



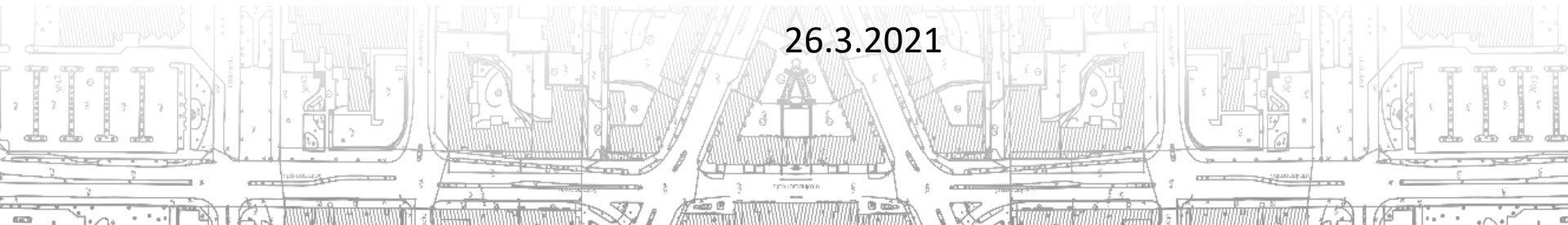
# Elinvoimalaskennan tulokset - Savonlinna H1/2021



TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy

**FM Martti Wilhelms**

26.3.2021





# Raportin sisältö

1. Johdanto
  - Elinvoiman mittaaminen ja seuranta
  - Keskustojen elinvoiman kehitys valtakunnallisesti
2. Tulokset: Savonlinnan keskusta 2021
  - Keskustan aluerajaus
  - Luokitellut liiketilat
  - Tunnusluvut
  - Voimakartta
3. Toimialat: Savonlinnan keskusta 2019 - 2021





An aerial night view of a city street. The street is illuminated by streetlights and blue neon lights along the buildings. The buildings are modern, with large glass windows and facades. The street is relatively empty, with a few cars and pedestrians visible. The overall atmosphere is urban and modern.

# 1. Johdanto

Elinvoimalaskentamenetelmän esittely



## Elinvoiman mittaaminen ja seuranta

- Keskustojen elinvoimalaskenta perustuu liiketilojen kartoittamiseen ja luokittamiseen. Kehitystä mitataan ja seurataan päivittämällä liiketilatietoja vuosittain tai useammin.
- Päivitykset on ilmoitettu Savonlinnan raporteissa, H1–kevät tai H2–syksy
- Liiketilat luokitellaan niiden käytön mukaan: lauantaisin palvelevat liikkeet, ravintolat ja kahvilat, arkisin palvelevat yritykset ja tyhjät liiketilat.
- Laskennassa on mukana liiketilat joilla on oma ovi kadulle, tai kun liiketila sijaitsee kauppakeskuksessa.
- Liiketilat ovat myös toimialaluokitettu.





# Keskustojen elinvoimalaskenta Suomessa

- Elinvoimalaskenta perustuu Elävät Kaupunkikeskustat ry:n (EKK) menetelmään.
- EKK on kaupunkien, kaupan liittojen ja kiinteistöalan järjestöjen perustama keskustojen kehitystyön verkostotoimija.
- Keskustojen elinvoimaa seurataan Suomessa noin 40:ssä kaupungissa.
- EKK julkistaa elinvoimalaskennan tiedot vuosittain kaikista mukana olevista kaupungeista.

Kouvolan keskustaa. Lähde: Kouvolan kaupunki





## Elinvoiman rakennusaineet

- Lauantaisin palvelevat kaupat ja ravintolat muodostavat keskeisen mittarin keskustan elinvoimasta
- Arkisin palvelevat yritykset vaikuttavat elinvoimaan neutraalisti
- Tyhjät liiketilat vähentävät elinvoimaa
- Elävät kivijalkaliikkeet katutasossa pitävät jalankulkuympäristön viihtyisänä ja mielenkiintoisena
- Tiivis keskusta on resurssiviisas: parantaa palveluiden saavutettavuutta ja joukkoliikenteen kannattavuutta





## Elinvoimalaskennan kokonaisuus

- Liiketilat digitaaliselle kartalle
  - Jalkatyönä – todellinen tilanne kuluttajan silmin
  - Liiketilojen luokittelu ja tallennus / päivitys
  - Toimialamäärittelyt
- Keskustan aluerajaus
- Raportointi ja analyysit
  - Elinvoimaluku ja muut tunnusluvut, toimialatilastot
  - Kartta-aineistot
  - Valokuvat ja erityispiirteiden dokumentointi
  - Koosteet ja vertailutaulukot
- Päivitys vuosittain mahdollistaa seurannan







# Liiketilöjen luokittelu ja merkinnät kartoilla

- **KAUPPA** Satunnaista asiakasta myös lauantaisin palvelevat yritykset.
- **RAVINTOLA** Satunnaista asiakasta palvelevat ravintolat ja kahvilat (myös lauantaisin).
- **ARKIPÄIVÄ** Ei palvelua lauantaisin (toimistot, työhuoneet, varastot, verstaat).
- **TYHJÄ** Liiketilat joissa ei ole palvelua, kaupalle potentiaaliset tilat.
- **REMONTTI** Remontissa / kausiluonteisesti palvelevat yritykset.
- **ISO VÄHITTÄISKAUPPA** Isot vähittäiskaupan yksiköt (1000-4000 m<sup>2</sup> / < 4000 m<sup>2</sup>).
- **TILAA VAATIVA** Ns. tilaa vaativat vähittäiskaupan yksiköt \*.

\* Tilaa vaativia vähittäiskaupan yksiköitä (TiVa) ovat mm. rautakauppa, moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien kauppa, huonekalu- ja kodinkonekauppa (Ympäristöministeriön määritelmä). TiVa-kaupan yksiköitä on yleensä keskustan ulkopuolella.





## Tunnusluvut

**Kauppojen ja Ravintoloiden osuus =**

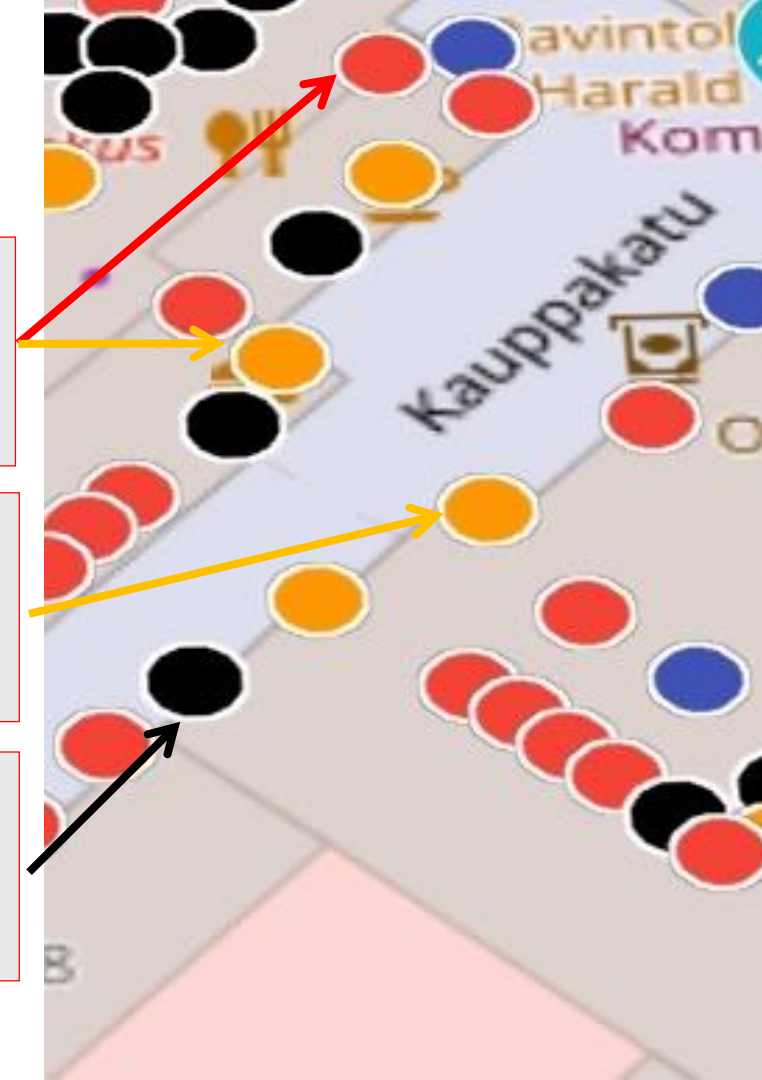
*Kaupat ja Ravintolat / kaikki liiketilat*

**Ravintoloiden osuus =**

*Ravintolat / Kaupat ja Ravintolat*

**Tyhjien tilojen osuus =**

*Tyhjät tilat / kaikki liiketilat*



- Kaupat ja Ravintolat lauantaisin palvelevia



# Elinvoimaluku ja kaupallinen tiiviys

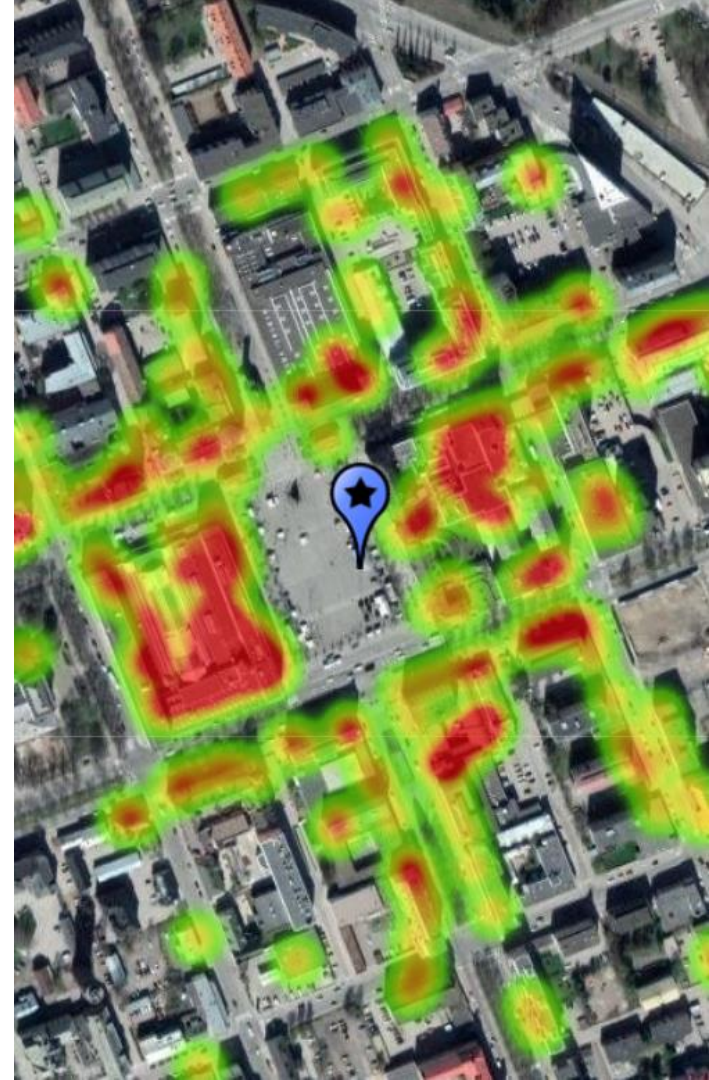
**Elinvoimaluku =**

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

**Kaupallinen tiiviys =**

$$\text{Kaupat ja Ravintolat} / \text{keskustan pinta-ala}$$

- Kaupat ja Ravintolat lauantaisin palvelevia
- Asukaslukuna käytetään alkukartoitusajankohdan asukaslukua







## Toimialaluokitus liikeiloille

- Liiketilöjen käyttäjien toimialat Suomen Kauppakeskusyhdistyksen luokitusta seuraten.
- Kauppa, palvelut ja toimistot: 14 pääluokkaa (suluissa alla alaluokkien määrät)

1. Muoti ja asusteet (6)
2. Kauneuden ja terveyden tuotteet (3)
3. Sisustaminen ja kodin tarvikkeet (6)
4. Vapaa-aika (8)
5. Päivittäistavarat (4)
6. Tavaratalot, Hypermarketit (2)
7. Muut liikkeet (4)
8. Kahvilat ja ravintolat (5)
9. Kauneus- ja hyvinvointipalvelut (6)
10. Viihde- ja vapaa-ajan palvelut (5)
11. Kaupalliset palvelut (muut) (14)
12. Palvelut ilman liikevaihtoa (2)
13. Hotellit (1)
14. Toimistot ym. (5)



## 2. Tulokset: Savonlinnan keskusta

Alkukartoitus on tehty 12/2015. Tämä on viides vuosittainen seurantaraportti.





# Elinvoimalaskenta Savonlinnassa

- Tämä raportti kuvaa laskennan tulokset vuodelta **2021** (02/2021).
- **Päivityskartoitus:** Sakke ry.
- **Raportti:** Tietojärjestelmä Palvelu Salokorpi Oy
- **Valokuvat** Savonlinnasta: Sakke ry.
- Savonlinnan keskustan elinvoimalaskennan tulokset on aiemmin julkaistu seuraavasti: **2016** (11/2015), **2017** (03/2017), **2018** (12/2017), **2019** (12/2018), **2020** (01/2020).







# Keskusta-alue: Savonlinna

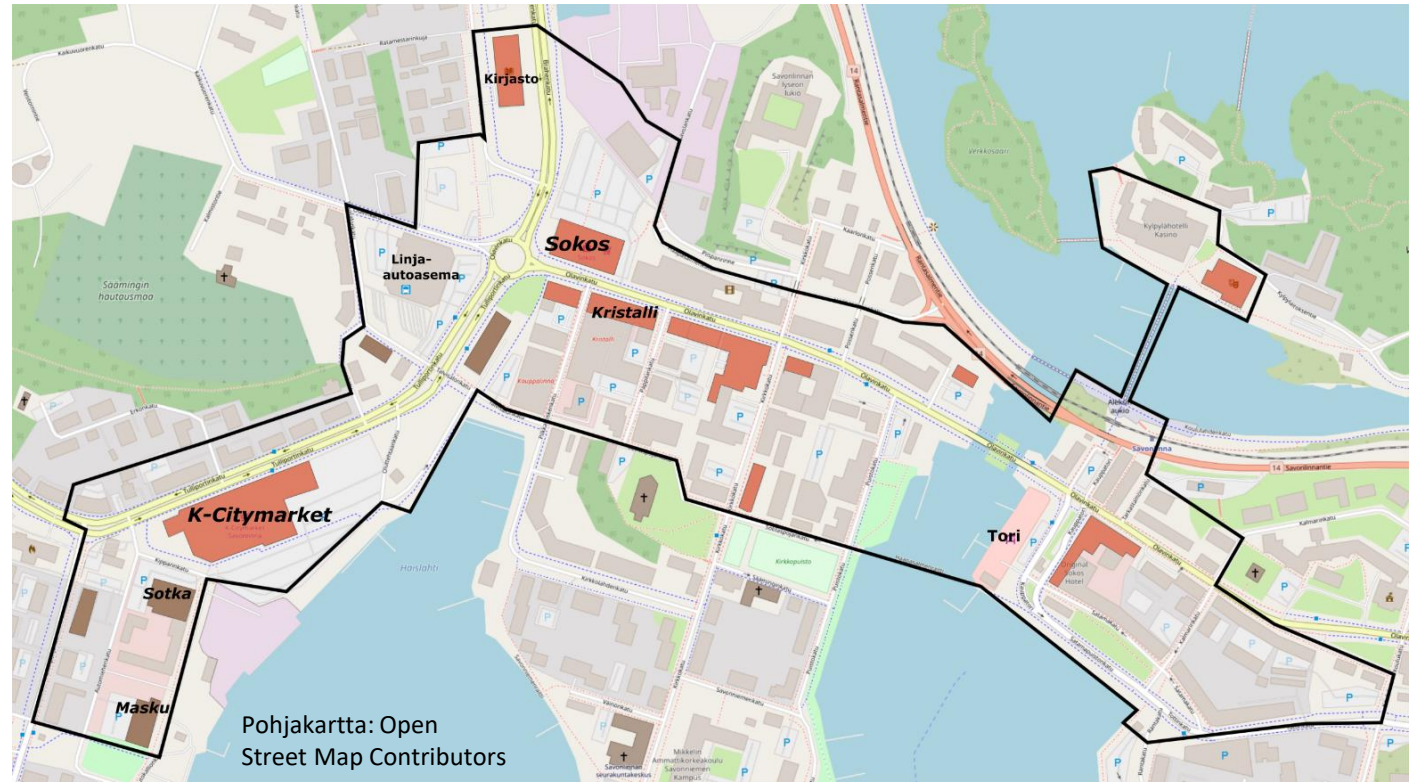
**Keskusta-alueen** muodostavat ns. **kuumat korttelit** ja sitä ympäröivä + 200 m elävä keskustavyöhyke\*.

Kuumat korttelit -alueella vähintään 50 % katusivun liiketiloista on lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden käytössä.

**Keskusta-alue** = liiketilojen laskenta-alue, rajausta on Savonlinnassa tehty vuonna 2015.

Keskustarajauksen pinta-ala on 40,3 ha.

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



Pohjakartta: Open Street Map Contributors

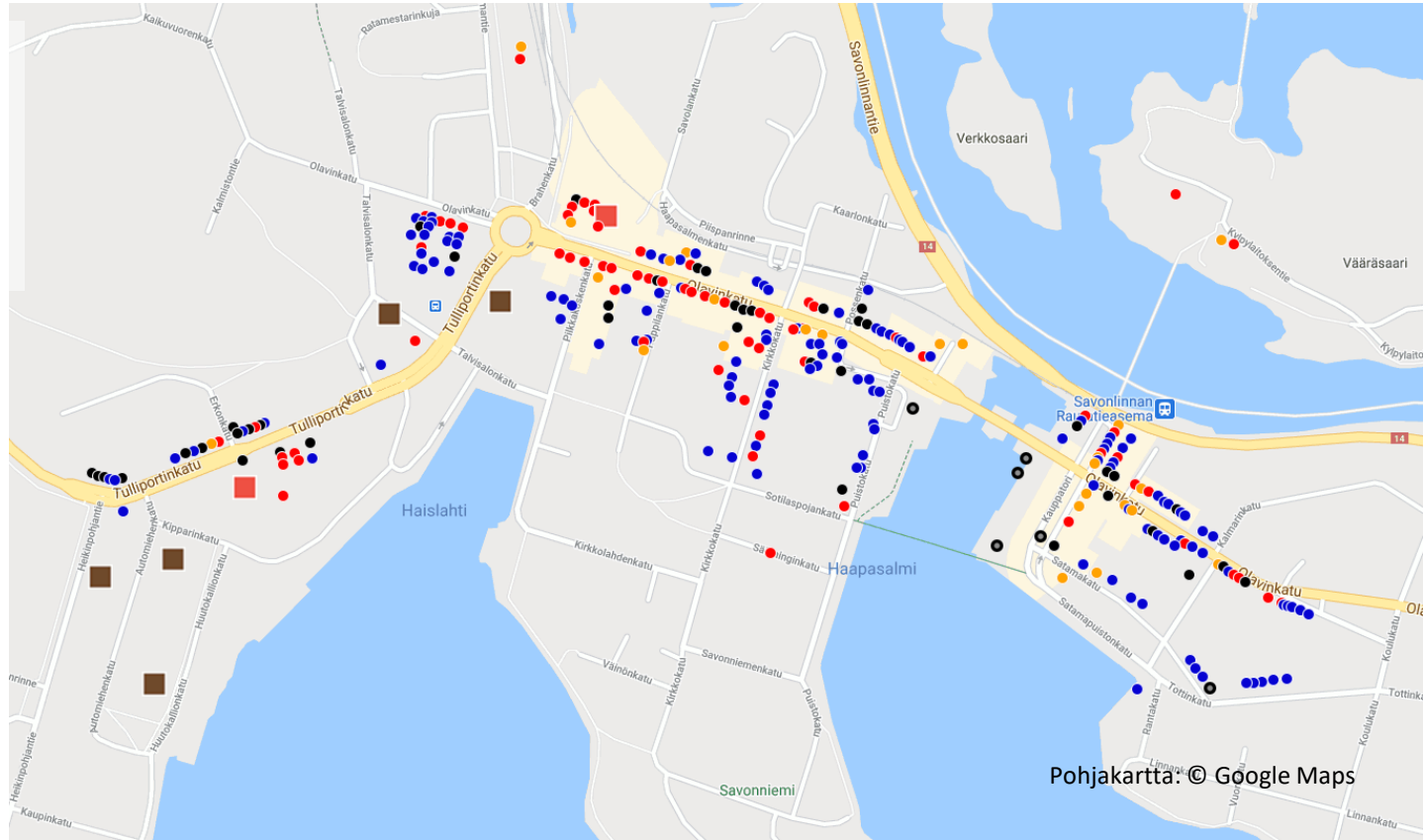




# Liiketilat: Savonlinnan keskusta 2021

- Savonlinnan keskustan selkärangan muodostavat Olavinkatu ja Tulliportinkatu.

- KAUPPA
- RAVINTOLA
- ARKIPÄIVÄ
- TYHJÄ
- REMONTTI
- ISO VÄHITTÄISKAUPPA
- TILAA VAATIVIA





# Liiketilat: Savonlinnan keskusta 2016–2021

Liiketilat: Savonlinnan keskusta	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Muutos 1 v.	Muutos 5 v.
Kaupat	98	98	94	81	71	67	-4	-31
Isot vähittäiskaupat 1000 - 4000 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	1	1	1	0	n/a
Isot vähittäiskaupat > 4000 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	1	1	1	0	n/a
Tilaa vaativat < 4000 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	6	5	5	0	n/a
Tilaa vaativat > 4000 m <sup>2</sup>	n/a	n/a	n/a	0	0	0	0	n/a
Kaupat yhteensä	98	98	94	89	78	74	-4	-24
Ravintolat ja kahvilat	27	30	28	28	24	25	1	-2
Kaupat ja ravintolat yhteensä	125	128	122	117	102	99	-3	-26
Arkipäivä	106	100	103	106	123	129	6	23
Tyhjät	40	47	56	63	59	42	-17	2
Remontissa / kausiluonteiset	7	10	10	10	8	6	-2	-1
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>278</b>	<b>285</b>	<b>291</b>	<b>296</b>	<b>292</b>	<b>276</b>	<b>-16</b>	<b>-2</b>

Savonlinnassa elinvoimalaskenta on tehty vuosittain marras-maaliskuussa. Päivityskartoitusten tarkat ajankohdat on mainittu sivulla 13.

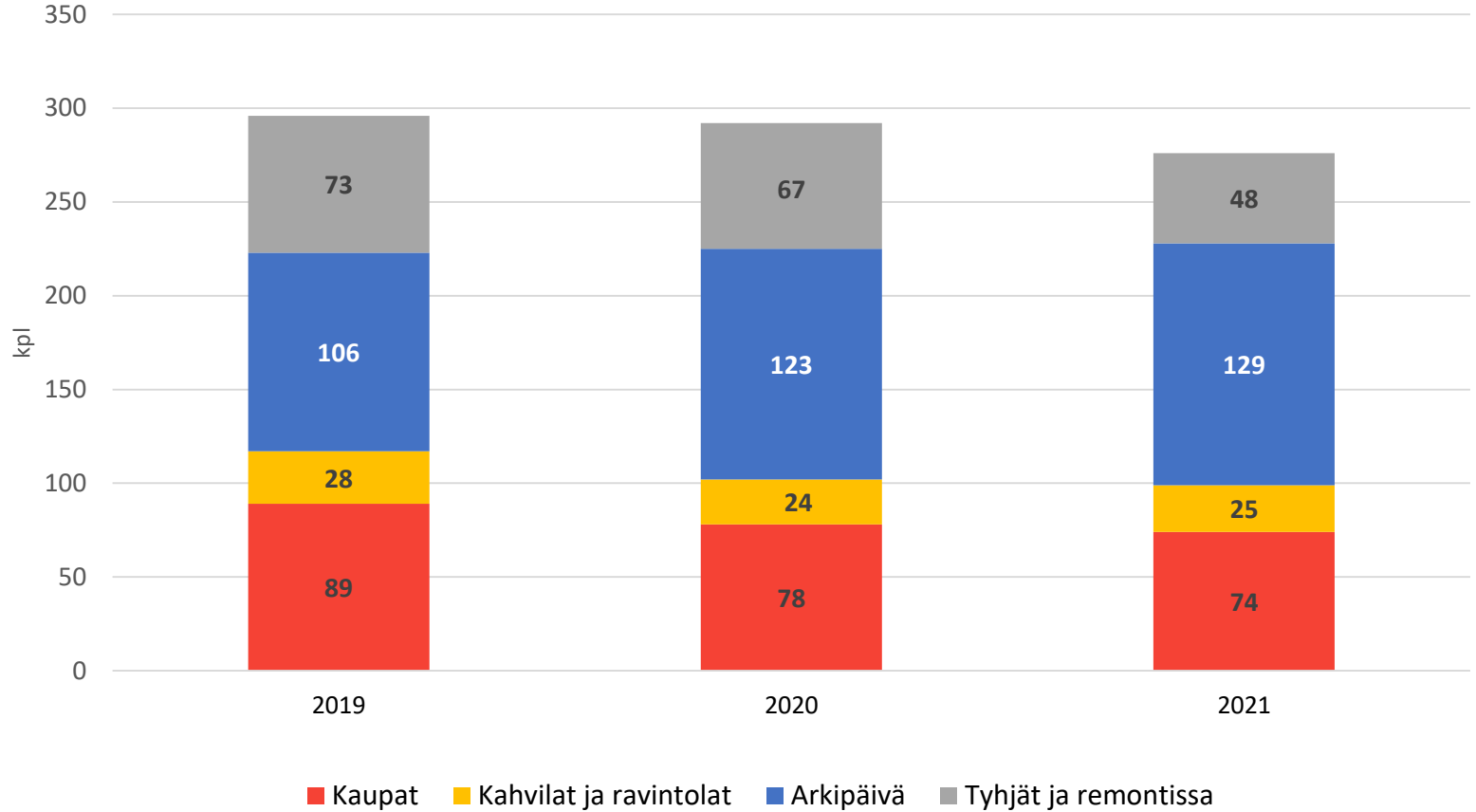
\*) Isot vähittäiskaupan yksiköt ja Tilaa vaativat liikkeet on eritelty vuodesta 2019 alkaen.

\*\*\*) Vuoden 2020-2021 tyhjien liiketilojen määrän laskuun on vaikuttanut Kauppakeskus Kauppalinnan tilojen poistaminen rekisteristä (15 kpl tyhjiä poistettu)





## Luokiteltujen liiketilojen määrät Savonlinnassa 2019-2021





# Tunnusluvut: Savonlinnan keskusta 2016–2021

Tunnusluvut: Savonlinna	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Muutos- suunta 1v.
Kaupat ja Ravintolat -%	46,00	44,90	41,92	39,53	35,27	35,87	parannus
Ravintolat / Kaupat ja Ravintolat -%	23,40	23,40	22,95	23,93	23,30	25,25	nousua
Tyhjät -%	14,40	16,50	19,24	21,28	19,86	15,22	laskua
Elinvoimaluku	2,449	2,279	1,857	1,519	1,266	1,604	parannus
Kaupallinen tiiviys	3,13	3,18	3,03	2,90	2,56	2,46	laskua

Huomiot Savonlinnan keskustan elinvoiman kehityksestä

- **Viiden vuoden aikana** keskustan elinvoima on hiipunut lauantaicin palvelevien liikkeiden vähentymisen ja tyhjien liikeilojen lisääntymisen johdosta.
- **Viimeisen vuoden aikana** tunnusluvuissa on positiivista kehitystä, mikä johtuu tyhjentyneen *Kaupakeskus Kauppalinna* liikeilojen poistamisesta rekisteristä – tyhjiä poistettu 15 kpl.

**Kauppojen ja ravintoloiden osuus =**  
*Kaupat ja Ravintolat / kaikki liikeilat*

**Ravintoloiden osuus =**  
*Ravintolat / Kaupat ja Ravintolat*

**Tyhjien osuus =**  
*Tyhjät / kaikki liikeilat*

**Elinvoimaluku =**  
$$\frac{\text{Kaupat ja Ravintolat} - \text{Tyhjät}}{\text{asukasluku}} \quad (\times 1\,000)$$

**Kaupallinen tiiviys =**  
*Kaupat ja Ravintolat / keskustan pinta-ala (ha)*





# Voimakartta: Savonlinna 2021

- Voimakartta kuvaa Savonlinnan keskustan lauantaisin palvelevien liikkeiden sijainnin ja osoittaa elinvoiman epäjatkuvuuskohtat.
- Lauantaisin palvelevien liikkeiden maantieteellinen keskipiste on Kirkkokatu 7 kiinteistön kohdalla (kartalla tähti).



Pohjakartta: Google Maps



# Tyhjät liiketilat: Savonlinnan keskusta 2021

- Tyhjiä liiketiloja on edelleen runsaasti (42 kpl)
- Vähennystä vuoteen 2020 verrattuna 17 kpl, josta 15 kpl entisen *Kauppa*keskus *Kauppalinnan* rekisteristä poistettuja.







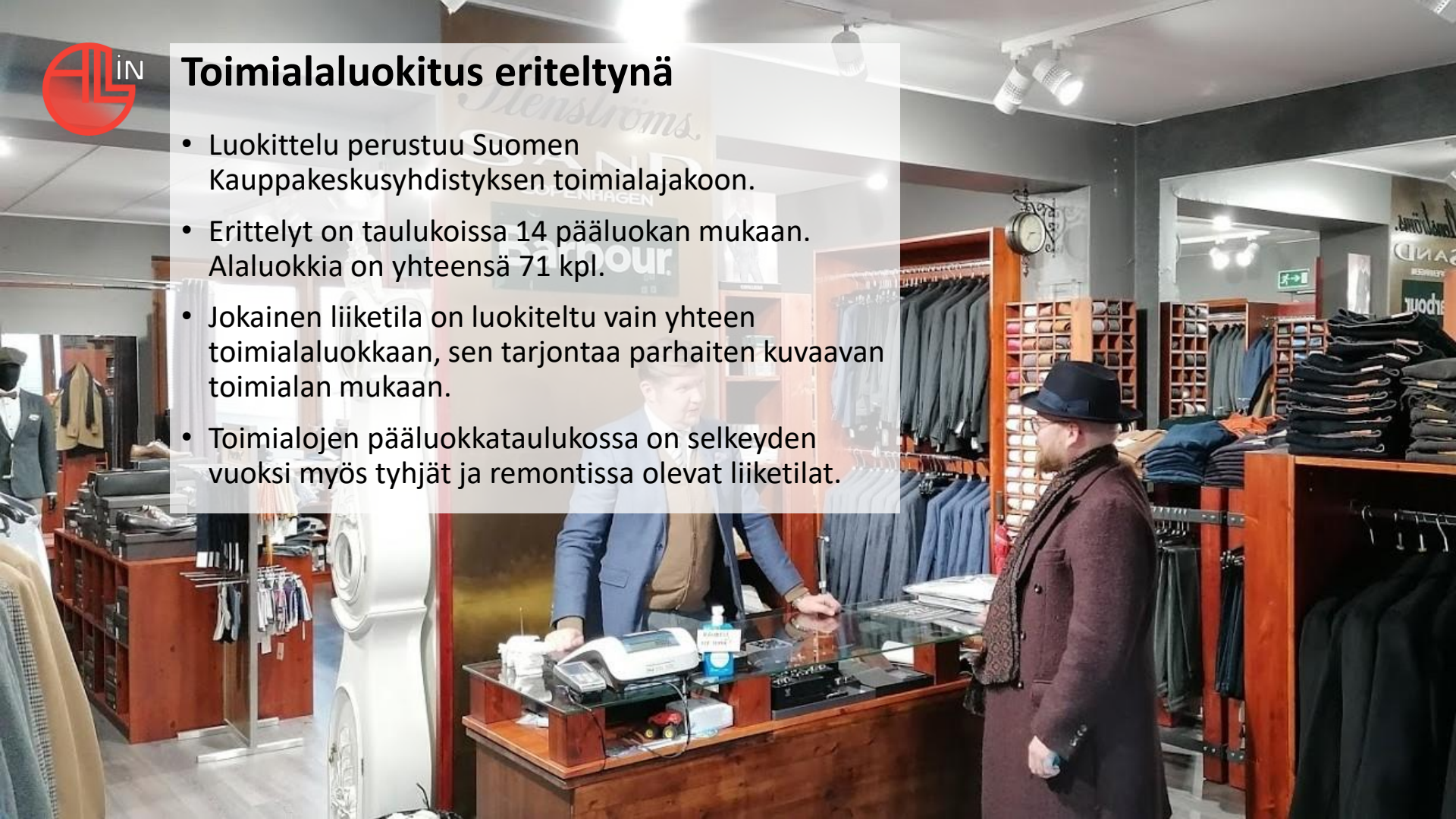
# 3. Toimialat Savonlinnassa

Tilastot vuosilta 2019-2021.



## Toimialaluokitus eriteltyinä

- Luokittelu perustuu Suomen Kauppakeskusyhdistyksen toimialajakoon.
- Erittelyt on taulukoissa 14 pääluokan mukaan. Alaluokkia on yhteensä 71 kpl.
- Jokainen liiketila on luokiteltu vain yhteen toimialaluokkaan, sen tarjontaa parhaiten kuvaavan toimialan mukaan.
- Toimialojen pääluokkataulukossa on selkeyden vuoksi myös tyhjä ja remontissa olevat liiketilat.





# Toimialat pääluokittain: Savonlinna 2019-2021

Toimialat pääluokittain		Savonlinna		
		2019	2020	2021
1-6	Muoti ja asusteet	17	15	14
7-9	Kauneuden ja terveyden tuotteet	10	11	12
10-15	Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	24	25	23
16-23	Vapaa-aika	13	12	11
24-27	Päivittäistavarat	6	6	6
28-29	Tavaratalot, Hypermarketit	2	2	2
30-33	Muut kauppaliikkeet	4	3	3
	<b>Kaupat yhteensä</b>	<b>76</b>	<b>74</b>	<b>71</b>
34-38	Kahvilat ja ravintolat	38	33	34
39-44	Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	50	49	51
45-49	Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	4	3	2
50-63	Kaupalliset palvelut (muut)	38	48	49
64-65	Palvelut ilman liikevaihtoa	7	6	6
66	Hotellit	3	3	3
	<b>Palvelut yhteensä</b>	<b>140</b>	<b>142</b>	<b>145</b>
67-71	Toimistot ym.	13	16	18
0	Tyhjä	63	59	42
99	Remontissa	4	1	0
	<b>LIIKETILAT YHTEENSÄ</b>	<b>296</b>	<b>292</b>	<b>276</b>





# Toimialat, kaupungit: Savonlinna 2019–2021

Muoti ja asusteet		Savonlinna		
		2019	2020	2021
1	Pukeutuminen	11	8	8
2	Lasten pukeutuminen	0	0	0
3	Jalkineet	1	1	1
4	Laukut ja asusteet	2	2	2
5	Korut ja kellot	3	3	2
6	Second Hand, Vintage	0	1	1
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>17</b>	<b>15</b>	<b>14</b>

Kauneuden ja terveyden tuotteet		Savonlinna		
		2019	2020	2021
7	Kosmetiikka, luontaistuotteet	2	3	3
8	Apteekit	4	4	4
9	Optikkoliikkeet, terveystekniikka	4	4	5
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>



# Toimialat, kaupungit: Savonlinna 2019–2021

Sisustaminen ja kodin tarvikkeet		Savonlinna		
		2019	2020	2021
10	Huonekalut	4	4	3
11	Kodintarvikkeet	4	3	3
12	Sisustus- ja lahjatavarat	6	8	8
13	Rauta- ja rakennustarvikkeet, maatalous	2	1	1
14	Kodintekniikka, elektroniikka	5	6	5
15	Kukat ja puutarha	3	3	3
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>24</b>	<b>25</b>	<b>23</b>

Vapaa-aika		Savonlinna		
		2019	2020	2021
16	Urheilu, ulkoilu, ase ja erä	3	2	2
17	Kirjat ja paperi, ääni- ja kuvatallenne	5	3	3
18	Harrastusliikkeet (askartelu, käsityö, soittimet)	1	3	2
19	Kännykät ja liittymät	1	1	1
20	Pelit ja lelut	0	0	0
21	Valokuvaustarvikkeet, kuvatulostus	2	2	2
22	Lastentarvikkeet	0	0	0
23	Lemmikkituotteet	1	1	1
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>13</b>	<b>12</b>	<b>11</b>



# Toimialat, kaupungit: Savonlinna 2019–2021

Päivittäistavarat		Savonlinna		
		2019	2020	2021
24	Päivittäistavarat	2	3	3
25	Elintarvikkeet	2	1	1
26	Juomat	1	1	1
27	Kioskit	1	1	1
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Tavaratalot, hypermarketit		Savonlinna		
		2019	2020	2021
28	Tavaratalo	1	1	1
29	Hypermarket	1	1	1
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Muut kauppaliikkeet		Savonlinna		
		2019	2020	2021
30	Ajoneuvot ja konekauppa, veneet	0	0	0
31	Varaosat ja työkalut, työasut	1	1	1
32	Kirpputorimarket	3	2	2
33	Muut luokittelemattomat liikkeet	0	0	0
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>





## Toimialat, palvelut: Savonlinna 2019–2021

Kahvilat ja ravintolat		Savonlinna		
		2019	2020	2021
34	Kahvilat, jäätelö- ja mehubaarit	11	8	7
35	Ravintolat	10	9	9
36	Pikaruoka	7	7	7
37	Pubit, baarit ja viihderavintolat	9	8	9
38	Lounasravintolat	1	1	2
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>38</b>	<b>33</b>	<b>34</b>

- Osa kahviloista ja ravintoloista palvelee vain kesäsesongilla – kausiluonteisten liiketilaluokitus on *Remontti/kausiluonteinen*



## Toimialat, palvelut: Savonlinna 2019–2021

Kauneus- ja hyvinvointipalvelut		Savonlinna		
		2019	2020	2021
39	Parturi-kampaamot, kauneushoitolat	28	25	<b>27</b>
40	Tatuointiliikkeet	2	1	<b>1</b>
41	Kunto-, jooga- ja tanssisalit	1	3	<b>4</b>
42	Hierontapalvelut, fysioterapia	16	15	<b>13</b>
43	Terveyspalvelut: lääkäriasemat yms.	3	3	<b>3</b>
44	Muut kauneus- ja hyvinvointipalvelut	0	2	<b>3</b>
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>50</b>	<b>49</b>	<b>51</b>



# Toimialat, palvelut: Savonlinna 2019–2021

Kauneus- ja hyvinvointipalvelut		Savonlinna		
		2019	2020	2021
39	Parturi-kampaamot, kauneushoitolat	28	25	27
40	Tatuointiliikkeet	2	1	1
41	Kunto-, jooga- ja tanssisalit	1	3	4
42	Hierontapalvelut, fysioterapia	16	15	13
43	Terveyspalvelut: lääkäriasemat yms.	3	3	3
44	Muut kauneus- ja hyvinvointipalvelut	0	2	3
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>50</b>	<b>49</b>	<b>51</b>

Viihde- ja vapaa-ajan palvelut		Savonlinna		
		2019	2020	2021
45	Elokuvateatterit	1	0	0
46	Liikunta-, seikkailu- ja keilaradat yms.	0	0	0
47	Pelitalit	1	1	1
48	Museot, taidegalleriat	1	1	0
49	Teatterit, konserttitalit	1	1	1
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>





# Toimialat, palvelut: Savonlinna 2019–2021

Kaupalliset palvelut (muut)		Savonlinna		
		2019	2020	2021
50	Pesulat, ompelimot, pukuvuokraamo, vaatturi	1	1	3
51	Suutarit, avainpalvelu, lukkoliike	1	2	2
52	Pankit, vakuutus, LKV, laki, henkilöstöpalv., tilit, isännöinti	18	21	21
53	Hautauspalvelu, matkatoimistot, siivous- ja kiinteistöhuolto	6	8	7
54	Posti, pakettipalvelut	2	2	2
55	Eläinlääkäri	0	0	0
56	Pienvarastopalvelut	0	0	0
57	Paino- ja kopiointipalvelut	0	0	0
58	Huoltopalvelut: Kodinkone, tietokone, kännykkä, polkup., verhoomo	1	4	5
59	Koulutus- ja valmennuspalvelut	2	2	2
60	Popup ja showroom	0	0	0
61	Auton huolto, pesu, vuokraus, katsastus ym.	2	1	1
62	Muut kaupalliset palvelut, itsepalvelutilat	2	3	4
63	Talo-, sisustus-, keittiö- ja kphsuunnittelu ja myynti	3	4	2
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>38</b>	<b>48</b>	<b>49</b>

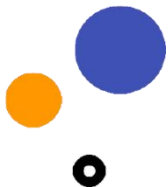


# Toimialat, palvelut: Savonlinna 2019–2021

Palvelut ilman liikevaihtoa		Savonlinna		
		2019	2020	2021
64	Julkinen ja kolmas sektori: virastot, kirjastot, koulut ym.	7	5	5
65	Muut palvelu- ja kokontumistilat : nuoriso-, asukas- ja yhteisötilat	0	1	1
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>7</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Hotellit		Savonlinna		
		2019	2020	2021
66	Hotellit (asiakaspalvelulla)	3	3	3
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Toimistot ym.		Savonlinna		
		2019	2020	2021
67	Suunnittelutoimistot (arkkitehti, mainos, ITC)	7	8	6
68	Toimistot, työhuone, verstaas (ei kuluttajille)	5	6	10
69	Varasto (ei kuluttajille)	0	1	1
70	Tukkukauppa ja teollisuustuotteet	1	1	1
71	Asunto tai muu käyttö	0	0	0
<b>PÄÄTOIMIALA YHTEENSÄ</b>		<b>13</b>	<b>16</b>	<b>18</b>



# ALL-in keskustojen elinvoimalaskenta

**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)



SALOKORPI.COM



**SILMU**  
SOFTWARE

**Sovelluksen ylläpito: Silmu Software Oy**

**Kehittämissyhteistyössä mukana: Elävät Kaupunkikeskustat ry**



Elävät Kaupunkikeskustat ry

