



# Arviointitoimiston toimitilatiedote syksy 2017

## Liiketilojen vajaakäyttö, krooninen ongelma Lahdessa

Liiketilojen, kuten minkä tahansa toimitilan, käyttöaste vaihtelee suhdannetilanteesta riippuen. Liiketilojen osalla pidetään kansainvälisesti terveenä tilanteena, että tiloista on vapaana eli heti käyttöön otettavissa 5 % tilakannasta. Lahdessa vapaata tilaa tilakannasta on edelleenkin 9,4 % eli ns. terveeseen tilanteeseen nähden lähes kaksinkertainen määrä. Tilanne on jatkunut jo vähintäänkin kymmenen vuotta.

Tilanne johtuu käytännössä siitä, että uutta erikoistavarakaupan liiketila on rakennettu lisää rutkasti. Uutta on mm. Kauppakeskus Karisma, Holman Prisma, Kärkkäinen jne. Lahden ja Lahden seudun väkiluku ei sitä vastoin ole lisääntynyt suuren suuresti. Sadantuhannen liiketilaneliömetrin lisäys vaatii noin 15 000 asukaan lisäyksen asukasmäärään.

Osana, ei kuitenkaan vähäisempänä, seikkana on että Lahden kaupallista keskustaa lukuun ottamatta kauppojen asiakaspysäköinnistä ei veloiteta maksua. Reilua olisi, että myös kaupungin keskustassa ostopysäköinti olisi ainakin rajoitetun ajan, esim. 2 tuntia, maksutonta. Viimeiset muutokset, maksullisen pysäköintiajan jatkaminen ja pysäköintivalvojen määrän lisääminen, eivät taida tuoda mitään positiivista muutosta kaupungin keskustan kehittämiseksi. Toki onhan se pysäköinninvalvojen kannalta mukavampaa partioida kahdestaan kuin samoilla kaupungilla yksin.

Kroonisen liiketilojen vajaakäytön vaikutukset ovat muitakin kuin tyhjiä, tasaisesti harmaantuvia ikkunoita. Keskusta-alueen liiketilojen vuokrataso on pudonnut kymmenillä prosenteilla. Keskustan reuna-alueen vuokrataso on jo alle toimistotilojen

vuokratason. Toisen kerroksen tilojen vuokraaminen keskustasta on likimain mahdotonta, puhumattakaan niiden myymisestä. Tilannetta ei auta, että liiketilojen ongelmaa pyritään peittämään sillä että lasketaan tyhjätkin liiketilat kapaleina — ei neliömetreissä, joka on tämän asian kansainvälinen mittaustapa.

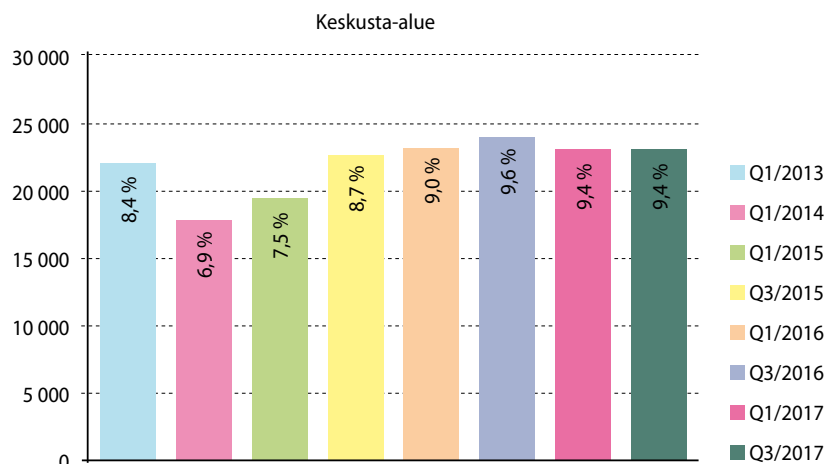
” Vajaakäytön vaikutukset ovat muutakin kuin tyhjätkin ikkunat.

Jos Lahden kaupungin kaupallinen keskusta halutaan pitää edes auttavasti vireänä, ensi ratkaisu on hyvin yksinkertainen: 2 tunnin maksuton pysäköinti niin pysäköintilaitoksissa ja kadunvarressakin. Naapurikaupunki Kouvola on jo nöyrytnyt vastaavan

ongelman edessä ja ottanut rajoitetun maksuttoman pysäköintiajan käyttöön. Kouvolan ratkaisu oli kaukaa viisas. Vireyttä kannattaa elvyttää ennen kuin tilanne muodostuu krooniseksi, josta on todella vaikea nousta.

Lisätietoja vajaakäyttötutkimuksesta:  
Mikko Helenius  
+358 500 623 067

### Lahti, alueellinen vajaakäyttö, liiketilat Q1/2013-Q3/2017



# CBD-tutkimuksen tuloksia

CBD-tutkimus on Arviointitoimisto Oy:n laatima selvitys, jossa on tutkittu Tampereen, Jyväskylän, Lahden, Lappeenrannan ja Helsingin kaupunkien kaupalliset keskusta-alueet Arviointitoimiston laatimalla kaupallisen keskustan rajauksella. Keskusta-alueella toimivat yritykset kirjattiin manuaalisesti toimialakohtaisesti. Arviointitoimiston henkilöstön yrityskohtainen selvitys laadittiin kaduittain kattavan tiedon saamiseksi eri kaupungeista. Näin muodostui tiedostot eri kaupunkien ns. kivijalka toimialoista ja määristä.

Tutkimuksessa on kirjattu liiketilojen käyttäjät kellari-, I- ja II-kerrosten osalta siten, että kauppakeskusten ja Helsingin asematunnelin yrityksetkin on otettu mukaan toimitiloihin. Kirjauksen aikana yritykset jaoteltiin 16 eri määritettyyn toimialaan. Tutkimuksessa on myös laskettu asiakaspysäköintipaikat jotka ovat vapaasti (maksulliset ja maksuttomat) asiakkaiden käytössä, sisältäen kadunvarrella, pysäköintilaitoksissa ja kiinteistöjen omat, asiakkaille varatut pysäköintipaikat. Samassa yhteydessä tutkittiin lisäksi liiketilojen vajaakäyttö.

Arviointitoimiston kehittämä palvelurakennindeksi on laskettu asettamalla Helsingin toimialan edustajien prosentuaalinen määrä kaikista toimitiloista indeksiluvuksi 100, jota on verrattu muiden kaupunkien toimialojen edustajien prosentuaaliseen määrään.

## Tietoja keskustayritysten toimialoista

Yritykset kirjattiin 16 eri toimialaan toimitilakohtaisesti. Tavarataloiksi luokiteltiin mm. Sokokset ja Stockmannit sekä niihin verrattavat suuret mittavat kaupan yksiköt. Sekatavarakaupoilla tarkoitetaan Tokmanneja, Clas Ohlsonia ja näihin rinnastettavia monialaosajia. Pankit sekä vakuutus-

yhtiöt kuuluvat finanssipalveluiden toimialaan ja kiinteistövälytystoimistot, asianajotoimistot jne. kuuluvat toimistojen toimialaan. Kauneussektorin toimijoihin laskettiin kampaamot, kysistudiot sekä muut kosmetologiaan keskittyvät yritykset. Erikoistavarakaupan myymälöiksi kirjattiin kirja-kaupat, eräliikkeet, sisustusliikkeet ja muut tiettyyn tuoterhyhmään erikoistuneet yritykset. Toimiala "muut" sisältää toimialalistaukseen sisällyttämättömät yritykset kuten hieromot, suutarit, elokuva- ja pukuvuokraamot, terveyspalveluyritykset jne.

## Kaupungeissa isoja eroja

Tutkimuksessa on selkästi havaittavissa Lahdessa vallitseva keskustan alakulo. Jos taulukossa olisi Suomen maakuntien veturin, Tampereen, tilanne, erottuisi pienempien maakunta kaupunkien erilainen toimialarakenne selkeämmin. Lahden keskustassa tuotetaan suhteessa Helsinkiin ja Tampereeseen huomattavasti enemmän palveluja (toimistot ja kauneussektori), joissa ei asioida yhtä paljon kuin vaateliikkeissä ja täten liikkeiden ohi kulkevien ihmisten lukumäärät vähentyvät Lahden keskusta-alueelle tarvitaan tutkimuksen mukaan ihmisiä houkuttelevia yrityksiä kuten, kahviloita (tapaamispaikkoja) ja ravintoloita, jotta keskustan kävijämäärää saadaan kasvatettua. Ihmisiä houkuttelevien liikkeiden puute näkyy myös korkeana indeksilukuna tyhjien liiketilojen kohdalla joka on pitkään ollut Lahden ongelma.

Lisätietoja CBD-tutkimuksesta:

Valtteri Helenius  
+358 40 596 0968

Toimiala	Helsinki	Lahti	Jyväskylä	Huom
Tavaratalot	100	106	143	Anttila konkurssissa
Sekatavarakaupat	100	160	71	Lahdessa on paljon sekatavarakauppaa
Toimistot	100	222	198	Maakunta kaupungeissa runsaasti keskustatoimitoita
Finanssipalvelut	100	90	110	Finanssisektori on hyvin tasainen kaupunkien välillä
Kahvilat	100	50	57	Kahviloita tarvitaan lisää
Ruokaravintolat	100	52	77	Ravintolat houkuttelevat ihmisiä keskustaan
Baarit ja Pubit	100	49	74	Yliopistokaupungit erottuvat joukosta
Päivittäistavarakaupat	100	101	68	Ruokakauppojen lukumäärä vaihtelee hieman
Kauneussektori	100	169	134	Lahdessa paljon kauneussalonkeja
Pukeutuminen	100	46	65	Pukeutumislukemäärä on vähäinen
Outlet/Pop-up	100	298	0	Lahden hyvin vaikea tilanne erottuu selkeästi
Kioskit	100	102	124	Lahdessa on sopivasti kioskeja
Erikoistav.	100	84	74	Lahden tilanne näyttää suhteellisen hyvältä tässä
Optikot ja kultaliikkeet	100	64	98	Lahti on matalan keskitulon kaupunki
Apteekit	100	166	95	Eläkeläisten kaupunki
Muut	100	185	163	Muita toimijoita on maakunnissa enemmän
Tyhjät	100	303	261	Lahde hyvin vaikea tilanne erottuu selkeästi
Indeksi keskiarvo	100	132	107	Lahden indeksin keskiarvoa nostaa tyhjät liiketilat
Keskiarvo poislukien tyhjät	100	121	97	Lahti erottuu joukosta
Pysäköinti	7025	5229	4032	Suurkaupungissa on myös enemmän pysäköintiä

# KIINTEISTÖT ETSIVÄT UUTTA OMISTAJAA



**Sijoituskiinteistö, Vuorikatu 13, Lahti**  
**2.027 kem<sup>2</sup>**



**Jalostuskiinteistö, Kukonkannus 2, Hollola**  
**4.521 brm<sup>2</sup>**



**Teollisuuskiinteistö, Sapelikatku 10, Lahti**  
**3.594 kem<sup>2</sup>**

Lisätietoja myytävistä kiinteistöistä: [www.arviointitoimisto.fi](http://www.arviointitoimisto.fi)  
Valtteri Jokinen, myyntipäällikkö, kaupallisteolliset kiinteistöt  
[valtteri.jokinen@arviointitoimisto.fi](mailto:valtteri.jokinen@arviointitoimisto.fi), +358 44 973 8181

# Asiantuntijan suorittama kiinteistöverotarkastus

## Kiinteistöverotus Suomessa

Kiinteistövero on kiinteistön omistajalta vuosittain perittävä maksu, jota perittiin nykyisessä muodossaan ensimmäisen kerran vuonna 1993. Kiinteistöveroa peritään laissa määrätyistä kiinteistöistä ja rakennuksista, ei kuitenkaan esim. maatalous- ja metsämaasta eikä niihin kuuluvista tuotantorakennuksista. Kiinteistövero peritään taholta joka omisti kiinteistön tammikuun ensimmäinen päivä verovuonna.

## Miksi kiinteistöveroilmoitus tulisi tarkistaa?

Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistöveroilmoituksen tietojen oikeellisuudesta. Mikäli kiinteistöveroa on peritty liikaa, verohallinto palauttaa liikaa maksetut kiinteistöverot takaisin enintään viideltä vuodelta. Myös liian vähän maksettuja kiinteistöveroja peritään takaisin viideltä vuodelta, mikäli teko on johtunut kiinteistön omistajan laiminlyönnistä. Kiinteistökaupan yhteydessä on aina tarkastettava kiinteistöveron oikeellisuus.

## Kiinteistöverotarkastus

Kiinteistöveron oikeellisuus tarkastetaan Arviointitoimiston kehittämällä kiinteistöverolaskurilla, jossa verataan kiinteistöveroilmoituksen tietoja rakennusten ja maapohjien todellisiin tietoihin, josta syntyy kiinteistöverotarkastuspöytäkirja. Pöytäkirjan avulla laaditaan kiinteistövero-oikaisuvaatimus ja saadaan palautukseen liikaa veloitetut kiinteistöverot.

## Kiinteistöverotarkastuksen hyödyt

Kiinteistöveron oikeellisuuden tarkastus takaa, että kiinteistöistä maksetaan kiinteistöveroa oikein, sillä tämä jatkuvasti kasvava kuluerä vaikuttaa vuosi vuodelta enemmän yritysten talouteen. Kiinteistön omistaja pystyy kiinteistöverotarkastuspöytäkirjan avulla perimään liikaa maksettuja kiinteistöverojaan takaisin. Pöytäkirjan avulla voidaan myös oikaista muutoin virheellisesti peritty kiinteistövero.

## Kiinteistöverotarkastuksen käynnistäminen

Kiinteistöverotarkastus käynnistyy toimittamalla viimeisen kiinteistöveroilmoituksen Arviointitoimistolle. Tämän jälkeen täydennämme tietoja eri tahoilta.

Neuvottelut kiinteistöverotarkastuksesta:

Valtteri Helenius

Kiinteistöverotarkastaja, Insinööri (AMK)

valtteri.helenius@arviointitoimisto.fi

+358 40 596 0968



**Mikko Helenius**

Johtava arviointiasiantuntija

AKA, KHT, HTT, LKV

+358 500 623 067

mikko.helenius@arviointitoimisto.fi



**Valtteri Jokinen**

Myyntipäällikkö,

kaupallisteolliset kiinteistöt

Tradenomi, LKV

+358 44 973 8181

valtteri.jokinen@arviointitoimisto.fi



**Valtteri Helenius**

Arviointiasiantuntija/

kiinteistöverotarkastaja

Insinööri (AMK)

+358 40 596 0968

valtteri.helenius@arviointitoimisto.fi