



Resultaten av Livskraftsmätningen i Mariehamn 2019

AI - SUN 63 §



TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy

FM Martti Wilhelms

30.9.2019





Innehåll av rapporten

- Inledning
 - Städernas livskraftsmätning i Finland
 - Affärsutrymmenas klassificering
 - Livskraftsindex och andra nyckeltal
- Livskraftsmätning: Mariehamns centrum / Maxinge-området
- Verksamhetsklassificering:
 - Verksamheten i huvudkategorier (14)
 - Alla verksamheter (70)
- Jämförelser: Mariehamn vs. andra städer
- Sammandrag: Mariehamns livskraft





Inledning

Livskraftsmätning i Finlands städer

**Ateliers
SYKIERN**
KÄLLANEN & KALLIO OY
KÄLLÄNKATU 10
00100 HELSINKI
KLÄDER
LÄDER
MÖBLER
BÄTKAPELL
SÖMNAD AV
Tel. 0657344 41 85



Livskraftsmätningen i Finland

- Centrumområdenas livskraftsmätning är en metod, som har utvecklats med *Levande Stadskärnorna r.f. Elävät Kaupunkikeskustat ry (EKK)*
- *EKK* publicerar städers livskraftsiffror årligen (förra rapport 24.5.2019).



Beståndsdelarna av stadskärnans livskraft

- Butiker och restauranger - som har öppet på lördagar - kvantitet indikerar om centrumområdets livskraft
- Kontor och andra vardagsverksamheter är neutrala i livskraftsmätning
- Tomma lokaler minskar livskraften
- Ett kompakt centrum förbättrar konsumentens upplevelse
- Kompakt centrum är resurssmart: förbättrar tillgänglighet och förbättrar möjligheter för kollektivtrafik





Stadskärnornas livskraftsmätning 2019

- Livskraftsmätningen har gjorts i 46 städer.
- Uppföljningsdata från 2018-2019 finns från 31 städer
- Nedan **med grönt** nya städer, av vilka det inte finns uppföljningsdata från tidigare åren.

Helsingfors
Tammerfors
Vanda
Uleåborg
Åbo
Jyväskylä
Lahtis
Kuopio

Björneborg
Kouvola
Joensuu
Villmanstrand
Tavastehus
Vasa
Seinäjoki
Rovaniemi

S:t Michel
Kotka
Salo
Borgå
Karleby
Lojo
Hyvinge
Träskända

Nyslott
Nokia
Ylöjärvi
Torneå-
Haparanda
Kangasala
Riihimäki
Imatra

Reso
Lempäälä
Idensalmi
Kemi
Birkala
Heinola
Nådendal
Pieksämäki

Loimaa
Nystad
Kalajoki
Mariehamn
Mänttä-Vilppula
Orivesi
Somero





Livskraftsmätning och uppföljning

- Livskraftsmätningen baserar sig på affärsutrymmens kartläggning och klassificering. Utvecklingen kan följas med hjälp av årlig uppdatering av data.
- Affärsutrymmenas grundklassificering görs enligt verksamheterna i lokalerna: butiker, restauranger, vardagsverksamheter, renovering / säsongöppet och tomma lokaler
- Lokaler som har en egen dörr till gatan eller till köpcentrum räknas med i mätningen
- Med hjälp av affärslokalernas mängd beräknar man centrumområdets livskraftsindex och andra siffror
- Detaljerad verksamhetsklassificering (baserad på Finlands Köpcentrum förbundets klassifikation)



Livskraftsmätningen i sin helhet

- Affärslokalerna på en digital karta
 - Görs till fots – verkligheten ur kundens synpunkt
 - Affärslokalernas klassificering och lagring / uppdatering
 - Verksamhetsklassificering av affärslokaler
- Uppdragning av centrumområdets gränser (EKKs metod)
- Rapportering och analyser
 - Livskraftsindex och andra nyckeltal, verksamhetsstatistik
 - Kartmaterial och fotografier
 - Analyser och dokumentering av särdrag
 - Sammanställning och jämförelsetabeller
- Årlig uppdatering möjliggör uppföljning





Lokalklasser i karttan

- **BUTIK** Affär som ger service på lördagar för den slumpmässiga konsumenten
- **RESTAURANG** Restaurang och café som har öppet på lördagar
- **VARGDAGAR** Ingen service på lördagar (kontor, serviceaffärer osv.)
- **TOM LOKAL** Potentiella lokaler för affärer
- **RENOVERING/SÄSONG** Lokal under renovering / säsongöppet
- ■ **DETALJHANDEL** Stora detaljhandelsenheter (1000 - 4000 m² / < 4000 m²)
- ■ **UTRYMMESSKRÄVANDE** Affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme*

*Enligt miljöministeriet är affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme är t.ex. järnhandel, möbel- och hushållsmaskinshandel. Dessa affärer ligger oftast utanför stadskärnan.



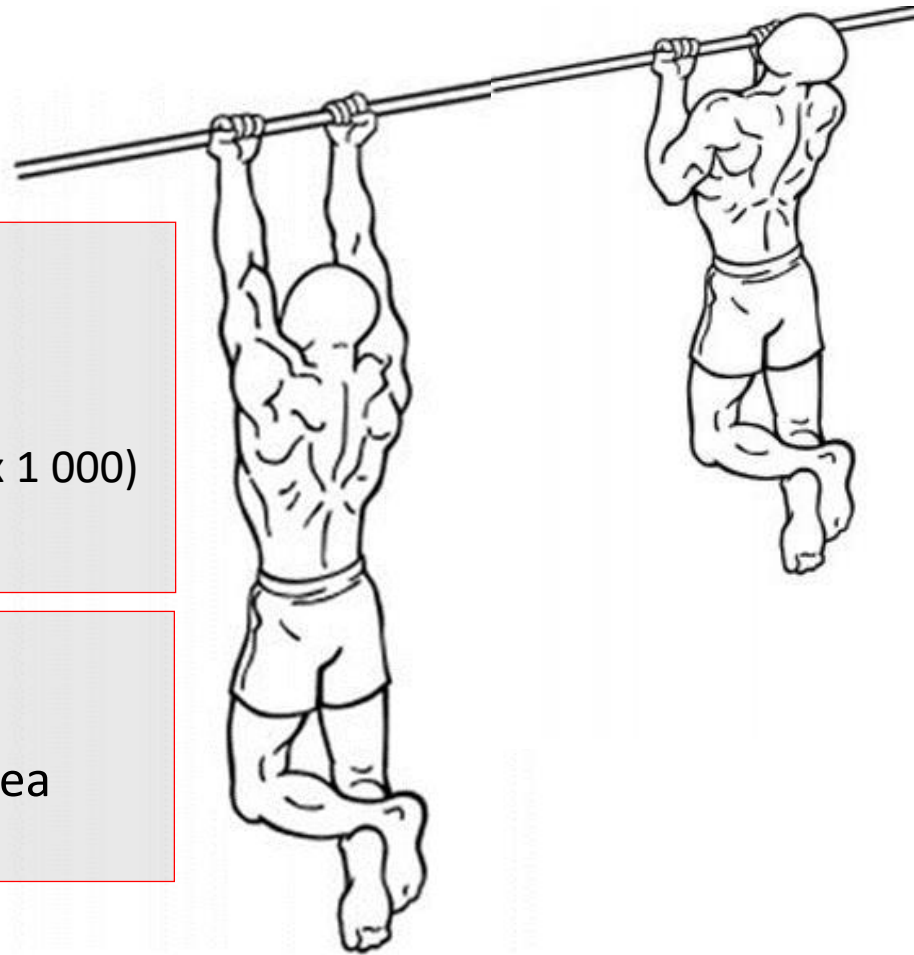
Livskraft och täthet

Centrums livskraftsindex =

$$\frac{\text{Butiker + restauranger - tomma}}{\text{folkmängd}} \quad (\times 1\,000)$$

Centrums täthetstal =

Heta affärer / centrumområdets area



Heta affärer = Butiker + Restauranger



Andra nyckeltal

Heta affärer (-%)=

Butiker + restauranger / alla lokaler

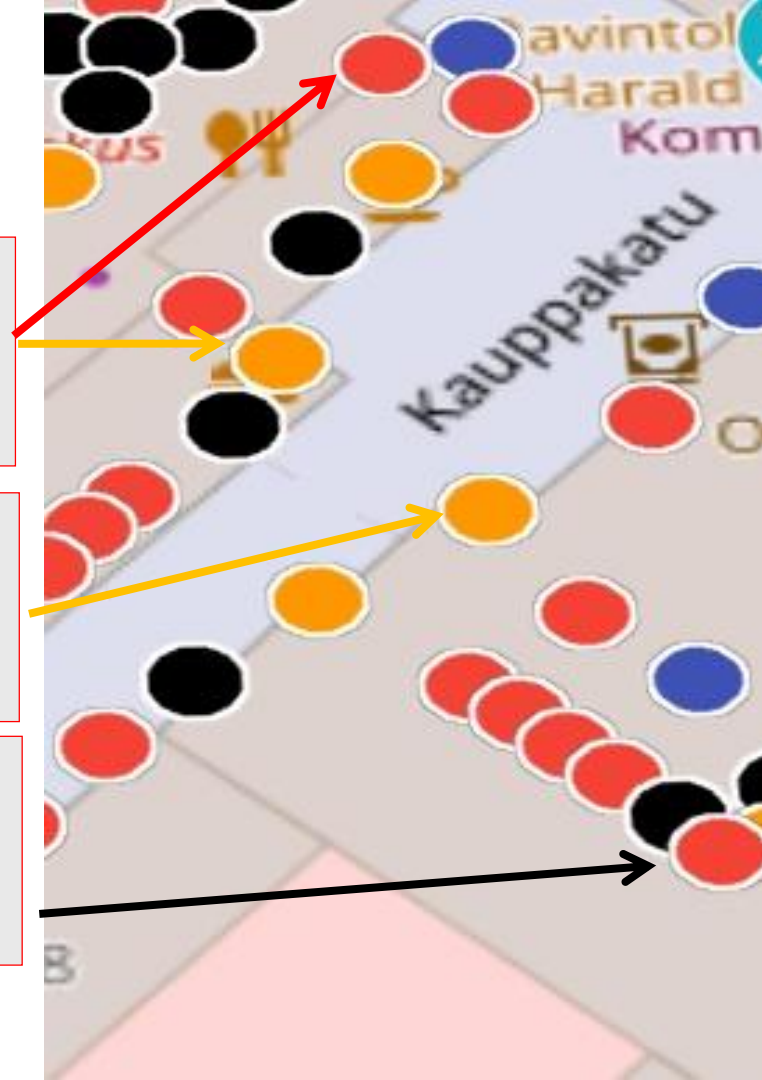
Restaurang (-%) =

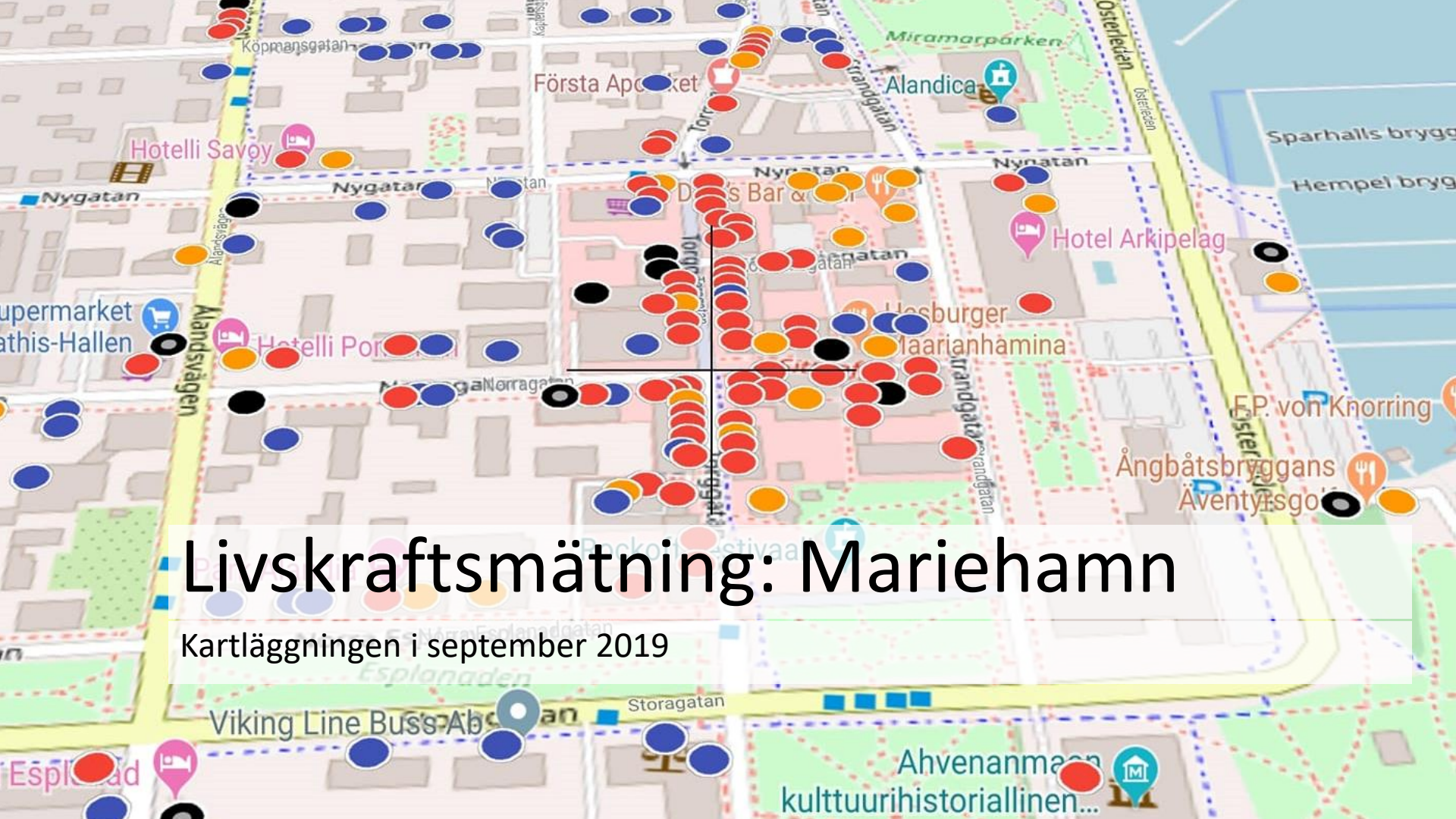
Restauranger / alla heta affärer

Tomma (-%)=

Tomma / alla lokaler

Heta affärer = Butiker + Restauranger





Livskraftsmätning: Mariehamn

Kartläggningen i september 2019



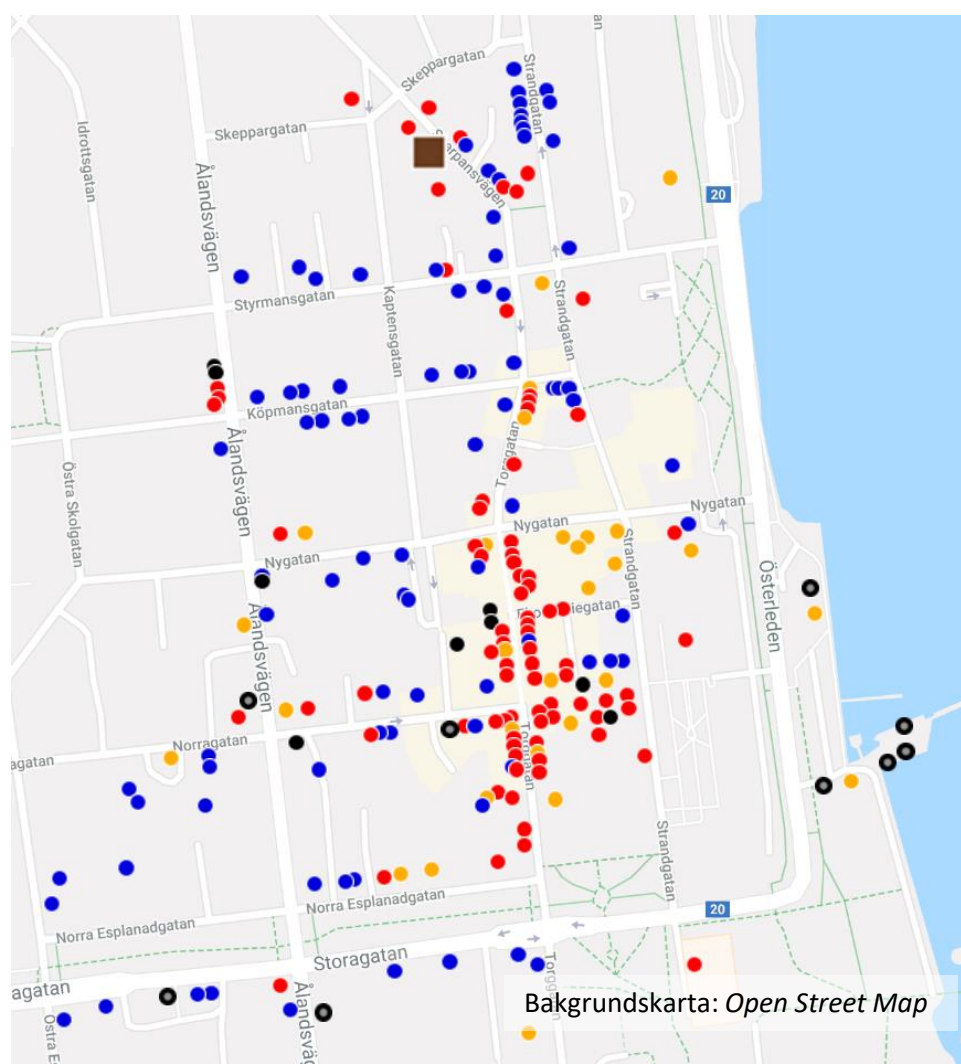
Livskraftsmätningen i Mariehamn

- Kartläggning i Mariehamns centrum och Maxinge-området i september (18-19.9.2019) av *TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy*.
- Beställare: *City Mariehamn*





Affärsutrymme: Mariehamns centrum 2019





Centrum-området: Mariehamn

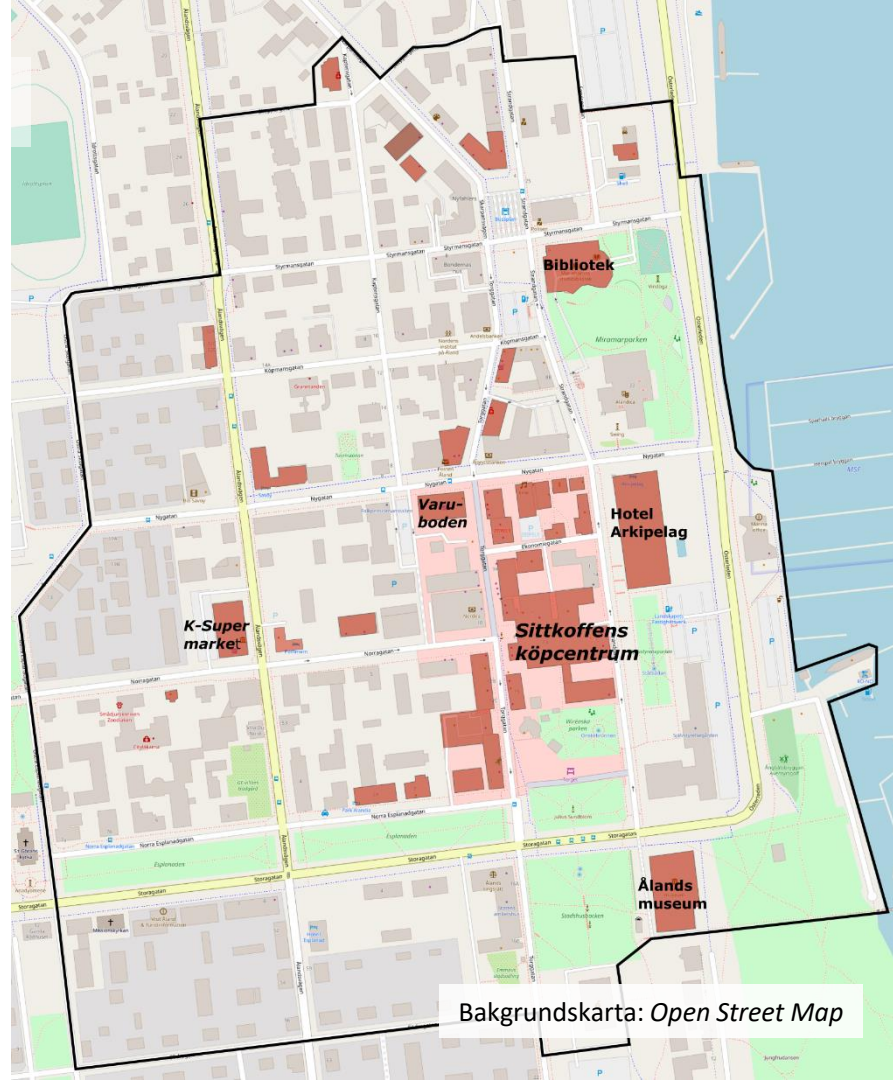
Centrumområde:

Enhetliga heta kvarter och +200 m gränstrakt område*. I heta kvarter är min. 50 % av gatusidans lokaler heta affärer (service på lördagar)

Centrumområdet = mätningområdet.

Mariehamns centrum area: 48,6 ha.

* Metod: *EKK ry, Citybook - Keskustan kehittäjän käsikirja, 2014*



Bakgrundskarta: *Open Street Map*

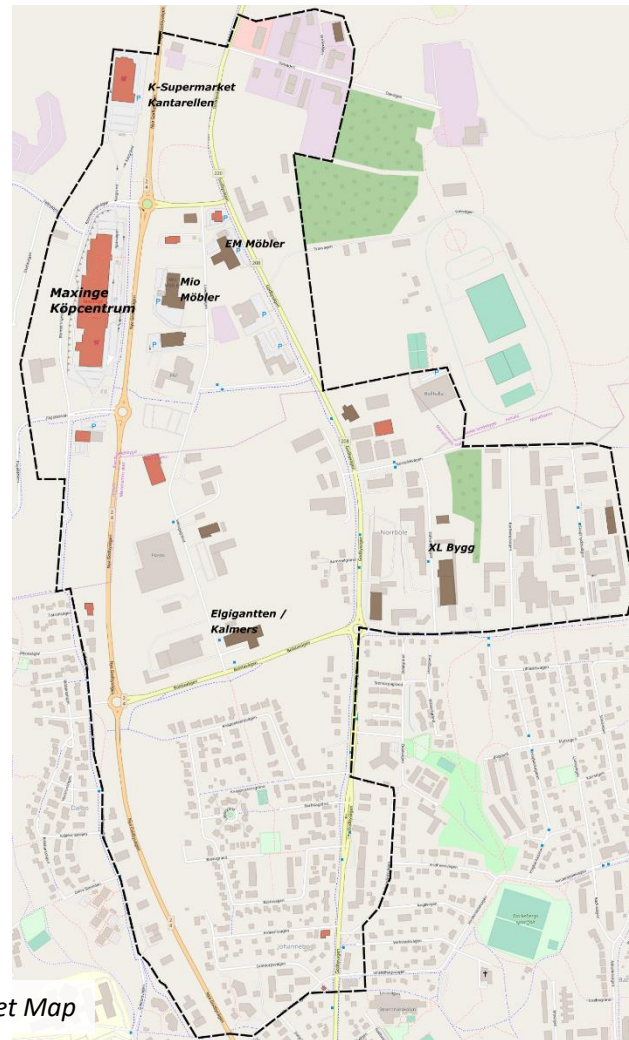


Kommersiellt koncentrationsområde utanför centrum: Maxinge-området

Koncentrationsområde utanför centrum:

Till skillnad från centrumområden definieras kommersiella koncentrationsområden friare. I avgränsningen tas det befintliga affärsfastighetsbeståndet i beaktande.

De så kallade heta kvarteren där de flesta affärerna har öppet på lördagar är utmärkta på kartan med rött. Med brunt kvarteren för utrymmeskrävande handel.

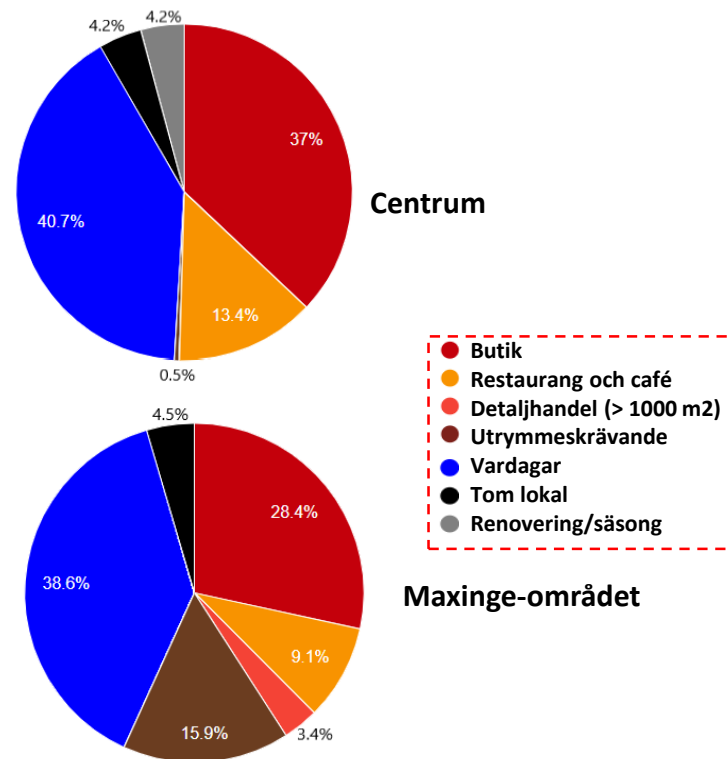




Affärsutrymmen: Mariehamns centrum och Maxinge-området 2019

Affärslokaler

MARIEHAMN 2019	Centrum	Maxinge	Totalt
Butik	80	25	105
Detaljhandel (> 1000 m2)	0	3	3
Utrymmeskrävande handel	1	14	15
Handels tillsammans	81	42	123
Restaurang och cafe	29	7	36
Heta affärer totalt	110	49	159
Vardags	88	34	122
Tomma lokaler	9	4	13
Renovering / säsong	9	0	9
Alla tillsammans	216	87	303





Livskraftsindex och andra nyckeltal i Mariehamn och Maxinge-området

Nyckeltal	Centrum	Maxinge	Helhet
Livskraftsindex*	6,266	2,854	9,057
Täthetstal	2,26	n/a	n/a
Heta affärer -%	50,93	56,82	53,44
Restaurang -%	26,36	16,00	22,09
Tom -%	4,17	4,55	4,26

*Livskraftsindex baserar sig på Mariehamns och Jomalas folkmängd 2015 (16 120 inv.). Helheten baserar sig på hela områdets sammanräkning.

Centrums livskraftsindex =

$$\frac{\text{Butiker + restauranger - tomma}}{\text{folkmängd}} \times 1\,000$$

Centrums täthetstal =

$$\text{Heta affärer} / \text{centrumområdets area}$$

Heta affärer (-%)=

$$\text{Butiker} + \text{restaurang} / \text{alla lokaler}$$

Restaurang (-%) =

$$\text{Restaurang} / \text{alla heta affärer}$$

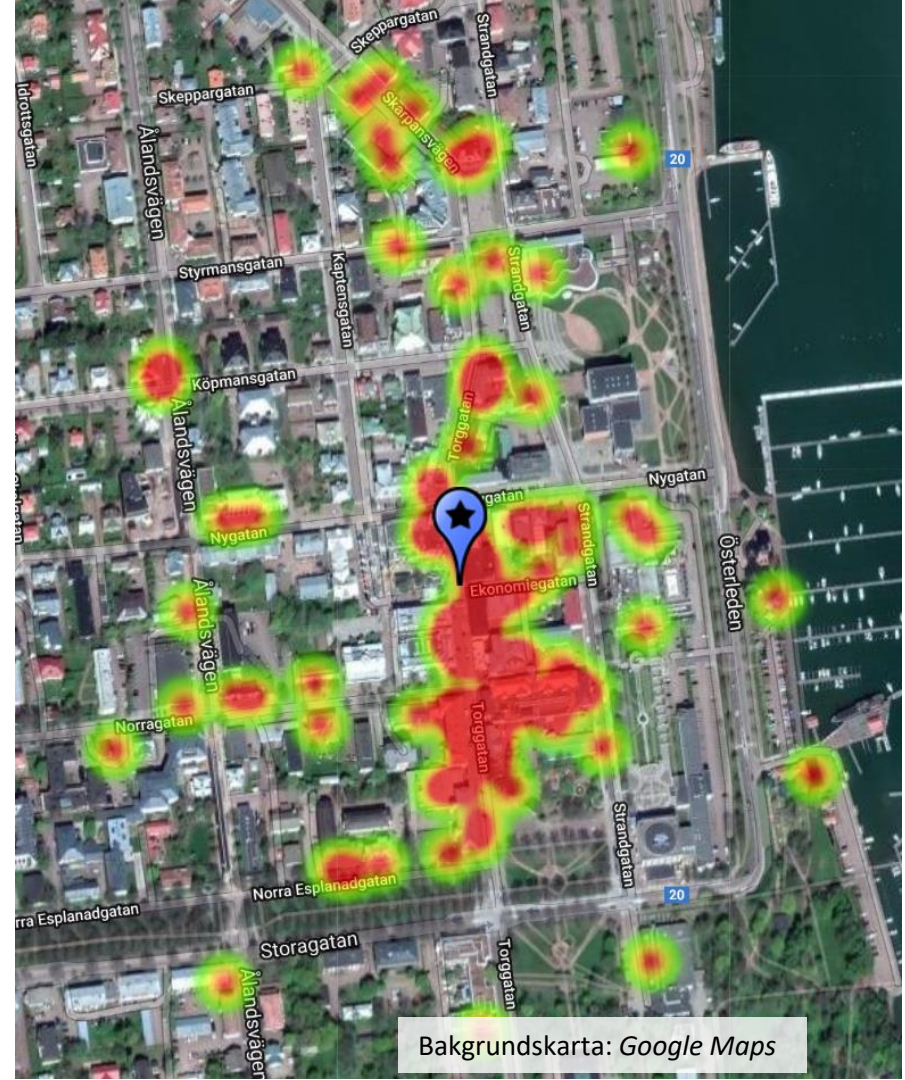
Tomma (-%)=

$$\text{Tomma} / \text{alla lokaler}$$



Livskraftskartan: Mariehamns centrum 2019

- Butikernas och restaurangernas läge och mittpunkt

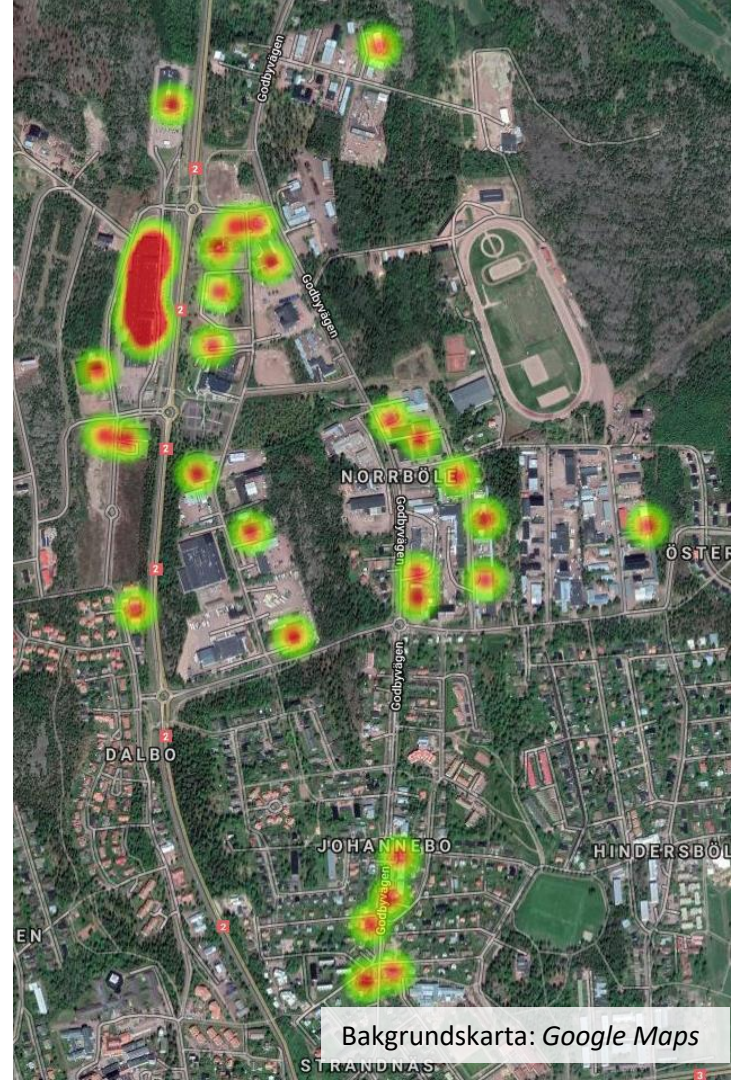


Bakgrundskarta: Google Maps



Livskraftskartan: Maxinge-området 2019

- Handelns och restaurangernas läge





Verksamhetsklassificering

Mariehamn Centrum och Maxinge-området



Verksamheten i huvudkategorier: Mariehamn 2019

- Detaljerad verksamhetsklassificering baseras på Finlands Köpcentrum förbundets klassifikation

Verksamhet - huvudklass	Centrum	Maxinge	Totalt
Mode och kläder	17	5	22
Skönhets- och hälsovaror	8	2	10
Inredning och hushållsvaror	18	17	35
Fritid	14	4	18
Dagligvarubutik	4	6	10
Varuhus, Hypermarket	0	1	1
Övrig handel	1	16	17
Restaurang och cafe	33	10	43
Skönhet- och välbefinnandeservice	31	3	34
Nöje och fritid	6	1	7
Kommersiella service	35	11	46
Service utan omsättning	16	1	17
Hoteller	5	1	6
Kontorer etc.	17	6	23
Tomma	9	4	13
Renovering	2	0	2
Tillsammans	216	88	304



Alla verksamheter: Mariehamns Centrum och Maxingeområdet 2019

Mode och kläder	Centrum	Maxinge	Totalt
Kläder	11	4	15
Barn kläder	1	0	1
Skor	0	1	1
Väskor och accessoarer	1	0	1
Smycken och ur	4	0	4
Second Hand, Vintage	0	0	0
Totalt	17	5	22

Skönhets- och hälsovaror	Centrum	Maxinge	Totalt
Kosmetika, naturprodukter	4	2	6
Apotek	2	0	2
Optiker, hälsoteknik	2	0	2
Totalt	8	2	10



Alla verksamheter: Mariehamns Centrum och Maxinge-området 2019

Inredning och hushållsvaror	Centrum	Maxinge	Totalt
Möbler	1	3	4
Hushållsvaror	3	4	7
Hemindredning och presenter	7	1	8
Järn- och byggvaror	1	6	7
Hushållsapparater, elektronik	4	2	6
Blommor och trädgårdsvaror	2	1	3
Totalt	18	17	35



Alla verksamheter: Mariehamns Centrum och Maxingeområdet 2019

Dagligvarubutik	Centrum	Maxinge	Totalt
Dagligvara	2	1	3
Livsmedel	1	4	5
Drycker	1	1	2
Kiosk	0	0	0
Totalt	4	6	10



Dagligvarubutikerna är få till antal, men deras storlek är betydlig.

Varuhus, Hypermarket	Centrum	Maxinge	Totalt
Varuhus	0	0	0
Hypermarket	0	1	1
Totalt	0	1	1



Alla verksamheter: Mariehamns Centrum och Maxingeområdet 2019

Övrig handel	Centrum	Maxinge	Totalt
Fordons- och maskinhandel, båtar	0	7	7
Reservdelar och redskap, blåställ	0	6	6
Loppmarknad	1	3	4
Andra utan klassifikation	0	0	0
Totalt	1	16	17



Alla verksamheter: Mariehamns Centrum och Maxinge-området 2019

Restaurang och café	Centrum	Maxinge	Totalt
Café, glass- och juicebar	9	4	13
Restaurang	12	1	13
Snabbmat	7	3	10
Pub, bar och nöjesrestaurang	3	0	3
Lunchrestaurang	2	2	4
Totalt	33	10	43



Alla verksamheter: Mariehamns Centrum och Maxingeområdet 2019

Skönhet- och välbefinnandeservice	Centrum	Maxinge	Totalt
Barberare, frisör, salong, dayspa	19	2	21
Tatuering	1	0	1
Gym, yoga- och danshall	2	1	3
Massage, fysioterapi	5	0	5
Hälsovård: läkarstation, tandläkare m.fl.	3	0	3
Andra hälso- och välbefinnandeservice	1	0	1
Totalt	31	3	34



Skönhet- och välbefinnande-services koncentreras till Centrum.

Nöje och fritid	Centrum	Maxinge	Totalt
Bio	0	0	0
Äventyrs- och temaparker, bowling	1	1	2
Spelhall	1	0	1
Museum, konstgalleri	3	0	3
Teater, konserthall	1	0	1
Totalt	6	1	7



Alla verksamheter: Mariehamns Centrum och Maxingeområdet 2019

Kommersiella service	Centrum	Maxinge	Totalt
Tvätt, sömmerska, klädduthyrare, skrädleri	1	1	2
Skomakare, nyckelservice, låsbranschen	2	0	2
Bank, försäkring, fastigheter, lag tjänst, revisionsbyrå, fastighetsförvaltning	12	1	13
Begravning, resebyrå, städ- och fastighetservice	3	0	3
Post- och paketservice	1	0	1
Vetenär	1	0	1
Self storage	0	0	0
Trygg- och kopieringsservice	0	0	0
Preparationsservice: hushållsapparats-, dator-, telefon-, cyckelservice, tapetsere	3	0	3
Utbilnings- och coachingservice, trafikskola	1	0	1
Popup och showroom	0	0	0
Bilservice, biltvättning, uthyrning, besiktningsservice	0	5	5
Andra kommersiella services	9	3	12
Hus- inrednings-, köks- och badrumsplanering och säljning	2	1	3
Totalt	35	11	46



Alla verksamheter: Mariehamns Centrum och Maxinge-området 2019

Service utan omsättning	Centrum	Maxinge	Totalt
Offentlig och föreningssektor: ämbetsverk, bibliotek, skola m.fl.	13	1	14
Andra service och lokaler: ungdoms-, invånar-, med flera lokaler	3	0	3
Totalt	16	1	17

Hoteller	Centrum	Maxinge	Totalt
Hotell (med kundservice)	4	1	5



Alla verksamheter: Mariehamns Centrum och Maxingeområdet 2019

Kontorer etc.	Centrum	Maxinge	Totalt
Kontor (arkitekt-, reklam-, planerings-, ITC-byrå)	4	0	4
Kontor, arbetsrum, verkstad (inte för konsumenter)	13	3	16
Lager (inte för konsumenter)	0	0	0
Partihandel (inte för konsumenter)	0	3	3
Totalt	17	6	23

Tomma / Renovering	Centrum	Maxinge	Totalt
Tomma lokaler	9	4	13
Under renovering	2	0	2
Totalt	11	4	15



Jämförelser med andra städer

Mariehamn vs. andra städer i Finland



Livskraften i städer 2019

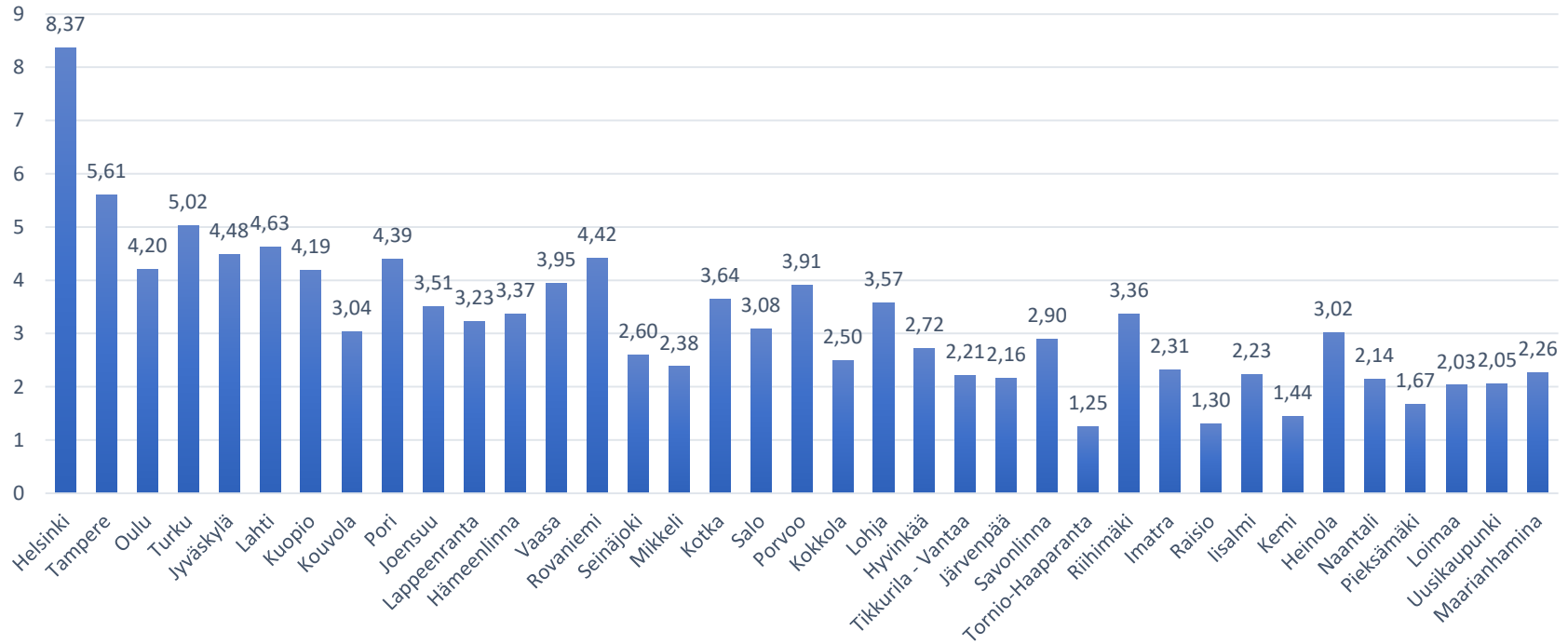
Centrum 2019	Livskraftsindex	Täthetstal	Heta affärer -%	Restaurang -%	Tom -%
Helsingfors	2,886	8,37	63,46	35,08	5,45
Tammerfors	3,711	5,61	60,71	36,27	10,41
Uleåborg	1,753	4,20	53,33	34,20	9,56
Åbo	3,388	5,02	54,88	31,33	11,49
Jyväskylä	1,768	4,48	49,04	34,23	13,25
Lahtis	2,636	4,63	45,68	0,32	11,85
Kuopio	2,176	4,19	43,47	33,22	5,99
Björneborg	2,026	4,39	39,63	32,42	12,85
Kouvola	1,292	3,04	41,69	35,58	13,30
Joensuu	2,170	3,51	49,66	30,88	12,13
Villmanstrand	2,854	3,23	50,52	33,22	14,16
Tavastehus	2,792	3,37	52,38	26,45	11,26
Vasa	3,696	3,95	55,47	32,18	7,49
Seinäjoki	2,633	2,60	51,63	33,68	7,61
Rovaniemi	3,346	4,42	50,42	33,33	6,93
St. Michel	2,816	2,38	44,55	27,78	6,44
Kotka	2,170	3,64	44,44	33,97	10,83
Salo	2,334	3,08	48,85	26,04	17,05
Borgå	3,540	3,91	58,58	27,27	6,21
Karleby	2,995	2,50	46,12	25,51	12,47
Lojo	2,279	3,57	49,80	28,46	6,07
Hyvinge	3,718	2,72	48,52	28,70	12,03
Vanda - Dickursby	3,572	2,21	57,14	34,66	8,44
Träskenda	2,465	2,16	48,10	26,32	5,49
Nyslot	1,519	2,90	39,53	23,93	21,28
Torneo-Haparanda	2,747	1,25	37,72	27,63	15,88
Riihimäki	2,287	3,36	40,36	35,14	16,00
Imatra	1,832	2,31	42,58	32,58	18,18
Reso*	1,438	1,30	40,17	34,04	10,26
Idensalmi	3,597	2,23	42,48	27,43	12,78
Kemi	2,900	1,44	40,53	27,10	16,67
Heinola	2,604	3,02	39,11	20,25	13,86
Jakobstad*	6,353	2,98	65,69	23,13	5,39
Nådendal	2,108	2,14	41,28	31,11	4,59
Pieksämäki	1,647	1,67	36,07	27,27	19,13
Loimaa	2,247	2,03	41,50	29,51	13,61
Nystad	3,509	2,05	39,54	27,94	8,14
Kalajoki	3,406	n/a	43,22	21,57	6,78
Mariehamn	6,266	2,26	50,93	26,36	4,17
Mänttä-Vilppula	2,738	n/a	39,60	20,00	10,89
Somero	3,962	n/a	44,26	16,67	14,75
Medeltal (n=41)	2,834	3,21	47,14	28,60	11,00

*Reso och Jakobstad, siffrorna från 2018



Täthetstal i centrum 2019

Täthetstal = (butik + restaurang)/centrumområdets area
Städerna i storleksordning





Jämförelsen: Mariehamns centrum vs. andra städer (8000 – 20 000 inv.) i Finland

- Totala antalet affärslokaler i Mariehamns centrum är högre än i referensstäder av samma storlek.
- Mariehamns centrumområdets livskraftsindex är 6,266 – referensstädernas medeltal: 3,484
- Andelen heta företag (butiker och restauranger som har öppet på lördagar) i Mariehamn är 50,9 %, vilket är bättre än referensstädernas medeltal (44,1 %).
- Andelen restauranger och caféer i Mariehamn är 24,45 %, vilket är lägre än referensstädernas medeltal (28,6 %). Antalet restauranger (29 st) är dock en av de högsta bland referensstäderna. Under sommarsäsongen är antalet restauranger högre.
- Andelen tomma lokaler i Mariehamn är den lägsta i jämförelsen mellan städerna: 4,2 % (referensstädernas medeltal ca 10,1 %) – det kan förekomma brist på affärslokaler på de mest efterfrågade platserna.



Helhetslivskraftsindex i städer

- Totala livskraftsindex för städer 2018–2019 i tabellen bredvid
- Kommersiella koncentrationers gränsuppdragning påverkar städernas nyckeltal – därmed är jämförelsen mellan städerna endast vägledande

*) mätningen har utförts under 2018

Esbo*	2,933	64,20	26,36	6,68
Vanda*	3,434	65,63	25,03	6,86
Uleåborg	3,047	51,9	27,9	7,3
Åbo*	5,369	61,3	26,3	8,8
Lahtis	5,560	29,3	25,9	10,5
Björneborg*	4,450	50,1	22,9	10,6
Kouvola*	3,528	43,1	25,8	12,7
Seinäjoki	4,209	46,4	27,3	6,87
Vasa	4,819	55,3	28,4	7,0
Karleby	4,649	45,1	23,8	8,4
Kotka	3,586	45,8	27,4	10,4
Borgå	4,760	50,2	24,4	5,3
Tusby*	3,014	39,3	19,1	9,3
Imatra*	3,628	41,4	27,2	14,9
Iisalmi*	5,554	47,0	24,5	9,0
Heinola	3,592	41,6	27,4	15,1
Mariehamn	9,057	53,4	22,1	4,3
Medeltal	4,423	48,9	25,4	9,1



Sammandrag: Mariehamns livskraft

- Mariehamns livskraft ligger på väldigt hög nivå. Det berättar om Mariehamns geografiska läge – Mariehamn är en primär handelspunkt i princip för alla som bor på Åland. Den andra orsaken är talrika turister som livar upp Mariehamns centrum särskilt under sommarsäsongen.
- Framtida uppdateringar skall visa Mariehamns utveckling i de krävande handelsförhållanden.
- Eventuella investeringar i nya affärslokaler borde koncentreras till centrumområdet – detta stödjer bäst centrumområdets livskraft.





ALL-in Centrums Livskraftmätning

Kommissionering, uppsamling och analysering av data:

FM Martti Wilhelms

TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy

p. 050 538 4334

martti.wilhelms@salokorpi.com

www.allincityapp.com



SALOKORPI.COM



SILMU
SOFTWARE

Programvara: Silmu Software Oy

Samarbetspartner: **Elävät Kaupunkikeskustat ry - Levande
Stadstjärnorna r.f.**



Elävät Kaupunkikeskustat ry