



---

Kouvolan keskustan kaupallisten palveluiden kehitys 2012 - 2016

## Kouvolan kauppa ja palvelut murroksessa

---

30.6.2016

# Sisältö

Sisältö.....	2
1. Johdanto.....	3
2. Kaupan markkinat Kouvolassa.....	4
2.1. Kaupan ja palveluiden markkinoiden kehitys.....	4
2.2. Keskustan ja kauppakeskusalueen palvelukokonaisuus.....	6
2.3. Liiketilamuutokset vuosina 2012 - 2016.....	11
2.4. Kaupan rakenteessa tapahtuneet muutokset vuosina 2012 – 2016.....	15
3. Kouvolan vaikutusalue.....	18
4. Johtopäätökset kaupan murroksesta Kouvolassa.....	22

## I. Johdanto

Kouvolan keskustassa tehtiin 1990-luvulla merkittäviä kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen kohdistuneita uudistuksia. Keskustaa kehitettiin ja toteutettiin laaja kävelykeskusta. Nyt valmistellaan kävelykeskustan kunnostamista tehdyn ideasuunnitelman pohjalta. Keskustan kävelyalueet kaipaavat jo ympäristön päivitystä ja uusia vetovoimatekijöitä, jotta keskusta olisi taas hyvä paikka kaupunkilaisille ja yrityksille. Erityisesti kaupan ja palveluiden osalta keskustassa on viime vuosina tapahtunut toiminnan hiipumista, mikä on heikentänyt keskustan asemaa palvelavana kaupunkina.

Kouvolan kauppa ja palvelut murroksessa -selvityksen tavoitteena on muodostaa kokonaiskuva Kouvolan keskuskaupungin kaupallisten palveluiden nykytilasta ja kehityksestä viime vuosina. Sen pohjalta analysoidaan Kouvolan keskustan kaupallisia kehittämisedellytyksiä tulevaisuudessa.

Tarkastelualueena on Kouvolan keskuskaupunki, johon kuuluvat Kouvolan ydinkeskusta, Kauppakeskusalue, Korjala sekä keskustan reuna-alueet. Kuusankoski ja muut vanhat kuntakeskukset jäävät tämän tarkastelun ulkopuolelle.

Vähittäiskaupan nykytilannetta analysoidaan viimeisimpien tilastojen pohjalta. Tilastoista saadaan kuntakohtaisia tietoja vähittäiskaupan sekä palveluyritysten toimipaikoista ja liikevaihdosta sekä niiden kehityksestä. Niiden avulla saadaan kokonaiskuva siitä, miten kaupan ja palveluiden talous on kehittynyt viimeisten vuosien aikana koko kaupungissa verrattuna lähialueen muihin merkittäviin kaupan keskuskuntiin.

Liiketilakartoituksessa tarkastellaan Kouvolan kauppaa ja kaupan alueilla tapahtunutta kehitystä viimeisen neljän vuoden aikana. Selvityksessä tarkastellaan vähittäiskaupan palveluiden lisäksi myös muita kaupallisia palveluita niin, että palveluverkosta ja siinä tapahtuneista muutoksista saadaan hyvä kokonaiskuva.

Selvityksessä tarkastellaan myös kuluttajien asiointia Kouvolan seudulla. Tavoitteena on selvittää asiointikäyttäytymistä Kouvolan seudulla sekä lähialueella. Selvitysaineistojen pohjalta avulla päivitetään kuva Kouvolan kaupungin vaikutusalueesta eri asiointityypeissä.

Selvityksen on tilannut Kouvolan kaupunki WSP Finland Oy:ltä. Selvityksestä vastaavat kaupan tutkijat Tuomas Santasalo ja Katja Koskela. Selvityksen yhteyshenkilönä on toiminut kehitysjohtaja Harri Kivelä Kouvolan kaupungilta.

## 2. Kaupan markkinat Kouvolassa

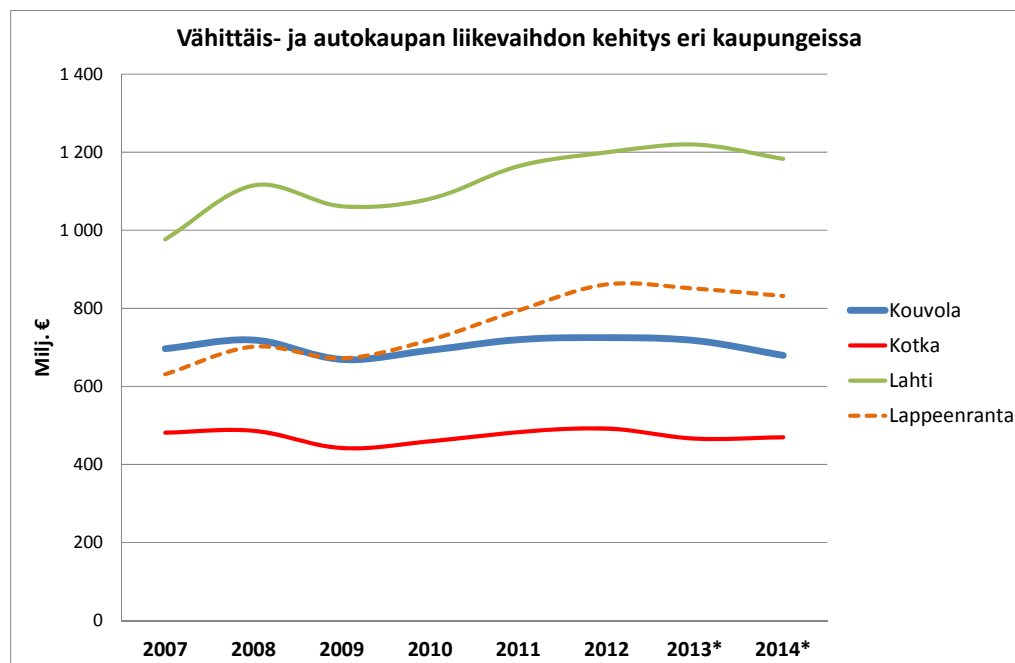
Kouvolan kaupan markkinoiden kehitystä tarkastellaan Tilastokeskuksen alueellisen yritystilaston pohjalta vuosina 2007–2014 koko kaupungissa sekä kaupan palvelurakenteen kehitystä kartoitusten pohjalta vuosien 2012 ja 2016 välillä Kouvolan keskuskaupungissa eli vanhan Kouvolan kaupungin alueella.

Keskustaa on Kouvolassa kehitetty aktiivisesti jo 1990-luvun puolivälistä lähtien ja kaupan kehittämiseksi on keskustassa tehty lukuisia merkittäviä investointeja. Vuoden 2012 markkinatilanne on Kouvolan kaupan kehityksessä ollut kuitenkin monessa mielessä käännteentekevä. Vuonna 2012 avautui kauppakeskusalueelle uusi Veturin kauppakeskus, joka tarjosi uutta ja modernia myymälätilaa kauppakeskusmiljöössä. Uuteen kauppakeskukseen siirtyi myymälöitä sekä keskustasta että kauppakeskuksen lähialueelta, mikä avasi tyhjentyneiden liiketilojen markkinat kaupungissa.

Kasvavilla markkinoilla uuden kauppakeskuksen avaaminen yleensä johtaa kaupallisten toimijoiden aktivoitumiseen, markkinoille tulee uusia toimijoita ja vanhat toimijat etsivät parempaa mikrosijaintia kaupunkirakenteesta. Vuonna 2012 yleinen kaupan kehitys hidastui kuitenkin merkittävästi ja lähti suurelta osin hienoiseen laskuun. Myös venäläisten ostosmatkailijoiden määrän kasvu taittui samaan aikaan. Venäläisten matkailijoiden määrä väheni voimakkaasti ja samalla heidän ostokykynsä romahti. Markkinatilanteen käänne on siten hidastanut tyhjen liiketilojen kysyntää ja kaupan uudistumista Kouvolan ydinkeskustassa.

### 2.1. Kaupan ja palveluiden markkinoiden kehitys

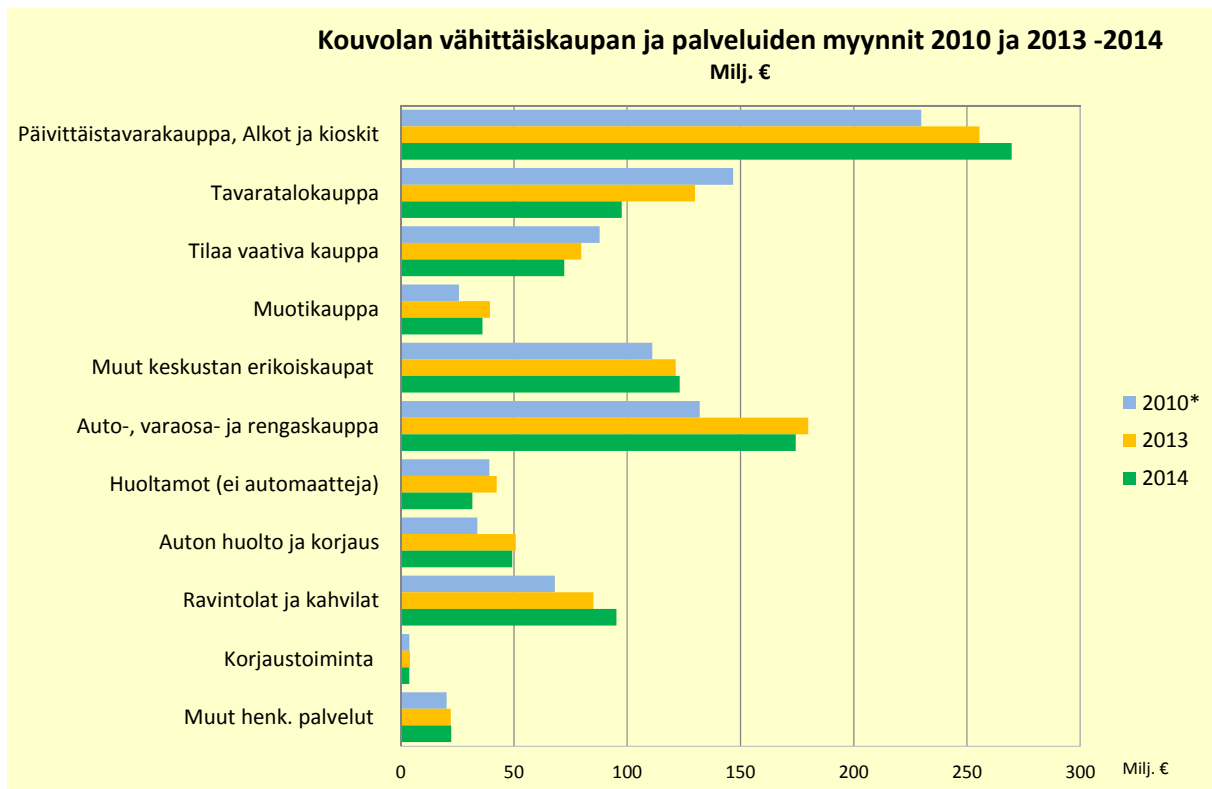
Kouvolan vähittäiskaupan pitkän aikavälin kehitys on ollut linjassa yleisen vähittäiskaupan kehityksen kanssa. Vähittäiskaupan volyymit kasvoivat tasaisesti ja pitkään aina vuoteen 2008 asti. Vuoden 2009 myynnit yleisesti notkahtivat kaikkialla. Sen jälkeen vähittäiskaupan myynnit kasvoivat maltillisesti pari vuotta kunnes uudelleen lähtivät hitaaseen laskuun vuonna 2013.



Lähde: Tilastokeskus

\* Vertailukelpoista kaupan pitkänajan kehityksen seurantaan saadaan vuosilta 2007-2012. Tilastoinnin rakennetta muutettiin vuonna 2013, joten uudemmat tilastot eivät ole täysin vertailukelpoisia alkuperäiseen sarjaan. Muutokset ovat kuitenkin niin pieniä, että koko vähittäiskauppaa voidaan tarkastella yhtenäisenä aikasarjana, ilman että trendistä saadaan väärä kuva.

Vertailu Kaakkois-Suomen muihin suurimpiin kaupunkeihin osoittaa, että Kotka ja Kouvola ovat kehitykseltään jääneet lähelle 2010-luvun alun tasoa, kun taas Lahti ja Lappeenranta ovat pystyneet nostamaan kaupan myynnin tasoa 2010-luvun alusta. Kaupan kehitys ei ole Kouvolaan enää viimeisen viiden vuoden aikana perustunut kasvuun, vaan kauppa on pyrkinyt säilyttämään saavuttamansa myynnin tason. Tilastoaineistossa Kouvolaan tarkastellaan koko kaupunkina eli tilastoaineistossa ovat mukana myös alakeskuksissa olevat kaupungit ja palvelut, mikä heijastuu kaupan kehitykseen. Lahdessa ja Lappeenrannassa ydinalueen kehittyminen näkyy voimakkaammin kaupan kasvuna, koska hitaammin kehittyviä alakeskuksia on merkittävästi vähemmän.



Lähde: Tilastokeskus

Kun tarkastellaan Kouvolan kaupan ja palveluiden kehitystä tarkemmin toimialatasolla, voidaan nähdä, mitkä toimialat ovat kasvaneet ja mitkä toimialat taas ovat taantuneet. Vertailukelpoista uusinta toimipaikkatilastoa on saatavilla vain kahdelta vuodelta, mutta vertailuun otettiin myös vuosi 2010, jotta saadaan kuvaa myyntien kehityssuunnasta.

Vuoteen 2010 verrattuna on vähittäiskaupan kokonaisymyynti säilyttänyt tasonsa, mutta toimialoittaisissa kehitysluvuissa on suurta vaihtelua. Kaupallisista palveluista päivittäistavarakaupan sekä muotikaupan ja muu keskustahakuksen erikoiskaupan myynti on kasvanut. Tähän todennäköisesti vaikuttaa Kauppakeskus Veturin rakentuminen Kouvolaan. Myös ravintolapalveluiden sekä henkilökohtaisten palveluiden myynti on kasvanut. Sitä vastoin tilaa vaativa kauppa on menettänyt markkinoitaan, mutta autokauppa kasvanut. Erytisen suuri pudotus on ollut tavaratalokaupassa, jossa markkina-arvosta on hävinnyt neljässä vuodessa noin kolmannes.

Viimeisen tilastovuoden aikana (2013–14) kaupan myynti on kuitenkin ollut laskussa, markkinoilla ei ole riittänyt kasvua sekä keskustalle että kauppakeskukselle. Vuoden 2014 markkinatilanteessa vain päivittäistavarakauppa sekä ravintolapalvelut ovat kasvaneet. Muut palvelut ovat säilyttäneet asemansa markkinoilla. Myös keskustahakuinen kauppa on säilyttänyt markkinansa, sitä vastoin muotikauppa on menettänyt markkinoitaan lähes yli kahdeksalla prosentilla. Kaupan yleisten tilastojen pohjalta arvioituna ei käännettä parempaan ole vielä vuonna 2015 tapahtunut. Myöskään alkuvuosi 2016 ei osoita kasvulukuja kaupalle autokauppaa lukuun ottamatta.

Kaupan ja palveluiden toimipaikkamäärät eivät ole kovinkaan merkittävästi pienentyneet koko Kouvolan kaupungin alueella. Tätä osittain selittää, että toimipaikat ovat siirtyneet eri keskuksiin, jolloin ne eivät katoa tilastosta. Alueelliset tarkastelut osoittaisivat paremmin sen, miten toimipaikkojen määrä on kehittynyt kullakin alueella.

Päivittäistavarakauppojen myymäläkanta on palaamassa vuoden 2010 tasolle, mutta keskimyynti myymälää kohden on selvästikin kasvanut. Myös erikoiskauppojen myynti on toimipaikkaa kohden kasvanut. Ravintoloiden ja kahviloiden toimipaikkakanta on laskenut, mutta keskimyynti on selvästi kasvanut.

### Vähittäiskaupan ja palveluiden toimipaikat ja myynti Kouvossa

	Toimipaikat			Myynti milj. €			Myynti milj. € / tp		
	2010*	2013	2014	2010*	2013	2014	2010*	2013	2014
Päivittäistavarakauppa, Alkot ja kioskit	113	104	108	230	256	270	2,03	2,46	2,50
Tavaratalokauppa	11	13	11	147	130	98	13,34	10,00	8,87
Tilaa vaativa kauppa	58	54	49	88	80	72	1,51	1,48	1,48
Muotikauppa	47	66	60	26	39	36	0,55	0,60	0,60
Muut keskustan erikoiskaupat	172	168	168	111	121	123	0,65	0,72	0,73
<b>Erikoiskauppa yhteensä</b>	<b>277</b>	<b>288</b>	<b>277</b>	<b>225</b>	<b>241</b>	<b>232</b>	<b>0,81</b>	<b>0,84</b>	<b>0,84</b>
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>401</b>	<b>405</b>	<b>396</b>	<b>601</b>	<b>626</b>	<b>599</b>	<b>1,50</b>	<b>1,55</b>	<b>1,51</b>
Auto-, varaosa- ja rengaskauppa	38	68	68	132	180	174	3,47	2,65	2,56
Huoltamot (ei automaatteja)	23	18	17	39	42	32	1,70	2,36	1,86
Auton huolto ja korjaus	100	102	102	34	51	49	0,34	0,50	0,48
<b>Autokauppa yhteensä</b>	<b>161</b>	<b>188</b>	<b>187</b>	<b>205</b>	<b>273</b>	<b>255</b>	<b>1,27</b>	<b>1,45</b>	<b>1,37</b>
Ravintolat ja kahvilat	194	182	177	68	85	95	0,35	0,47	0,54
Korjaustoiminta	30	28	31	4	4	4	0,13	0,15	0,13
Muut henk. palvelut	261	271	269	20	22	22	0,08	0,08	0,08

\* Tilastouudistuksen takia vuosi 2010 ei ole täysin vertailukelpoinen vuosien 2013-14 kanssa

Lähde: Tilastokeskus

Kaupan ja palveluiden toimipaikkatilastot kertovat, että kaupan kehitys on pysähtynyt Kouvolan kaupungissa. Kaupan toimipaikkakanta on tilaston mukaan hienoisessa laskussa, mutta ei niin suurella kuin julkisuudessa on esitetty. Toimipaikkatilasto jää kuitenkin vuoteen 2014, joten uusinta tietoa kaupan kehityksestä ei siitä vielä saa. Kouvolan keskustassa tehdyn paikkatietoanalyysin perusteella kaupan toimipaikat ovat kuitenkin vähentyneet erityisesti ydinkeskustassa. Sitä vastoin kauppakeskusalueelle on rakentunut merkittävä määrä uusia myymälöitä Kauppakeskus Veturiin. Näin ollen toimipaikkojen kokonaismäärä toimipaikkatilastossa on pysynyt kohtalaisen vakaana.

Keskuskaupungissa eli Kouvolan ydinkeskustassa, ydinkeskustan reunoilla sekä kauppakeskusalueella ja Korjalassa on koko Kouvolan kaupan toimipaikoista noin kaksi kolmasosaa. Erikoiskaupassa osuus on hieman suurempi, kun taas päivittäistavarakaupaa on merkittävämmän Kouvolan muissa keskuksissa.

Toimipaikkatilasto antaa positiivisen näkökulman koko kaupungin vähittäiskaupasta siinä mielessä, että vaikka toimipaikkamäärä on hieman laskenut, toimialojen myynnit ovat kuitenkin kasvaneet tai pysyneet samalla tasolla vuoteen 2010 verrattuna muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Myymälöiden keskimyynti on siten kasvanut, mikä kuvaa sitä, että markkinoille jääneet toimijat ovat pystyneet säilyttämään markkinat samalla tasolla. Markkinoiden arvon eli myynnin kehityksen saa vain tilastoaineistosta kuntakohtaisesti, sitä vastoin paikkatietoaineiston pohjalta voidaan tietoa toimipaikkojen määrän kehityksestä sekä toimialojen käytössä olevan pinta-alan kehityksestä.

## 2.2. Keskustan ja kauppakeskusalueen palvelukokonaisuus

Kouvolan kaupunki muodostuu keskuskaupungista ja kahdeksasta kaupan palveluita tarjoavasta alakeskuksesta (Anjala, Elimäki, Inkeroinen, Korja, Kuusankoski, Myllykoski, Valkeala ja Voikkaa). Pääosa vähittäiskaupasta ja palveluista on keskuskaupungissa ja mitä erikoistuneemmasta palvelusta on kyse sen varmemmin ne sijoittuvat keskuskaupungin ytimeen. Alakeskukset vastaavat yhä enenevässä määrin vain lähipalveluista. Kouvolan keskuskaupungin kaupalliset palvelut painottuvat Kouvolan keskustaan ja Tervaskankaan kauppakeskusalueelle sekä Korjalan työpaikka-alueella. Näiden lisäksi kauppaa ja kaupallisia palveluita on keskustan ympärillä asuinalueilla.

Kouvolan keskuskaupungin kaupallinen rakenne on selvitetty kenttäkartoituksella. Kartoitusta tehtiin Kouvossa keuhällä 2016. Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Hotelleista on karttaan piirretty ensimmäinen kerros. Pinta-ala ei ole yhtenevä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin alueittain keskenään verrannolliset.

Kartoitusta kuvaa aina tiettyä ajankohtaa. Tilanne kuitenkin elää, liikkeet lopettavat, tilalle tulee uusia tai liikkeet vaihtavat paikkaa. Uusien liiketilojen rakentaminen on kuitenkin pidempiaikainen prosessi, joten kokonaiskuva alueen liiketilakannasta pysyy kohtalaisen vakaana pidemmän aikaa.

Ydinkeskusta on liikepaikoista tärkein ja siellä on lukumääräisesti eniten toimipaikkoja. Kauppakeskusalue kilpailee asiakkaista osin ydinkeskustan kanssa ja siellä on eniten liiketilaa pinta-alalla mitattuna. Korjala on enemmän teknisen erikoiskaupan aluetta eikä siten kilpaile muiden kaupan keskittymien kanssa. Muulla kaupunkialueella lähipalvelujen merkitys on kaikkein tärkein.

Kokonaisuudessaan kaupallisten palveluiden liiketilaa on Kouvolan keskuskaupungissa eli oheisen kartan alueella noin 340.000 k-m<sup>2</sup>. Pinta-alasta noin 70 % on vähittäiskaupan käytössä. 16 % on palvelujen käytössä ja saman verran joko muussa toiminnassa (toimistot yms.) tai tyhjänä.



### Kaupan keskittymät Kouvolan keskuskaupungissa 2016

Pohjakartta: Kouvolan kaupunki

Kouvolan ydinkeskusta on alueen kaupallinen pääkeskus, jonne on sijoittunut muotikauppa ja muuta erikoiskauppa, ravintola- ja kahvilapalveluita sekä muita kaupallisia palveluita. Keskustassa on myös jonkin verran päivittäistavara- ja tavaratalokauppa. Ydinkeskustassa on liiketilaa lähes 90.000 k-m<sup>2</sup>.

Kauppakeskusalue on liikepinta-alaltaan suurin Kouvolan keskuskaupungin kaupallisista alakeskuksista ja se on luonteeltaan vahvasti myös seudullinen kauppapaikka. Alueen pinta-alasta suurin osa tulee tavaratalokaupasta ja tilaa vaativasta erikoiskaupasta. Alueella on kuitenkin myös merkittävä määrä keskustahakuista erikoiskauppa ja

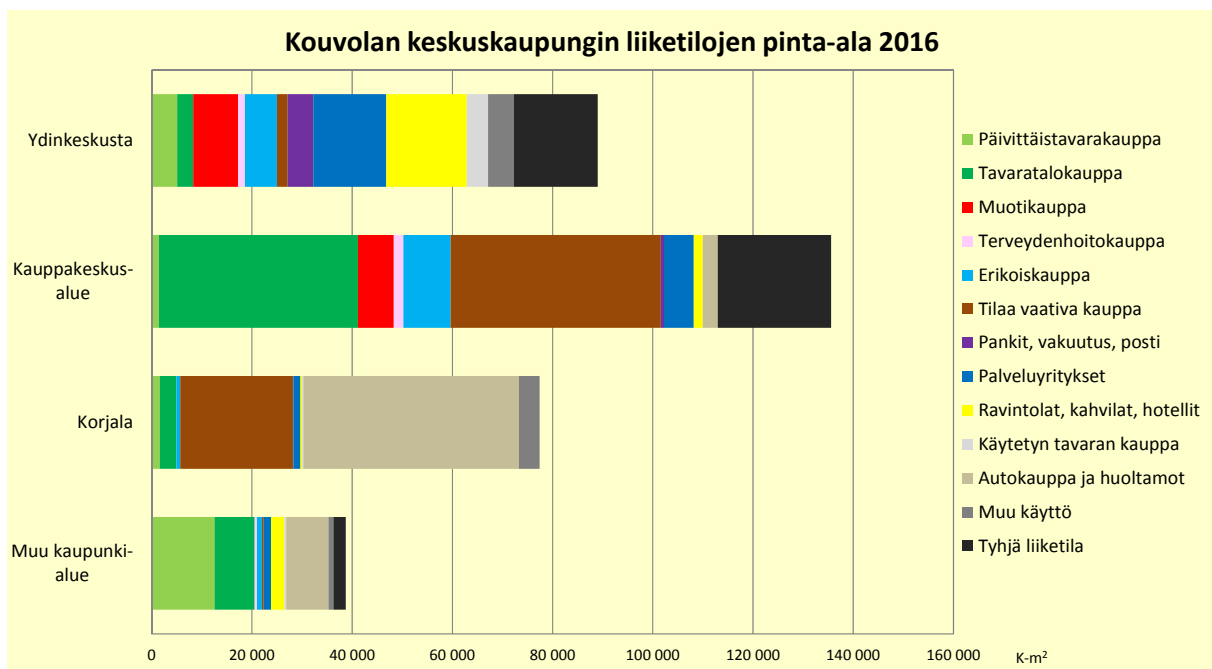
palveluita. Erikoiskaupat ovat sijoittuneet pääosin Veturin kauppakeskukseen, myös Prisman yhteydessä on jonkin verran erikoiskauppaa ja palveluita.

Eryteisesti merkillepantavaa on se, että Kauppakeskusalueella on enemmän pinta-alaa erikoiskaupan käytössä kuin keskustassa. Myös muotikaupan pinta-alaa on Kauppakeskusalueella paljon, mutta ei aivan niin paljon kuin ydinkeskustassa. Kokonaisuudessaan keskustahakuisen kaupan pinta-ala on Kauppakeskusalueella suurempi kuin ydinkeskustassa. Keskustan vahvuus on siten enemmän palveluissa kuin kaupassa verrattuna Kauppakeskusalueeseen.

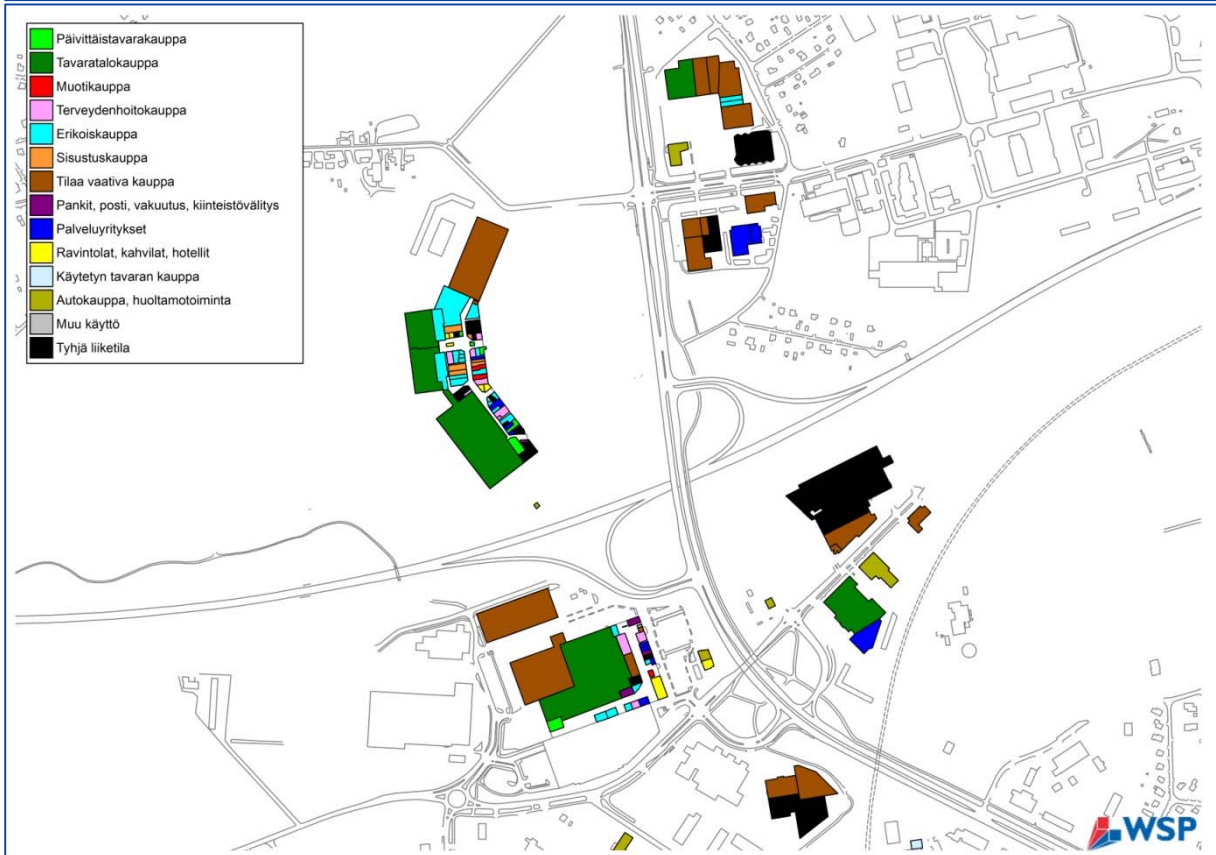
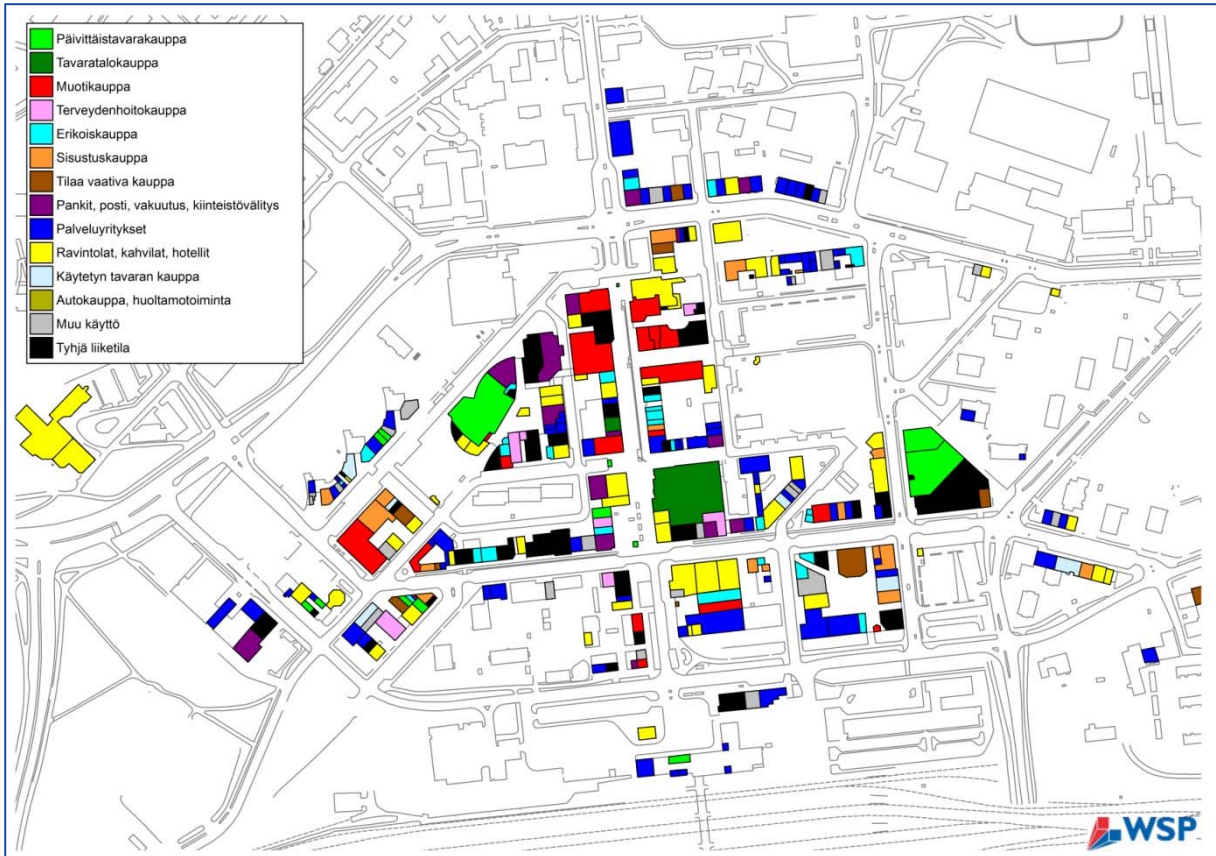
Korjalan alue muodostaa kolmannen kaupan keskittymän Kouvolan keskustassa ja sinne on keskittynyt teknistä erikoiskauppaa eli autokauppaa ja tilaa vaativaa kauppaa. Siellä on liiketilaa kaupan käytössä noin 78.000 k-m<sup>2</sup>, mutta myös paljon muuta työpaikkatoimintaa.

Sekä ydinkeskustassa että Kauppakeskusalueella on paljon tyhjää liiketilaa, ydinkeskustassa lähes 17.000 k-m<sup>2</sup> ja Kauppakeskusalueella noin 22.600 k-m<sup>2</sup>. Tyhjän liiketilasta osuus koko keskuskaupungin liiketilasta on 12 %, mutta ydinkeskustassa viidennes liikepinta-alasta on tyhjänä ja kauppakeskusalueella 17 %. Keskustassa tyhjiä liiketiloja on ympäri keskustaa sekä keskeisillä liikepaikoilla että ydinkeskustan reunoilla. Tyhjiillään on sekä pieniä että isoja liiketiloja. Kauppakeskusalueella tyhjat liiketilat ovat yleisesti kohtalaisen suuria, mutta alueella on myös pieniliiketiloja tyhjiillään mm. kauppakeskuksessa, Prisma-keskuksessa sekä entisessä Citymarket-keskuksessa.

Korjalassa ei tyhjiä liiketiloja ole lainkaan, ja ydinkeskustan ulkopuolella muualla kaupunkialueella niitä on vähäisesti. Tyhjiä liiketiloja on hyvä kaupungissa olla jonkin verran, mutta kuitenkin alle 5 %, jolloin kaupan yritykset pystyvät kaupunkiin perustamaan toimipisteensä ja kaupungissa jo olevat kaupan yritykset vaihtamaan tarvittaessa liikepaikkaansa. Kouvolassa tyhjien tilojen pinta-ala kuitenkin ylittää sopivan vaihtuvuuden takaamiseksi tarvittavan tyhjien pinta-alan määrän.







**Kaupallinen rakenne ydinkeskustassa ja Kauppakeskusalueella Kouvola 2016**

Lähde: WSP kartoitus



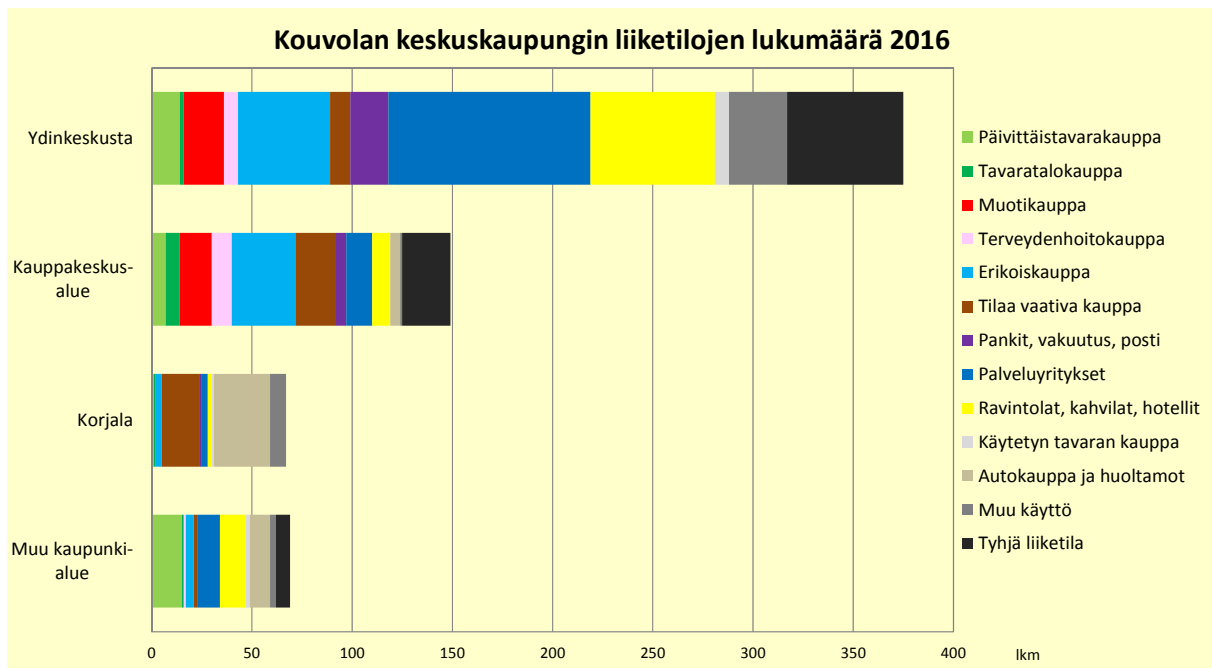
### Kaupallinen rakenne Korjalassa 2016

Lähde: WSP karttoitus

Pinta-alan lisäksi on tarkasteltu kaupallisten palveluiden lukumäärää keskuskaupungin eri osa-alueilla. Kokonaisuudessaan Kouvolan keskuskaupungissa on liiketiloja 660, joista 530 on kaupallisten palveluiden käytössä. Näistä yli puolet on vähittäiskaupan käytössä ja hieman vähemmän on palveluyritysten tiloja. 130 liiketilaa on muussa toiminnassa tai tyhjänä.

Liiketilojen lukumäärä kertoo kaupan alueen intensiteetistä enemmän kuin pinta-ala. Keskustassa liikkeiden lukumäärä on yli kaksinkertainen Kauppakeskusalueeseen nähden. Keskustassa liikkeet ovat pääosin pieniä, kun taas Kauppakeskusalueella on hyvin paljon suuria myymälöitä, mikä kasvattaa alueen tarjonnan volyymeja.

Liiketilojen lukumäärällä mitattuna kaupan painopiste on edelleen ydinkeskustassa kuin Kauppakeskusalueella. Muotikauppaa on kuitenkin lukumääräisesti näillä alueilla lähes yhtä paljon. Terveystieteiden ja hyvinvointiin liittyviä erikoiskauppoja (apteekkeja, luontaistuotekauppoja, kosmetiikkamyymälöitä) on kauppakeskusalueella enemmän kuin ydinkeskustassa. Palvelujen lukumäärä on sitä vastoin moninkertainen ydinkeskustassa Kauppakeskusalueeseen nähden. Ydinkeskusta on siten selkeä palveluiden keskus kun taas Kauppakeskusalueen painopiste on vähittäiskaupassa.



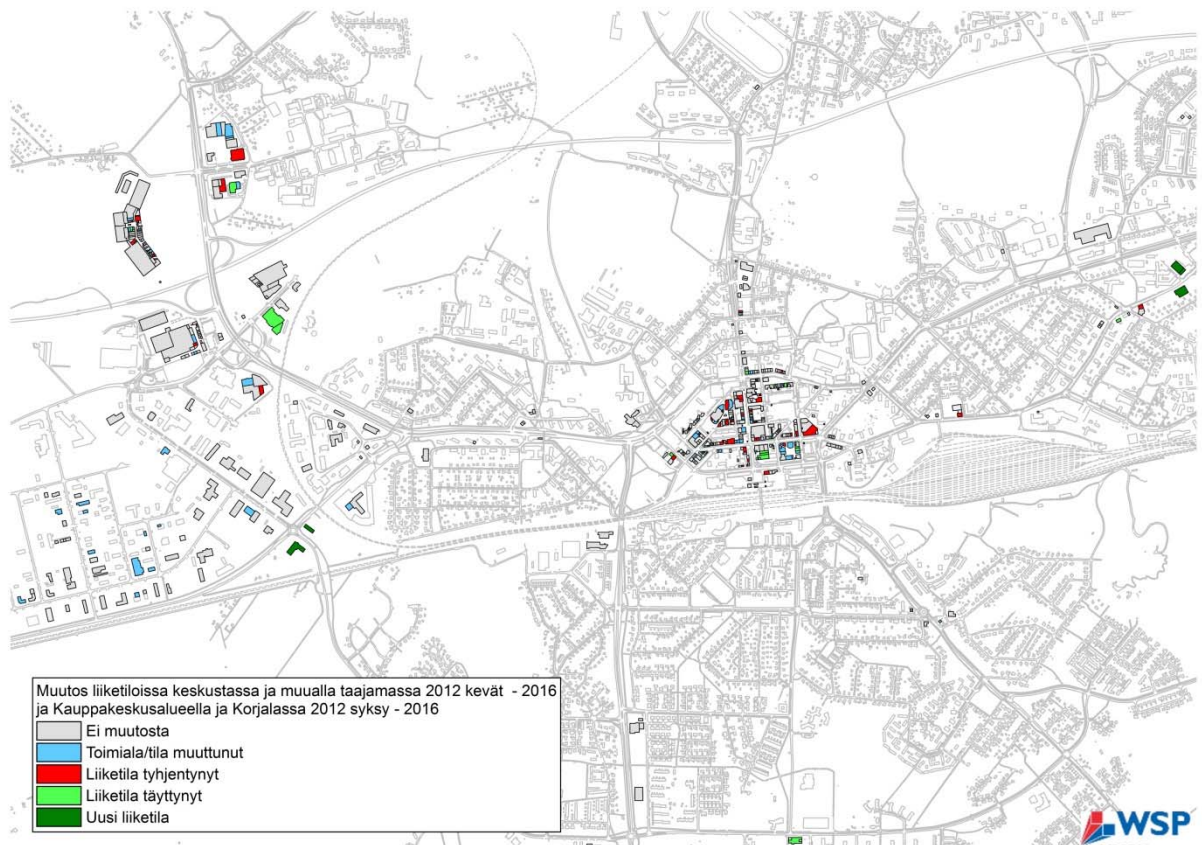
Korjalassa ja muualla kaupunkialueella liiketiloja on selvästi vähemmän. Korjalaan on keskittynyt autokauppaa ja tiva-kauppaa, jossa liikkeet ovat isoja hajallaan suurella alueella. Muualla kaupunkialueella liiketilat ovat lähialueita ja muodostavat pieniä keskittymiä ympäri kaupunkia.

### 2.3. Liiketilamuutokset vuosina 2012 - 2016

Liiketiloissa tapahtuneita muutoksia on tutkittu tarkemmin vertaamalla uutta kartoitusaineistoa edelliseen aineistoon. Liiketilamuutoksia tarkastellaan Kouvolan keskustassa ja muualla kaupunkialueella kevään 2012 tasolta keväälle 2016. Kauppakeskusalueella tehtiin liiketilakartoitus syksyllä 2012 kauppakeskuksen valmistuttua, joten kauppakeskusalueen liiketilamuutoksia tarkastellaan syksyn 2012 ja kevään 2016 välillä. Muutokset kuvaavat rakenteellista kehitystä, joka on tapahtunut neljän viimeisen vuoden aikana. Keskustassa muutokset kuvaavat Veturin kauppakeskuksen jälkeistä tilannetta verrattuna tilanteeseen ennen Veturia ja Kauppakeskusalueella, mitä kaupan rakenteessa on tapahtunut kauppakeskusrakentamisen jälkeisenä aikana.

Liiketiloissa tapahtuneita muutoksia on tarkasteltu toimipaikkakohtaisesti, onko liiketoiminnan toimiala muuttunut, onko liikepaikka tyhjentynyt tai tyhjä tila täyttynyt. Yrittäjä- ja omistajamuutoksia ei ole tarkasteltu, vaan ainoastaan toimipaikan toimialamuutoksia. Joitakin liikepaikkoja ei ole aikaisemmin kartoitettu, joten niistä ei voitu kirjata muutosta. Muutama liikepaikka oli rakennettu vertailuajanjaksona, jolloin ne on kirjattu uusiksi liiketiloiksi.

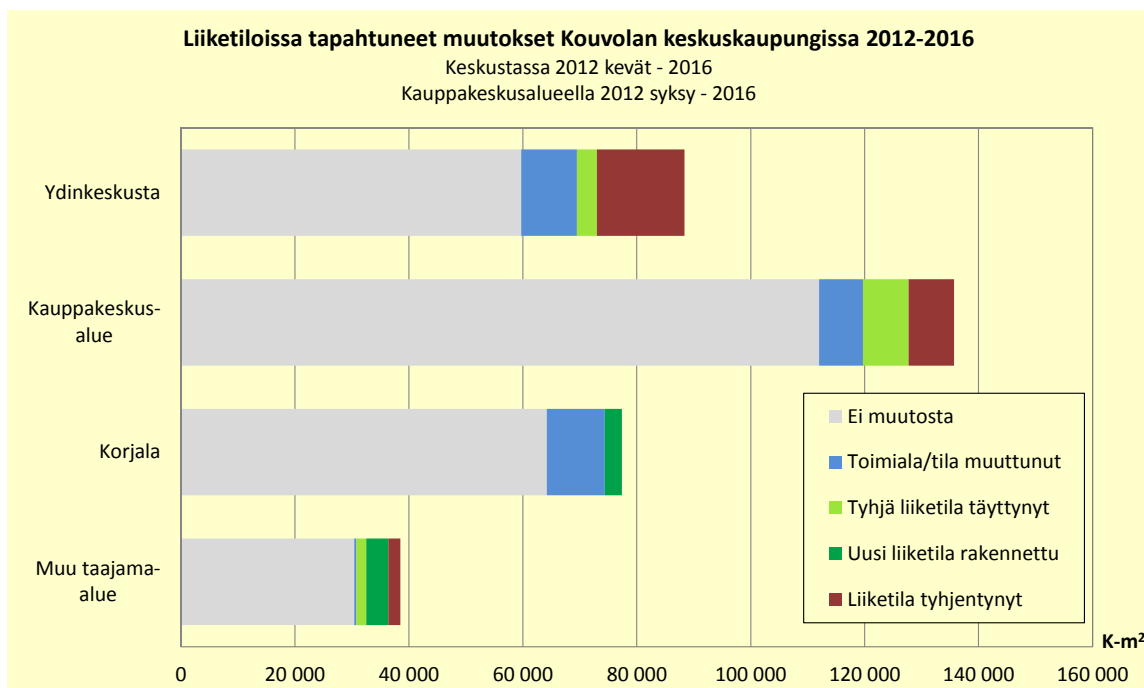
Kouvolan keskuskaupungin alueella eniten muutoksia on tapahtunut ydinkeskustassa, mutta myös kauppakeskusalueella on tapahtunut muutoksia. Selvästi vähiten muutoksia oli tapahtunut Korjalan alueella. Se, että liiketoiminnassa tapahtuu muutoksia ja liikepaikkoja vaihdetaan, on normaalia rakenteellista kehitystä kaupungin alueella. Olennaista on, mihin suuntaan muutokset tapahtuvat eli parannetaanko muutoksilla markkina-asemia ja vai heikentävätkö ne markkinatilannetta.



### Liiketiloissa tapahtuneet muutokset Kouvolan keskustaajamassa 2012–2016

Lähde: Kartoitukset 2012–2016, Santasalo Ky ja WSP

Pohjakartta: Kouvolan kaupunki



Noin 80 % liikeltilojen pinta-alasta ei ole kohdistunut muutosta neljän vuoden aikana. Liiketilamuutokset suhteessa pinta-alaan olivat suurimmat ydinkeskustan alueella, jossa myös liiketiloja oli eniten tyhjentynyt. Liiketiloja oli täyttynyt noin 4 % pinta-alasta ja toiminnassa oli tapahtunut muutoksia 11 % liikeliloja.

Kauppakeskusalueella muutoksia on ydinkeskustaa vähemmän, mutta ajanjakso kuvaa kokonaisuudessaan jo kauppakeskusrakentamisen jälkeistä aikaa, kun taas keskustassa lähtötilanteessa kauppakeskus ei vielä ole valmistunut ja sinne siirtyneet toiminnot vielä olivat keskustassa. Kauppakeskusalueella on kuitenkin myös tapahtunut muutoksia. Alueella on tapahtunut sekä toimialamuutoksia, tyhjiä liikeltilojen täyttymistä että tilojen tyhjentymistä, pinta-alalla mitattuna näitä kaikkia muutoksia oli yhtä paljon. Korjalassa on tapahtunut vain vähän muutoksia ja nekin lähinnä toimialamuutoksia.

## Liiketiloiissa tapahtuneet muutokset Kouvolan keskustassa 2012-2016

Keskustassa ja muualla kaupunkialueella 2012 kevät -2016

Kauppakeskusalueella ja Korjalassa 2012 syksy -2016

K-m <sup>2</sup>	Ydin- keskusta	Kauppakeskus- alue	Korjala	Muu kaupunki- alue	Keskus- kaupunki yhteensä
Uusi liiketila rakennettu	0	0	3 000	3 900	6 900
Tyhjä liiketila täyttynyt	3 500	8 000	0	1 700	13 200
Toimiala tai tila muuttunut	9 800	7 700	10 200	400	28 100
Liiketila tyhjentynyt	15 400	8 000	0	2 100	25 500
Ei muutosta	59 700	112 000	64 200	30 400	266 300
Ei kartoitettu aikaisemmin	700	0	0	200	900
<b>Yhteensä</b>	<b>89 100</b>	<b>135 700</b>	<b>77 400</b>	<b>38 700</b>	<b>340 900</b>

K-m <sup>2</sup>	Ydin- keskusta	Kauppakeskus- alue	Korjala	Muu kaupunki- alue	Keskus- kaupunki yhteensä
Uusi liiketila rakennettu	0 %	0 %	4 %	10 %	2 %
Tyhjä liiketila täyttynyt	4 %	6 %	0 %	4 %	4 %
Toimiala tai tila muuttunut	11 %	6 %	13 %	1 %	8 %
Liiketila tyhjentynyt	17 %	6 %	0 %	5 %	7 %
Ei muutosta	67 %	83 %	83 %	79 %	78 %
Ei kartoitettu aikaisemmin	1 %	0 %	0 %	1 %	0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

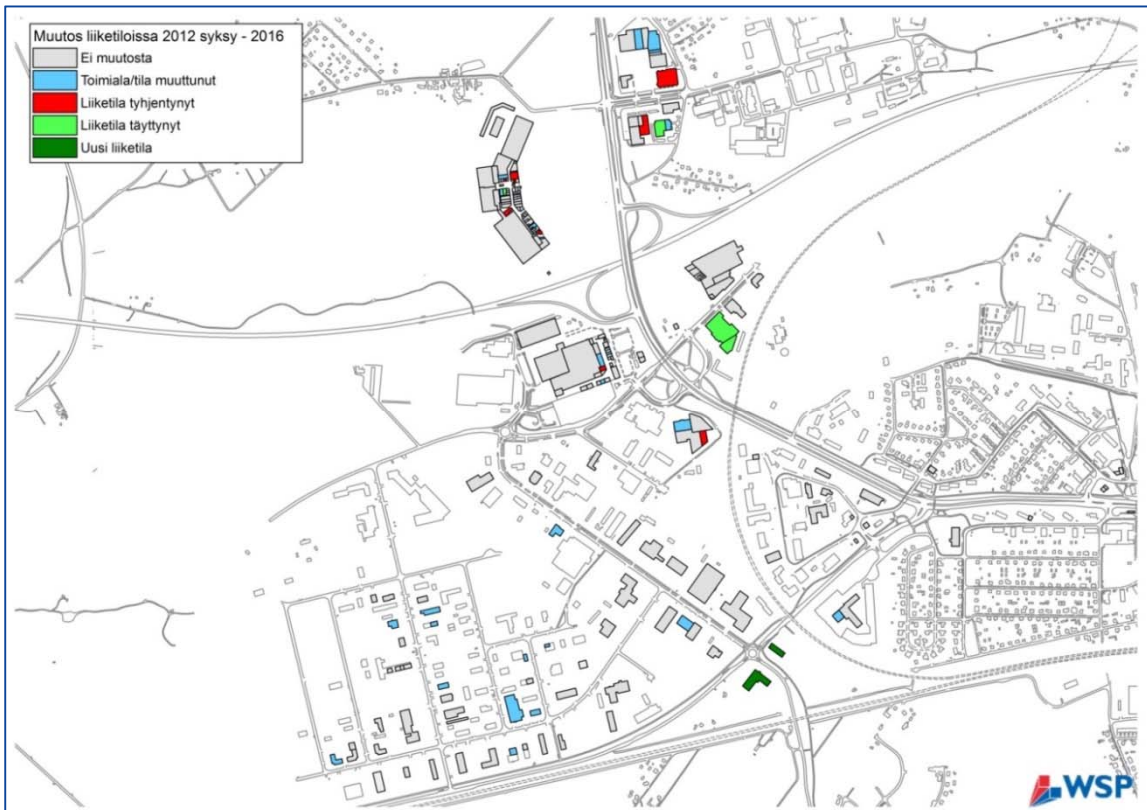
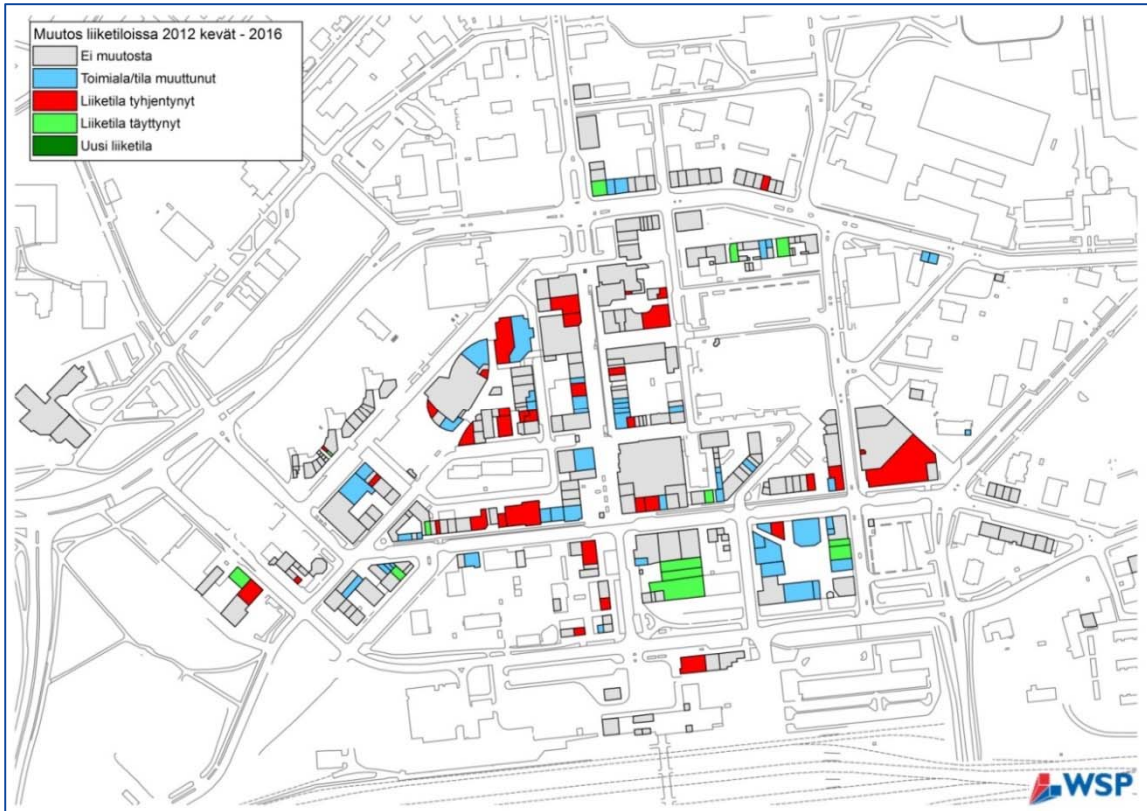
Lähde: Kartoitukset 2012-2016; WSP ja Santasalo Ky

Keskustassa muutoksia on tapahtunut koko kaupunkirakenteessa, eniten kuitenkin keskustan sivukadulla ja reuna-alueilla. Kävelykadulla muutokset ovat pääosin toimialamuutoksia.

Keskustassa on tapahtunut kuitenkin myös positiivista kehitystä. Manskin eteläpäässä on tyhjiä liiketiloja täyttyneet, samoin myös muualla keskustarakenteessa.

Kauppakeskusalueella muutoksia on tapahtunut eniten Katajajarjun alueella, jossa on sekä toimimuutoksia, tyhjentynyttä liiketilaa että myös tyhjän liiketilan täyttymistä. Jonkin verran muutoksia on tapahtunut Kauppakeskus Veturin sisällä samoin kuin Prisma-keskuksessa. Entinen K-raudan tila on alueella täyttynyt, mutta vanhassa Citymarketin tiloissa ei ole tapahtunut muutoksia ja tilat ovat edelleen tyhjiillään.

Korjalassa muutokset ovat lähinnä toimialamuutoksia. Uutta liiketilaa on rakentunut Alakyläntien ja Koriansuoran risteykseen.



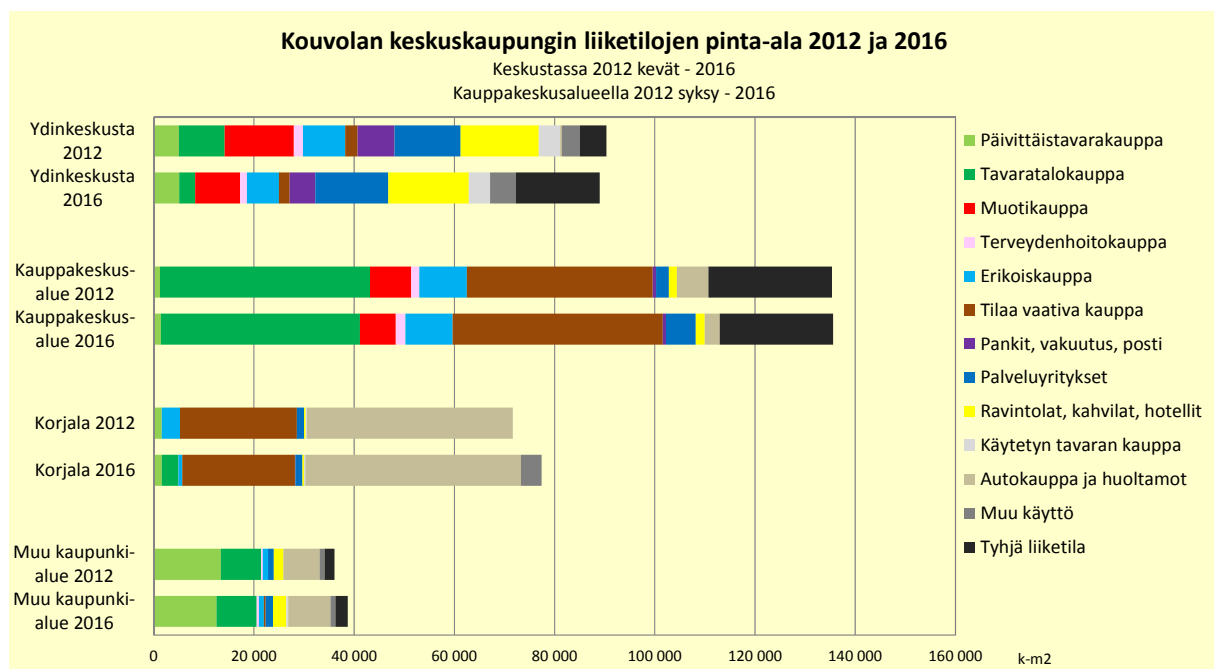
**Liiketiloissa tapahtuneet muutokset ydinkeskustassa, Kauppakeskusalueella ja Korjalassa 2012–2016**  
 Lähde: Kartoitukset 2012–2016, Santasalo Ky ja WSP

## 2.4. Kaupan rakenteessa tapahtuneet muutokset vuosina 2012 – 2016

Kaupan ja palveluiden rakenteessa tapahtuvia muutoksia tarkasteltiin Kouvolan keskuskaupungin neljältä osaluueelta. Kehitystä tarkastellaan sekä pinta-alan että liiketilojen lukumäärän muutoksina.

Keskustan liikepaikoista tehtiin paikkatietokanta viimeksi vuonna 2012 ja nyt siitä laadittiin uusi kanta kevään 2016 tilanteesta. Näitä vertaamalla saadaan kehitystietoa siitä, miten kaupallisten palveluiden rakenne alueilla on muuttunut ja millaisia muutoksia toimialarakenteessa on tapahtunut. Kouvolan keskustan ja muun kaupunkialueen toimipaikkakanta vuodelta 2012 on keväältä ennen Veturin avaamista, kun taas Kauppakeskusalueen ja Korjalan tiedot vuodelta 2012 ovat syksyltä, kun uusi kauppakeskus on jo avattu.

Kokonaisuudessaan liikepinta-ala ei näiden aikajaksojen aikana ole kaupungissa suuresti muuttunut. Suurin muutos tapahtui kauppakeskusalueella syksyllä, kun Veturi avattiin, jolloin kaupunkiin saatiin noin 60.000 kerrosliömetriä uutta kaupan pinta-alaa, josta varsinaista liiketilaa on noin 52.000 k-m<sup>2</sup>. Tämä ei kuitenkaan näy tässä tarkastelussa, koska Kauppakeskusalue oli kartoitettu kauppakeskuksen avaamisen jälkeen.



Ydinkeskustassa pinta-alassa on tapahtunut merkittävä vähennys neljän vuoden aikaiseen tilanteeseen erityisesti tavaratalokaupassa. Myös muotikaupan ja erikoiskaupan pinta-ala on ydinkeskustassa pienentynyt. Sitä vastoin palvelujen pinta-ala keskustassa on kasvanut ja tyhjiin olevan liiketilaa on kasvanut hyvin paljon.

Kauppakeskusalueella pinta-alamuutokset ovat olleet varsin vähäisiä verrattuna kauppakeskuksen avaamisen jälkeiseen tilanteeseen. Tavaratalokaupan pinta-aloissa on tapahtunut pientä muutosta lähinnä tilojen uuden järjestelyiden kautta. Sen sijaan tilaa vaativan kaupan liikepinta-ala on kasvanut. Myös palvelujen pinta-ala on alueella neljässä vuodessa kasvanut. Tyhjiin liiketilojen määrä on sitä vastoin hienoisesti vähentynyt, kun vanhat K-raudan tilat on saatu jälleen kaupan toimintaan.

Korjalan toimialarakenteessa on tapahtunut muutosta erikoiskaupasta tavaratalokauppaan. Etolan myymälä alueelta on lopettanut, ja alueelle on sijoittunut uusi laajan tavaravalikoiman myymälä (Hintakaari). Lisäksi alueelta on 2016 kartoitettu enemmän liiketilaa, joka on muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä (muu työpaikka-toiminta).

## Kouvolan keskuskaupungin liiketilöjen pinta-ala 2012 ja 2016

Keskusta ja muu taajama kevät 2012 ja Kauppakeskusalue syksy 2012

K-m <sup>2</sup>	Ydinkeskusta		Kauppakeskusalue		Korjala		Muu kaupunkialue	
	2012	2016	2012	2016	2012	2016	2012	2016
Päivittäistavara-kauppa ja Alko	5 000	5 100	1 200	1 400	1 600	1 600	13 400	12 500
Tavaratalokauppa	9 200	3 200	41 900	39 700	0	3 300	8 000	8 000
Muotikauppa	13 800	9 000	8 200	7 100	0	0	0	0
Terveystenhoitokauppa	1 800	1 400	1 600	1 900	0	0	400	400
Erikoiskauppa	8 500	6 400	9 500	9 400	3 600	700	1 000	1 000
Tilaa vaativa kauppa	2 400	2 100	37 100	41 900	23 300	22 500	0	300
Autokauppa ja huoltamot	300	0	6 200	3 000	41 100	43 000	7 200	8 400
Vähittäiskauppa yhteensä	41 000	27 200	105 700	104 400	69 600	71 100	30 000	30 600
Pankit, vakuutus, posti	7 400	5 100	700	600	0	100	0	0
Ravintolat, kahvilat, hotellit	15 600	16 000	1 600	1 800	300	300	1 900	2 600
Käytetyn tavaran kauppa	4 300	4 300	0	0	300	300	0	400
Muut palveluyritykset	13 200	14 600	2 500	6 000	1 400	1 400	1 200	1 500
Palvelut yhteensä	40 500	40 000	4 800	8 400	2 000	2 100	3 100	4 500
<b>Kauppa ja palvelut</b>	<b>81 500</b>	<b>67 200</b>	<b>110 500</b>	<b>112 800</b>	<b>71 600</b>	<b>73 200</b>	<b>33 100</b>	<b>35 100</b>
Muu käyttö	3 600	5 200	100	0	0	4 100	1 000	1 000
Tyhjä	5 300	16 700	24 600	22 600	0	0	2 000	2 400
<b>Liiketilat yhteensä</b>	<b>90 400</b>	<b>89 100</b>	<b>135 200</b>	<b>135 400</b>	<b>71 600</b>	<b>77 300</b>	<b>36 100</b>	<b>38 500</b>

Lähde: Kartoitukset WSP 2016 ja Santasalo Ky 2012

## Kouvolan keskuskaupungin liiketilöjen lukumäärä 2012 ja 2016

Keskusta ja muu taajama kevät 2012 ja Kauppakeskusalue syksy 2012

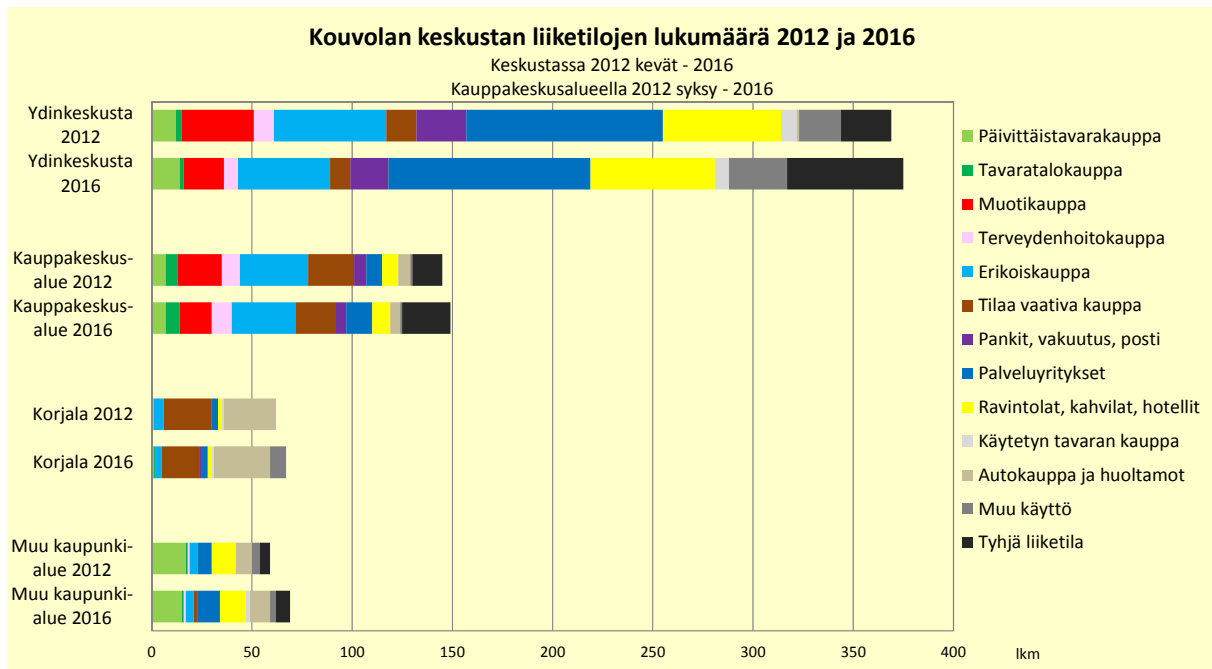
K-m <sup>2</sup>	Ydinkeskusta		Kauppakeskusalue		Korjala		Muu kaupunkialue	
	2012	2016	2012	2016	2012	2016	2012	2016
Päivittäistavara-kauppa ja Alko	12	14	7	7	1	1	17	15
Tavaratalokauppa	3	2	6	7	0	1	1	1
Muotikauppa	36	20	22	16	0	0	0	0
Terveystenhoitokauppa	10	7	9	10	0	0	1	1
Erikoiskauppa	56	46	34	32	5	3	4	4
Tilaa vaativa kauppa	15	10	23	20	24	19	0	2
Autokauppa ja huoltamot	1	0	6	5	26	28	8	10
Vähittäiskauppa yhteensä	133	99	107	97	56	52	31	33
Pankit, vakuutus, posti	25	19	6	5	0	1	0	0
Ravintolat, kahvilat, hotellit	59	62	8	9	2	2	12	13
Käytetyn tavaran kauppa	8	7	0	0	1	1	0	2
Muut palveluyritykset	98	101	8	13	3	3	7	11
Palvelut yhteensä	190	189	22	27	6	7	19	26
<b>Kauppa ja palvelut</b>	<b>323</b>	<b>288</b>	<b>129</b>	<b>124</b>	<b>62</b>	<b>59</b>	<b>50</b>	<b>59</b>
Muu käyttö	21	29	1	1	0	8	4	3
Tyhjä	25	58	15	24	0	0	5	7
<b>Liiketilat yhteensä</b>	<b>369</b>	<b>375</b>	<b>145</b>	<b>149</b>	<b>62</b>	<b>67</b>	<b>59</b>	<b>69</b>

Lähde: Kartoitukset 2012-2016, Santasalo Ky ja WSP

Kouvolan keskuskaupungissa on liiketiloja kaiken kaikkiaan 660. Liiketilojen kokonaislukumäärissä ei ole tapahtunut suuria muutoksia vuosien 2012–2016 välillä. Kun tarkastellaan liiketilöiden lukumäärän muutoksia kaupan toimialoittain, niin muutokset ovat olleet samansuuntaisia kuin pinta-alan kehityksessä.

Kouvolan ydinkeskustassa on noin 370 liiketilaa, joista vähittäiskaupan käytössä hieman yli neljännes. Kaupan osuus liiketilöiden lukumäärässä on pudonnut 36 %:sta 26 %:iin ja erityisen suuri pudotus on ollut muotikaupan toimipaikkamäärässä. Muotikaupan toimipisteitä siirtyi useita kauppakeskukseen, mutta kun osa lähti vain yhdellä myymälällä niin keskustan muotikauppaan syntyi hävikki. Kauppaan verrattuna palvelutoimipaikkojen muutos on ollut pieni, mutta kasvussa ja ravintoloiden määrä on kasvanut. Ydinkeskustan palvelurakenne on nyt entistäkin vahvemmin palveluiden varassa. Tyhjen liikepaikkojen määrä on yli kaksinkertaistunut ja niitä on nyt 15 % liiketilakannasta.





Kauppakeskusalueella on noin 150 liikepaikkaa, joista kaupan käytössä on noin 65 % ja palveluyritysten käytössä 18 %. Tyhjiä liiketiloja kauppakeskusalueella on 16 % eli yhtä paljon suhteellisesti tarkasteltuna kuin keskustassa. Kauppakeskusalueella liiketilamuutokset ovat olleet vähäisempiä, mutta sielläkin vähittäiskaupan osuus on hieman pienentynyt.

Korjalan liiketilamäärissä on tapahtunut hyvin vähän muutoksia, joten kaupallisten palveluiden markkinatilanne on niissä säilynyt entisellään. Muualla keskustassa kaupallisten palveluiden lukumäärä on jonkin verran kasvanut neljän vuoden aikana.

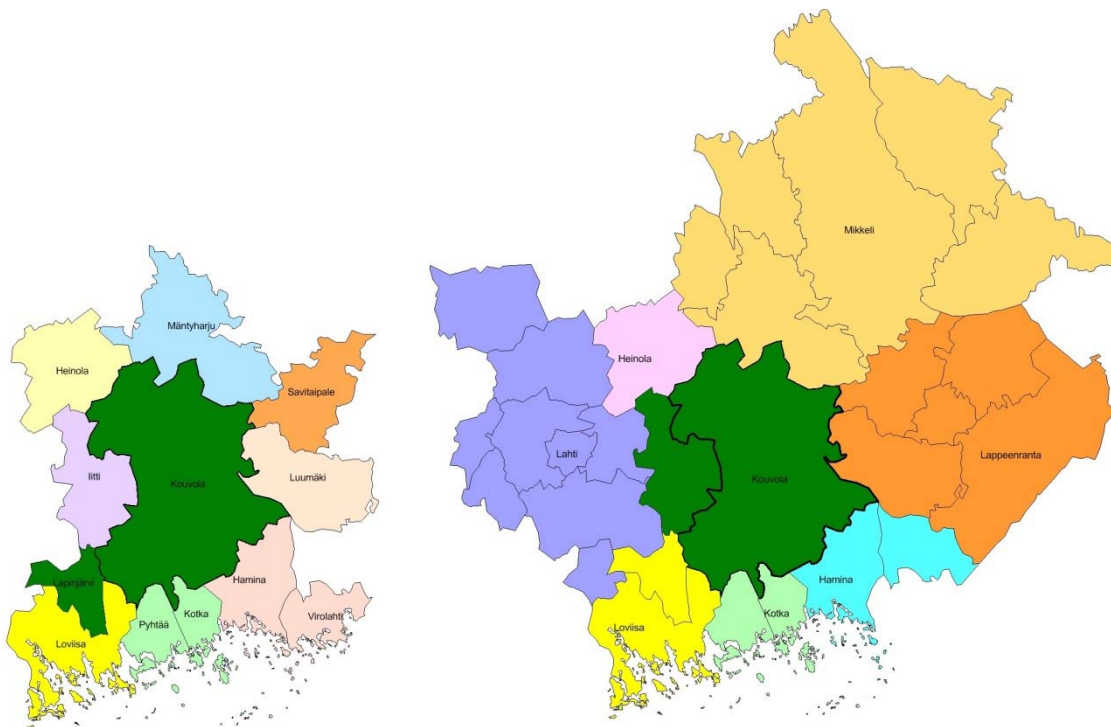
### 3. Kouvolan vaikutusalue

Kouvolan vaikutusalue määrittyy varsin pitkälti alueen asukkaiden asiointikäyttäytymisen myötä. Merkittävää on, mistä asukkaat hakevat palvelunsa niin kaupalliset palvelut kuin julkiset palvelutkin. Vaikutusalueita on tarkasteltu mm. SYKE:n tekemissä analyyseissä, jotka perustuvat TNS Gallupin Suureen vaikutusalueetutkimukseen 2011. Vaikutusalueita on tutkimuksessa tarkasteltu kunnittain. Uusin vaikutusalueetutkimus ei vielä sisältänyt Kauppa-keskus Veturin vaikutuksia asiointiin, mutta uudempaa tietoa vaikutusalueista saadaan litin osalta kunnan teke- mästä asiointikyselystä, joka on julkaistu litin kunnan verkkosivuilla.

Tilastokeskuksen työssäkäyntitilastosta saadaan myös pendelöintitietoa, joka kertoo myös Kouvolan ympäristö- kunnista asukkaiden päivittäisestä liikkumista Kouvolan seudulla. Vaikutusalueeselvitysten ohella tehdään myös Huffin mallin pohjalta mallinnus Kouvolan ja lähiseudun muiden suurten kaupan keskittymien vaikutusalueista. Mallissa vetovoimatekijänä on käytetty kaupunkien kaupallisten pääkeskittymien liikepinta-alaa.

Edellä mainituista aineistosta on koottu asiantuntijänäkemys Kouvolan kaupungin vaikutusalueesta asiointin suh- teen.

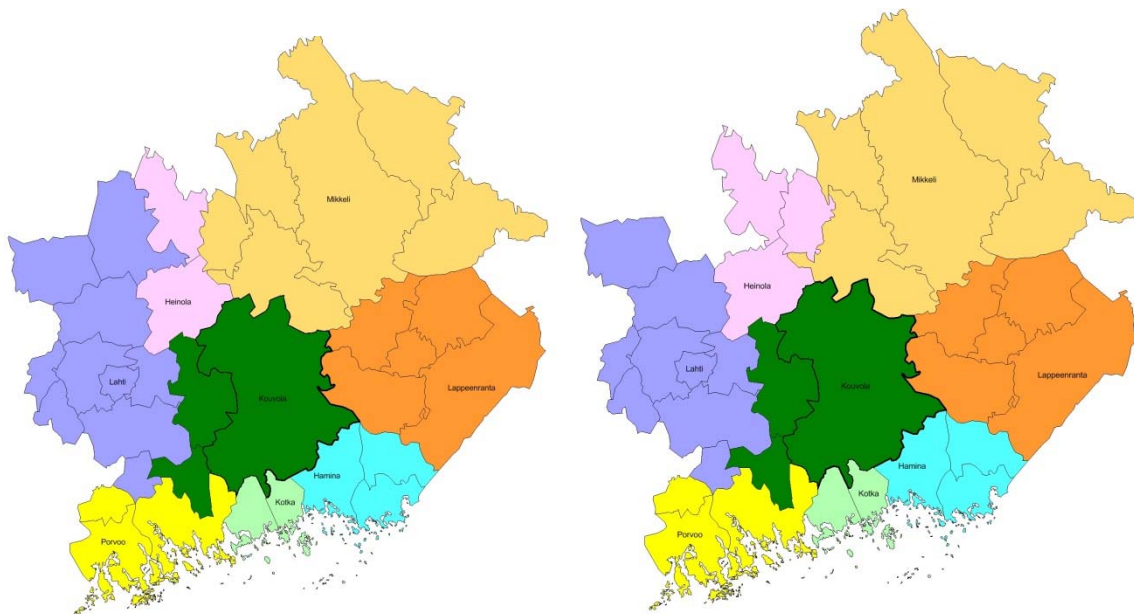
Vaikutusalueet vaihtelevat toiminnan mukaan. Päivittäistavarakaupassa asioidaan yleensä lähellä kotia ja päivi- täistavarakaupan verkko on tiheämpi kuin erikoiskaupan. Kouvolan päivittäistavarakaupan vaikutusalueeseen kuuluu oman kaupungin lisäksi Lapinjärven kunta. Lapinjärven päivittäistavarakaupan tarjonta rajautuu muuta- maan lähi/kyläkauppatyyppiseen myymälään ja alueelta suunnataan usein päivittäistavarakauppaan Kouvolaan muun asiointin yhteydessä. Muut lähikunnat muodostavat oman päivittäistavarakaupan asiointialueensa ja harval- la kunnalla pääasiallinen päivittäistavarakaupan asiointialue ulottuu oman kunnan ulkopuolelle.



**Päivittäistavarakaupan asiointialueet**  
Lähde: SYKE / TNS Gallup

**Ravintola- ja kulttuuripalvelujen asiointialueet**

Ravintola- ja kulttuuripalvelujen asiointialueet ovat päivittäistavarakaupaa laajempia ja ryhmittyvät yleensä suur- ten kuntakeskusten ympärille. Ravintola- ja kulttuuripalveluihin kuuluvat ravintola- ja kahvilapalveluiden lisäksi elokuvat, teatterit, konsertit sekä taidenäyttelyt. Ravintola- ja kulttuuripalveluissa Kouvolan asiointialue ulottuu oman kunnan yli liittiin. Sitä vastoin Lapinjärvi kuuluu ravintola- ja kulttuuripalveluissa Loviisan asiointialueeseen.



### Erikoiskaupan asiointialueet

Lähde: SYKE / TNS Gallup

### Yhteenlasketut asiointialueet

Erikoiskaupassa Kouvolan asiointialue ulottuu oman kaupungin yli sekä littiin että Lapinjärvelle. Erikoiskaupassa omat asiointialueensa muodostavat suuret kuntakeskukset läheisine kaupan alueineen, joihin erikoiskauppa tyypillisesti keskittyy.

Kaikkien toimialojen yhteenlasketun ja asiointitaajuudella painotetun asioinnin perusteella muodostettu Kouvolan vaikutusalue on yhtä laaja kuin Kouvolan erikoiskaupan asiointialue. Alueeseen kuuluvat Kouvola, litti ja Lapinjärvi. Kouvolan asiointialueeseen rajautuvat Porvoon, Kotkan, Haminan, Lappeenrannan, Mikkelin, Heinola ja Lahden asiointialueet.

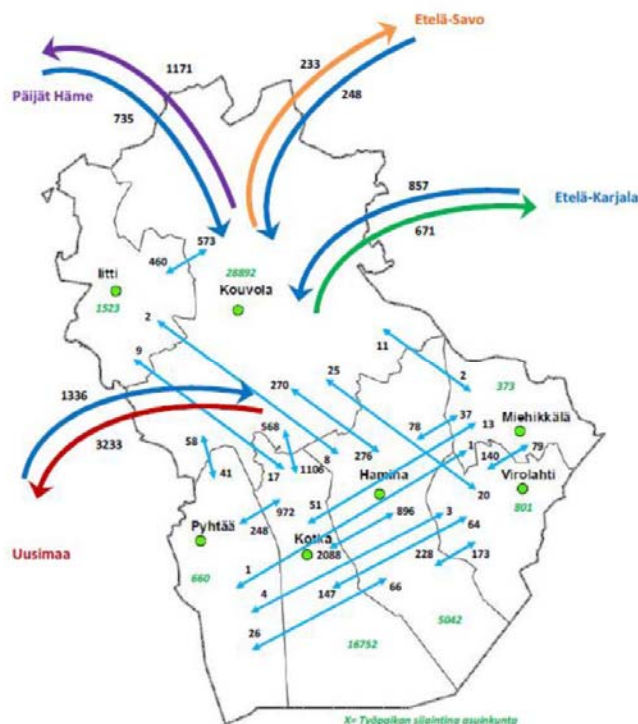
Vaikutusalueetutkimuksen aineistot ovat ajalta ennen Kauppakeskus Veturin rakentumista Kouvolaan. Vastaavasti myös muiden suurten kaupan keskusten palvelutarjonta on kasvanut. Lahteen on mm. rakentunut kauppakeskus Karisma, Lappeenrantaan Iso-Kristiinän laajennus ja Mikkeliin kauppakeskus Stella. Asiointialueet muuttuvat kuitenkin hitaasti. TNS Gallupin aikaisemmassa Suuressa vaikutusalueetutkimuksessa vuodelta 2006 Kouvolan markkina-alue oli aivan vastaava kuin uudemman vaikutusalueetutkimuksen mukainen asiointialue vuodelta 2011, vaikka Kouvola on tällä välillä tapahtunut merkittävää kaupan kehitystä. Vuonna 2006 markkina-alue oli nykyisen Kouvolan osalta jakautunut vielä useaan kuntaan, mutta kuntajaolla ei markkina-alueen rajaukseen ole vaikutusta.

litissä vuonna 2013 tehdyn ja kunnan verkkosivulla julkaistun asiointikyselyn mukaan asiointi Kouvolaan Veturin kauppakeskuksen avaamisen jälkeen tukee SYKE:n muodostamien asiointialueiden ulottuvuutta. Iitistä asioidaan oman kunnan ohella ensisijaisesti lähinnä Kouvolaan. Asiointisuuntautuminen vaihtelee toimialoittain. Päivittäistavarakaupassa iittiläiset asioivat ensisijaisesti pääosin omassa kunnassaan, mutta erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan asiointi suuntautuu suurelta osin ensisijaisesti Kouvolaan. Vastaavasti ravintola- ja muiden palvelujen osalta asiointi hajaantuu enemmän. Ravintola- ja kahvilapalveluissa asioidaan Kouvolan ohella merkittävästi myös omassa kunnassa. Kulttuuripalveluissa (teatteri, konsertit) sekä yksityisissä lääkäri- ja terveyspalveluissa Lahti nousee Kouvolan rinnalle ensisijaisena asiointipaikkana. Julkisissa palveluissa sekä kampaamo/parturi- ja pankkipalveluissa iittiläiset asioivat ensisijaisesti omassa kunnassaan.

litissä on tehty asiointikysely myös vuonna 2006, johon uutta aineistoa on verrattu. Kouvolan osuus asioinnissa kasvoi kahdeksassa vuodessa kolmella prosentilla, mutta Lahden osuus neljällä prosentilla. Kauppakeskus Veturin avaaminen ei näin ollen näy Kouvolan osuuden merkittävänä kasvuna verrattuna Lahteen, vaan suuntautuminen suuriin keskuksiin on kasvanut yhtäläisesti. Asiointisuuntautuminen suuriin keskuksiin on kasvanut omassa kunnassa asioinnin kustannuksella.

## Pendelöinti 2013

25.5.2016



Lähde: Tilastokeskus

3  
KYMEN  
LAAKSON  
LIITTO

### Pendelöinti Kymenlaaksossa 2013

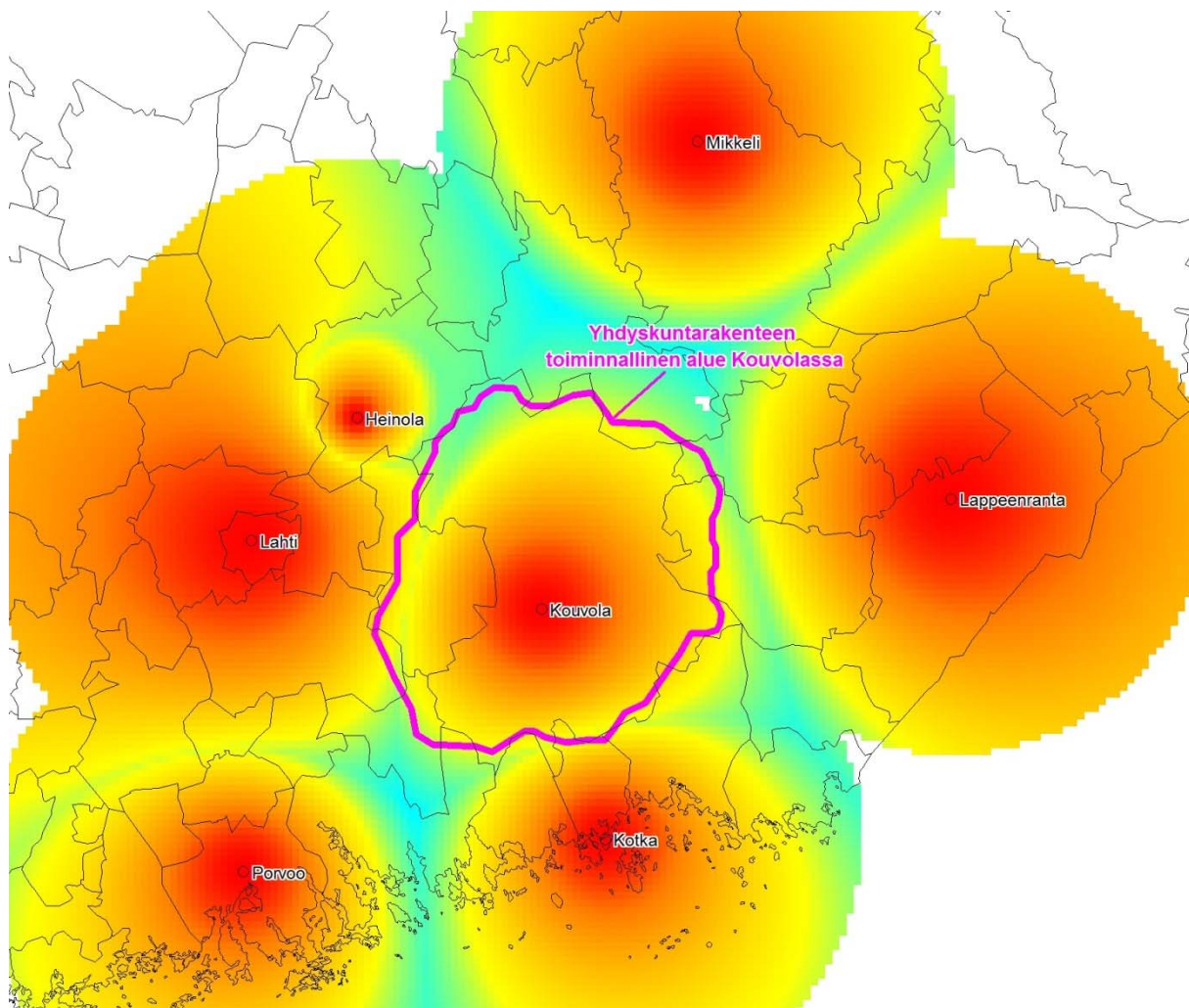
Lähde: Tilastokeskus / Kymenlaakso Pendelöinti ja liikennesuoritteet, Kymenlaakson liitto

Myös työssäkäyntitilasto tukee asiointialueita. Tilastokeskuksen työssäkäyntitilasto ja pendelöintiaineiston mukaan lukumääräisesti Kouvolaan pendelöidään eniten litin kunnasta, toiseksi eniten Kotkasta. Suhteellisesti suurin osuus tulee litistä, jossa Kouvolaan suuntautuu oman kunnan ohella eniten työssäkäyntiä. Yli viidennes iittiläisistä työllisistä käy Kouvolaan töissä ja kaikista pendelöijistä 45 %. Lahteen pendelöintiä on vain alle puolet tästä. Pendelöinti tilasto tukee litin kunnan kuulumista Kouvolaan vaikutusalueeseen.

Syke on asiointitutkimuksen ohella muodostanut yhdyskuntarakenteen toiminnallisen aluejaon, jonka lähtökohdista ovat työssäkäynti- ja asiointitiedot huomioon ottaen saavutettavuus ja keskusten väliset etäisyydet. Aluejaossa tärkein lähtökohta on ollut toiminnallisuus sekä kaupunkiseutujen ja pienempien seutukeskusten vaikutusalueen ulkorajan hakeminen. Yhdyskuntarakenteen toiminnallisessa aluejaossa Kouvola muodostaa oman kokonaisuutensa, johon litti osittain kuuluu. litiin pohjoisosa kuuluu Lahden seudun toiminnalliseen alueeseen. Alueeseen rajautuu myös Luumäen länsiosa sekä pieni osa koillista Lapinjärveä.

Vaikutusalue- ja työssäkäyntiaineistojen ohella on analysoitu teoreettisia kaupan vaikutusalueita Huffin mallin avulla. Mallissa vetovoimatekijänä on käytetty kaupunkien kaupallisten pääkeskittymien liikepinta-alaa. Keskustan ohella malliin on otettu mukaan merkittävät keskustan ulkopuoliset kauppakeskittymät. Mitä suurempi kaupan keskus on, sen suuremman vaikutusalueen malli tuottaa. Vaikutusalue ulottuu aina siihen saakka, kunnes se kohtaa seuraavan keskittymän vaikutusalueen. Mukana ovat Kouvolaan rajautuvat suuret keskuskeskukset, jotka muodostavat SYKE:n tutkimuksessa omat asiointialueensa.

Huffin mallinnus tuottaa muiden aineiston kanssa yhteneväisen vaikutusalueen Kouvolaan. litti kuuluu tämän mallin mukaan myös pääosin Kouvolaan vaikutusalueeseen, mutta litin pohjoisosa Lahden vaikutusalueeseen. Lapinjärvi jää mallissa suurten keskusten vaikutusalueiden katveeseen.



**Yhdyskuntarakenteen toiminnallinen alue Kouvolaassa ja Huffin mallilla tuotetut suurten kaupunkikeskusten vaikutusalueet**  
Lähde: SYKE ja WSP

Huffin mallilla saadaan hyvin esiin kauppakeskittymien pääasialliset vaikutusalueet eli alueet joista pääosa ostokista suuntautuu tiettyyn keskukseen. Todellisuudessa vaikutusalueet menevät kuitenkin päällekkäin, mikä ei myöskään näy muissa vaikutus- ja asiantialueita kuvaavissa tuloksissa.

Päivittäisessä asioinnissa kaupan keskuksilla on yleensä omat selkeät asiantialueensa, mutta viikoittaisella asiantitasolla vaikutusalueet menevät päällekkäin ja suurten keskittymien merkitys korostuu. Päivittäiset ostokset tehdään lähellä, mutta viikko-ostoksia tehdään jo omaa asuinkuntaa kauempana, silloin kun tarjonta ei lähellä ole riittävän monipuolinen. Vaikka litti kuuluu aineistoissa pääosin Kouvolan vaikutusalueeseen, litistä asioidaan sekä omassa kunnassa, Kouvolaan että Lahdessa. Lapinjärveltä suuntaudutaan omaan kuntaan, mutta merkittävässä määrin myös Kouvolaan ja osin myös Loviisaan että Porvooseen. Kouvolan vaikutusalueen todeta muodostuvan pääosin omasta kunnasta, mutta vaikutusalueeseen lomittuvat myös litti ja Lapinjärvi.

## 4. Johtopäätökset kaupan murroksesta Kouvolassa

Kaupan ja palveluiden murroksessa selkeästi on nähtävissä, että vaikein tilanne on ollut vähittäiskaupassa. Vähittäiskaupan murros on koskenut erityisesti keskustakauppaa ja sen myymäläkantaa. Kun kaupan markkinatilanne vuoden 2012 jälkeen on ollut lähes pysähtyneessä tilanteessa, kaupan painopisteen jakaminen ydinkeskustan ja kauppakeskusalueen kesken on heikentänyt markkinatilannetta kummassakin keskuksessa. Veturin kauppakeskuksen tulo markkinoille ei tuonut sitä nostetta liiketoimintaan, mitä yleensä kauppakeskusten tulolla on normaalissa markkinatilanteessa. Markkinoiden pysähtynyt kasvu ei tarjonnut sitä nostetta, jolla tarjonnan kasvuun olisi saatu vauhtia.

Normaalissa markkinatilanteessa keskustan vahvat ja vetovoimaiset myymälät yleensä lähtevät kakkosmyymälällä ulkopuolisiin kauppakeskittyisiin, jolloin ne tavoittavat kahdet markkinat. Jos markkinoiden kokon on liian pieni, niin ne joutuvat valitsemaan paikoista toisen. Kouvolan markkinoilla vähittäiskaupan kohdalla vain osalle on riittänyt markkinoita kummassakin paikassa. Siksi vain osa kaupoista on voinut jatkaa toimintaansa ydinkeskustassa ja kauppakeskusalueella. Ravintoloiden ja kahviloiden kohdalla markkinat ovat olleet riittävät rinnakkaisille toimipaikoille ja samoja toimijoita löytyy sekä ydinkeskustasta että kauppakeskusalueelta.

Ydinkeskustan liiketiloissa on tapahtunut paljon muutoksia ja osin muutokset ovat vieneet markkinoiden toimivuutta eteenpäin. Mutta ydinkeskustassa on myös tyhjentynyt merkittävä määrä liiketiloja, joita ei ole saatu aktivoitua. Tyhjät liiketilat heikentävät keskustan vetovoimaa ja houkuttelevuutta. Lisäksi kävelykeskusta on jo aika vanha ja siinä näkyy kaupunkitilan kuluminen, mikä osaltaan vähentää vetovoimaisuutta. Tässä vaiheessa ydinkeskustan kaupunkitilan korjaus on hyvin ajankohtainen. Kaupunkitilan ja asiointiympäristön kunnostus lisää keskustan viihtyisyyttä ja vetovoimaa. Sen myötä kiinteistöjenkin kehittäminen yleensä aktivoituu, jolloin saadaan parempia liikehuoneistoja yritysten käyttöön.

Ydinkeskustan ja kauppakeskusalueen keskinäiseen kilpailuun tasapainottamiseen ei ole nopeaa ratkaisua. Jos kaupan yleinen markkinatilanne vahvistuu, niin kumpikin keskus pystyy vahvistamaan kaupan toimintaansa. Kilpailutilanne paranee lähinnä sillä, että kumpikin vahvistaa omia vahvuuksiaan. Kauppakeskus palvelee hyvin palvelualueen laajalle levinnyttä väestöä, joka asioi autolla ostosmatkansa ja jolle ydinkeskusta ei ole helpoin asiointipaikka. Tämä näkyy hyvin esimerkiksi litin asiointikyselyn vastauksissa. Ydinkeskustan vahvuus on sen monipuolisuudessa palvelurakenteessa ja urbaanissa kaupunkitilassa. Asuminen keskustassa tukee keskustan toimivuutta ja saavutettavuutta. Kun lisäksi kaupunkitila saadaan kuntoon ja tyhjät liiketilat aktivoitua, niin keskustan vetovoima paranee ja kestää paremmin markkinatilanteen heilahtelua sekä kilpailua kauppakeskusalueen kanssa.

Kaupan muutokset ovat vähiten vaikuttaneet Korjalan ja muun keskusta-alueen kauppaan. Ne eivät ole vahvassa kilpailutilanteessa ydinkeskustan tai kauppakeskusalueen kanssa, jolloin niiden toimintaan vaikuttaa lähinnä kaupan yleinen markkinatilanne.

Kouvolan markkina-alue kaupan ja palveluiden näkökulmasta on melko tarkkaa kaupungin nykyinen alue. Lisäksi siihen kuuluu osia naapurikunnista kuten Iitistä ja Lapinjärvestä. Kilpailevat kaupunkiseudut ovat sen verran lähellä, että markkina-alue ei juuri pääse luontevasti nykyisestään laajentumaan. Kouvolan markkinat kasvavat käytännössä vain sisäisen väestön kasvun kautta.