalaskenta – yhteenveto

**Lauantaisin palvelevien yritysten osuus Rauman keskustassa on verraten korkea ja se näkyy myös elinvoimaluvussa.**

**Tyhjien liiketilojen määrä** keskustassa on kohtuullisella tasolla, joskin muutamat tyhjentyneet liiketilat keskeisillä paikoilla ottavat toki silmään.

Rauman vanhan kaupungin miljöö on ainutlaatuinen - puutalokorttelit lukuisine liikkeineen ja ravintoloineen ovat aidosti osa elävää ja sykkivää keskustaa. Raumaa voi verrata Porvooseen, jossa myös on säilynyt elävä vanha kaupunki. Vaikka Porvoon elinvoimaluku on näistä kahdesta hieman korkeampi, Rauman vanha kaupunki on jopa edellistä laajempi ja elinvoimaisempi - täällä suurempi osa keskustan palveluyrityksistä (noin 40 %) sijaitsee nimenomaan vanhan kaupungin alueella.



*Anundilanaukio sijaitsee vanhan kaupungin rajalla.*



## Rauman keskustan elinvoimalaskenta – yhteenveto

Jatkossa on syytä kiinnittää huomiota keskustan tiiveyteen – kehittämisinvestoinnit on syytä keskittää *Elävä keskusta-alueelle*, jotta elinvoima ei laimene. Liiketilojen lisäkysyntään kantaa ottamatta, Valtakadun alkupäähän suunniteltu kauppakeskus-hanke eheyttäisi keskustan kaupallista rakennetta.

Liiketilojen kehityksen seuranta jatkossa rajatulla Elävä keskusta-alueella kertoo elinvoiman kehityssuunnan.

*Rauman keskustan kauppakeskuksia lokakuussa 2017: vasemmalla Potkur, oikealla Wänni.*







# ALLin elinvoimalaskennan toteutus

Sovelluksen käyttöönotto, tiedonkeruu ja tulosten tulkinta:

*FM Martti Wilhelms*

*TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy.*

*p. 050-538 4334*

[\*martti.wilhelms@salokorpi.com\*](mailto:martti.wilhelms@salokorpi.com)

[\*www.allincityapp.com\*](http://www.allincityapp.com)



Sovelluksen ylläpito: ohjelmistotalo *Silmu Software Oy*

Kehittämissyhteistyössä mukana: *Elävät Kaupunkikeskustat ry*



**Elävät Kaupunkikeskustat ry**

