Helsinki

JLL

Keskustahankkeiden elinvoimavaikutusten arviointi

Loppuraportin osa 1: Keskustatoiminnot tänään & tulevaisuudessa

12.2.2021

Tiivistelmä

Tiivistelmä johtopäätöksistä

Toimistotyö keskustassa

- Helsingin ydinkeskustan toimistomarkkina on terve ja kysyntä vahvaa.
- Etätyö + toimiston roolin muuttuminen → enemmän yrityksiä pienempiin tiloihin → enemmän ihmisiä, mutta harvempi käyntiuseus.

→ Toimistotyön rooli keskustassa tulee olemaan vahva jatkossakin.

Kauppa

- Vähittäiskauppa on ollut haasteissa Helsingin keskustassa jo joitain vuosia ja COVID-19 on pahentanut tilannetta merkittävästi.
- Kaupan alan toimijat näkevät toimintaedellytykset (vuokratasot, asiakasvirrat) haastavina.
- Toisaalta ydinkeskustat ovat aina erottuneet uniikkiudellaan ja vetovoimallaan ja se ei ole katoamassa Helsingin ydinkeskustasta hetkessä.
- Fyysistä kauppaa jo tänä päivänä haastavat trendit, kuten verkkokauppa ja kulutustottumusten muutokset tulevat jatkossakin voimistumaan ja asettamaan muutospaineita sektorille.

→ Kaupan sektorilla on suuret muutospaineet ja sen toimintaedellytykset tulee taata sekä mahdollistaa toimialan uudistuminen.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Tiivistelmä johtopäätöksistä

Hotellit & turismi

- Helsingissä on käynnistetty mittava määrä hotellien kehityshankkeita turismin kasvun siivittämänä. Markkinan kuumentumista on ollut näkyvissä.
- COVID-19 on riepotellut alaa. Turismin odotetaan palautuvan, mutta liikematkailu saattaa jäädä entistä alhaisemmalle tasolle lopullisesti.

→ Turismi Helsingin ydinkeskustassa pitänee roolinsa pitkällä aikavälillä, mutta hotellisektorin kasvuun on odotettavissa leikkaus.

Kulttuuri

- Kulttuurilla on merkittävä rooli ydinkeskustan toimintona ja aktiviteettina.
- Sektorilla tapahtuu muutoksia moneen suuntaan, mutta ei ole näkyvissä että sen rooli ydinkeskustassa tulisi heikkenemään mikäli siihen panostetaan jatkossakin.

→ Osa tulevaisuudenkin ydinkeskustaa.

Liikenne

- Helsingin ydinkeskusta on erittäin merkittävä joukkoliikenteen solmukohta ja uudet raidehankkeet vahvistavat sitä entisestään.
- Liikkuminen voi muuttua merkittävästi 2020- ja 2030-luvuilla ja tällä voi olla heikentävä vaikutus ydinkeskustan rooliin vaihtoasemana. Tulevaisuuden kehitys on kuitenkin epävarmaa.

→ Liikenne pysynee tärkeässä roolissa jatkossakin.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Sisällysluettelo

Tiivistelmä

Johdanto

Osa 1: Tausta-analyysi

1.1 Ydinkeskustatoiminnot Helsingissä tänään

- Työpaikat
- Vähittäiskauppa
- Hotelli- ja majoitustoiminta

1.2 Ydinkeskustan projektit

- Ydinkeskustan projektit

1.3 Markkina-analyysi

- Toimistomarkkina
- Vähittäiskauppa

1.4 Keskustatoimintojen tulevaisuus

- Keskustatoiminnot
- Työ & liike-elämä
- Vähittäiskauppa
- Ajanviete & kulttuuri
- Muut toiminnot
- Yhteenveto

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Johdanto

Tämän toimeksiannon tarkoituksena on tutkia Kaivokadun ympäristön hankkeiden vaikutuksia Helsingin ydinkeskustan elinvoimaisuuteen.

Alustavasti sovitut työssä tutkittavat hankkeet ovat:

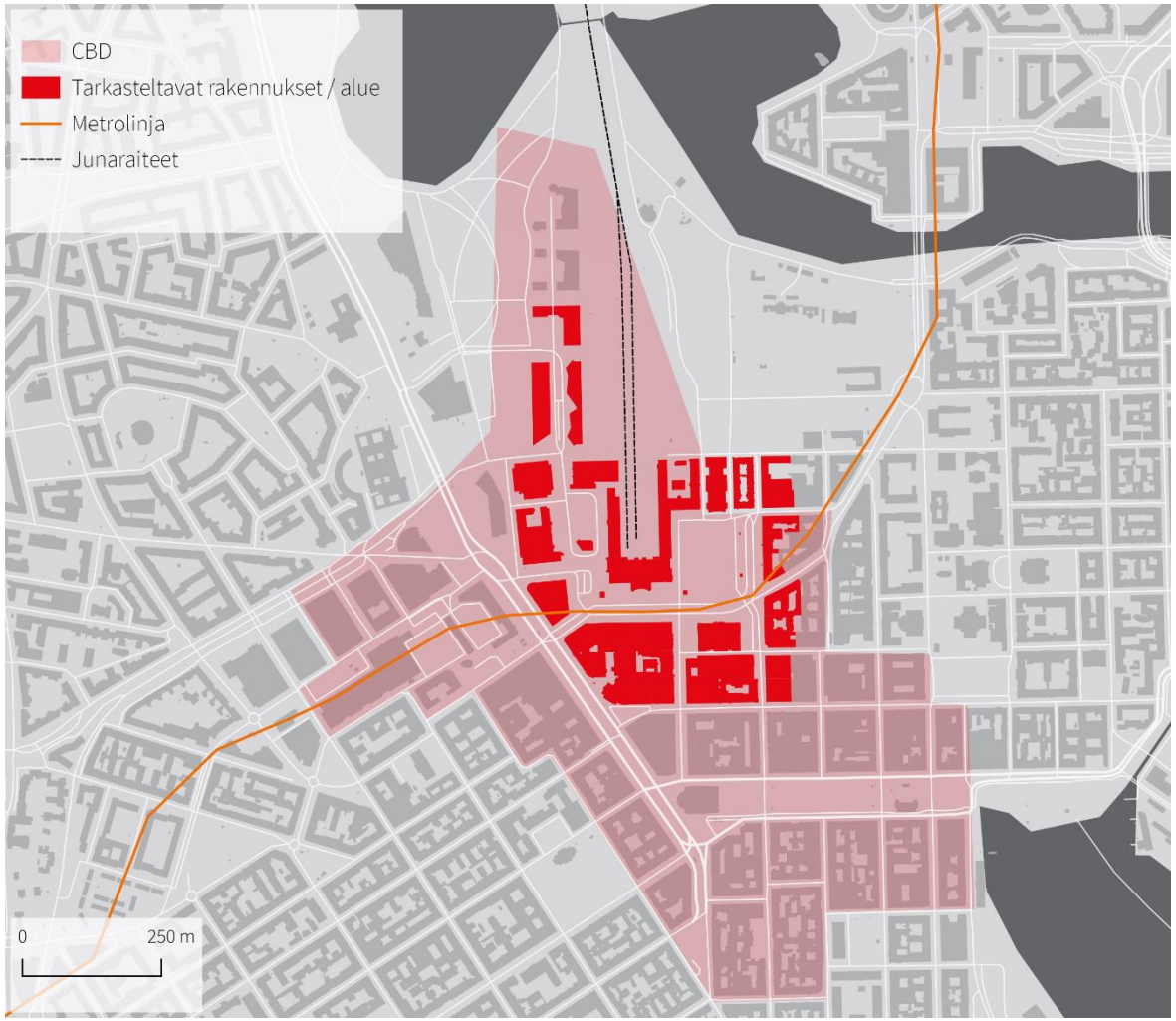
- Kruunusillat-raitiotien päätepysäkki – 3 vaihtoehtoa
- Uusi Eliel
- Sokoksen maanalainen laajennus
- Hotelli Vaakunan laajennus
- Hotelli Grand Hansa
- Kaisantunneli
- Hotelli Scandic Rautatieasema
- Rautatieaseman kehitys

Tätä työtä varten valittiin tarkasteluun Kaivokadun/päärautatieaseman välitön lähialue (oikeanpuoleisessa kartassa voimakkaanpunaisella). Alueeseen kuuluvat korttelit, joihin tässä analyysissä käsitellyt tulevaisuuden muutokset tulevat vaikuttamaan eniten.

Työ koostuu neljästä osiosta:

1. Tausta-analyysi, jossa käsitellään alueen nykytilaa, markkinatilannetta, tulevaisuuden hankkeita sekä keskustatoimintojen tulevaisuutta yleisesti.
2. Elinvoimaisuuden arvioinnin viitekehys, jossa selvitetään mitä tieteelliset ja ei-tieteelliset lähteet kertovat elinvoiman mittaamisesta sekä luodaan viitekehys ja mittaristo elinvoimavaikutusten arvioimiseksi paikallisessa kontekstissa.
3. Hankkeiden elinvoimavaikutusten arviointi, jossa käytetään edellisessä osiossa luotua arviointiviitekehystä vaikutusten arviointiin.
4. Yhteenveto ja suositukset

Tämä raportti sisältää ainoastaan osan 1.



© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Osa 1: Tausta-analyysi

1.1 Ydinkeskustatoiminnot Helsingissä tänään

1.2 Ydinkeskustan projektit

1.3 Markkina-analyysi

1.4 Keskustatoimintojen tulevaisuus

1.5 Johtopäätökset

1.1 Ydinkeskustatoiminnot Helsingissä tänään

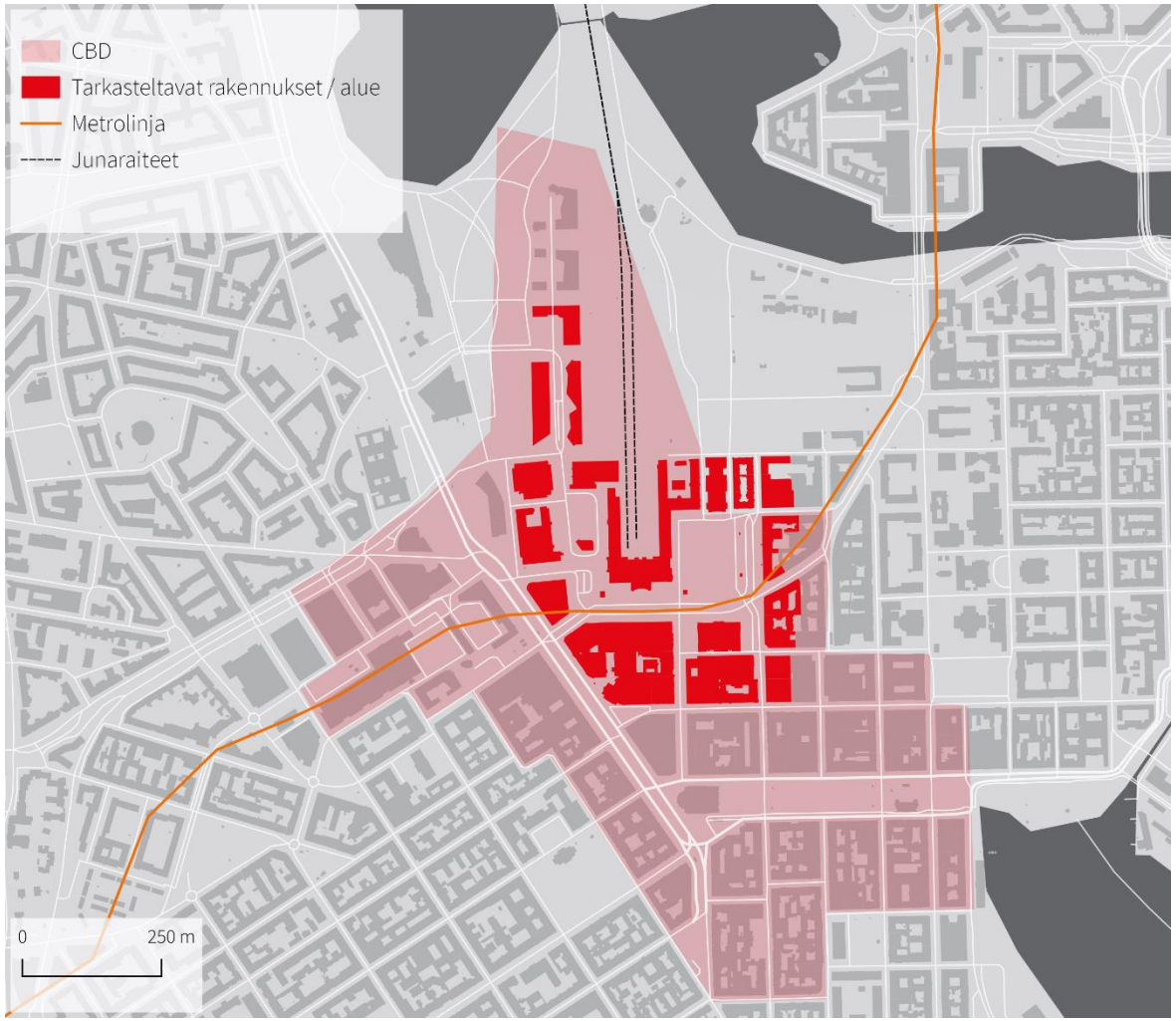
Johdanto

Tarkasteltava alue

- Tätä työtä varten valittiin tarkasteluun Kaivokadun/päärautatieaseman välitön lähialue (oikeanpuoleisessa kartassa voimakkaanpunaisella). Alueeseen kuuluvat korttelit, joihin tässä analyysissä käsitellyt tulevaisuuden muutokset tulevat vaikuttamaan eniten.
- Demografista tarkastelua varten hyödynnetään tässä analyysissa 250*250 m ruutudataa (Suomen ympäristökeskus 2019). Ruudut eivät mene täysin yksiin valittujen rakennusten kanssa, vaan ne sisältävät osittain tarkastelualueen ulkopuolista tietoa (esim. Kaisa-kirjaston kortteli on mukana).

CBD / ydinkeskusta

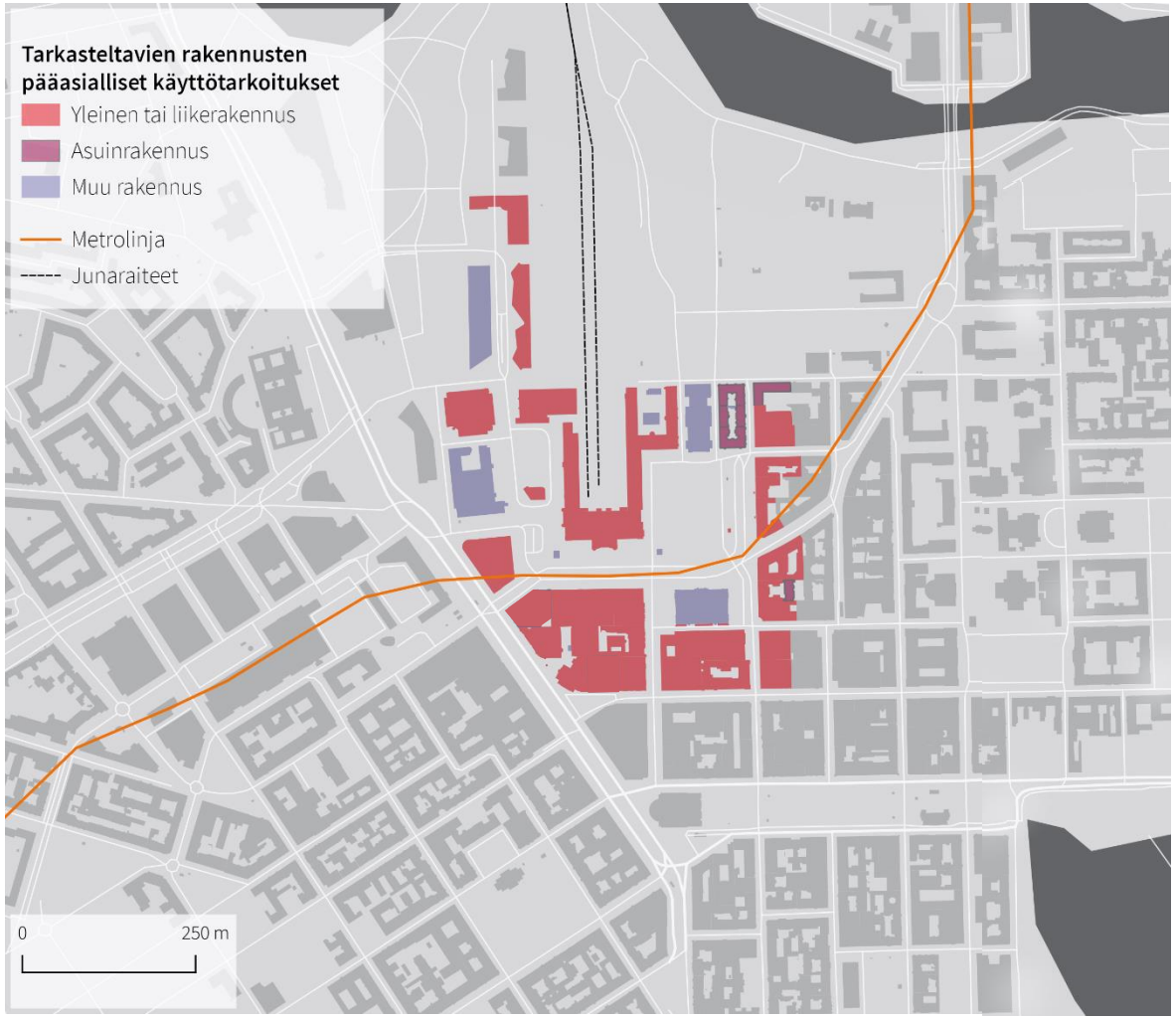
- CBD:tä käytetään tässä analyysissa vertailukohtana tarkastelualueelle. Monet Kaivokadun ympäristön muutoshankkeet vaikuttavat suorasti myös koko CBD:hen, vaikka se ei kokonaisuudessaan kuulu tarkasteltavaan alueeseen.
- CBD:n aluerajauksena käytetään Helsinki Research Forum-tutkimusryhmässä sovittua rajausta. Helsinki Research Forum on neljän kiinteistöalan toimijan (JLL, CBRE, Cushman & Wakefield ja KTI Kiinteistötieto) muodostama ryhmä, jonka ensisijainen tarkoitus on parantaa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoista julkaistavan markkinatiedon laatua.



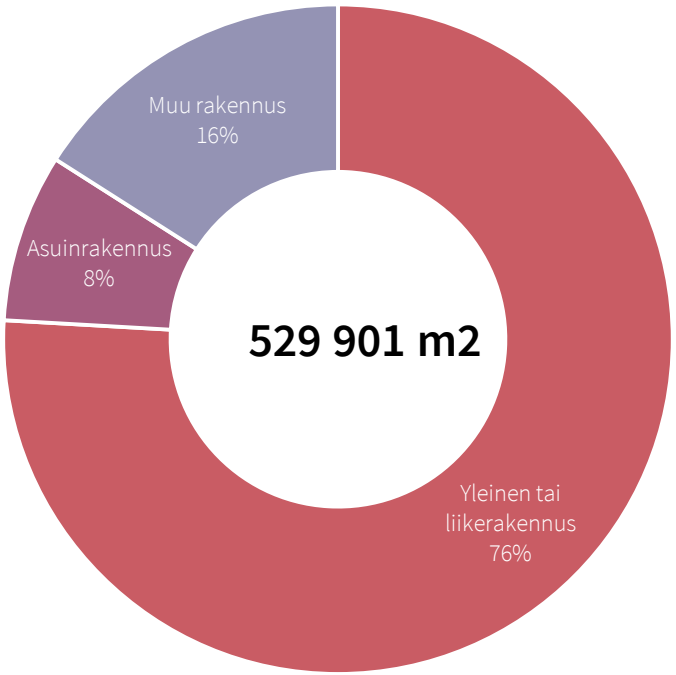
© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), SYKE (2019)

Rakennusten pääkäyttötarkoitukset



Tarkastelualueen kerrosala pääkäyttötarkoituksen mukaan

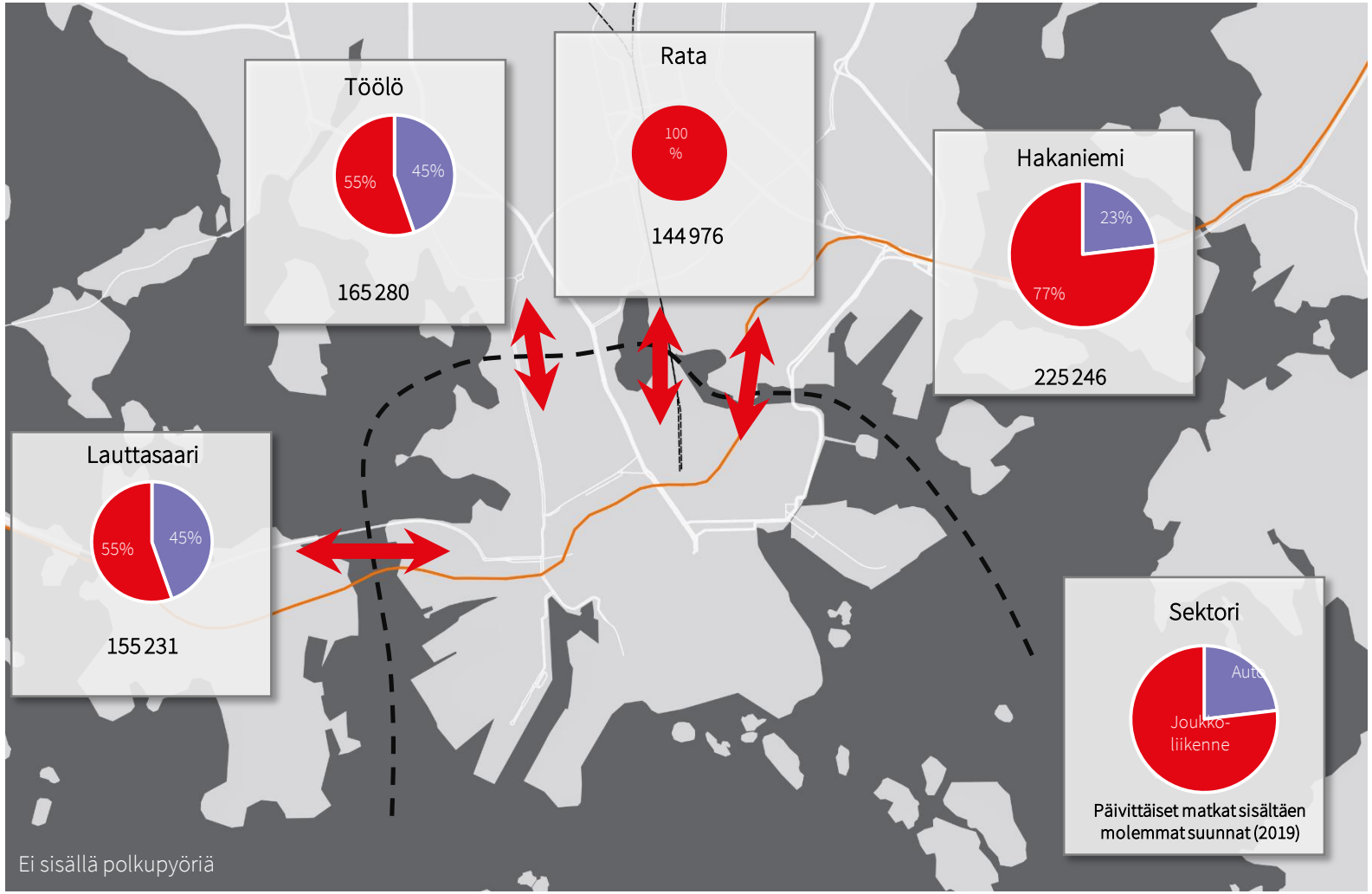


Huom! Data perustuu rakennustietokannan mukaisiin pääkäyttötarkoituksiin eikä kaikissa tapauksissa täysin vastaa todellisuutta nykyhetkellä.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Helsingin kaupunki (2020)

Mistä ja millä keskustaan saavutaan



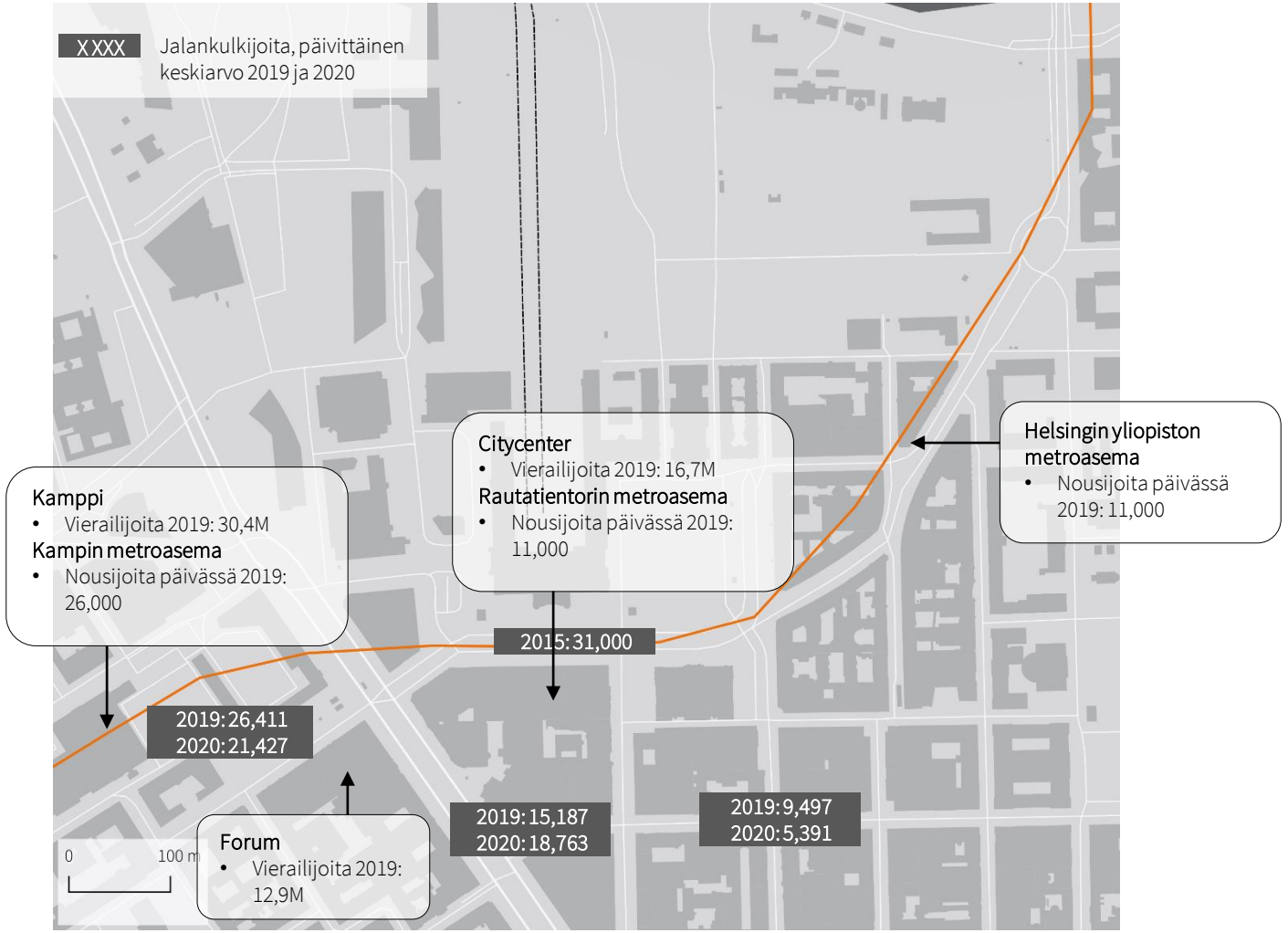
Tärkeimmät havainnot

- Helsinginniemelle saavutaan eniten Hakaniemestä, ja muihin sisääntulosuuntiin saapuminen on jakautunut melko tasaisesti.
- Oheisessa kartassa korostuu autolla saapuminen lännestä. On huomioitava, että data ei sisällä länsimetron vaikutusta.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Helsingin kaupunki (2020)

Jalankulkijavirrat



Tärkeimmät havainnot

- Tutkittava alue on jalankulkijavirroiltaan erittäin vilkas.
- Lähes kaikki alueen kadut ovat vilkkaita kävelyreittejä. Jalankulkijavirran tärkeimpänä ajurina on alueen joukkoliikenne.

Jalankulkijalaskennat kuvaavat ajanjaksoja 1.1.2019-31.12.2019 ja 1.1.2020 ja 31.12.2020 keskustan koneellisilla jalankulkulaskentapisteillä. Konelaskentapisteitä ei ole Kaivokadun alueella, ja esitetty jalankulkijamäärä 31,000 on vuodelta 2015.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), kauppakeskusyhdistys (2020), HSL (2020)

Työpaikat (I/III)

Yritysten ja työpaikkojen toimialajakauma tarkastelualueella

21 000
työpaikkaa tarkasteltavalla alueella

36 100
työpaikkaa CBD-alueella

Työpaikkojen toimialajakauma tarkastelualueella

- Yleisin työpaikkojen toimiala tarkasteltavalla alueella on informaatio ja viestintä. Tämä selittyy suurten mediatalojen pääkonttoreilla.
- Sanoma, Alma Media ja UPM ovat suurimpia yksittäisiä työpaikkoja alueella.
- Alueella ja muualla CBD:ssä on valtakunnallisesti merkittävin rahoitustoiminnan työpaikkojen keskittymä.
  - Suuret instituutiot, kuten vakuutusyhtiöt, ovat tilantarpeensa takia pääasiassa ydinkeskustan ulkopuolella.
- Tarkasteltavalla alueella on useita kauppakeskuksia ja hotelleja, mikä selittää vähittäiskaupan ja majoitustoiminnan korkeaa osuutta.

Työpaikkojen toimialajakauma tarkasteltavalla alueella

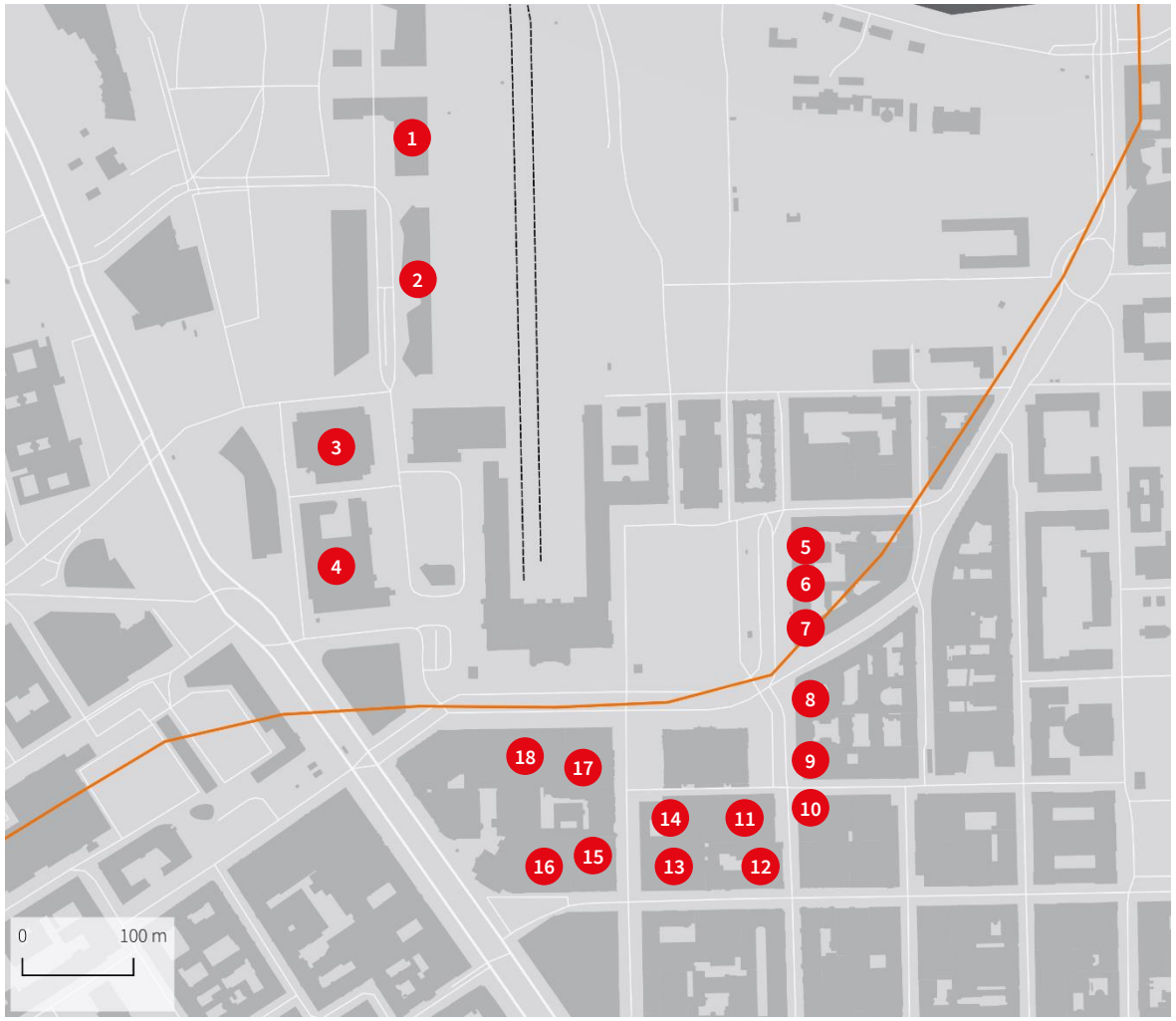
	Informaatio ja viestintä	Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta	Vähittäiskauppa pl. moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppa (TOL 47)	Majoitus- ja ravitsemistoiminta	Rahoitus- ja vakuutustoiminta	Koulutus	Kuljetus ja varastointi	Taiteet, viihde ja virkistys	Muut toimialat
Tarkasteltava alue	15.6%	14.7%	10.8%	9.9%	9.9%	7.4%	6.3%	5.2%	20.1%
CBD	16.1%	16.7%	15.6%	11.0%	10.9%	0.5%	4.8%	3.3%	21.1%
Helsinki	10.0%	10.8%	5.3%	5.6%	5.2%	6.4%	4.9%	3.2%	48.7%

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), SYKE(2019)

Työpaikat (II/III)

Toimistorakennusten laatutaso & vuokralaiset



ID	Rakennus	Rakennusvuosi	Kerrosala	Tilan laatutaso
1	Alvar Aallon Katu 1	2013	12,853	A
2	Töölönlahdenkatu 3	2014	16,800	A
3	Sanomatalo	1999	27,767	
4	Postitalo	1938	28,542	B
5	Mikonkatu 19	1889	9,662	B
6	Mikonkatu 17	1942 / 2002	9,709	B
7	Mikonkatu 15	1940	11,420	B
8	Mikonkatu 13	1924	15,567	B
9	Mikonkatu 9 / Yliopistonkatu 7	1900	9,829	
10	Mikonkatu 7 / Yliopistonkatu 10	1910	8,151	
11	Aikatalo	1961	17,721	B
12	Aleksanterinkatu 15	1890	14,571	B
13	Aleksanterinkatu 17 / Keskuskatu 5	1927	17,702	B
14	Keskuskatu 7	1970	13,648	A
15	Aleksanterinkatu 19 / Keskuskatu 4	1898	10,102	B
16	Aleksanterinkatu 21	1898	9,241	B
17	Makkaratalo / Kaivokatu 8	1966	21,891	B
18	Kaivokatu 6	1967	25,351	A

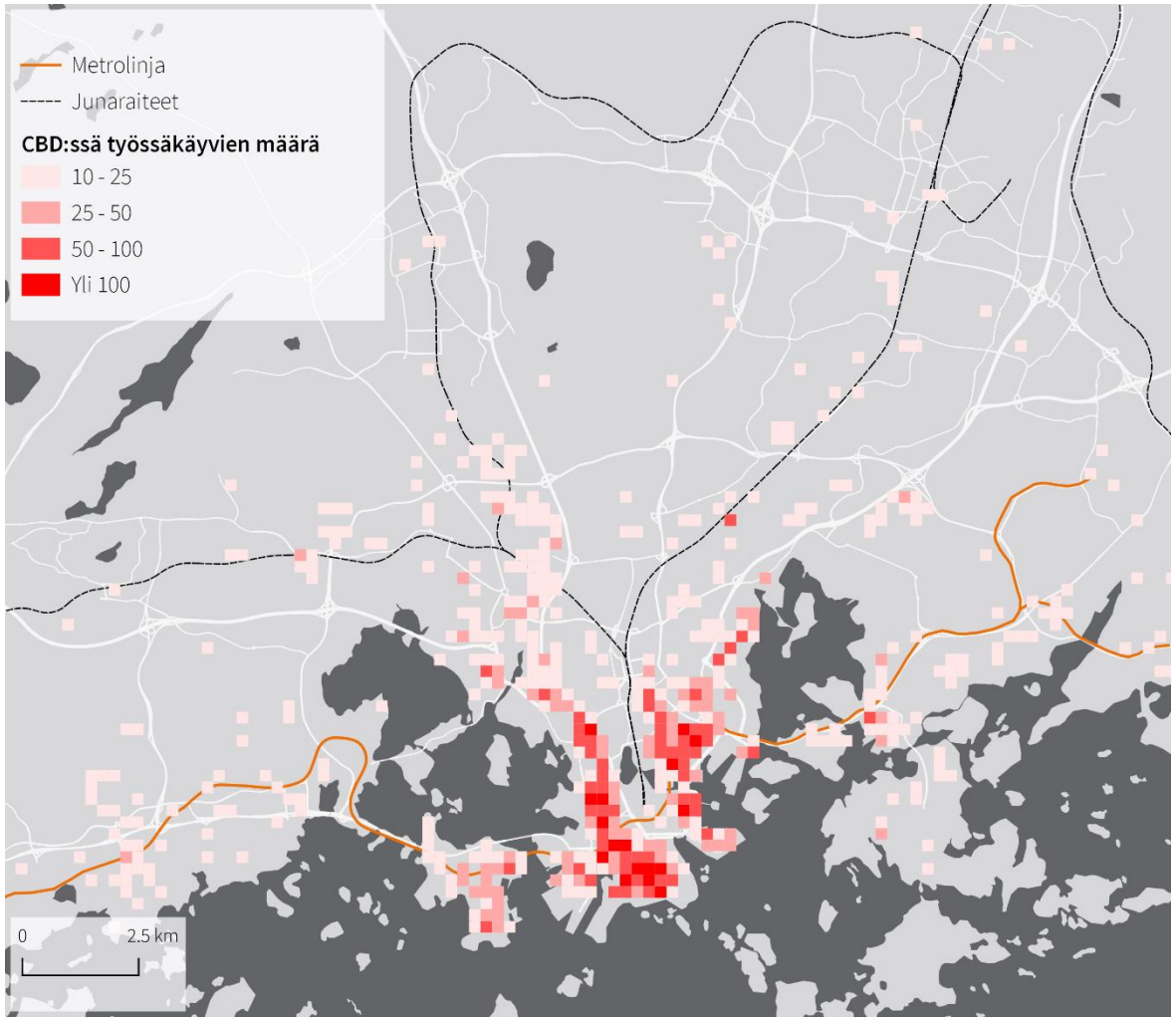
- Suurin osa tarkastelualueen toimistokannasta on B-laatutasoa johtuen vanhoista rakennuksista ja runkojen haasteista vastata nykyaikaiseen toimistotilatarpeeseen. Sijainnista johtuen kysyntä näille on kuitenkin erittäin kovaa.
- Laatutasomääritykset perustuvat JLL:n subjektiiviseen arvioon.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

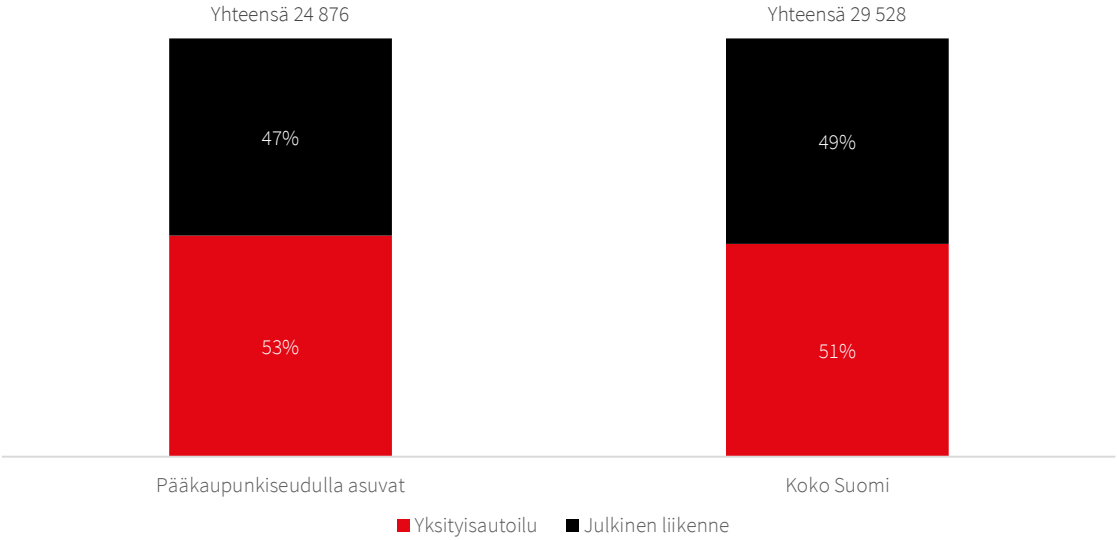
Source: JLL Research (2020)

Työpaikat (III/III)

Työssäkäynti CBD:hen



CBD:n alueella työskentelevät ihmiset kulkumuodon* mukaan



*Yllä esitetyt osuudet perustuvat oletukseen, että mikäli työntekijän kotitaloudessa on auto, sitä käytetään aina työmatkaan. Arvio ei siis ota huomioon kevyttä liikennettä tai autotalouksissa asuvien ihmisten julkisen liikenteen käyttöä, antaen liikaa painoa yksityisautoilulle.

Tärkeimmät havainnot

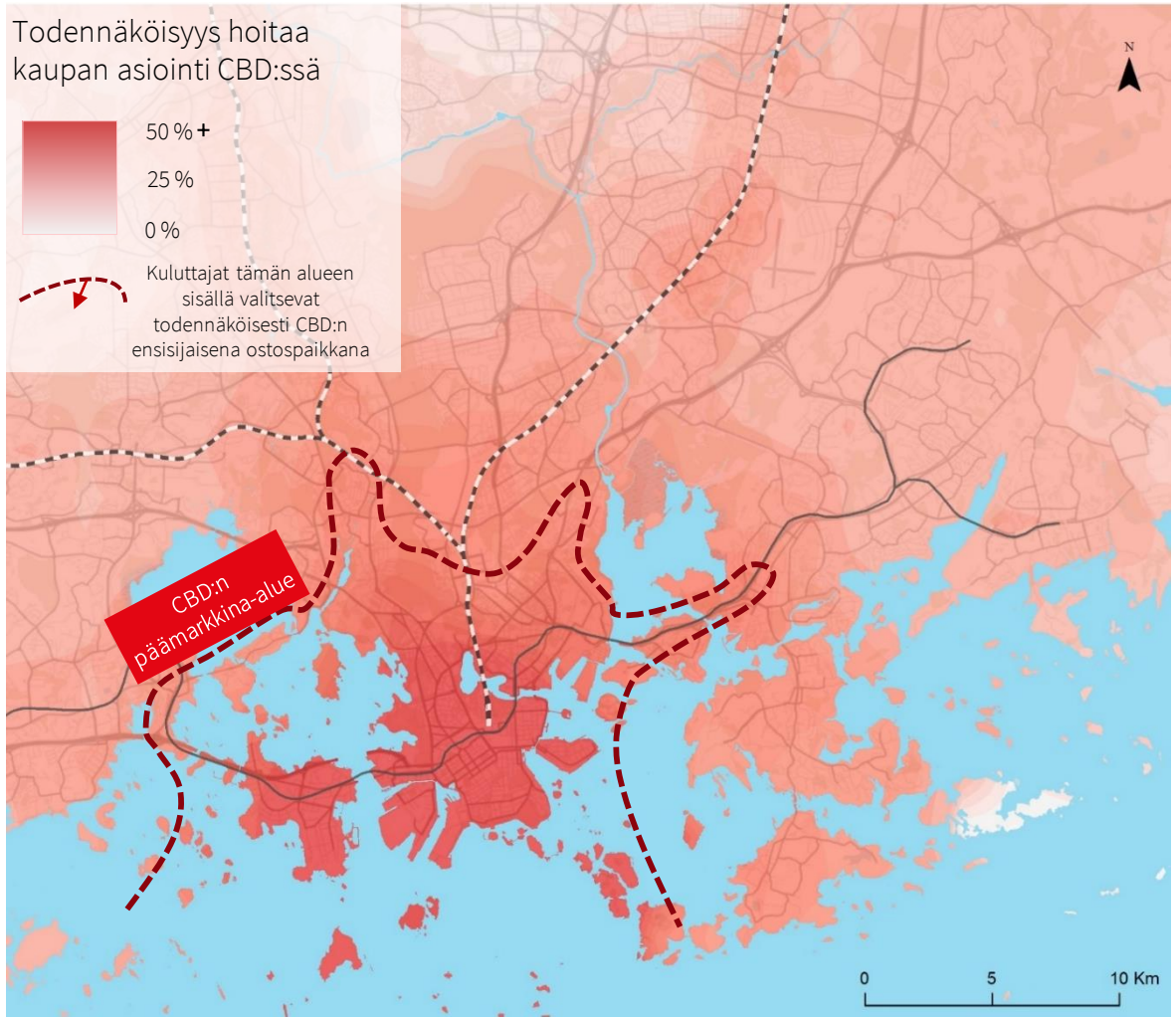
- Suurin osa CBD:ssä työskentelevistä ihmisistä asuu Kehä III:n sisällä.
- Kantakaupungissa asuvat ihmiset työskentelevät muihin alueisiin verrattuna useammin CBD:ssä. Todennäköisimpiä kulkumuotoja kantakaupungin sisällä ovat julkinen ja kevyt liikenne.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), SYKE(2019)

Vähittäiskauppa (I/V)

Markkina-alueen potentiaali



Huff-vetovoimamallinnus

- Oheinen kartta näyttää Huff-vetovoimamallinnukseen perustuvat asiointitodennäköisyydet Helsingin ydinkeskustassa.
- Ostovoimakertymä alueelta, jolta asioidaan ydinkeskustassa, koko väestön ostovoimakertymä on noin 5.4 mrd € (josta vain osa kohdistuu vähittäiskauppaan).
- Lisäksi ydinkeskustassa asioidaan suurilla todennäköisyyksillä myös kauempaa, koska keskusta-alue on uniikki vähittäiskaupan kohde ja suurempi kuin mikään muu kaupan keskittymä Suomessa.
- Tämän lisäksi turismi luo ostovoimaa ydinkeskustaan.

	Helsinki CBD :n pääasiallinen markkina-alue	PKS
Väestö	197,365	1,112,758
Ostovoimakertymä	~ 5,400,000,000 €	~ 24,500,000,000 €

Tärkeimmät havainnot

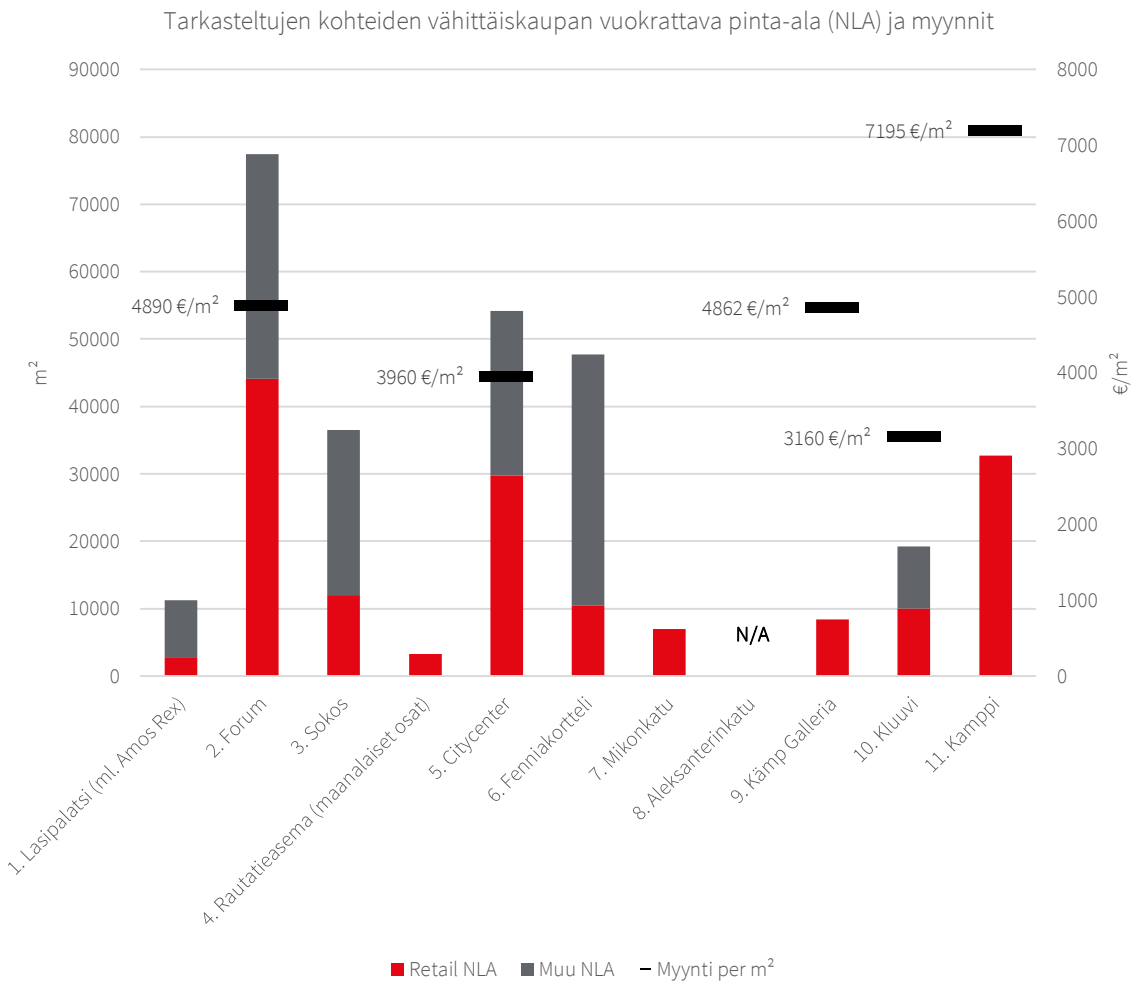
- Asiointitodennäköisyys Helsingin ydinkeskustassa koko pääkaupunkiseudulta on korkea ja alueen asema vähittäiskaupassa on teoreettisesti tarkasteltuna hyvin vahva.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Tilastokeskus (2017)

Vähittäiskauppa (II/V)

Keskeisimmät vähittäiskaupan kohteet



© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Kauppakeskusyhdistys (2020), Helsingin kaupunki (2017)

Vähittäiskauppa (III/V)

Laadullinen arviointi

Kohde	Vähittäiskauppa: impulssi vai destinaatio?	JLL:n kommentit
1. Lasipalatsi	Destinaatio	Lasipalatsin vähittäiskauppa ja Amos Rex ovat selkeästi destinaatiokohteita.
2. Forum	Molemmat	Suuri, muotivetoinen kauppakeskus tarjoaa sekä destinaatio- että impulssiretailia.
3. Sokos	Molemmat	Itse tavaratalo edustaa destinaatio-retailia. Alakerran S-Market nojaa vahvasti ohikulkevaan asiakasvirtaan. Sijainti toimii osin myös impulssiostamiseen.
4. Rautatieaseman retail	Impulssi	Rautatieseman ja metrotunnelin retail-tarjonta on käytännöllistä ja suunnattu julkisen liikenteen matkustajavirroille.
5. Citycenter	Molemmat	Citycenterin pohjakerros yhdistyy asematunneliin ja edustaa lähes tarvepohjaista retailia. 1. kerroksen palvelut hyötyvät läpikulkijavirroista. 2. kerroksen ravintolamaailma on suosittu lounaskohde.
6. Fenniakortteli	Molemmat	Fennia-korttelin retail-tarjonta painottuu F&B:hen ja viihde- ja vapaa-ajan palveluihin, mutta siellä on jonkin verran myös impulssi-retailia.
7. Mikonkatu	Destinaatio	Aikatalon kohdalla Mikonkadun retail painottuu ravintoloihin ja kahviloihin. Lähempänä Esplanadia tarjonta edustaa high street -kivijalkaretailia.
8. Aleksanterinkatu	Pääasiassa destinaatio	Aleksanterinkadun retail-tarjonta on vahvasti destinaatio-painotteista. Jalankulkijamäärät kadulla ovat suuria, ja tämän myötä alueella on myös impulssi-retailia, erityisesti F&B:tä.
9. Kämp Galleria	Destinaatio	Destinaatiokohde. Suurin osa keskuksen vuokralaisista on Helsingissä / Suomessa uniikkeja.
10. Kluuvi	Molemmat	Kluuvissa on aiemmin ollut suurempi määrä destinaatio-retailia, mutta tällä hetkellä vuokralaiskanta on impulssipainotteisempi, erityisesti muuhun Aleksanterinkadun alueeseen verrattuna.
11. Kamppi	Molemmat	Kamppi on joukkoliikenteen solmukohta, ja tarjoaa suuren määrän impulssi-retailia ohikulkijoille. Keskuksessa on kuitenkin myös monia arvostetumpia monobrand-liikkeitä sekä vetovoimainen F&B tarjonta.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Kauppakeskusyhdistys (2020)

Vähittäiskauppa (IV/V)

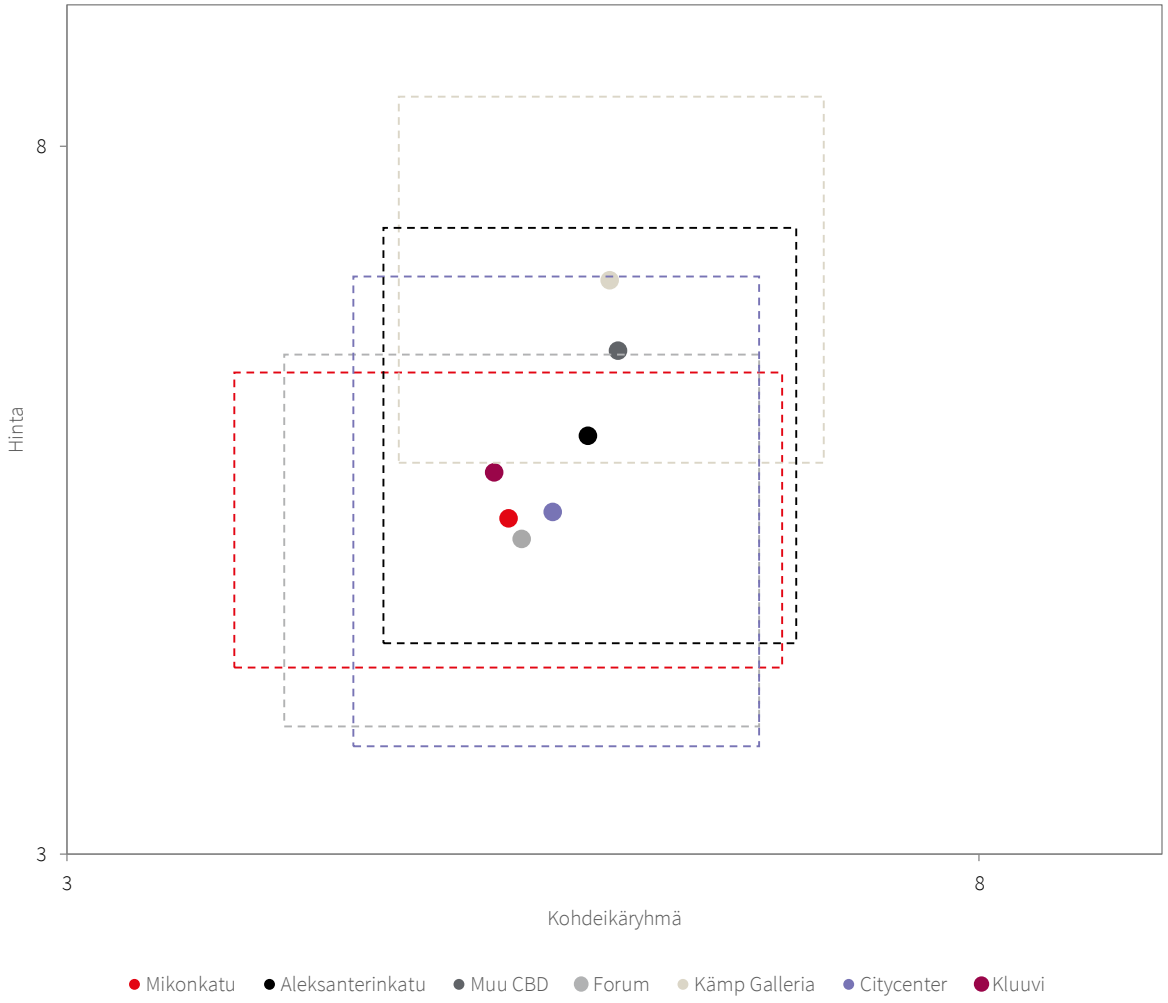
Asemoituminen

Metodologia

- Jokaiselle oikeanpuoleisessa kuvaajassa esitetyn vähittäiskaupan kohteen vuokralaiselle on määritetty hinta- ja kohdeikäryhmäluokka (arvot 1-10). Pisteet kuvaavat kohteen vuokralaisten saamien arvojen keskiarvoa.
- Pisteitä ympäröivät suorakulmiot kuvaavat kohteiden vuokralaisten hajontaa tarkasteltavien muuttujien suhteen. Suorakulmion rajat lasketaan vähentämällä ja lisäämällä ominaisuuden keskihajonta kohteessa ominaisuuden keskiarvosta. Sen avulla ei siis saa kuvaa hajonnan suunnasta, koska keskihajonta on sekä vähennetty ja lisätty keskiarvoon.
  - Kohteille Muu CBD ja Kluuvi ei piirretty suorakulmioita kuvaajan tulkitsemisen helpottamiseksi.
- Tarkastelu on suuntaa antava, eikä kuvaa tarkasti brändien strategiaa tai muita ominaisuuksia.

Tärkeimmät havainnot

- Kauppakeskukset Forum, Kluuvi ja Citycenter sekä Mikonkatu sijoittuvat hintatasoltaan ja kohdeikäryhmältään alimmaksi. Kauppakeskuksissa tämä selittyy niiden pikaruoka- ja ketjumuotitarjonnalla. Kamppi (ei kuvaajassa) asemoituu Citycenterin ja Forumin lähistölle.
  - Mikonkadun asemoitumista selittää edullinen ravintolatarjonta, joka vetää hinnan keskiarvoa matalammaksi.
- Vaikka Aleksanterinkadulla on kallista high street –vähittäiskaupan tarjontaa, pikaruoka ja kadun länsiosan edullisempi muotitarjonta tasapainottavat sen asemoitumista.
- Kämp Galleria ja muu CBD (sisältäen mm. Esplanadit) erottuvat muista kohteista korkeammalla hintatasollaan ja kohdeikäryhmällään.

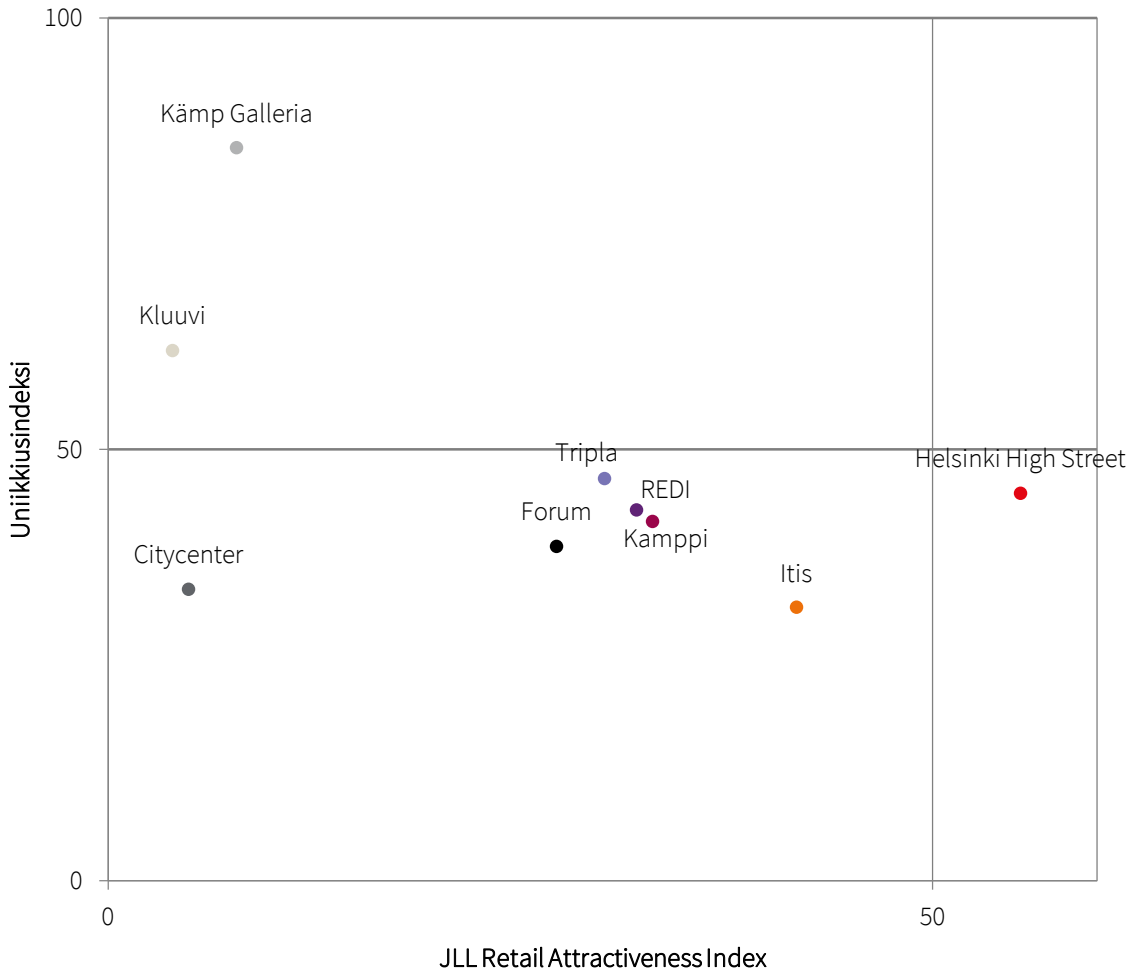


© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Vähittäiskauppa (V/V)

JLL Retail Attractiveness -indeksi



JLL:n vähittäiskaupan vetovoimaindeksi (Retail Attractiveness Index)

- JLL:n vetovoimaindeksi seuraa 90 vahvaa ja tunnettua brändiä vähittäiskaupan kohteissa ympäri Suomen. Tulos 100 indikoi, että kaikki tarkastellut brändit sijaitsisivat yksittäisessä kohteessa. Vetovoimaindeksi ei huomioi F&B-toimjoita.

Uniikkiusindeksi

- Uniikkiusindeksi mittaa alueellisesti uniikkien vuokralaisten osuutta kaikista kohteen vuokralaisista. Uniikit vuokralaiset ovat tässä kontekstissa Helsingin markkinassa uniikkeja toimijoita.
- On huomioitava, että pelkkä uniikkius ei välttämättä kerro mitään vuokralaisen vetovoimaisuudesta.

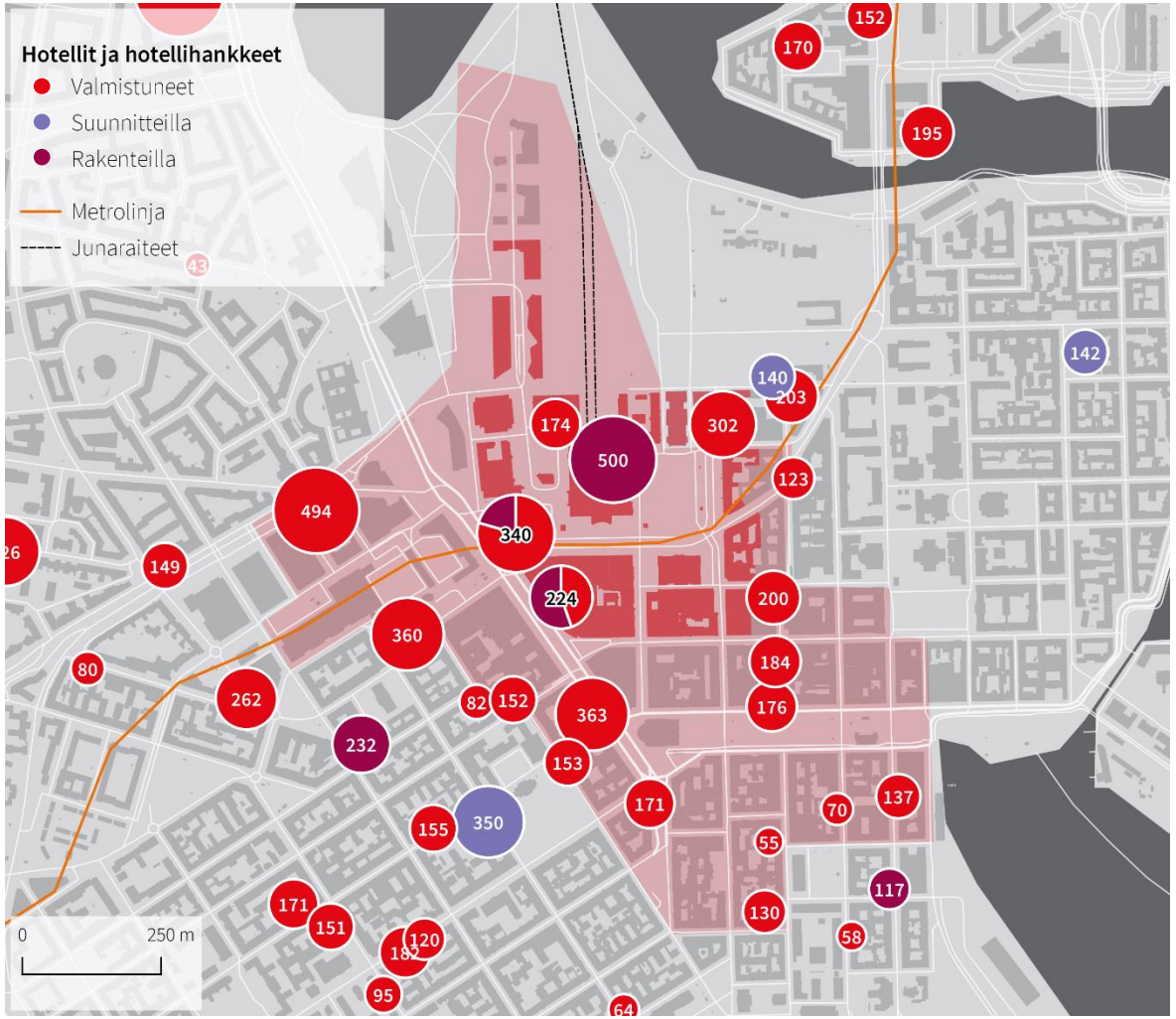
Tärkeimmät havainnot

- Vaikka useita muotitoimijoita on viime vuosien aikana lähtenyt ydinkeskustasta, high street (Aleksanterinkatu-Mikonkatu-Esplanadi) erottuu selkeästi joukosta korkeimmalla vetovoimaindeksituloksellaan.
- Forum ja Kamppi vertautuvat hyvin suuriin, keskustan ulkopuolisiin keskuksiin.
- Kämp Galleria ja Kluuvi erottuvat muista, suuremmista ja ketjuvetoisista keskuksista. Vaikka uniikkius ei suoraan kerro kohteen kaupallisesta houkuttelevuudesta, erityisesti Kämp Gallerian muotiin ja designiin painottuva tarjonta asettuu hyvin muuhun high streetin alueen tarjontaan.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Hotelli- ja majoitustoiminta



Alue	Hotellien määrä	Arvosana*
Tutkittava Alue	5 hotellia (867 huonetta) Suunnitteilla ja rakenteilla 694 huonetta	4.1
CBD	19 hotellia (3 125 huonetta) Suunnitteilla ja rakenteilla 694 huonetta	4.3

*Huonemäärällä painotettu Booking.comin arvostelujen keskiarvo

Hotellit tarkasteltavalla alueella vs. muualla CBD:ssä

- Tarkasteltavan alueen hotellit ovat saaneet keskimäärin hieman matalampia arvosanoja kuin muut CBD:n hotellit, ja huoneen keskihinta niissä on matalampi (hinnat eivät ole koronaviruksen aiheuttaman poikkeustilanteen vuoksi välttämättä vertailukelpoisia).
- Käynnissä olevat uudishotellihankkeet keskittyvät rautatieaseman lähiympäristöön.

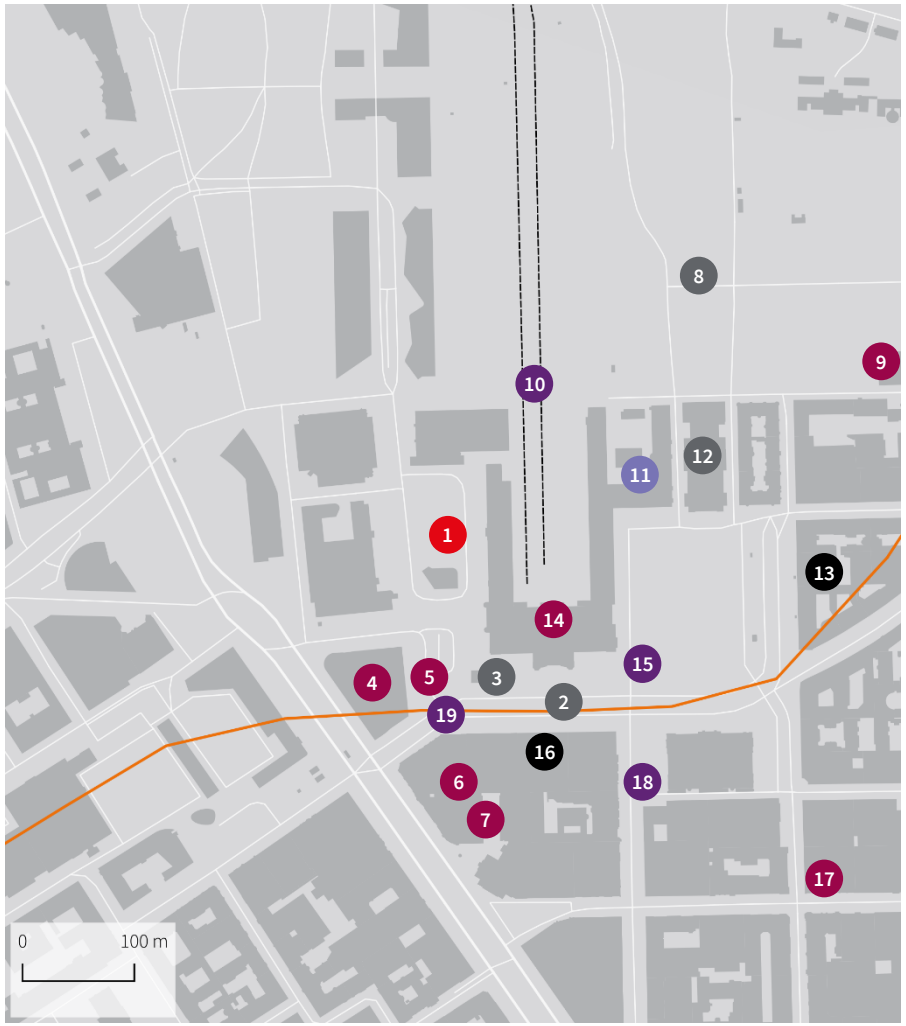
Kartassa mukana yli 50 huoneen hotellit. Hostellit esim. Forenom, eivät ole mukana tarkastelussa.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

1.2 Ydinkeskustan projektit

Ydinkeskustan projektit



ID	Hanke	Tyyppi	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030+	Kuvaus & kommentit
1	Uusi Eliel	Uudishanke												Ei toteuttamispäätöstä. Min 40,000 m2, rakentaminen alkaisi 2025.
2	Asematunnelin kansi	Tekninen korjaus												
3	Metroaseman parannus	Tekninen korjaus												
4	Vaakunan laajennus & ravintolat	Kaupallinen uudistus / laajennus												72 uutta hotellihuonetta ja ravintoloiden päivitys.
5	Sokoksen maanalainen laajennus	Kaupallinen uudistus / laajennus												Ei rakentamispäätöstä, kaava vahva, yhdistynee Elielin hankkeeseen. Myymälätila kasvaa noin 2600 neliömetriä.
6	Grand Hansa	Kaupallinen uudistus												Noin 120 huonetta lisää (Seurahuone + Uuden tiloja), pääsisäänkäynnin siirtyminen.
7	Kaivopihan uudistus	Kaupallinen uudistus												Merkittäviä uudistuksia ilmeeseen, kaupalliseen toimistoon ja vuokralaisiin. Ei juurikaan uutta tilaa.
8	Kaisaniemen puiston peruskorjaus	Tekninen korjaus												Tekninen korjaus.
9	Vuorikatu 24	Käyttötarkoituksen muutos												Hotelli
10	Kaisantunneli	Liikenne												Pyörätunneli
11	Scandic Rautatieasema	Käyttötarkoituksen muutos												500 uutta hotellihuonetta
12	Kansallisteatterin peruskorjaus	Tekninen												
13	Fennia-kortteli													Normaalia uudistamista
14	Päärautatieaseman kehitys	Kaupallinen uudistus												Lippuhalli ravintolaksi, kaupallisen toimivuuden parantaminen
15	Kruunusillat-raitiotie	Liikenne												Useita päätepysäkkivaihtoehtoja
16	City Center													Normaalia uudistamista
17	Aleksi 13	Käyttötarkoituksen muutos												Liiketilan muuttaminen osin toimistokäyttöön
18	Keskustan huoltotunneli	Liikenne												
19	Pisararadan asema	Liikenne												Pitkän aikavälin hanke, ei toteuttamispäätöstä.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

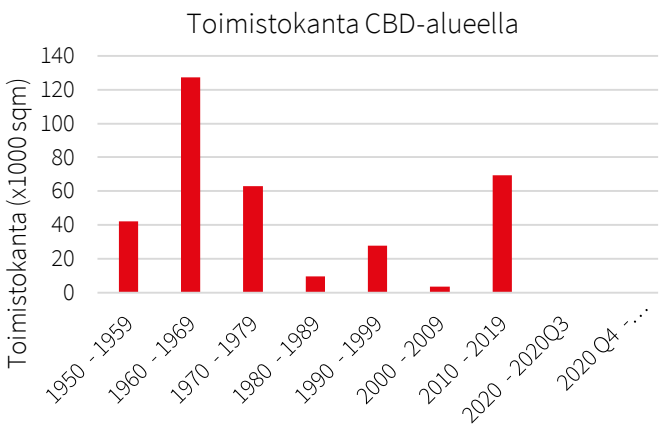
1.3 Markkina-analyysi

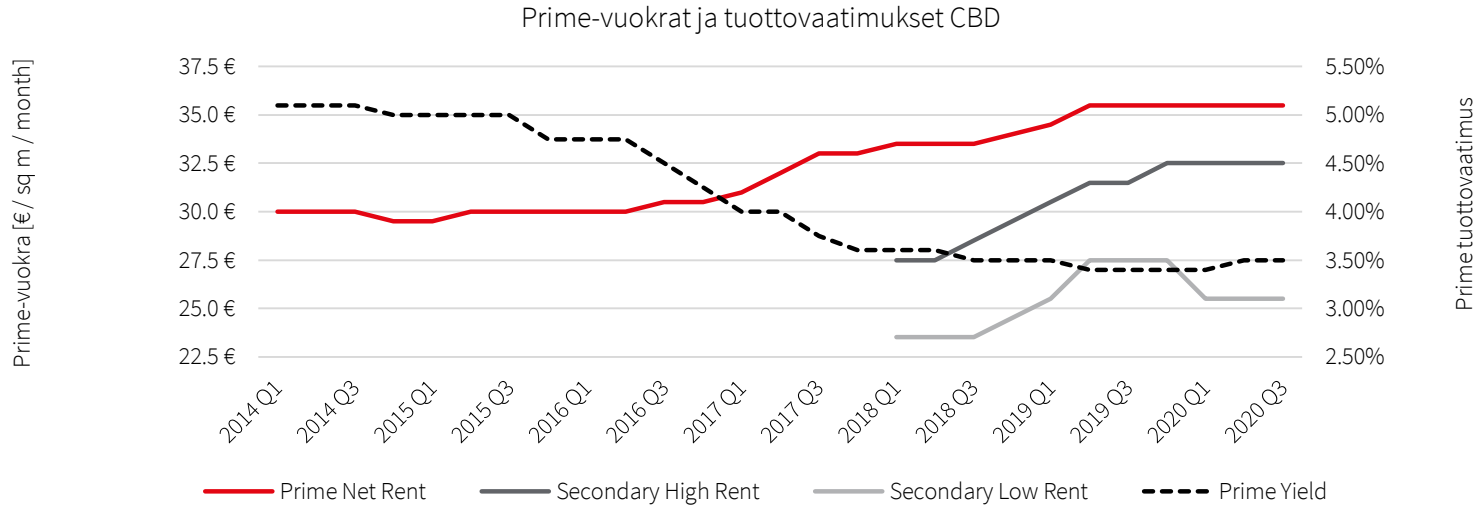
Toimistomarkkina

Vähittäiskauppa

Toimistomarkkina

Toimistomarkkina	Helsinki CBD	PKS
Tilakanta	1,063,951	8,707,193
Valmistuva tila 2020Q4-2021Q1	0	43,650
Vapaata tilaa	59,943	987,396
Vajaakäyttöaste	5.6%	11.3%
Prime-nettovuokra (€/m2/kk)	35.50	18.5-35.5*
Secondary high -nettovuokra (€/m2/kk)	32.5	13.5-32.5*
Secondary low -nettovuokra (€/m2/kk)	25.5	7.5-25.5*
Prime-tuottovaade	3.5%	3.5%-7.10%*
Työpaikkoja	29,528	587,273





Tilakanta

- Helsingin CBD-alueella on hieman yli 1 miljoonaa neliömetriä toimistotilaa

Käyttäjäkysyntä

- Helsingin CBD-alueen vajaakäyttö on 5.6%, joka on alhainen.
- Kysyntä ydinkeskustan tilalle on kasvanut entisestään ja tulevaisuuden näkymät ovat positiiviset.

Sijoittajakysyntä

- Sijoittajakysyntä Helsingin ydinkeskustan toimistorakennuksille on erinomainen ja prime-tuottovaade on matala.
- Tuottovaade on laskenut merkittävästi viimeisten vuosien aikana indikoiden vahvistuvaa sijoittajakysyntää.
- Helsingin ydinkeskustan toimistomarkkinasta ovat erityisesti kiinnostuneita core-sijoittajat kuten insititutionaaliset sijoittajat.

Tarjonta

- Helsingin ydinkeskustan tilakanta on pääosin vanhaa, mutta korkeatasoiseksi saneerattua tilaa. Töölönlahti muodostaa suurimman uudemman toimistokannan keskittymän.

Johtopäätökset

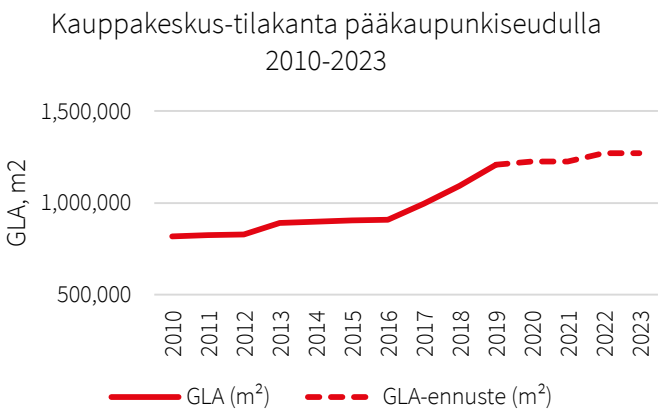
- Helsingin CBD-alueen toimistomarkkina on hyvin kysytty niin käyttäjien kuin sijoittajien näkökulmasta.
- Näkymä on, että CBD-alueen toimistomarkkina tulee jatkossakin pitämään pintansa ja olemaan resilientti vaikka työn tekemisen tavat muuttuisivat.

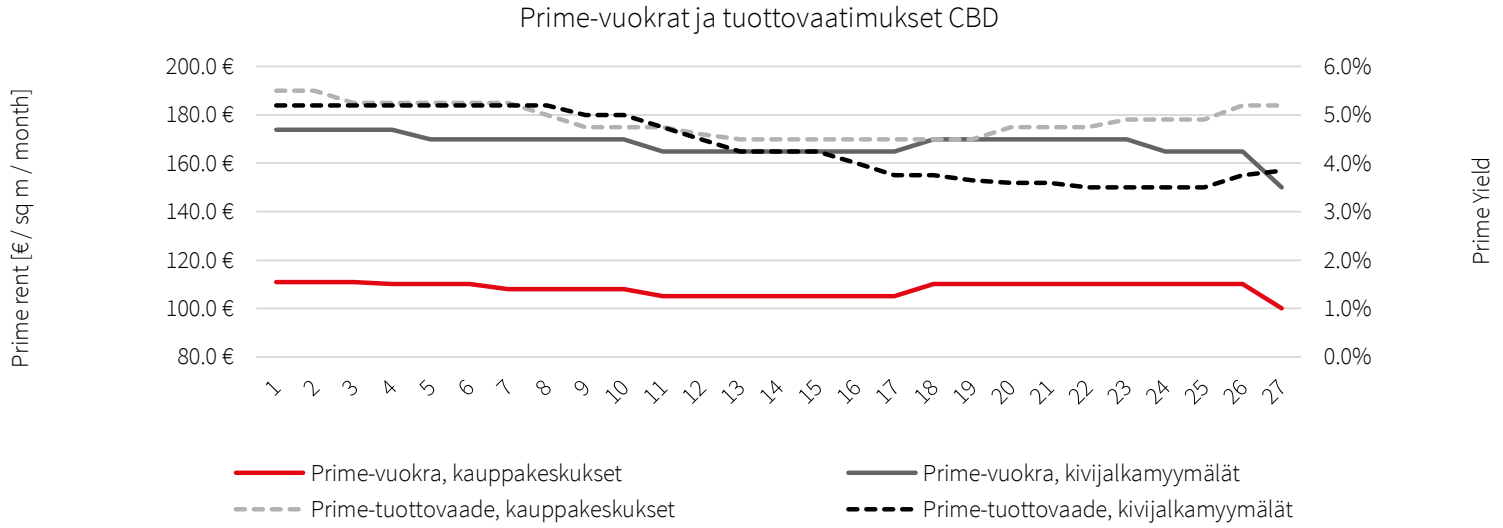
© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Vähittäiskauppa

Vähittäiskaupan markkina	Tarkastelua lue	Helsinki CBD	PKS
Vuokrattavaa tilaa, kauppakeskukset	29 789	125 010	1 226 403
Prime-nettovuokra, kauppakeskukset (€/m2/kk)	100	100+*	80-90
Prime-nettovuokra, katuliiketila (€/m2/kk)	155	155	
Prime-tuottovaade, kauppakeskukset	5.20%	5.20%	
Prime-tuottovaade, katuliiketila**	3.85%	3.85%	





Tilakanta

- Helsingin CBD-alueella on noin 125 000 neliömetriä kauppakeskustilaa, joka vastaa noin 10,2 % koko pääkaupunkiseudun kauppakeskuskannasta.
- CBD:n kauppakeskusten myynti vuonna 2019 oli yhteensä 641.4 mil. €, eli 39 %*** Helsingin kauppakeskusten myynnistä.

Käyttäjäkysyntä

- Helsingin CBD-alueen kauppakeskusten vajaakäyttö on matala verrattuna muuhun suomeen.
- Koronapandemian on aiheuttanut epävarmuutta markkinassa, ja tilakysyntä on vähentynyt. Jo ennen pandemiaa high street-alueen suurempien kivijalkatilojen vuokraamisessa on ilmennyt haasteita ja vuokrausajat ovat olleet pitkiä.

Sijoittajakysyntä

- Tuottovaade prime-sijainneissa on noussut. Lyhyellä aikavälillä koronapandemia vaikuttaa asiaan, mutta taustalla vaikuttavat myös muut ilmiöt, kuten verkkokauppa ja kiristynyt kilpailu.
- Yleisesti kauppakeskus- ja high street –tilojen sijoittajakysyntä on heikentynyt.

Johtopäätökset

- Helsingin CBD on valtakunnallisesti tärkeimpiä erikoiskaupan alueita. Vahvat jalankulkijavirrat tukevat normaalitilanteessa alueen toimijoita.
- Tulevaisuudessa vaaditaan aktiivista kehitystä, jotta keskusta-alue pysyy kilpailukykyisenä niin kuluttajien kuin vuokralaistenkin osalta.

***Osuus laskettu Kauppakeskusyhdistyksen vuosiraportin luvuista, eikä raportti sisällä kaikkien Helsingin kauppakeskusten myyntitietoja.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

1.4 Keskustatoimintojen tulevaisuus

Keskustatoiminnot

Työ & liike-elämä

Vähittäiskauppa

Ajanviete & kulttuuri

Muut toiminnot

Yhteenveto

Keskustatoiminnot

Johdanto – tutkittavat keskustatoiminnot

Johdanto

- Tässä osiossa tarkastellaan keskeisiä globaaleja trendejä, jotka kytkeytyvät keskustatoimintoihin ja voivat vaikuttaa keskustatoimintojen tulevaisuuteen.
- Tutkittavat ilmiöt on jaoteltu neljän keskustatoimintoteeman alle.
- Ilmiöitä tutkitaan toisaalta historiallisen kehityksen valossa ja toisaalta sen perusteella, mitä niistä on ennustettu tieteellisissä ja ei-tieteellisissä lähteissä. Pitkän aikavälin muutosten ennustamiseen liittyy suuria epävarmuustekijöitä ja tätä osiota lukiessa tuleekin huomioida, että tässä puhutaan mahdollisesta tai todennäköisestä tulevaisuuden kehityksestä.
- Tässä osiossa tarkastellaan ilmiöiden vaikutusta yleisellä tasolla kaupunkikeskustoihin.

Teema

Työ & liike-elämä

Ajanviete & kulttuuri

Muut toiminnot

Vähittäiskauppa

Vaikuttavat ilmiöt

Etätyö

Verkkokauppa

Ruoan kotiinkuljetus

Oppimisen murros

Liikkumisen murros & robotisoituminen

Kulutuksen murros

Fyysisen toimiston rooli

Suoratoistopalvelut

Turismi

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Futures Platform / Rakli Radars (2020),

Työ & Liike-elämä

Vaikuttavat ilmiöt

Etätyö

Fyysisen toimiston rooli

Johdanto

- Helsingin ydinkeskusta on erittäin tärkeä liike-elämän ja korkean tuottavuuden työn teon alue.
- COVID-19 –pandemia on aiheuttanut merkittäviä tilapäisiä muutoksia työelämässä, joista osa jäänee pysyvämmiksi kuten etätyön loikka.
- Etätyö ja fyysisen toimiston rooli voivat vaikuttaa merkittävästi ydinkeskustan asiointiin ja elinvoimaan pitkällä aikavälillä.

Merkitys Helsingin ydinkeskustalle

36 100

työpaikkaa CBD-alueella

~35%

palvelualoja

~65%

muita toimialoja (suuri osa toimistotyötä)

84 000

Osallistujaa kansainvälisissä konferensseissa Helsingissä vuonna 2019

20%-50%

Ydinkeskustan alueella liikkuvista on töissä tai opiskelemassa alueella*

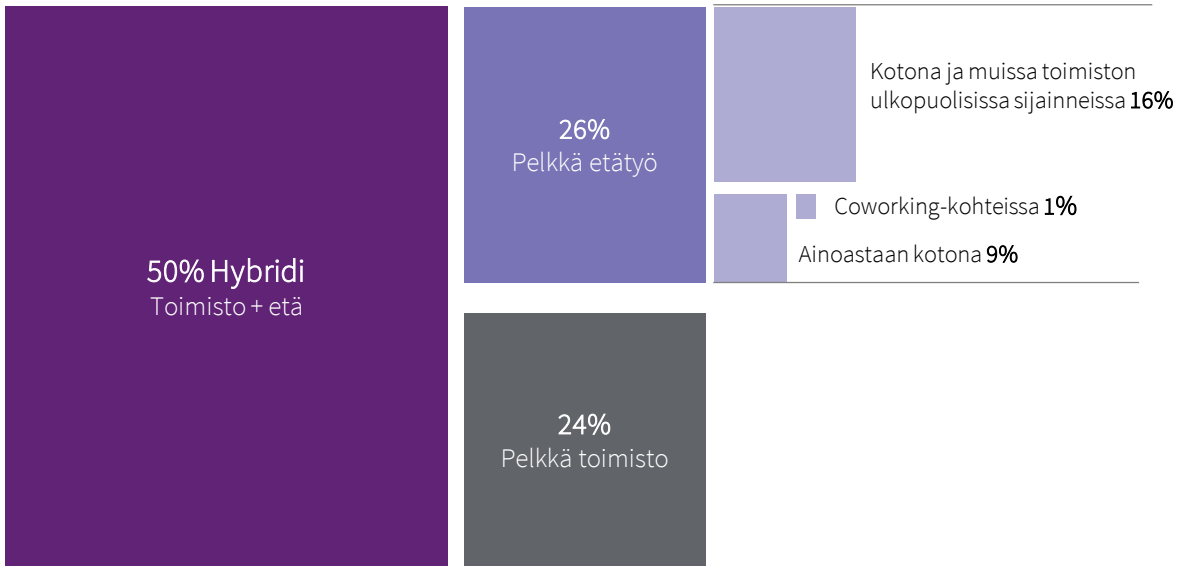
© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Tilastokeskus (2020), Business Finland (2019)

Etätyö (I/II)

JLL:n Human Experience 2020 –kyselyn tuloksia

Miten työntekijät haluavat työskennellä tulevaisuudessa?



Etätyöpäivien määrä

1,2
Etätyöpäiviä keskimäärin ennen COVID-19:sta

→

2,4
Etätyöpäiviä keskimäärin COVID-19:n jälkeen

JLL:n globaali Human Experience 2020-kysely (lokakuu 2020, N=2033, vastaajina toimistotyöläisiä 10 maasta)

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Etätyö (II/II)

Etätyö tulee lisääntymään merkittävästi

JLL:n päättäjäkyselyn tuloksia Euroopassa

91 → 72

Työpisteiden määrä 100 työntekijää kohden ennen ja jälkeen COVID-19:sta.

84 → 65

Teknologiayritykset

93 → 67

Pankki- ja finanssiala

JLL:n EMEA:n Corporate Occupier –päättäjäkysely (elokuu 2020, n=160)

Etätyö on ottanut valtavan harppauksen ja hitaampienkin toimijoiden on ollut pakko omaksua käytännöt ja teknologia. Muutos on ollut olemassa, mutta se on kiihtynyt.

Etätyö tulee olemaan vahvasti kiinni toimialasta, yrityksen kulttuurista ja toimintatavoista. Ei voida määritellä yhtä muottia, mutta kokonaisuudessaan etätyömahdollisuudet tulevat lisääntymään.

COVID-19 on kiihdyttänyt työhön ja etenkin etätyöhön liittyvän teknologia kehitystä ja näyttääkin, että yritykset tulevat sen seurauksena hyppäämään yhden teknologian syklin yli.

Epäsuorat vaikutukset

Ravintolat ja vähittäiskauppa
Ravintoloiden saama potentiaali lounasruokailijoista ja päivittäisistä asioijista saattaa vähentyä tilapäisesti. Pitkällä aikavälillä keskustassa käyvä työntekijämäärä kuitenkin pysynee samana kun alueelle mahtuu enemmän yrityksiä.

Messut ja tapahtumat
Etätyökautena opitut webinaari-käytänteet tullevat nostamaan seminaareissa ihmisten kohtaamisen entistä tärkeämmäksi, mutta toisaalta vähentämään tapahtumia (esimerkiksi koulutuksia) jotka voidaan toteuttaa yhtä tehokkaasti etänä.

Työmatkailu
Tulevaisuudessa työmatkoissa tullaan harkitsemaan entistä tarkemmin niiden tarpeellisuutta ja kynnys työmatkailulle tullee olemaan korkeampi → vähemmän työmatkalaisia

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

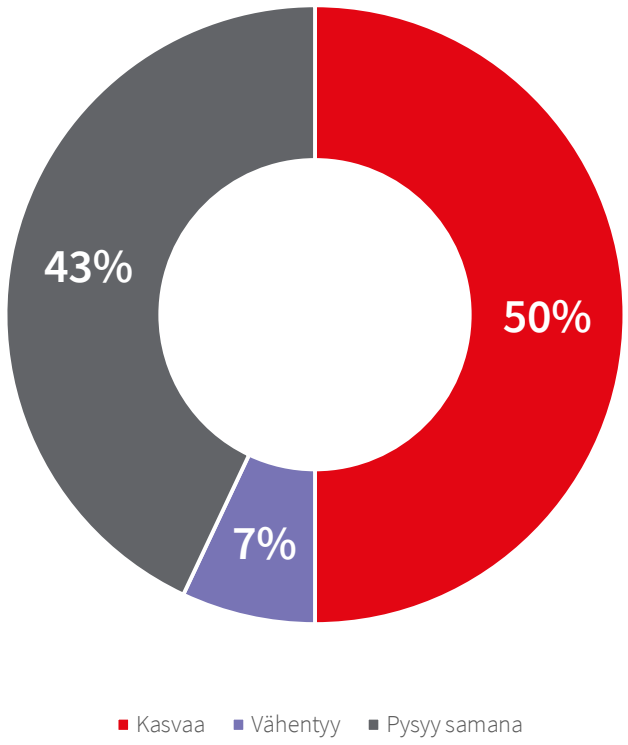
Source: JLL Research (2020)

Fyysisen toimiston rooli (I/II)

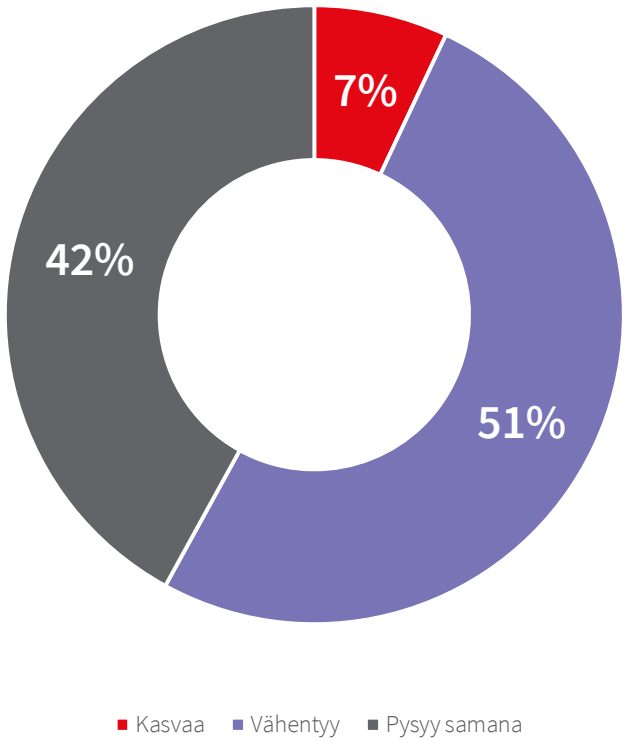
Miten tarpeenne eri laatutason toimistotilalle muuttuu COVID-19:n jälkeisenä aikana keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä?

JLL:n EMEA:n Corporate Occupier -päättäjäkysely (elokuu 2020, n=160)

Tulevaisuuden yritysten tarpeet: Korkean laatutason tila



Tulevaisuuden yritysten tarpeet: Heikomman laatutason tila

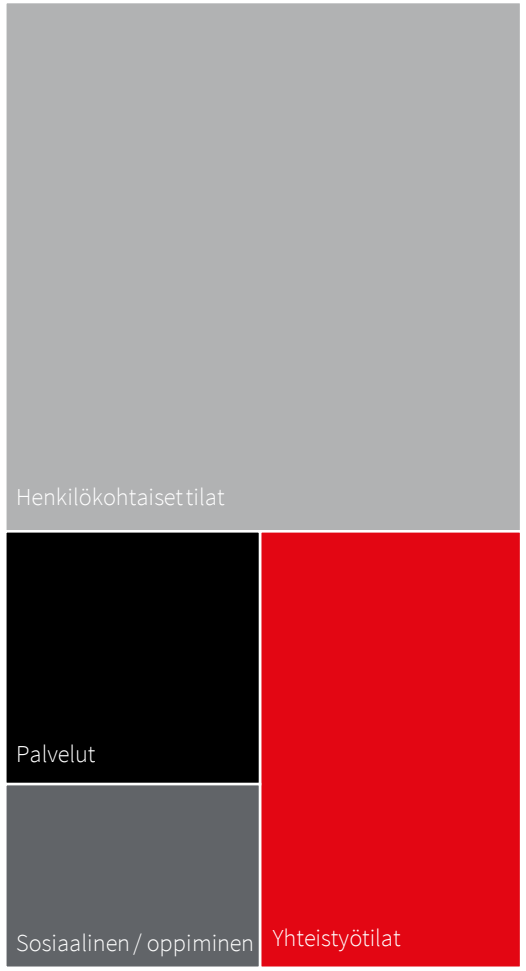


© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Fyysisen toimiston rooli (II/II)

Historiallinen allokaatio



Tulevaisuuden työpaikoilla tullaan vähentämään selkeästi henkilökohtaisia työpisteitä ja panostamaan sosiaaliseen aspektiin ja työntekijäkokemukseen

Tulevaisuuden allokaatio

Toimiston roolin muutos tulee kiihtymään COVID-19:n jälkeen. Tällä hetkellä näkymä on, että toimistot muodostuvat entistä enemmän kohtaamispaikoiksi ja innovaatioiden mahdollistajiksi.

Yritykset tulevat panostamaan entistä enemmän laadukkaaseen toimistotilaan, vaikka toimitilan määrä absoluuttisesti vähenisikin. Sijainnin ja saavutettavuuden merkitys tulee korostumaan toimistoissa tulevaisuudessa entistä enemmän → kasvava kysyntä ydinkeskustan korkealaatuisille tiloille?

Vaikka yritysten tilantarve vähenisi tulevaisuudessa, on odotettavissa, että Helsingin ydinkeskustan vajaakäyttö ei tule nousemaan vaan yrityksiä vain tulee entistä enemmän alueelle → **keskustassa käy entistä suurempi joukko ihmisiä töissä, mutta harvemmin kuin nykyisin** (ts. ei päivittäin)

Epäsuorat vaikutukset

Ravintolat ja vähittäiskauppa
Rooli sosiaalisten kohtaamisten paikkana saattaa lisätä kysyntää esimerkiksi ravintolapalveluille (lounaat, after work yms). Kun ollaan toimistolla, niin silloin myös esimerkiksi tavataan yhteistyökumppaneita paljon.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.
Source: JLL Research (2020)

Vähittäiskauppa

Vaikuttavat ilmiöt

Verkkokauppa

Kulutuksen murros

Johdanto

- Helsingin ydinkeskusta on erittäin tärkeä vähittäiskaupan ja palvelujen alue
- Hyvä myymäläsijainti on tärkeä vähittäiskaupan toimijoille, mutta nettikaupan kasvu vähentää fyysisen tilan merkitystä
- COVID-19 –pandemia on nopeuttanut muutosta kulutus-tottumuksissa, ja markkinatilanne on monille vähittäiskaupan toimijoille haastava.

Merkitys ydinkeskustalle

4 600

Vähittäiskaupan työpaikkaa CBD-alueella

125 000

Kauppakeskusneliöitä

641 mil. €

CBD:n kauppakeskusten myynti 2019

63,5 mil.

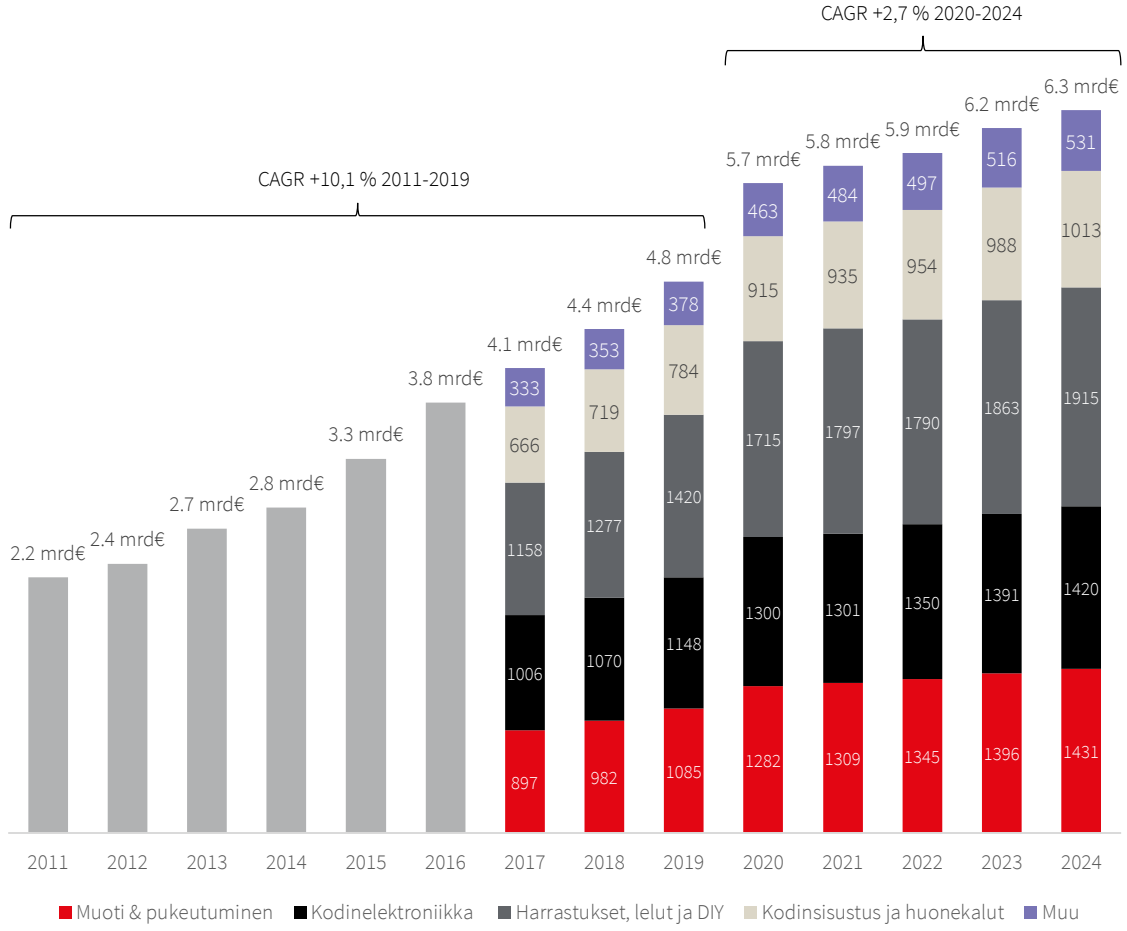
CBD:n kauppakeskusten kävijät 2019

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

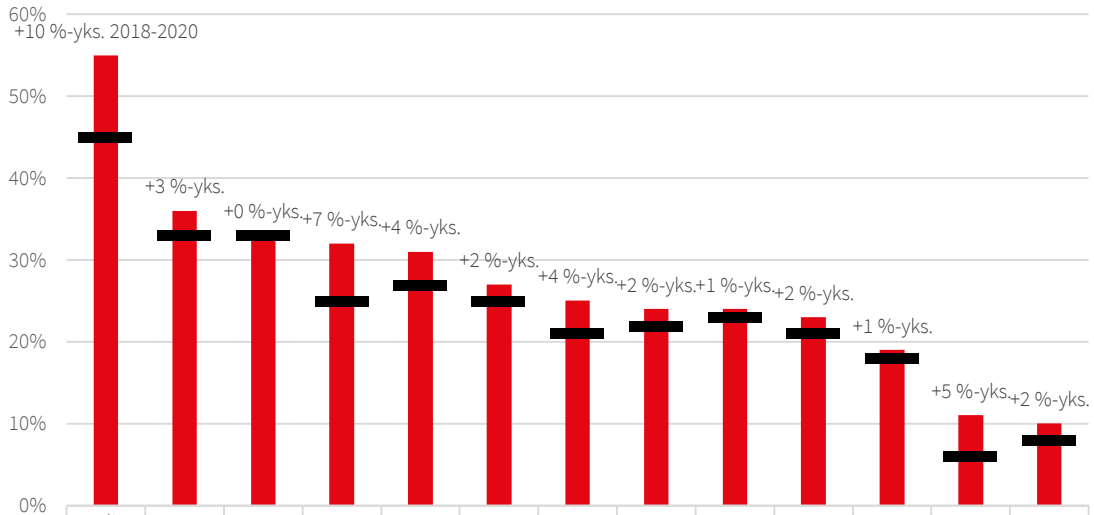
Source: JLL Research (2020)

Verkkokauppa

Verkkokaupan liikevaihto ja ennuste Suomessa 2011-2024



Verkko-ostamisen osuus 1-7/2020 aikana tehdyistä ostoksista (Posti: Suuri verkkokauppatutkimus 2020, N = 2 380)



	Pelit, tietokone- ja konsolipelit(ei digitaalisesti ladattavat)	Kodinelektroniikka, tietotekniikka jne.	Kirjat ja lehdet (pl. E-kirjat)	Muut harrastustuotteet ja tarvikkeet	Vaatteet, kengät ja asusteet	Urheiluvälineet	Huonekalut, sisustustuotteet	Lemmikkieläintuotteet	Lastentarvikkeet ja lelut	Kauneuden ja terveyden tuotteet	Kodinkoneet ja keittiötarvikkeet	Ruoka, juoma, elintarvikkeet ja ravintola-annokset	Päivittäistavarat pl. Ruoka
2020	55%	36%	33%	32%	31%	27%	25%	24%	24%	23%	19%	11%	10%
2018	45%	33%	33%	25%	27%	25%	21%	22%	23%	21%	18%	6%	8%

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Statista (2020), Posti (2020)

Kulutustottumusten muutokset

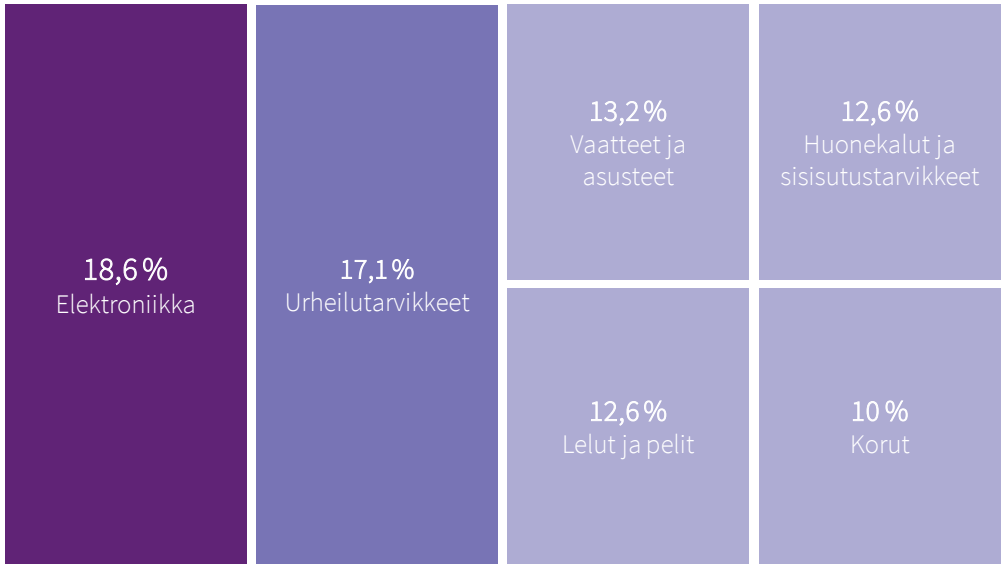
52 %

Suomalaisista on ostanut second hand –tavaran tai tuotteen viimeisen 12 kk aikana (Statista 2020)

387 €

Kirpputoreja käyttävän kotitalouden keskimääräinen vuosikulutus kirpputoreilla (sekä fyysinen että netti)

Mitä asioita ihmiset voisivat vuokrata ostamisen sijaan?



JLL:n globaali Future of Retail 2019 -kysely, n=1500

Fyysisten tuotteiden lisäksi erilaiset virtuaaliset tuotteet ja elämykset ovat kasvava toimiala. Monien virtuaalisten hyödykkeiden, esimerkiksi videopeleihin liittyvien ostojen, kulutus tapahtuu kotona.

Kivijalkaliikkeiden on nykymarkkinassa erotuttava palvelullaan ja asiakaskokemuksellaan, sillä verkkokauppaa ei voi voittaa valikoimassa. Helsingin keskustasta on viime vuosina poistunut useita toimijoita (Michael Kors, Filippa K, Furla…).

Kuluttajat ovat aiempaa tietoisempia ostostensa vaikutuksista, mikä on johtanut tarveperäisen ja kestävän kulutuksen lisääntymiseen. Nousevia trendejä ovat mm. 2nd hand –tuotteet sekä itse tehdyt/teetetyt vaatteet.

Epäsuorat vaikutukset

Koettu kaupunkiympäristö
Kivijalkaliikkeillä, kahviloilla ja terasseilla on suuri vaikutus kaupungissa liikkumisen kokemukseen. Eläväiset kadut ja jalankulkijavirrat ovat tärkeä osa keskustakokemusta.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Statista (2020), Tilastokeskus (2020), Posti (2020)

Ajanviete & kulttuuri

Vaikuttavat ilmiöt

Ruoan kotiinkuljetus

Suoratoistopalvelut
ja muu kuluttaminen kotona

Johdanto

- Helsingin keskusta on valtakunnallisesti tärkeimpiä kulttuuripalveluiden alueita.
- Kulttuuripalvelut ovat tärkeä osa keskustan koettua elinvoimaa.
- Suurin murros ajanvietteen ja kulttuurin saralla on kuluttamisen siirtyminen koteihin – ruuan kotiinkuljetus ja suoratoistopalvelut aiheuttavat muutoksia palvelujen toimintaan ja asiakasvirtoihin.

Merkitys ydinkeskustalle

+37 %

Ruuan kotiinkuljetusten liikevaihdon kasvuennuste Suomessa 2020-2024

891 000

Myytyä ooppera- ja teatterilippua 2018

3,1 mil.

Keskustakirjasto Oodin kävijämäärä 2019.

600 000

Lux Helsinki 2020 kävijämäärä

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Ruoan kotiinkuljetus

90 000€

Keskimääräisen Wolt-palvelussa mukana olevan ravintolan Wolt-myynti 2019

503 000€

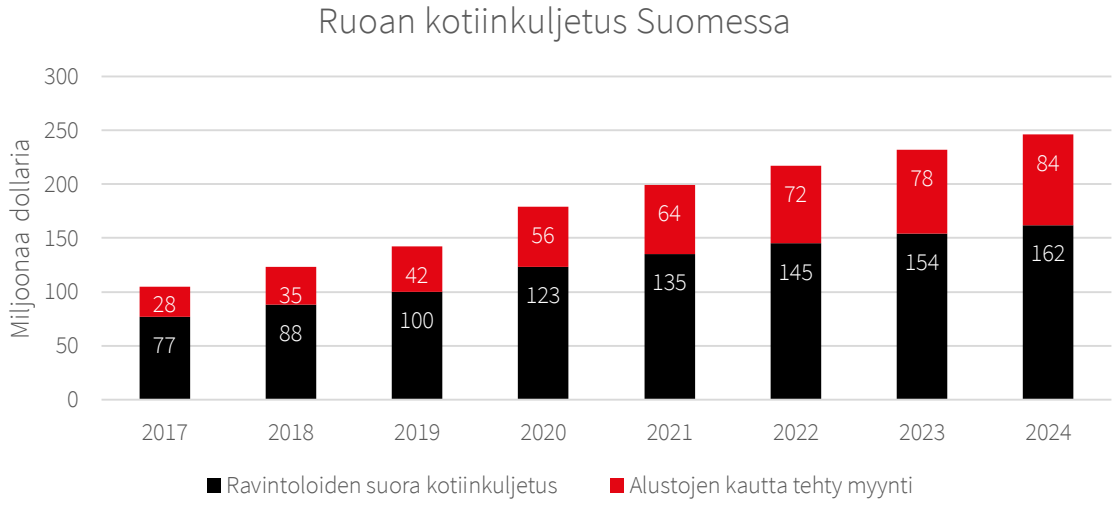
Keskimääräisen ravintolan tai kahvila-ravintolan kokonaismyynti 2018

~300

Foodora-palvelussa mukana olevia ravintoloita Helsingissä, ~16% kaikista ravintoloista

12,9%

Projektoitu kotiinkuljetusten liikevaihdon vuosikasvu Suomessa 2020-2024



Ruoan kotiinkuljetus on kasvanut voimakkaasti viime vuosina niin Suomessa kuin maailmalla. Kasvun ennustetaan jatkuvan vahvana.

Ravintolat eivät välttämättä saa enää samaa hyötyä vilkkaista sijainneista kuin jatkossa suhteessa kustannuksiin. Onkin mahdollista, että entistä enemmän ravintoloita siirtyy nojaamaan vahvasti kotiinkuljetukseen. Näille ravintoloille parhaat sijainnit eivät ole ydinkeskustan vilkkaimmilla paikoilla. Suomeen on perustettu jo ensimmäinen ainoastaan noutoruokaa valmistava ravintola (ghost kitchen), joita on jo paljon kehittyneemmillä markkinoilla.

Tilattu ruoka ei välttämättä ole täysimääräisesti pois ravintolakulutuksesta vaan kilpailee vahvasti myös itse kotona tehdyn ruoan kanssa.

Epäsuorat vaikutukset

Vähittäiskauppa
Kotiinkuljetuspalvelut kilpailevat osin ravintoloiden kanssa, ja F&B –sektorin kasvu suuntautuu kotiinkuljetukseen. Tämä vaikuttaa myös vähittäiskaupan asiakasvirtoihin.

Viihde & kulttuuri
Viihde-elämys + ravintola –kombinaatio on saanut entistä vahvemman haastajan kotona nautitun viihteen ja tilatun ruoan yhdistelmästä. Tarkka kokonaisvaikutus on epäselvä.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Statista (2020), Tilastokeskus (2020), Wolt (2020), Foodora (2020)

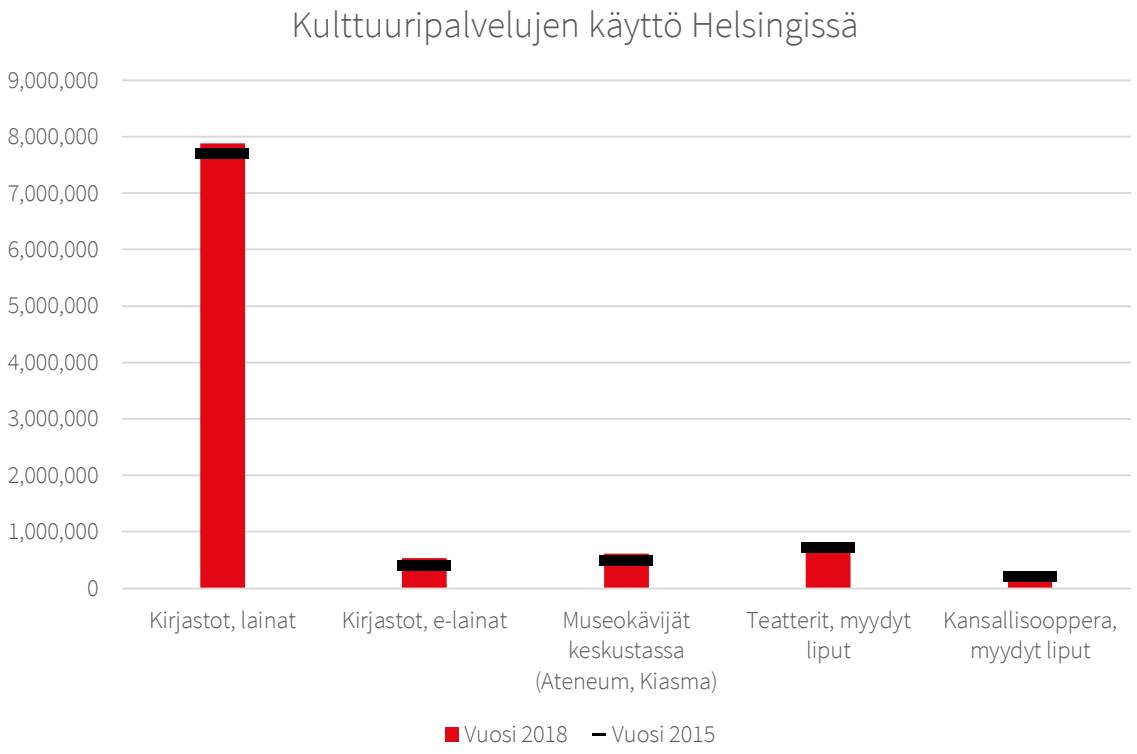
Kulttuuripalvelut

+47 %

Kirjastokäyntien määrä Helsingissä 2015 vs. 2019. Oodilla suuri vaikutus.

1 000 000

Suomalaista on lainannut tai ostanut e-kirjan viime vuoden aikana (Elisa 2020)



Kirjastojen rooli muuttuu e-aineistojen suosion kasvaessa. Tapahtumat ja laaja-alainen tarjonta esimerkiksi harrastetiloja integroivat kirjastoja selkeämmiksi osiksi kaupunkien keskustoja. Perinteisten kirjastojen kävijä- ja lainamäärät ovat olleet 2000-luvulla laskussa.

Monet museot panostavat näkyvyyteen sosiaalisessa mediassa. Esillepanoista tehdään tarkoituksella hyviä kuvattavia. Nuorempaa yleisöä houkutellaan myös elämyksellisyydellä, tästä hyvänä esimerkkinä toimii Amos Rex.

Teattereiden ja muun esittävän taiteen suosio on pysynyt tasaisena Suomessa. Nuorten ja nuorten aikuisten osuudet kävijöistä ovat laskeneet 2000-luvun alusta. Uusia asiakasryhmiä houkutellaan uudenlaisilla elämyksillä, esimerkiksi sing along –tapahtumilla ja teemailloilla.

Epäsuorat vaikutukset

Ravintolat

Ravintolat kulttuuripalvelujen lähistöllä menettävät asiakasvirtoja ihmisten vähentäessä liikkumistaan. Lyhyellä aikavälillä tietyt kulttuuripalvelut, esimerkiksi suositut näyttelyt, voivat kasvattaa lähistöllä sijaitsevien ruokapaikkojen suosiota.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Suomen yleisten kirjastojen tilastot (2020), Helsingin kaupunki (2019), Elisa (2020), Tilastokeskus (2020)

Suoratoistopalvelut

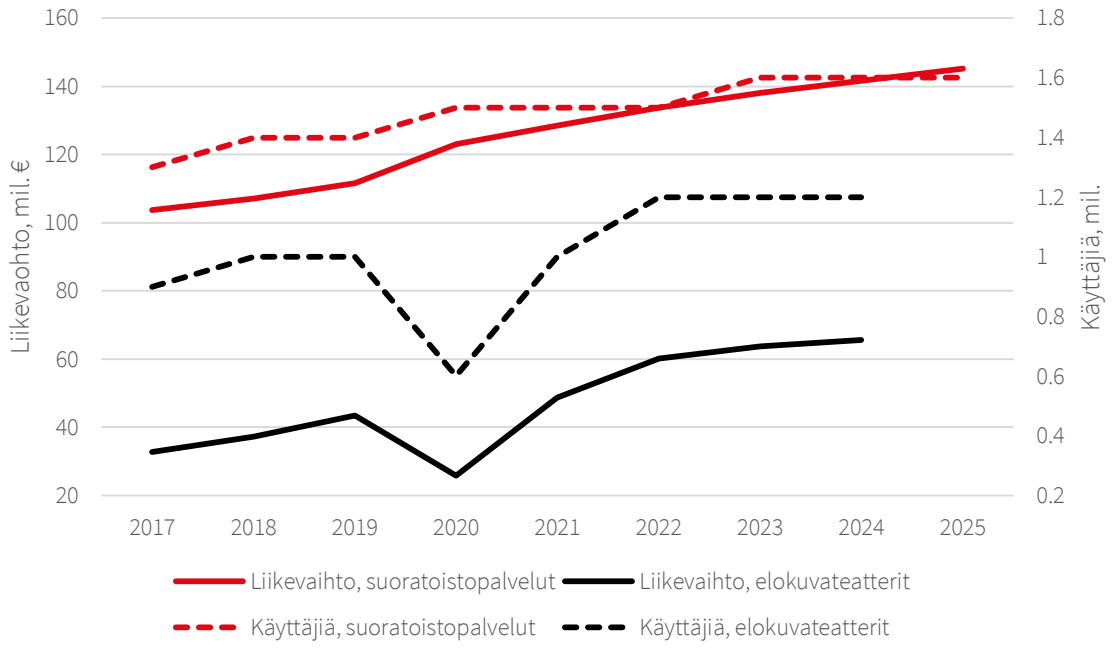
68 %

Suomalaisista on vähintään yhden suoratoistopalvelun käyttäjä

50 %

Alle 35-vuotiaiden osuus suoratoistopalveluiden käyttäjistä

Suoratoistopalvelujen ja elokuvateatterien käyttäjät ja liikevaihto Suomessa



Suuret mediatalot panostavat nyt suoratoistopalveluihin – esimerkiksi Disney rakentaa uutta strategiaansa vahvasti suoratoiston ympärille. Disney omistaa palvelut Disney+, Hulu, ESPN+ ja Star+.

Koronapandemian myötä elokuvien julkaiseminen on muuttunut. Esimerkiksi WarnerBros julkaisee kaikki vuoden 2021 elokuvansa samanaikaisesti sekä elokuvateattereissa että suoratoistopalvelu HBO Maxissa. On vielä epäselvää, miten tilanne muuttuu pandemian jälkeen.

Elokuvissa käymisen elämyksellisyys ja sosiaalinen ulottuvuus on niiden vahvin kilpailuetu suoratoistopalveluihin verrattuna. Erikoissalit, kuten IMAX, ovat vasta kunnolla tulossa Suomeen.

Epäsuorat vaikutukset

Vähittäiskauppa & ravintolat

Ravintolat elokuvateattereiden voivat menettää asiakkaita ihmisten kuluttaessa viihdettä kotona. Elokuvateatterit ovat tärkeitä ankkuritoimijoita monissa kauppakeskuksissa, ja asiakkaiden väheneminen voi vaikuttaa myös muihin vuokralaisiin.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Statista (2020), Elisa (2020)

Tapahtumat

23 %

Suomalaisista on osallistunut live-streamattuun konserttiin 2020

82 %

Pitää festivaalien saavutettavuutta joukkoliikenteellä erittäin tärkeänä tai tärkeänä.

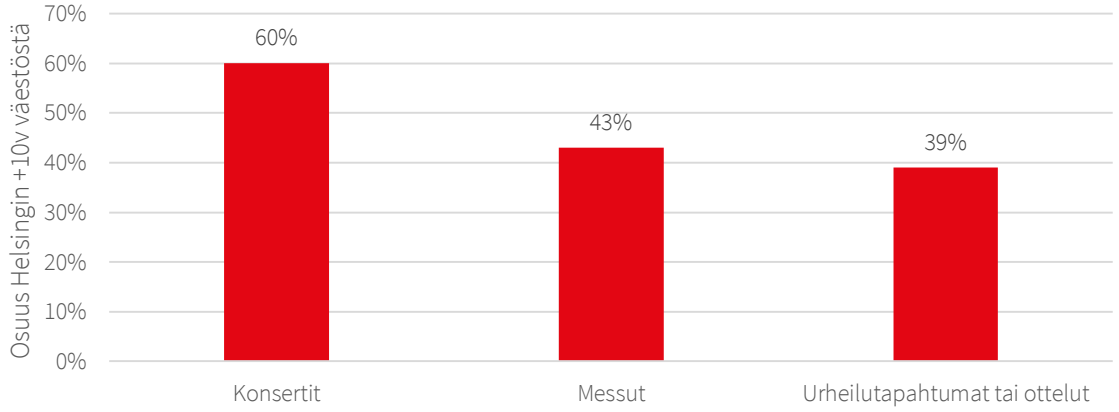
13 800

Keikkaa Helsingissä 2017

47 %

Helsingin festivaalikävijöistä* 2017 oli Helsingin ulkopuolelta

Eri tapahtumissa 12 kk aikana käyneiden osuus pääkaupunkiseudun asukkaista (2017)



*Flow, Tuska, Sideways, Maailma Kylässä, Helsingin Juhlaviikot

Maailmanluokan artistit ovat tehneet pandemian aikana keikkoja ja julkaisseet levyjä virtuaaliympäristöissä. Trendi jatkunee tilanteen normalisoiduttuakin. Livekeikkojen suosio ei kuitenkaan ole laskussa – kysyntää on myös patoutunut pandemian aikana.

Urheiluottelut kiinnostavat katsojia, ja e-sports –tapahtumien suosio kasvaa voimakkaasti maailmalla. Kantakaupungin alueelle on suunnitteilla kaksi monitoimi/tapahtuma-areenaa: Garden Töölö ja Royal Arena.

Ilmaiset kaupunkitapahtumat, kuten Lux Helsinki ja Ravintolapäivä, vahvistavat yhteisöllisyyden tunnetta, houkuttelevat suuria jalankulkijavirtoja eivätkä ole lukittuja rajattuun tilaan.

Epäsuorat vaikutukset

Vähittäiskauppa ja ravintolat
Erityisesti suuret, vapaat kaupunkitapahtumat, kuten Lux Helsinki, voivat tukea ravintolatoimintaa suurellakin alueella.

Majoituspalvelut
Festivaalit ja suuret urheilutapahtumat lisäävät majoituskysyntää. Monille festivaalivieraille on tärkeää saada yöpymispaikka festarialueen läheltä.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Teosto (2020), Tilastokeskus (2020), Statista (2020), Messukeskus (2019), Helsinginjuhlaviikot.fi (2018)

Muut keskustatoiminnot

Johdanto & merkitys Helsingin ydinkeskustalle

Vaikuttavat ilmiöt

- Oppimisen murros
- Liikkumisen murros & robotisoituminen
- Turismi

Johdanto

- Edellä mainittujen keskustatoimintojen (Työ & liike-elämä, vähittäiskauppa, ajanviete & kulttuuri) lisäksi keskustoissa on lukuisia muita toimintoja, kuten opiskeluinstituutioita ja matkailuun liittyviä toimintoja (nähtävyydet, hotellit). Lisäksi keskustat toimivat usein joukkoliikenteen solmukohtina.

Merkitys Helsingin ydinkeskustalle

142 000

Helsingin Yliopiston opetusrakennusten kerrosala (m^2) keskusta-alueella (Kluuvi)

222 000

Vuotuinen joukkoliikenteen nousijamäärä Helsingin CBD-alueella (2016)

3 987

Nykyisten ja rakenteilla olevien hotellihuoneiden lukumäärä CBD-alueella. Koko Helsingin majoituskapasiteetti vuonna 2019 oli 10 500 huonetta.

2.6 milj.

Saapuneiden turistien määrä Helsingissä 2019, näistä hieman alle puolet olivat ulkomaalaisia.

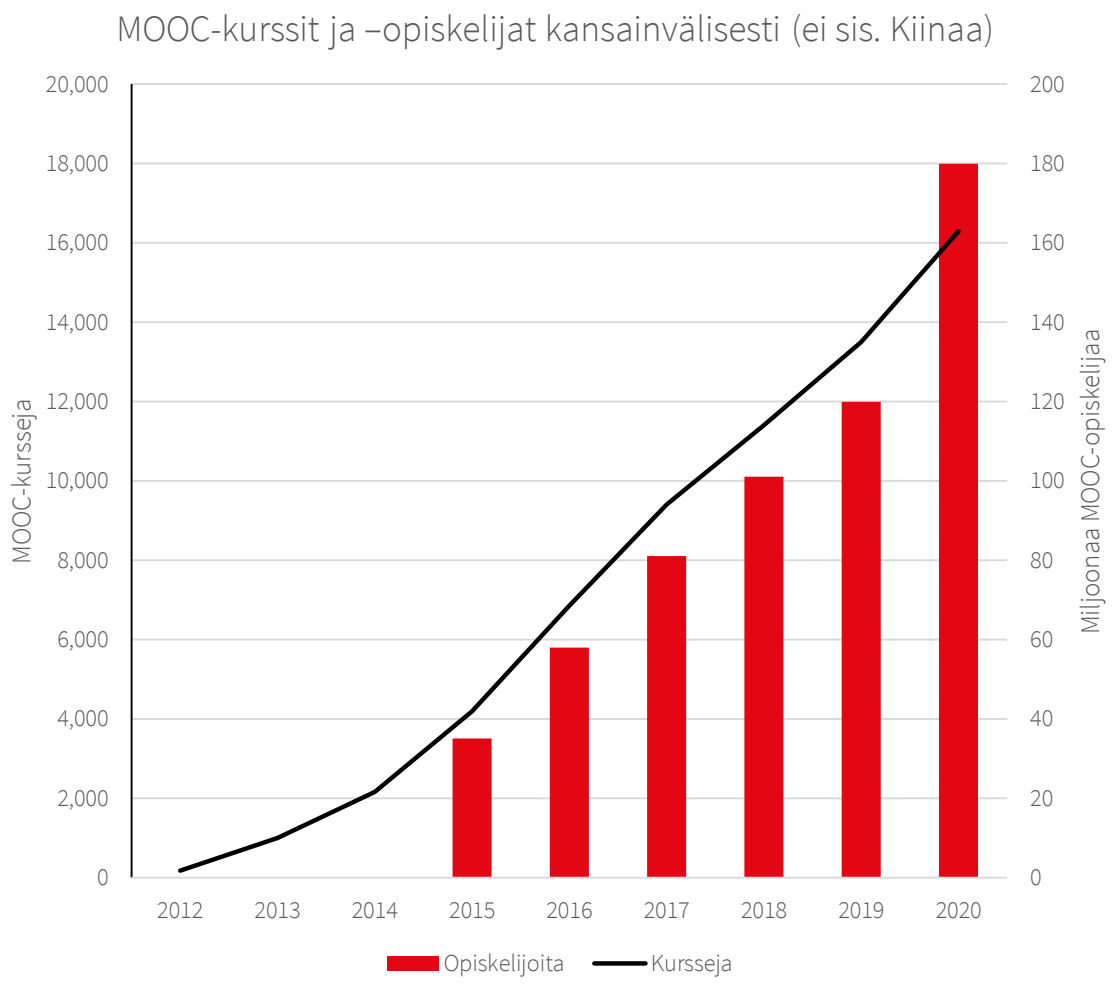
618 milj. €

Ulkomaalaisten turistien kulutus Helsingissä 2019

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Visitory (2020), HSL (2020)

Oppiminen



Formaali oppiminen on asennemuutosten ja teknologian ansiosta muuttumassa entistä riippumattomammaksi ajasta ja paikasta, etenkin toisella asteella ja siitä ylöspäin.

MOOC-kurssit (Massive Open Online Course) ovat lisääntyneet tasaisesti edellisen vuosikymmenen ja muuttuneet osaksi yliopistojen tutkinto-ohjelmia, mutta toisaalta myös avanneet huippuyliopistojen tarjontaa ulkopuolisille. Ne viitoittavat samaa ajasta ja paikasta riippumatonta tietä oppimiselle kuin etätyö työn teolle.

Muuttuva oppiminen muuttanee tilankäyttöä ja asiointia fyysisissä oppimistiloissa hiljentäen luentosaleja, mutta toisaalta lisäten tarvetta joustaville ryhmätyötiloille sekä itseopiskelutiloille.

Epäsuorat vaikutukset

Vähittäiskauppa & ravintolat
Vähentyvä opiskelijavirta voi vaikuttaa keskusta-alueen vähittäiskauppaan. Toisaalta kahvilat ja ravintolat voivat hyötyä itsenäisesti työskentelevistä opiskelijoista.

Matalan kynnyksen oppimistilat
Kirjastojen ryhmähuoneet ja muut matalan kynnyksen oppimistilat saattavat vetää jatkossa entistä enemmän kävijävirtaa opiskelijoista.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.
Source: JLL Research (2020), ClassCentral (2020)

Muutokset liikkumisessa

Liikenteen osittainen robotisoituminen on mahdollinen jo 2020-luvulla. Teknologia on jo pitkälle kehittynyt ja on odotettavissa, että tuotteistaminen ja liiketoiminnan läpimurrot alkavat vuosikymmenen alkupuolella. On mahdollista, että robotisoituminen mahdollistaa halvan taksimatkustamisen.

Mikroliikkuminen (kaupunkipyörät, vuokrattavat sähköskootterit yms) ovat olleet nopealla kasvu-uralla, jonka ennustetaan jatkuvan COVID-19:n jälkeen. Mikroliikkuminen itsessään vaikuttaa kaupunkikeskustoissa saavutettavuuteen, mutta myös osana MaaS-ratkaisuja esimerkiksi vaihtoyhteyksien käyttöön.

Autojen jakaminen voi ratkaista paljon liikenteen haasteita liittyen hintaan, päästöihin ja ruuhkiin. Suuremmissa kaupungeissa tästä on nähty paljon esimerkkejä kuljetuspalveluissa ja esim. car pooling – kaistoina ja toisaalta liikenteen tehokkuus kehittyvässä maailmassa perustuu jakamiseen. Yhdistettynä liikenteen robotisoitumiseen se voi tuoda kustannustehokkuutta liikkumiseen

MaaS (Mobility as a Service) on ottanut ensimmäisiä askeleitaan 2010-luvulla, mutta mahdollinen läpimurto on vielä tapahtumatta. MaaS:lla on kuitenkin merkittävä rooli edellisten yhdistäjänä palveluksi.

Mikroliikkuminen, robottitaksit ja räätälöityjen matkojen jakaminen luovat kuluttajille vaihtoehtoja perinteiselle joukkoliikenteen käytölle, jossa merkittävä osa vaihdoista tehdään keskusta-alueella. Tämä yhdistettynä poikittaisliikenteen kehittymiseen pääkaupunkiseudulla saattaa muuttaa keskustan roolia liikenteen solmukohtana.

+35 m

Kilometrejä ajettu itseajavilla autoilla

2019

Vuosi, jolloin ensimmäinen kaupallinen toimija, Waymo, aloitti robottitaksien käytön Phoenixissa 600 autolla

Epäsuorat vaikutukset

Vähittäiskauppa
Keskustan rooli liikenteen solmukohtana on tukenut vahvasti vähittäiskauppaa sekä vaihtoasemien impulssiostamista. Mikäli keskustan rooli vaihtoasemana pienenee, voi sillä olla vaikutuksia vähittäiskaupan sektoriin.

Kaiken sijainti
Mikäli liikkuminen mahdollistaa helpon pääsyn muuallekin kuin perinteisiin joukkoliikenteen solmukohtiin, voivat eri alojen sijaintipreferenssit muuttua pitkällä tähtäimellä.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020) Hancock et al (2018), Venturebeat (2020)

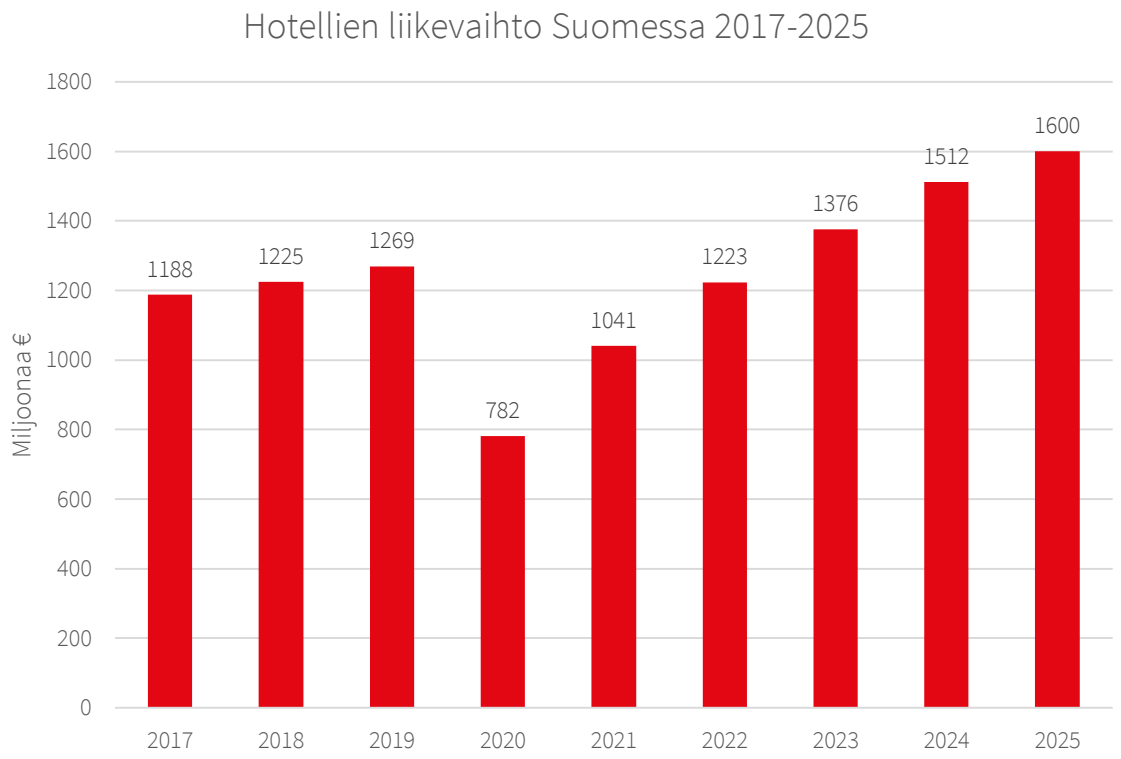
Turismi ja matkailu

-68,7 %

Hotelliyöpymisten määrän muutos Helsingissä 2019-2020 (Tilastokeskus)

2023

Vuosi, jolloin kokonaismatkailukysynnän oletetaan aikaisintaan palautuvan Suomessa vuoden 2019 tasolle (TEM, 9/2020)



Lyhytaikaisen vuokrauksen palvelut, kuten Airbnb, ovat kasvattaneet suosiotaan viime vuosina. Vuoden 2019 lopulla Helsingissä oli noin 2 000 aktiivista Airbnb-kohdetta. Pandemian aikana aktiivisten kohteiden määrä on vähentynyt.

Vuonna 2020 suomalaiset ovat etsineet internetistä tietoa matkustamisesta lähimaihin, mm. Norjaan. Muualla maailmassa hakukoneissa trendaavat tällä hetkellä monet kauko- ja rantalomakohteet, joihin suunnitellaan matkoja pandemian hellitettyä.

Kotimaanmatkailu palautui kesällä vaihtelevasti ympäri Suomen. Helsingissä ei päästy yhtenäkään kuukautena vuoden 2019 tasolle, mutta esimerkiksi Pohjois-Suomen kohteissa nähtiin kymmenien prosenttien positiivisia muutoksia vuodentakaiseen. Kotimaanmatkailu voi jäädä vahvemmaksi pandemian jälkeenkin, kestävän matkailun trendin tukiessa sitä.

Epäsuorat vaikutukset

Vähittäiskauppa, ravintolat, hotellit, kulttuuripalvelut
Turistien yöpyminen ja kulutus ovat tärkeitä monille Helsingin vähittäiskaupan ja vapaa-ajan toimijoille. Matkailulla on myös merkittävä työllisyysvaikutus.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020), Työ- ja elinkeinoministeriö (2020), Statista (2020), Tilastokeskus (2020), Google Trends (2020)

Yhteenveto

Etätyö

Etätyön loikan seurauksena sen arkipäiväistyessä entistä suurempi osa työstä tullaan tekemään kotoa käsin. Suoranaisesti tämä vaikuttaa negatiivisesti kaupunkikeskustojen elinvoimaan, mutta kun otetaan huomioon myös toimiston roolin muuttuminen (kts. seuraava), nettovaikutus jäänee lähelle nollaa.

Etätyökäytäntöjen ja –työkalujen kehittyminen tulee tekemään monista työmatkoista tarpeettomia ja keskusta-alueilla aikaa ja rahaa kuluttavat liikematkailijat tullevat vähenemään. Liike-elämän messujen ja tapahtumien rooli tullee muuttumaan ja mahdollisesti osa niistä siirtymään verkkoon.

Toimiston roolin muutos

Toimiston rooli on muuttumassa enemmän kohtaamispaikaksi ja innovointialustaksi työntekijöille. Yhdistettynä etätyön lisääntymiseen, tämä tullee vaikuttamaan kaupunkikeskustoihin siten, että entistä useampi henkilö käy töissä keskusta-alueella, mutta käyntiuseus harvenee.

Verkko-kauppa

Verkkokaupan liikevaihto ja käyttäjäkunta kasvavat nopeasti. Perinteinen vähittäiskauppa ei voi kilpailla valikoimassa verkkokaupan kanssa, joten niiden on panostettava asiakaskokemukseen ja elämyksellisyyteen.

Helsingin ydinkeskusta on valtakunnallisesti tärkeimpiä ja vetovoimaisimpia vähittäiskaupan kohteita, jota tukee normaalitilanteessa suuret jalankulkijavirrat. Tilanne ei tule muuttumaan radikaalisti lyhyellä aikavälillä, mutta hyvää asemaa ei tule pitää itsestäänselvyytenä.

Vaikutukset keskustatoimintoihin

Työ & liike-elämä keskustassa	↓
Ravintolat ja vähittäiskauppa	↓
Messut ja tapahtumat	↓
Työmatkailu	↓
Työ & liike-elämä keskustassa	↑
Ravintolat ja vähittäiskauppa	↑
Vähittäiskauppa	↓

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Yhteenveto

Vaikutukset keskustatoimintoihin

Kulutus-tottumusten muutokset

Verkkokaupan lisäksi vähittäiskaupan murroksen ajureina ovat muut muutokset kulutustottumuksissa, kuten tuotteiden eettisyyden huomioon ottaminen ja kriittinen suhtautuminen kulutukseen yleisesti.

Trendit liikkuvat ja muuttuvat internetin välityksellä nopeammin kuin koskaan ennen. Vähittäiskaupan toimijoiden on seurattava muutoksia jatkuvasti pysyäkseen relevantteina.

Vähittäiskauppa

Ruoan kotiin-kuljetus

Ruoan kotiinkuljetus on kasvanut merkittävästi viime vuosina, ja kasvu jatkunee vahvana. Tämä saattaa asettaa uusia sijaintipreferenssejä ravintoloille, sillä asiakasvirtojen merkitys vähenee, ja toisaalta kuljetusten järjestämisen logistiikka on entistä merkittävämpää. Vilkkailla liikepaikoilla odotetaan olevan kysyntää jatkossakin, mutta toimialan kasvusta entistä suurempi osa voi tulla esimerkiksi ns. dark kitchen – ravintoloista.

Ravintolat

Kulttuuri-palvelut

Monet perinteiset kulttuuripalvelut ovat kehittäneet toimintaansa uusiin suuntiin. Valokuvattavuus/sosiaalisen median kestävyys ja elämyksellisyys ovat tärkeitä näkökulmia, kun nuorempia kuluttajia houkutellaan esimerkiksi museoihin tai teatteriin.

Kulttuurin kuluttaminen on nykyään vähemmän sidoksissa paikkaan kuin ennen. E-kirjat ja virtuaaliset teatterinäytökset vähentävät tarvetta poistua kotoa kulttuurielämysten saamiseksi.

Ravintolat

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Yhteenveto

Suora-toisto-palvelut

Suoratoistopalvelujen suosio ja niiden merkitys elokuvien ja sarjojen kuluttamisessa kasvaa. Suomessa penetraatio on jo korkea, eikä uutta kasvupyrähdystä palvelujen käytössä ole näkyvissä

Elokuvateattereiden asiakasmäärien ja liikevaihdon ennustetaan palautuvan entiselleen pandemian päätyttyä. Jos elokuvat julkaistaan myös tulevaisuudessa samaan aikaan suoratoistopalveluissa kuin teattereissa, voi teattereiden rooli heikentyä.

Tapahtumat

Vaikka viihdettä kulutetaan entistä suuremmissa määrin kotona, tapahtumien suosio säilyy elämyksellisyyden ja yhteisöllisen kokemuksen takia. Kysynnän uskotaan palautuvan pandemian hellitettyä.

Oppiminen

Oppimisen murros ja entistä paremmat etäopiskelumahdollisuudet saattavat vähentää perinteisten luentosalien käyttöä, mutta toisaalta luovat entistä enemmän kysyntää erilaisille oppimistiloille kuten ryhmätyötiloille.

Vaikutukset keskustatoimintoihin

Ravintolat ja vähittäiskauppa	↘
Kulttuuri- ja viihdepalvelut	↓
Vapaa-ajan matkailu	↑
Ravintolat ja vähittäiskauppa	↑
Perinteiset luentosalit	↓
Ryhmätyötilat	↑
Ravintolat ja kahvilat	↑↓

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Yhteenveto

Muutokset liikku-misessa

Liikkumisen murros on alkanut 2010-luvulla ja todelliset, kaupallisesti kannattavat uudet palvelut alkavat todennäköisesti kehittyä 2020-luvun alkupuolella. Autonomiset taksit, mikroliikkuminen ja resurssien jakaminen voivat johtaa kustannustehokkaisiin MaaS-palveluihin, vähentäen keskustan roolia joukkoliikenteen solmukohtana.

Turismi

Koronapandemian aikainen matkailun kuihtuminen jää väliaikaiseksi, ja matkailukysynnän ennustetaan palautuvan vuoden 2019 tasolle vuonna 2023.

Kulutustottumukset muuttuvat myös matkailussa. Kestävä matkailu on suuri trendi, ja suomalaiset ovat päässeet kotimaanmatkailun makuun pandemian aikana. Uutta kysyntää syntyy erityisesti kehittyvistä maista.

Vaikutukset keskustatoimintoihin

Liikenteen solmukohdat	↓
Vähittäiskauppa	↓
Työ & liike-elämä keskustassa	↑
Ravintolat ja vähittäiskauppa	↑
Majoitustoiminta	↗

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

1.5 Johtopäätökset

Johtopäätökset

Toimistotyö keskustassa

- Helsingin ydinkeskustan toimistomarkkina on terve ja kysyntä vahvaa.
- Etätyö + toimiston roolin muuttuminen → enemmän yrityksiä pienempiin tiloihin → enemmän ihmisiä mutta harvempi käyntiuseus.

→ Toimistotyön rooli keskustassa tulee olemaan vahva jatkossakin.

Kauppa

- Vähittäiskauppa on ollut haasteissa Helsingin keskustassa jo joitain vuosia ja COVID-19 on pahentanut tilannetta merkittävästi.
- Kaupan alan toimijat näkevät toimintaedellytykset (vuokratasot, asiakasvirrat) haastavina.
- Toisaalta ydinkeskustat ovat aina erottuneet uniikkiudellaan ja vetovoimallaan ja se ei ole katoamassa Helsingin ydinkeskustasta hetkessä.
- Fyysistä kauppaa jo tänä päivänä haastavat trendit, kuten verkkokauppa ja kulutustottumusten muutokset tulevat jatkossakin voimistumaan ja asettamaan muutospaineita sektorille.

→ Kaupan sektorilla on suuret muutospaineet ja sen toimintaedellytykset tulee taata sekä mahdollistaa toimialan uudistuminen.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Johtopäätökset

Hotellit & turismi

- Helsingissä on käynnistetty mittava määrä hotellien kehityshankkeita turismin kasvun siivittämänä. Markkinan kuumentumista on ollut näkyvissä.
- COVID-19 on riepotellut alaa. Turismin odotetaan palautuvat, mutta liikematkailu saattaa jäädä entistä alhaisemmalle tasolle lopullisesti.

→ Turismi Helsingin ydinkeskustassa pitänee roolinsa pitkällä aikavälillä, mutta hotellisektorin kasvuun on odotettavissa leikkaus.

Kulttuuri

- Kulttuurilla on merkittävä rooli ydinkeskustan toimintona ja aktiviteettina
- Sektorilla tapahtuu muutoksia moneen suuntaan, mutta ei ole näkyvissä että sen rooli ydinkeskustassa tulisi heikkenemään mikäli siihen panostetaan jatkossakin.

→ Osa tulevaisuudenkin ydinkeskustaa.

Liikenne

- Helsingin ydinkeskusta on erittäin merkittävä joukkoliikenteen solmukohta ja uudet raidehankkeet vahvistavat sitä entisestään.
- Liikkuminen voi muuttua merkittävästi 2020- ja 2030-luvuilla ja tällä voi olla heikentävä vaikutus ydinkeskustan rooliin vaihtoasemana. Tulevaisuuden kehitys on kuitenkin epävarmaa.

→ Liikenne pysynee tärkeässä roolissa jatkossakin.

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Source: JLL Research (2020)

Contact

Aarne Mustakallio

+358 40 541 9106

aarne.mustakallio@eu.jll.com

Projektitiimi

Aarne Mustakallio

Sirpa Nieminen

Matias Järvinen

Dr. Tero Lehtonen

Kaisu Pienimäki

Jll.fi

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to JLL and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of JLL and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of JLL. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.

JLL | Achieve Ambitions