



Elinvoimalaskennan tulokset - Vaasa 2025

1.4.2025

V A A S A . V A A S A .
VISIT VAASA
FINLAND

VOITTAJAKAUPUNGIT
WINNING CITIES



Keskustan elinvoimalaskenta Vaasassa

Vaasassa elinvoimaa seurataan keskustassa sekä Kivihaan ja Klemettilän kaupan keskittymissä.

Keskustassa elinvoimaa on seurattu vuodesta 2017 ja kaupan keskittymissä vuodesta 2018 alkaen.

Tässä raportissa on esitetty elinvoimalaskennan tulokset H1/2025. Liiketilojen päivitystyö tehtiin helmikuun alussa 2025.

Päivityskartoitus ja raportti: *Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd.*

Valokuvat: Kari Castrén ja Martti Wilhelms / *Voittajakaupungit Oy* sekä Vaasan kaupungin kuvapankki (kuva s. 14).

Tilaaajat: *Vaasan kaupungin tekninen toimi ja Visit Vaasa.*



Sisällysluettelo

1. Johdanto s. 4
 - Keskustan elinvoimalaskennan esittely
2. Kokonaiselinvoima: Vaasan keskusta ja keskittymät s. 14
 - Liiketilojen kehitys
 - Tunnuslukujen kehitys
 - Toimialat pääluokittain
3. Elinvoimalaskennan tulokset: Kartta-aineistot
 - 3.1. Vaasan keskusta s. 19
 - 3.2. Kivihaka s. 25
 - 3.3. Klemetilä s. 28
- LIITE: Toimialat Vaasassa s. 32
 - Toimialatilastot 2022-2025





1. JOHDANTO

Keskustan elinvoimalaskennan esittely

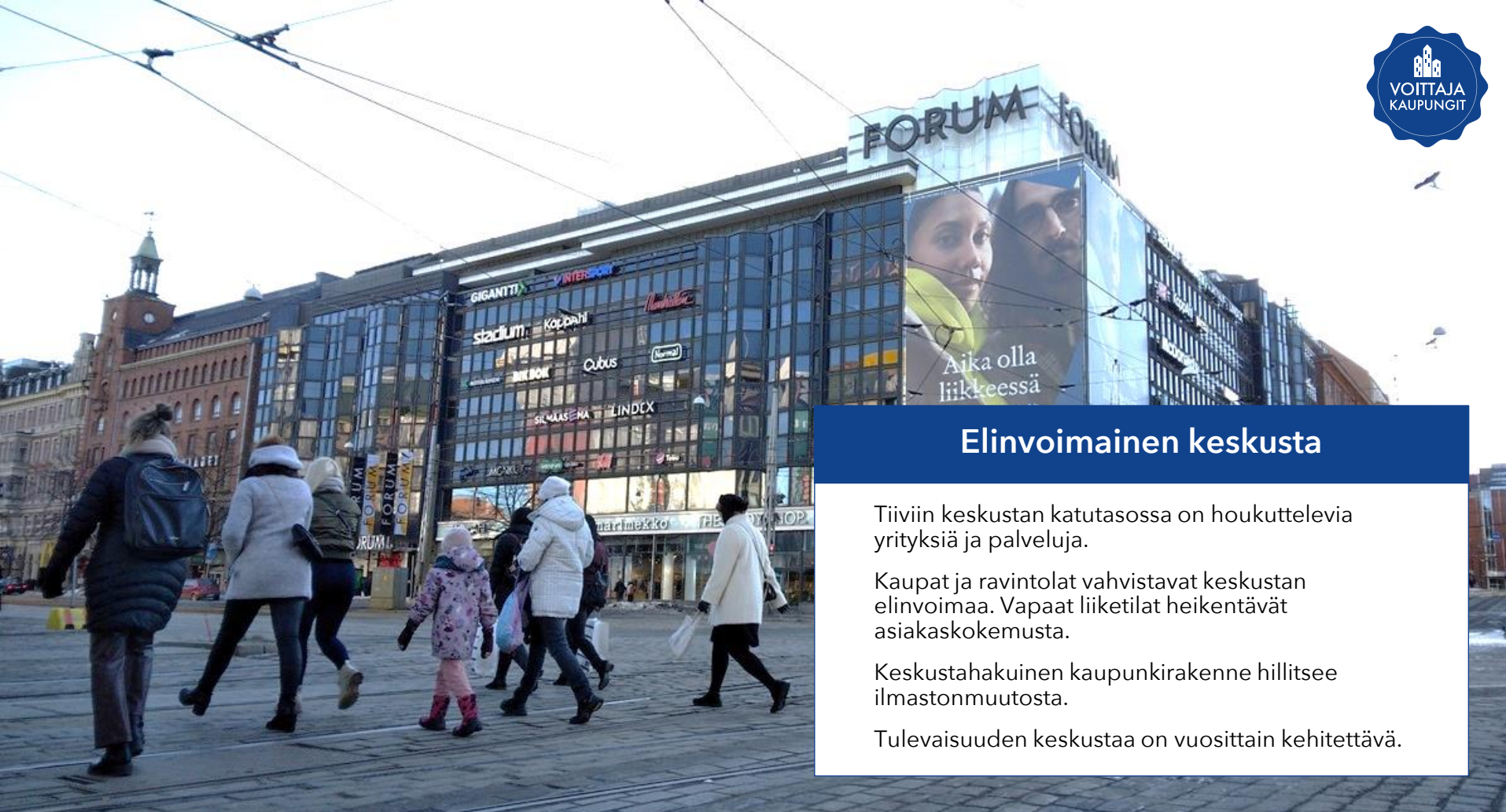
Keskustojen elinvoimalaskenta

Elinvoimalaskenta perustuu Elävät Kaupunkikeskustat ry:n (EKK) menetelmään.

EKK on kaupunkien, kaupan liittojen ja kiinteistöalan järjestöjen verkostotoimija.

Keskustojen elinvoimaa seurataan Suomessa yli 40:ssä kaupungissa.

EKK julkistaa elinvoimalaskennan tiedot vuosittain kaikista mukana olevista kaupungeista.



Elinvoimainen keskusta

Tiiviin keskustan katutasossa on houkuttelevia yrityksiä ja palveluja.

Kaupat ja ravintolat vahvistavat keskustan elinvoimaa. Vapaat liiketilat heikentävät asiakaskokemusta.

Keskustahakuinen kaupunkirakenne hillitsee ilmastonmuutosta.

Tulevaisuuden keskustaa on vuosittain kehitettävä.

Elinvoimalaskennan kokonaisuus

- Liiketilat digitaaliselle kartalle
 - Kivijalan ja kauppakeskusten liiketilat
 - Jalkatyönä - todellinen tilanne kuluttajan silmin
 - Liiketilojen luokittelu aukioloajan ja toimialan mukaan
- Keskustan aluerajaus
- Raportointi ja analyysit
 - Tunnusluvut, toimiala- ja sijaintitietotilastot
 - Kartta-aineistot, valokuvat
 - Vartin keskustan asukasmäärän kehitys
 - Citymatriisi - elinvoimanosturit
- Vuosittainen päivitys mahdollistaa seurannan

Liiketilat digitaaliselle kartalle

- Kivijalan ja kauppakeskusten liiketilat
- Jalkatyönä – todellinen tilanne kuluttajan silmin
- Liiketilojen luokittelu aukioloajan ja toimialan mukaan

Keskustan aluerajaus

Raportointi ja analyysit

- Tunnusluvut, toimiala- ja sijaintitietotilastot
- Kartta-aineistot, valokuvat
- Vartin keskustan asukasmäärän kehitys
- Citymatriisi - elinvoimanosturit

Vuosittainen päivitys mahdollistaa seurannan



Liiketilojen luokittelu ja merkinnät kartoilla

- Kaupat ja muut lauantaisin palvelevat toimipaikat; ei ravintolat
- Ravintolat ja kahvilat (lauantaisin palvelevat)
- Arkipäivä (ei palvelua lauantaisin, ml. toimistot ja työhuoneet)
- Tyhjät, vapaana olevat liiketilat
- Remontissa olevat / kausiluonteisesti palvelevat liiketilat
- Isot vähittäiskaupat (1000–4000 m² / > 4000 m²)
- Tilaa vaativat vähittäiskaupan yksiköt (lauantaisin palvelevat)*

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

Elinvoiman tunnusluvut

Kauppojen ja Ravintoloiden osuus =

Kaupat ja Ravintolat / Kaikki liiketilat

Vapaiden tilojen osuus =

Vapaat tilat / Kaikki liiketilat

Elinvoimaluku =

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

Kaupallinen tiiviys -luku =

Kaupat ja Ravintolat / Keskustan pinta-ala

Kaupoilla tarkoitetaan satunnaista asiakasta lauantaisin palvelevia toimipaikkoja, toimialasta riippumatta.

Asukaslukuna käytetään koko kunnan asukaslukua ensimmäisenä kartoitusvuonna (Tilastokeskus).



Toimialaluokitus liikeliloille

Liiketilojen käyttäjien toimialat on määritelty Suomen Kauppakeskushdistyksen luokitusta seuraten.

Jokainen liiketila on luokiteltu vain yhteen toimialaluokkaan, sen tarjontaa parhaiten kuvaavan toimialan mukaan.

Kauppa, palvelut ja toimistot: 14 pääluokkaa ja 71 alaluokkaa (alaluokkien määrät sulkeissa).

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



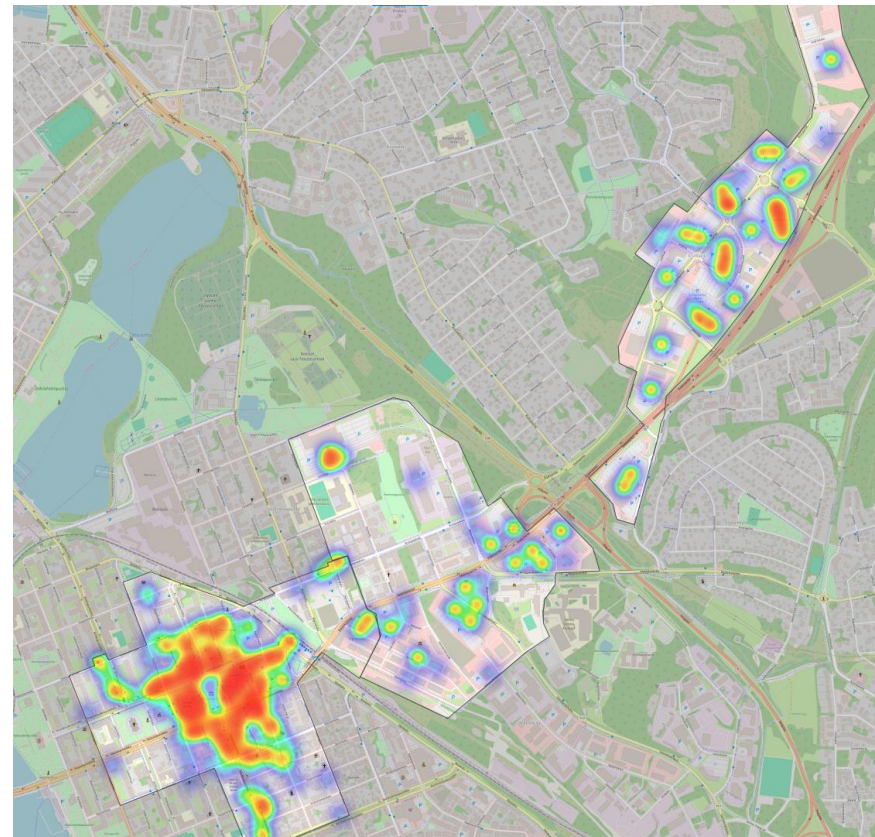
Kokonaiselinvoima



Kokonaiselinvoiman tunnusluvut lasketaan keskustojen ja kaupan keskittymien liiketilojen perusteella.

Keskustojen ulkopuolisiin keskittymiin on sijoittunut erityisesti tilaa vaativaa kauppaa ja muita isoja liikkeitä. Lisäksi näillä alueilla on tyypillisesti erilaisia arkisia palveluja, toimistoja, verstaita ja varastoja. (Tuotannolliset tilat ja logistiikan hallit eivät kuulu laskennan piiriin.)

Kuvassa Vaasan kokonaiselinvoiman laskenta-alueet: Voimakartta. © Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd. Pohjakartta: OpenStreetMap contributors



Vartin keskusta -tarkastelu

Vartin keskusta -tarkastelun avulla seurataan keskustan asumistiheyttä.

Elinvoiman kannalta on tärkeää, että keskustassa asuu ja työskentelee mahdollisimman paljon ihmisiä, jotka käyttävät ensisijaisesti keskustan palveluita. Keskusta-asuminen mahdollistaa myös autottoman asioinnin.

Jalankulkija kävelee keskimäärin yhden kilometrin 15 minuutissa, joten keskustan keskipiste on saavutettavissa noin varttitunnissa. Tarkastelussa on laskettu keskustan asukkaat ja yhden kilometrin säteellä keskustan kaupallisesta keskipisteestä.*

Vartin keskusta-alue = ympyrä kilometrin säteellä kauppohenkilöstön ja ravintoloiden keskipisteestä.

*Tiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon.

Kaupunkikeskustojen asukasmäärien kehitys 2000–2025 julkaistaan toukokuussa Elävät Kaupunkikeskustat ry:n valtakunnallisen keskustojen elinvoimajulkistuksen yhteydessä.

Kartta: Vaasan keskusta ja Vartin keskusta © Voittajakaupungit Oy. Pohjakartta: OpenStreetMap contributors.



Citymatriisi-tarkastelu (lisäosa)



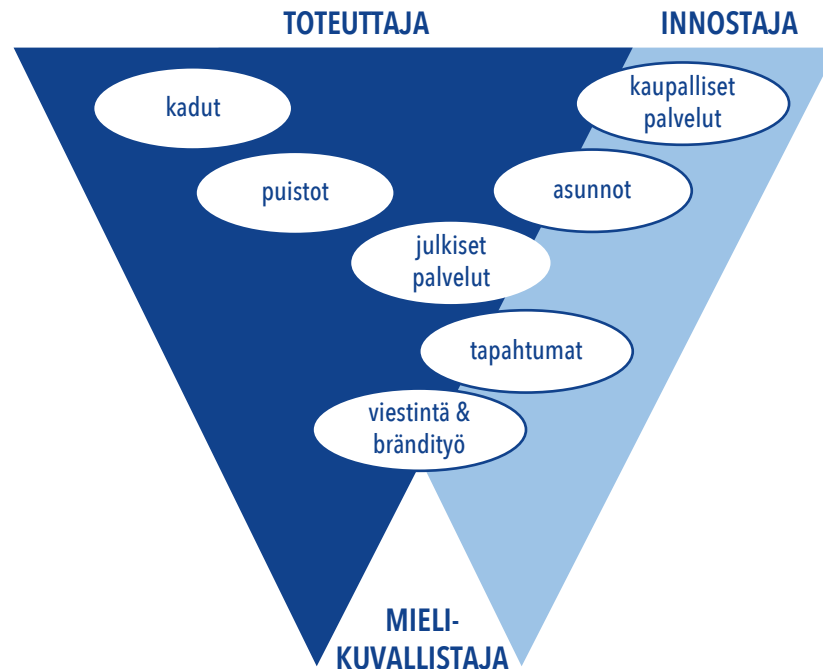
Elinvoimatoimet on sijoitettuna kaupungin tehtäväkenttään:

- Kaupungin itse toteutettavat tehtävät ja infra vasemmalla (kuvassa tummansinisellä alueelle)
- Kaupungin mahdollistamat, yksityisen ja kolmannen sektorin toteuttamat tehtävät ja infra oikealle (vaaleansinisellä alueella)
- Mielikuvallistamisen tehtävät alhaalle

Citymatriisi-tarkastelu

- Analyysi keskeisten elinvoimatekijöiden tilasta. Elinvoimansoturit perustuvat Elävät Kaupunkikeskustat (EKK) ry:n suosituksiin*
- Citymatriisissa esille nostetut kehittämiskohteet osoitetaan myös Voimakartalla

* Suosituksia kestäväan keskustakehittämiseen (2021). Elävät Kaupunkikeskustat ry / Ympäristöministeriö.
<https://www.kaupunkikeskustat.fi/wp-content/uploads/2021/12/EKK2021KestavaKaupunki2021.pdf>



2. Kokonaiselinvoima: Vaasan keskusta ja keskittymät

Elinvoimalaskennan tulokset 2025: liiketilat, tunnusluvut ja toimialat pääluokittain

Elinvoiman laskenta-alueet: keskusta, Kivihaka ja Klemettilä



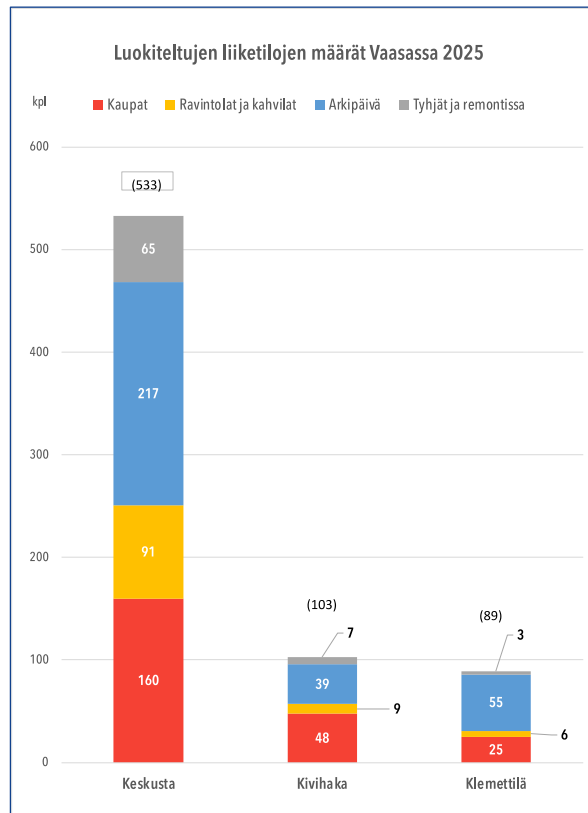
Vaasassa elinvoimalaskenta kattaa keskustan lisäksi kaksi merkittävintä kaupan keskittymää: Kivihaan ja Klemettilän.

Liiketilojen kokonaismäärä on suurin keskustassa, jossa on myös eniten lauantaicin palvelevia kauppiaita ja ravintoloita*.

Kivihaassa ja Klemettilässä on isoja ja tilaa vaativia liikkeitä, joten vertailussa on huomiotava, että kappalemääräinen tarkastelu ei vastaa liiketilojen pinta-aloja eikä liikevaihtoa.

Luvut liiketilojen ja elinvoiman viime vuosien kehityksestä on esitetty seuraavalla sivulla.

*Kaupoilla tarkoitetaan satunnaista asiakasta lauantaicin palvelevia toimipaikkoja, toimialasta riippumatta (ml. julkiset palvelut).



© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd
Pohjakartta: OpenStreetMap contributors

Liiketilat: Vaasan keskusta ja kaupan keskittymät



Liiketilat: Vaasan keskusta ja kaupan keskittymät	Keskusta				Kivihaka				Klemetilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
<i>Kaupat (lauantaisin palvelevat)</i>	163	165	151	-12	27	25	27	0	15	13	13	-2	205	203	191	-10
<i>Isot myymälät</i>	8	7	9	1	25	24	21	-4	11	12	12	1	44	43	42	-4
Kaupat yhteensä	171	172	160	-11	52	49	48	-4	26	25	25	-1	249	246	233	-14
<i>Ravintolat</i>	93	89	91	-2	9	9	9	0	6	6	6	0	108	104	106	6
Kaupat ja ravintolat yhteensä	264	261	251	-13	61	58	57	-4	32	31	31	-1	357	350	339	-8
<i>Arkipäivä</i>	188	209	217	29	38	39	39	1	42	51	55	13	268	299	311	31
<i>Vapaat</i>	63	55	55	-8	2	1	5	3	5	5	2	-3	70	61	62	-9
<i>Remontissa / kausiluonteiset</i>	11	10	10	-1	1	3	2	1	1	1	1	0	13	14	13	2
LIIKETILAT YHTEENSÄ	526	535	533	7	102	101	103	1	80	88	89	9	708	724	725	16

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Huomioita liiketilojen kehityksestä Vaasan keskustassa ja kaupan keskittymissä kolmen vuoden aikana (2022–2025):

Lauantaisin palvelevien kauppojen määrä on laskenut keskustassa ja Kivihaassa.

Ravintoloiden määrä on pysynyt lähes samalla tasolla. Keskustassa ravintolat ovat hieman vähentyneet, joskin viime vuodesta lisääntyneet kahdella.

Arkipäivä-luokassa on kasvua erityisesti keskustassa ja Klemetilässä.

Vapaiden liiketilojen lukumäärä on vähentynyt keskustassa ja Klemetilässä.

Tunnusluvut: Vaasan keskusta ja kaupan keskittymät



Tunnusluvut: Vaasan keskusta ja kaupan keskittymät	Kaupat ja ravintolat -%				Vapaat -%				Elinvoimaluku			
	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
Vaasan keskusta	50,19	48,48	48,79	47,09	11,98	12,50	10,28	10,32	2,971	2,809	3,045	2,897
Kivihaka	59,80	58,00	57,43	55,34	1,96	1,00	0,99	4,85	0,872	0,843	0,843	0,769
Klemetilä	40,00	40,74	35,23	34,83	6,25	4,94	5,68	2,25	0,399	0,429	0,384	0,429
Kokonaiselinvoima	50,42	48,94	48,34	46,76	9,89	10,01	8,43	8,55	4,243	4,080	4,272	4,095

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Huomioita tunnuslukujen kehityksestä Vaasan keskustasta ja kaupan keskittymissä kolmen vuoden aikana (2022–2025):

Kauppojen ja ravintoloiden osuus on laskenut kaikilla alueilla. Kaupat ovat vähentyneet ja samalla arkipäivä-luokan liiketilojen määrä on kasvanut. Taustalla vaikuttaa jonkin verran myös palveluyritysten aukioloaikojen muutokset.

Vapaiden liiketilojen osuus on laskenut keskustassa ja Klemetilässä.

Keskustan elinvoimaluku on laskenut viime vuodesta, johtuen lauantaisin palvelevien liikkeiden vähentymisen vuoksi. Myös Vaasan kokonaiselinvoimaluku on laskenut viimeisen vuoden aikana, sekä kolmen vuoden takaiseen verrattuna.

Kauppojen ja Ravintoloiden osuus =

Kaupat ja Ravintolat / Kaikki liiketilat

Vapaiden tilojen osuus =

Vapaat tilat / Kaikki liiketilat

Elinvoimaluku =

$$\frac{\text{Kaupat ja Ravintolat} - \text{Vapaat}}{\text{Asukasluku}} \quad (\times 1\,000)$$

Kaupoilla tarkoitetaan satunnaista asiakasta lauantaisin palvelevia toimipaikkoja, toimialasta riippumatta. Asukaslukuna käytetään koko kunnan asukaslukua ensimmäisenä kartoitusvuonna (Tilastokeskus).

Toimialat pääluokittain: Vaasa



Toimialat pääluokittain	Keskusta				Kivihaka				Klemettilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
1-6 Muoti ja asusteet	33	33	31	-2	9	9	10	1	1	1	1	0	43	43	42	-1
7-9 Kauneuden ja terveyden tuotteet	16	17	15	-1	2	2	3	1	0	1	1	1	18	20	19	1
10-15 Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	19	17	18	-1	16	14	12	-4	4	6	7	3	39	37	37	-2
16-23 Vapaa-aika	18	20	17	-1	8	11	10	2	3	2	2	-1	29	33	29	0
24-27 Päivittäistavarat	26	20	20	-6	3	3	4	1	3	3	3	0	32	26	27	-5
28-29 Tavaratalot, Hypermarketit	1	2	3	2	3	3	3	0	3	4	4	1	7	9	10	3
30-33 Muut kauppalikkeet	5	7	6	1	11	10	9	-2	7	6	8	1	23	23	23	0
Kaupat yhteensä	118	116	110	-8	52	52	51	-1	21	23	26	5	191	191	187	-4
34-38 Kahvilat ja ravintolat	97	95	94	-3	10	10	10	0	8	7	7	-1	115	112	111	-4
39-44 Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	85	99	100	15	6	5	6	0	6	7	7	1	97	111	113	16
45-49 Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	11	13	12	1	1	1	1	0	3	3	3	0	15	17	16	1
50-63 Kaupalliset palvelut (muut)	86	77	78	-8	20	18	17	-3	26	26	25	-1	132	121	120	-12
64-65 Palvelut ilman liikevaihtoa	19	30	33	14	0	1	1	1	3	3	3	0	22	34	37	15
66 Hotellit	4	4	4	0	0	0	0	0	1	1	1	0	5	5	5	0
Palvelut yhteensä	302	318	321	19	37	35	35	-2	47	47	46	-1	386	400	402	16
67-71 Toimistot ym.	32	37	38	6	10	10	10	0	6	13	15	9	48	60	63	15
0 Tyhjä	63	55	55	-8	2	1	5	3	5	5	2	-3	70	61	62	-8
99 Remontissa	11	9	9	-2	1	3	2	1	1	0	0	-1	13	12	11	-2
LIIKETILAT YHTEENSÄ	526	535	533	7	102	101	103	1	80	88	89	9	708	724	725	17

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Toimialojen kehityksestä tarkemmin raportin liitteessä: Toimialat Vaasassa.



3.1. Vaasan keskusta

Elinvoimalaskennan tulokset 2025: kartta-aineistot

Voimakartta ja keskustan rajausta: Vaasan keskusta

Keskusta-alueen muodostavat ns. **kuumat korttelit** ja sitä ympäröivä +200 m keskusta-vyöhyke*.

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

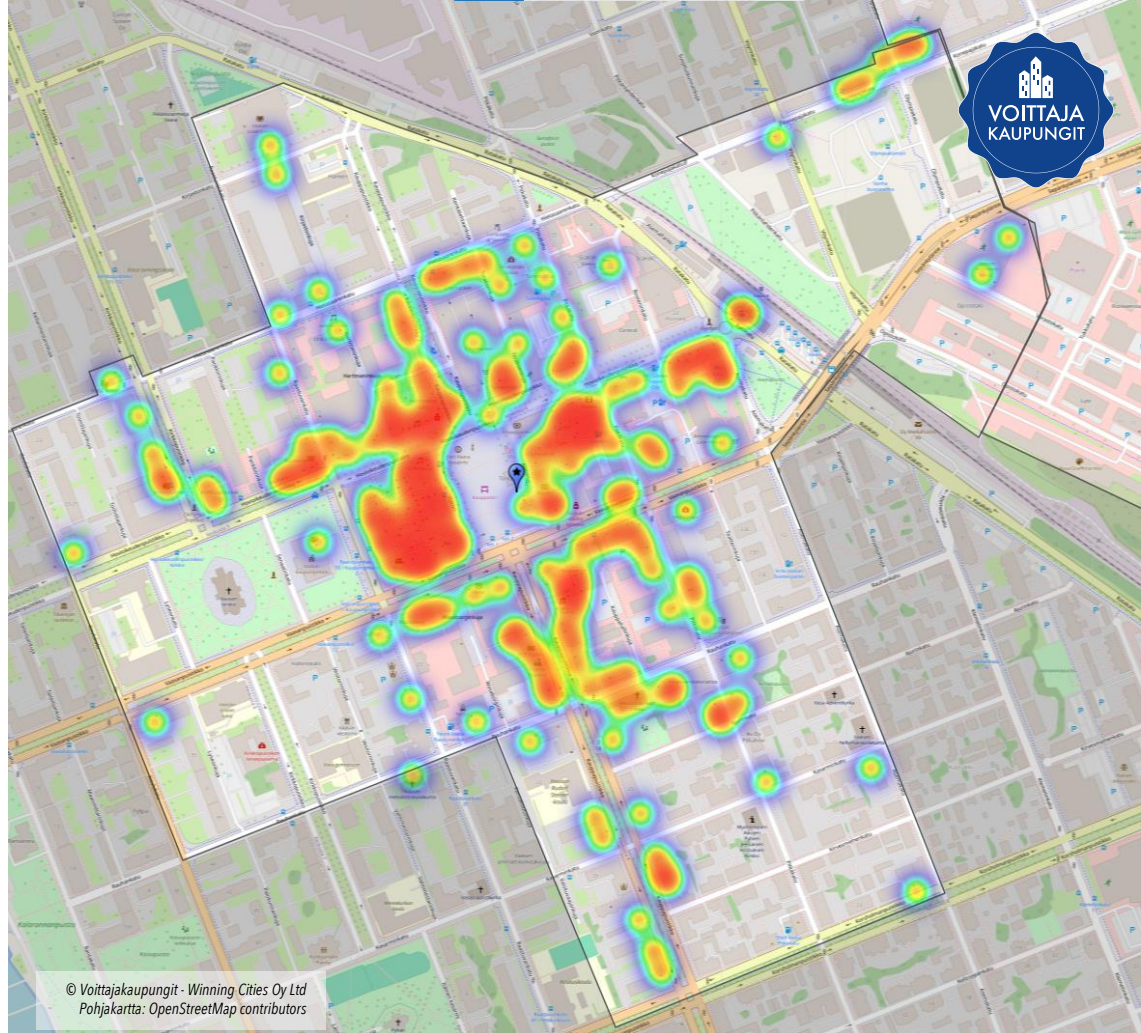
Keskusta-alue = liiketilojen laskenta-alue. Rajausta on tehty vuonna 2016.

Pinta-ala: 73,2 ha.

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

Voimakartta kuvaa keskustan lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden sijainnin ja keskipisteen sekä osoittaa elinvoiman epäjatkuvuuskohtat.

Keskusta kaupallinen keskipiste sijaitsee kauppatorin Alatorin puoleisella sivulla. (Ks. kuva edellisellä sivulla.)



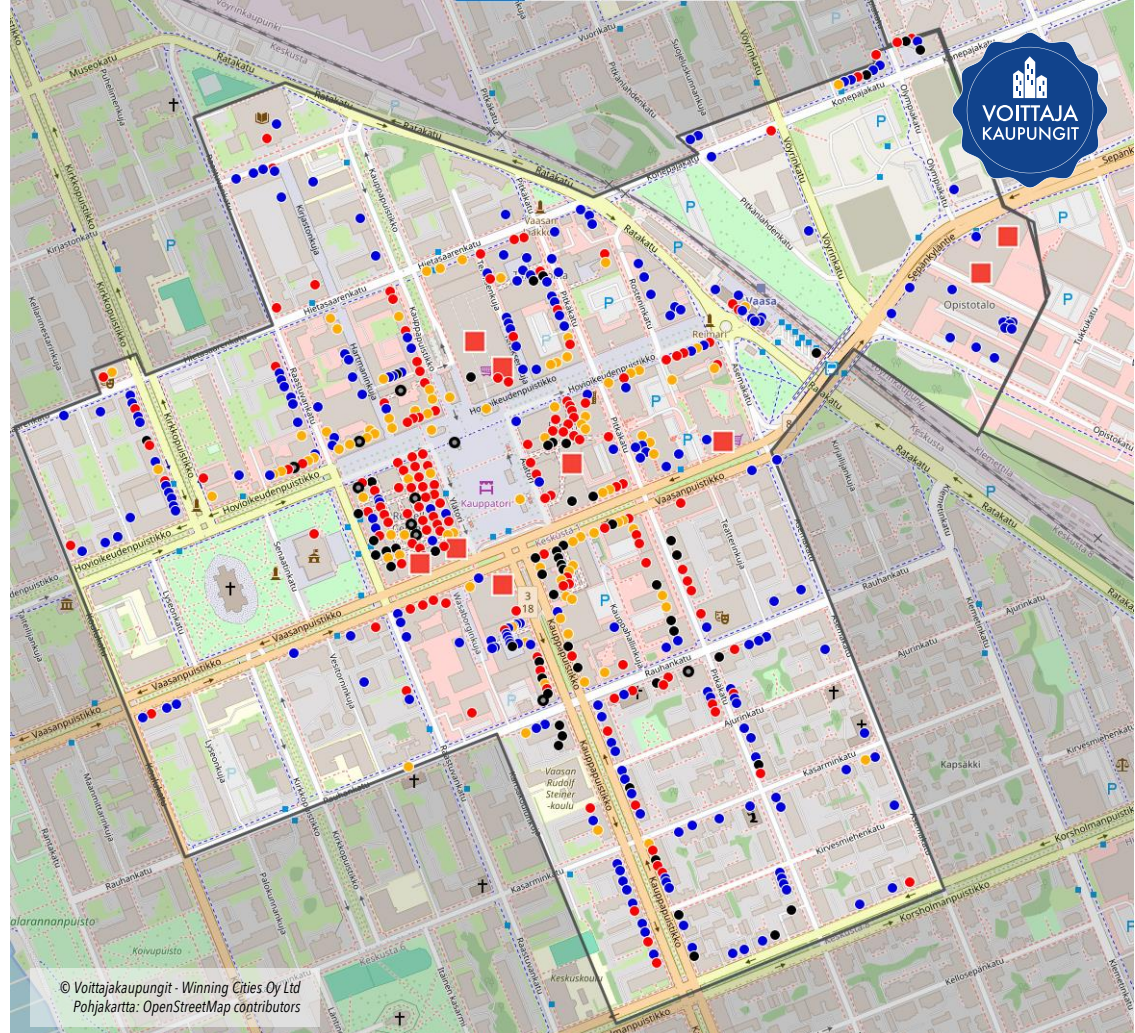
Liiketilat: Vaasan keskusta

Vaasan keskustan kivijalkatilat levittäytyvät melko laajalle alueelle. Suurimmat keskittymät ovat kauppatorin ympärillä, jonka molemmin puolin sijaitsevat kauppakeskukset Rewell ja Espen. Rautatien itäpuolella keskusta rajautuu Klemettilän kaupan keskittymä -alueeseen.

Huomaa: Liiketilojen sijainti kartalla ei kauppakeskuskiinteistöjen kohdalla ole täsmällinen johtuen kauppakeskusten monikerroksisuudesta.

Liiketiloja suositellaan tarkasteltavaksi *ALL-in - portaalissa*.

- KAUPPA
- RAVINTOLA
- ARKIPÄIVÄ
- VAPAA
- REMONTTI/KAUSI
- ISO VÄHITTÄISKAUPPA
- TILAA VAATIVA

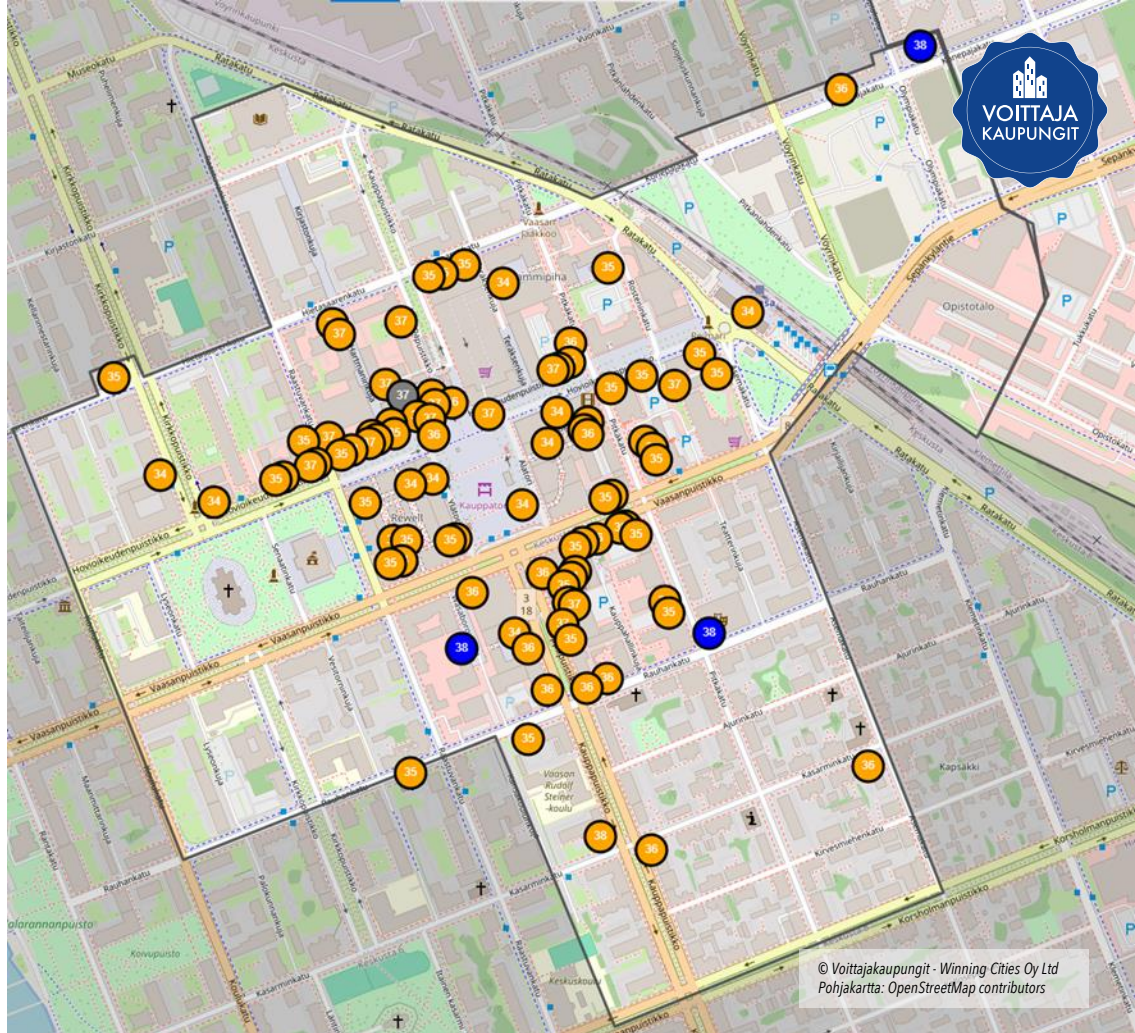


Ravintolat ja kahvilat: Vaasan keskusta

Oheinen kartta esittää ravintolat ja kahvilat keskustan alueella helmikuun alussa 2025: lauantaisin palvelevat keltaisella, arksin palvelevat kahvilat ja lounasravintolat sinisellä, kausiluonteisesti palvelevat (kesä)ravintolat harmaalla. Numerot merkeissä viittaavat toimialaluokkaan.

Lauantaisin ympärivuotisesti palvelevia ravintoloita ja kahviloita on 91 kpl (17,1 % kaikista keskustan liiketiloista). Lukumäärä on kaksi enemmän kuin viime vuonna, mutta kaksi vähemmän kuin kolme vuotta sitten.

Liiketiloja ja toimialoja suositellaan tarkasteltavaksi *ALL-in City -portaali*ssa.



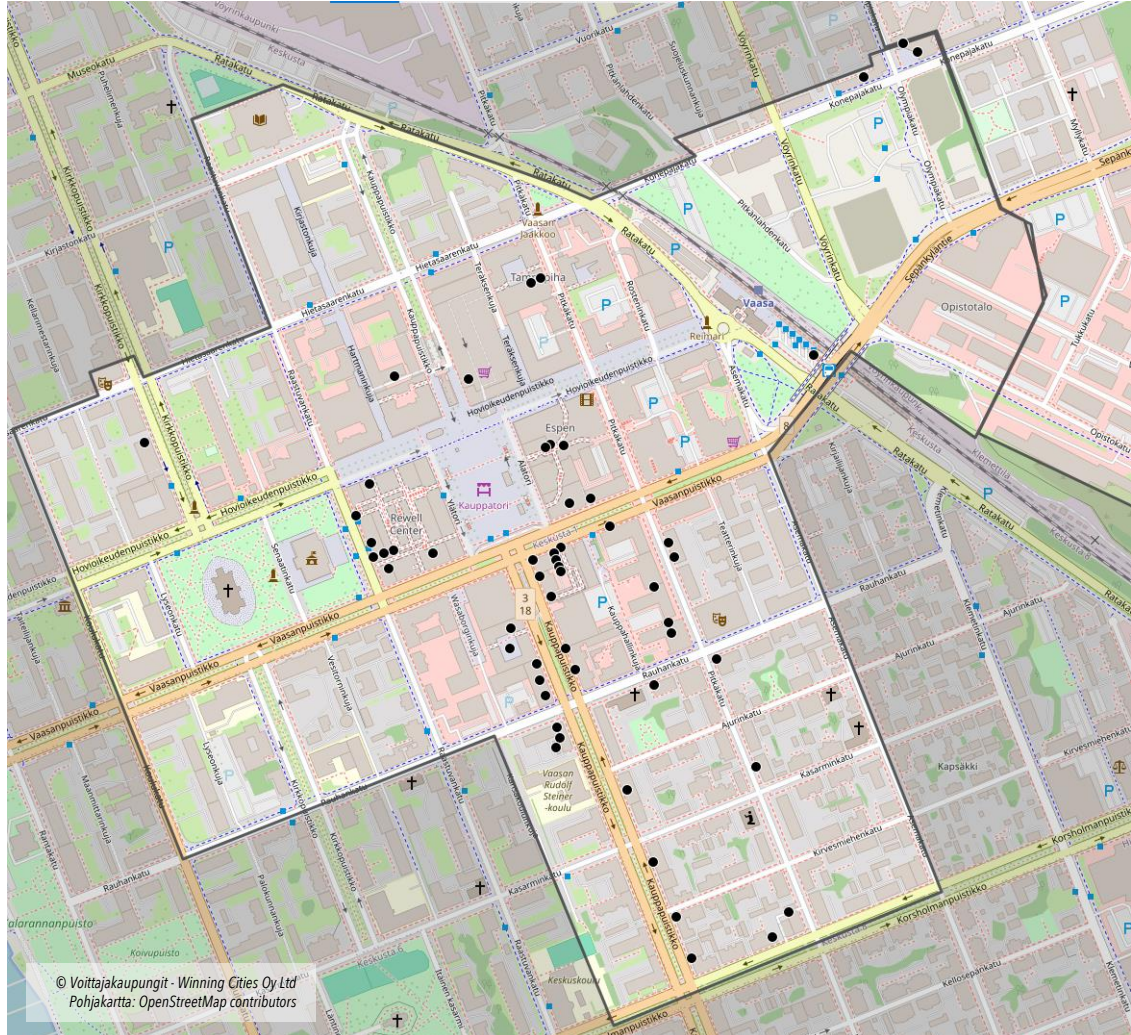
Vapaat liiketilat: Vaasan keskusta 2025

Kartta kuvaa tyhjiä, vapaana olevia liiketiloja keskustan alueella helmikuussa 2025. Vpaat liiketilat ovat melko voimakkaasti keskittyneet Kauppapuistikon varrelle, Vaasanpuistikon ja Rauhankadun välille (Kauppahalli mukaan lukien).

Vapaita liiketiloja on 55 kpl (10,3 %), saman verran kuin vuosi sitten.



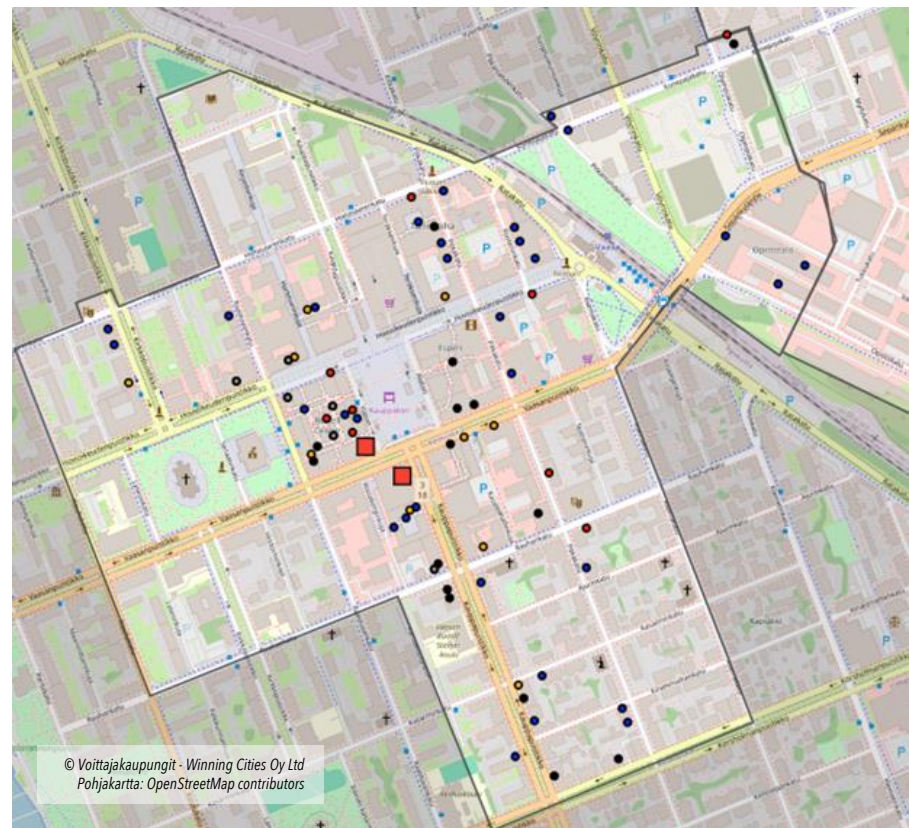
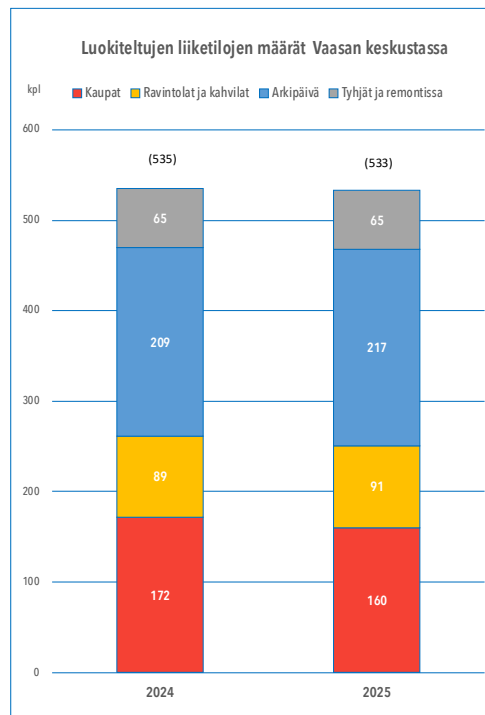
Tyhjentyneet liiketilat heikentävät elinvoimaa. Kuva: Martti Wilhelms, 2024.



Muutokset liiketilojen käyttäjissä: Vaasan keskusta 2024–2025

Käyttäjänvaihdoksia oli viime vuotiseen verrattuna tapahtunut 73:ssa liikelilassa mukaan lukien tyhjäksi jääneet. Muutoksia on tapahtunut siis 13,6 %:ssa liikeliloista, joten vaihtuvuus on ollut kohtalaista.

Kartalla ja luvuissa ei ole huomioitu mahdollisesti liikelilakannasta kokonaan poistettuja liiketiloja.





3.2. Kivihaka

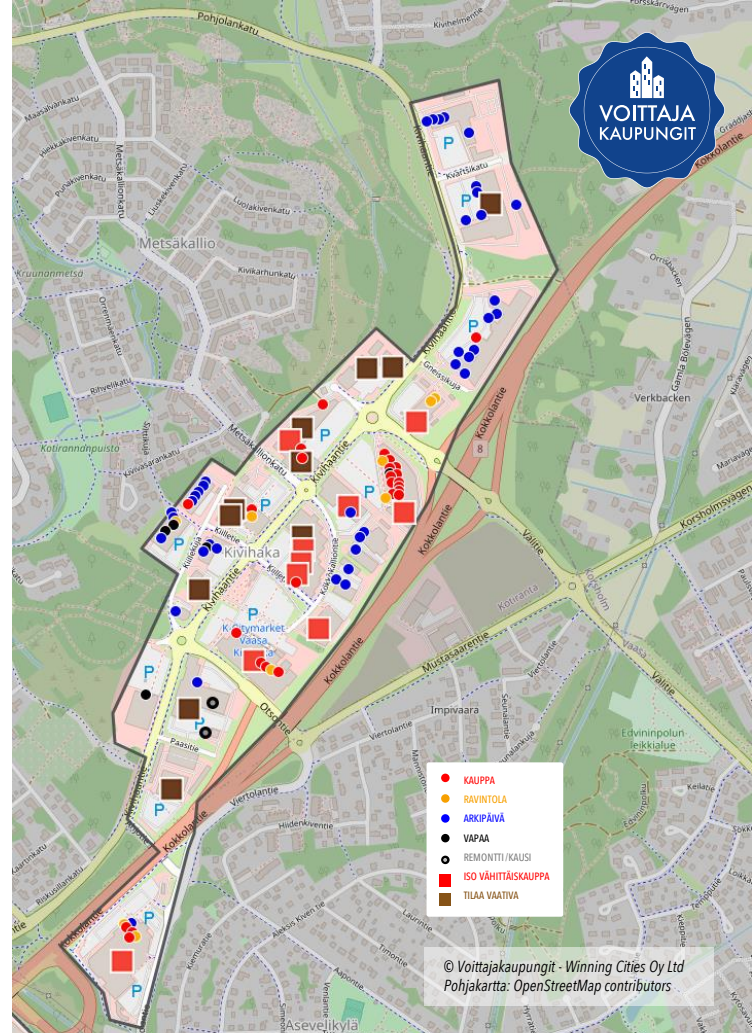
Elinvoimalaskennan alueet 2025: kartta-aineistot

Aluerajaus ja liiketilat: Kivihaka

Kaupan keskittymän rajauksessa on huomioitu olemassa oleva liikerakennuskanta ja alueen yhtenäisyys.

Kivihaan kaupan keskittymässä sijaitsee tilaa vaativaa kauppaa ja isoja liikkeitä (ml. kaksi hypermarkettia). Lisäksi Kivihaassa on arkisia palveluyrityksiä ja huoltoliikkeitä.

Liiketiloihin suositellaan tarkasteltavaksi *ALL-in - portaali*.



Muutokset liiketilojen käyttäjissä: Kivihaka 2024–2025

Käyttäjänvaihdoksia oli viime vuotiseen verrattuna tapahtunut kymmenessä liiketilassa mukaan lukien tyhjäksi jääneet. Muutoksia on tapahtunut siis 10 %:ssa liiketiloista, joten vaihtuvuus on ollut kohtalaisen vähäistä.

Kartalla ja luvuissa ei ole huomioitu mahdollisesti liiketilakannasta kokonaan poistettuja liiketiloja.





3.3. Klemettilä

Elinvoimalaskennan tulokset 2025: kartta-aineistot

Aluerajaus ja liiketilat: Klemettilä

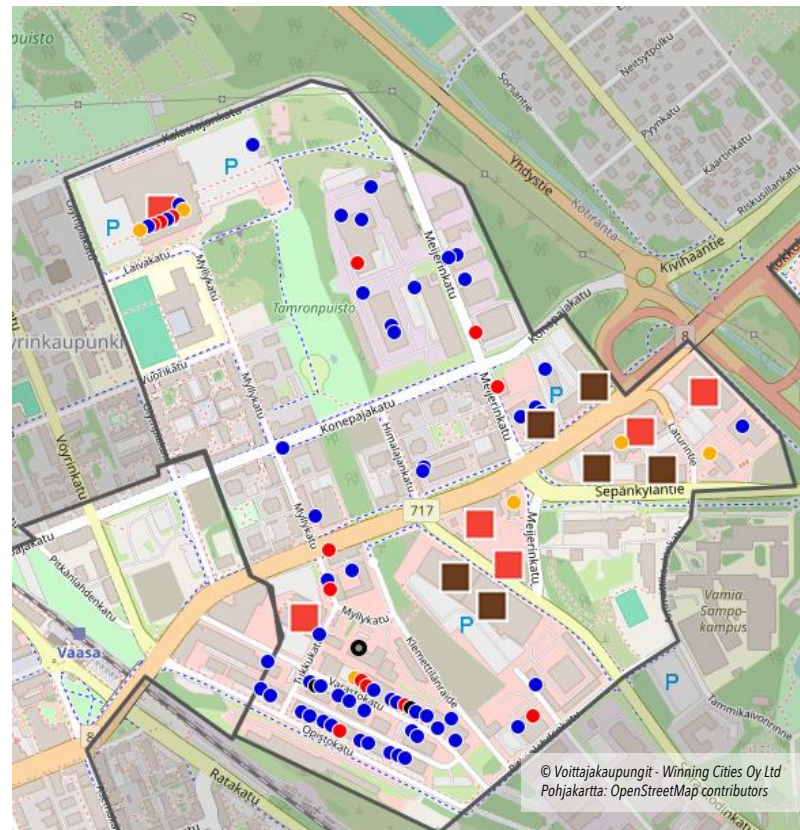


Kaupan keskittymän rajauksessa on huomioitu olemassa oleva liikerakennuskanta ja alueen yhtenäisyys.

Klemettilän kaupan keskittymässä sijaitsee tilaa vaativaa kauppaa ja isoja liikkeitä ja tilaa vaativaa kauppaa. Lisäksi Kivihaassa on arkisia palveluyrityksiä huoltoliikkeitä ja toimistoja.

Liiketiloihin suositellaan tarkasteltavaksi *ALL-in -portaalissa*.

- KAUPPA
- RAVINTOLA
- ARKIPÄIVÄ
- VAPAA
- REMONTTI/KAUSI
- ISO VÄHITTÄISKAUPPA
- TILAA VAATIVAA



© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd
Pohjakartta: OpenStreetMap contributors

Muutokset liiketilojen käyttäjissä: Klemettilä 2024–2025

Käyttäjänvaihdoksia oli viime vuotiseen verrattuna tapahtunut seitsemässä liiketilassa mukaan lukien tyhjäksi jääneet. Muutoksia on tapahtunut lähes 10 %:ssa liiketiloista, joten vaihtuvuus on ollut kohtalaisen vähäistä. Kartalla ja luvuissa ei ole huomioitu mahdollisesti liiketilakannasta kokonaan poistettuja liiketiloja.



VOITTAJAKAUPUNGIT
WINNING CITIES



KESKUSTAN ELINVOIMALASKENTA

Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

FM Martti Wilhelms

p. 050 538 4334

martti.wilhelms@salokorpi.com

www.allincityapp.com

Sovellus: **Oy ALL-in CityApp Ltd.**

Kehittämissyhteistyössä mukana: **Elävät Kaupunkikeskustat ry**



Elävät Kaupunkikeskustat ry

LIITE: Toimialat Vaasassa

Toimialatilastot pää- ja alaluokittain 2022–2025

Toimialaluokitus liiketiloille

Liiketilojen käyttäjien toimialat on määritelty Suomen Kauppakeskushdistyksen luokitusta seuraten.

Jokainen liiketila on luokiteltu vain yhteen toimialaluokkaan, sen tarjontaa parhaiten kuvaavan toimialan mukaan.

Kauppa, palvelut ja toimistot: 14 pääluokkaa ja 71 alaluokkaa (alaluokkien määrät sulkeissa).

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



Herkkukauppa Liisa Koski 1917:n uusi myymälä Kivihaan GW-Galleriassa.

Toimialat pääluokittain: Vaasa



Toimialat pääluokittain	Keskusta				Kivihaka				Klemettilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
1-6 Muoti ja asusteet	33	33	31	-2	9	9	10	1	1	1	1	0	43	43	42	-1
7-9 Kauneuden ja terveyden tuotteet	16	17	15	-1	2	2	3	1	0	1	1	1	18	20	19	1
10-15 Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	19	17	18	-1	16	14	12	-4	4	6	7	3	39	37	37	-2
16-23 Vapaa-aika	18	20	17	-1	8	11	10	2	3	2	2	-1	29	33	29	0
24-27 Päivittäistavarat	26	20	20	-6	3	3	4	1	3	3	3	0	32	26	27	-5
28-29 Tavaratalot, Hypermarketit	1	2	3	2	3	3	3	0	3	4	4	1	7	9	10	3
30-33 Muut kauppalikkeet	5	7	6	1	11	10	9	-2	7	6	8	1	23	23	23	0
Kaupat yhteensä	118	116	110	-8	52	52	51	-1	21	23	26	5	191	191	187	-4
34-38 Kahvilat ja ravintolat	97	95	94	-3	10	10	10	0	8	7	7	-1	115	112	111	-4
39-44 Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	85	99	100	15	6	5	6	0	6	7	7	1	97	111	113	16
45-49 Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	11	13	12	1	1	1	1	0	3	3	3	0	15	17	16	1
50-63 Kaupalliset palvelut (muut)	86	77	78	-8	20	18	17	-3	26	26	25	-1	132	121	120	-12
64-65 Palvelut ilman liikevaihtoa	19	30	33	14	0	1	1	1	3	3	3	0	22	34	37	15
66 Hotellit	4	4	4	0	0	0	0	0	1	1	1	0	5	5	5	0
Palvelut yhteensä	302	318	321	19	37	35	35	-2	47	47	46	-1	386	400	402	16
67-71 Toimistot ym.	32	37	38	6	10	10	10	0	6	13	15	9	48	60	63	15
0 Tyhjä	63	55	55	-8	2	1	5	3	5	5	2	-3	70	61	62	-8
99 Remontissa	11	9	9	-2	1	3	2	1	1	0	0	-1	13	12	11	-2
LIIKETILAT YHTEENSÄ	526	535	533	7	102	101	103	1	80	88	89	9	708	724	725	17

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Toimialojen kehityksestä tarkemmin seuraavilla sivuilla.

Toimialojen kehitys pääluokittain: Vaasa



Toimialojen kehitys Vaasassa kolmen vuoden aikana (2022-2025):

Kaupat ovat vähentäneet toimipaikkojaan keskustassa – kaupunkikeskustojen yleiseen kehitykseen peilaten Vaasassa vähennys on ollut verraten vähäinen (alle 7 %). Vaasan keskustassa eniten ovat vähentyneet *päivittäistavarat* -luokan liikkeet, lisäksi on tullut *Tavaratalot / hypermarketit* -luokassa.

Klemetilässä kaupat ovat lisääntyneet vuosi vuodelta.

Palvelualoilla toimipaikat ovat lisääntyneet keskustassa. Voimakkaimmin on kasvanut *kauneus- ja hyvinvointipalvelut*, joka on toimipaikoilla laskettuna nyt suurin keskustan palvelutoimialaluokka, ohittaen *kahvilat ja ravintolat*. Myös *palvelut ilman liikevaihtoa* -luokka on kasvattanut toimipaikkamääräänsä keskustassa.

Toimistot ym. -luokan toimipaikat ovat kasvattaneet lukumääräänsä keskustassa ja Klemetilässä.

Toimialakohtaiset taulukot seuraavilla sivuilla.



Toimistot ovat lisääntyneet keskustojen kivijaloissa. Kuvassa Vaasan Vanha postitalo, Martti Wilhelms, 2025.

Toimialat: kaupat



Muoti ja asusteet	Keskusta				Kivihaka				Klemettilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
1 Pukeutuminen	25	24	23	-2	8	8	9	1	1	1	1	0	34	33	33	-1
2 Lasten pukeutuminen	1	1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	-1
3 Jalkineet	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1
4 Laukut ja asusteet	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0
5 Korut ja kellot	6	6	6	0	1	1	1	0	0	0	0	0	7	7	7	0
6 Second Hand, Vintage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LIIKETILAT YHTEENSÄ	33	33	31	-2	9	9	10	1	1	1	1	0	43	43	42	-1

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Muoti ja asusteet -toimialaluokan tarjontaa on saatavilla myös hypermarketeissa ja tavarataloissa.

Kauneuden ja terveyden tuotteet	Keskusta				Kivihaka				Klemettilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
7 Kosmetiikka, luontaistuotteet	6	7	6	0	1	1	1	0	0	0	0	0	7	8	7	0
8 Apteekit	3	2	1	-2	1	1	2	1	0	1	1	1	4	4	4	0
9 Optikkoliikkeet, terveystekniikka	7	8	8	1	0	0	0	0	0	0	0	0	7	8	8	1
LIIKETILAT YHTEENSÄ	16	17	15	-1	2	2	3	1	0	1	1	1	18	20	19	1

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Toimialat: kaupat



Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	Keskusta				Kivihaka				Klemettilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
10 Huonekalut	2	1	1	-1	4	4	4	0	0	1	1	1	6	6	6	0
11 Kodintarvikkeet	3	3	3	0	1	1	1	0	1	1	1	0	5	5	5	0
12 Sisustus- ja lahjatavarat	6	6	7	1	1	1	1	0	0	0	1	1	7	7	9	2
13 Rauta- ja rakennustarvikkeet, maatalous	0	0	0	0	4	3	2	-2	3	3	3	0	7	6	5	-2
14 Kodintekniikka, elektroniikka	3	2	2	-1	5	4	4	-1	0	1	1	1	8	7	7	-1
15 Kukat ja puutarha	5	5	5	0	1	1	0	-1	0	0	0	0	6	6	5	-1
LIIKETILAT YHTEENSÄ	19	17	18	-1	16	14	12	-4	4	6	7	3	39	37	37	-2

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Vapaa-aika	Keskusta				Kivihaka				Klemettilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
16 Urheilu, ulkoilu, ase ja erä	3	3	3	0	4	7	6	2	1	0	0	-1	8	10	9	1
17 Kirjat ja paperi, ääni- ja kuvatalenne	3	3	2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	2	-1
18 Harrastusliikkeet (askartelu, käsityö, soittimet)	5	6	5	0	1	1	1	0	0	1	1	1	6	8	7	1
19 Kännykät ja liittymät	3	3	2	-1	1	1	1	0	0	0	0	0	4	4	3	-1
20 Pelit ja lelut	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0
21 Valokuvaustarvikkeet, kuvatulostus	1	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	1
22 Lastentarvikkeet	1	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	2	2	2	0
23 Lemmikkiuotteet	1	1	1	0	1	1	1	0	2	1	1	-1	4	3	3	-1
LIIKETILAT YHTEENSÄ	18	20	17	-1	8	11	10	2	3	2	2	-1	29	33	29	0

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Toimialat: kaupat



Päivittäistavarat	Keskusta				Kivihaka				Klemettilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
24 Päivittäistavarat (laaja valikoima)	8	6	6	-2	0	0	1	1	0	0	0	0	8	6	7	-1
25 Elintarvikkeet	13	12	12	-1	1	1	1	0	2	2	2	0	16	15	15	-1
26 Juomat	2	1	1	-1	2	2	2	0	1	1	1	0	5	4	4	-1
27 Kioskit	3	1	1	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	1	-2
LIIKETILAT YHTEENSÄ	26	20	20	-6	3	3	4	1	3	3	3	0	32	26	27	-5

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Päivittäistavaran tarjontaa on saatavilla myös hypermarketeissa ja tavarataloissa.

Tavaratalot, hypermarketit	Keskusta				Kivihaka				Klemettilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
28 Tavaratalo	0	1	2	2	1	1	1	0	3	4	4	1	4	6	7	3
29 Hypermarket	1	1	1	0	2	2	2	0	0	0	0	0	3	3	3	0
LIIKETILAT YHTEENSÄ	1	2	3	2	3	3	3	0	3	4	4	1	7	9	10	3

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Toimialat: kaupat



Muut kauppaliikkeet	Keskusta				Kivihaka				Klemetilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
30 Ajoneuvot ja konekauppa, veneet	0	0	0	0	5	4	4	-1	3	2	3	0	8	6	7	-1
31 Varaosat ja työkalut, työasut	0	1	1	1	6	6	5	-1	3	4	4	1	9	11	10	1
32 Kirpputorimarket	3	4	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	4	1
33 Muut luokittelemattomat liikkeet	2	2	1	-1	0	0	0	0	1	0	1	0	3	2	2	-1
LIIKETILAT YHTEENSÄ	5	7	6	1	11	10	9	-2	7	6	8	1	23	23	23	0

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Toimialat: palvelut



Kahvilat ja ravintolat	Keskusta				Kivihaka				Klemettilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
34 Kahvilat, jäätelö- ja mehubaarit	17	14	14	-3	2	2	2	0	2	1	1	-1	21	17	17	-4
35 Ravintolat	43	39	39	-4	1	1	1	0	0	0	0	0	44	40	40	-4
36 Pikaruoka	16	18	17	1	5	5	5	0	3	3	3	0	24	26	25	1
37 Pubit, baarit ja viihderavintolat	17	19	20	3	0	0	0	0	0	0	0	0	17	19	20	3
38 Lounasravintolat	4	5	4	0	2	2	2	0	3	3	3	0	9	10	9	0
LIIKETILAT YHTEENSÄ	97	95	94	-3	10	10	10	0	8	7	7	-1	115	112	111	-4

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Useimmat lounasravintolat, kuten osa kahviloistakin, ovat vain arkisin palvelevia eli ovat liiketilaluokituksessa Arkipäivä-luokassa. Tästä johtuen toimialaluokituksessa on lukumääräisesti enemmän kahviloita ja ravintoloita kuin Ravintolat-liiketilaluokassa, jossa määräävä kriteeri on lauantaiukiolo. (Vaasassa lauantaisin palvelevia ravintoloita ja kahviloita on nyt 91kpl.)

Toimialat: palvelut



Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	Keskusta				Kivihaka				Klemetilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
39 Parturi-kampaamot, kauneushoitolat	54	62	60	6	1	0	1	0	1	1	1	0	56	63	62	6
40 Tatuointiliikkeet	5	4	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	4	5	0
41 Kunto-, jooga- ja tanssisalit	4	4	5	1	3	3	3	0	2	3	3	1	9	10	11	2
42 Hierontapalvelut, fysioterapia	13	11	14	1	0	0	0	0	2	2	3	1	15	13	17	2
43 Terveyspalvelut: lääkäriasemat yms.	8	14	14	6	2	2	2	0	1	1	0	-1	11	17	16	5
44 Muut kauneus- ja hyvinvointipalvelut	1	4	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4	2	1
LIIKETILAT YHTEENSÄ	85	99	100	15	6	5	6	0	6	7	7	1	97	111	113	16

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Kauneus- ja hyvinvointipalvelut ovat yleisesti kasvattaneet toimipaikkamääräänsä keskustoissa, näin myös Vaasassa.

Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	Keskusta				Kivihaka				Klemetilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
45 Elokuватеatterit	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0
46 Liikunta-, seikkailu- ja keilaradat yms.	3	4	4	1	1	1	1	0	2	1	1	-1	6	6	6	0
47 Pelisalit	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	0	2	2	2	0
48 Museot, taidegalleriat	3	4	3	0	0	0	0	0	0	1	1	1	3	5	4	1
49 Teatterit, konserttisalit	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0
LIIKETILAT YHTEENSÄ	11	13	12	1	1	1	1	0	3	3	3	0	15	17	16	1

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Toimialat: palvelut



Kaupalliset palvelut	Keskusta				Kivihaka				Klemettilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
50 Pesulat, ompelimot, pukuvuokraamo, vaatturi	6	4	3	-3	1	1	1	0	1	1	1	0	8	6	5	-3
51 Suutarit, avainpalvelu, lukkoliike	1	1	1	0	2	2	2	0	1	1	1	0	4	4	4	0
52 Pankit, vakuutus, LKV, laki, HR, tilit, isännöinti	36	35	36	0	1	1	2	1	1	1	2	1	38	37	40	2
53 Hautauspalvelu, matkatsto, kiinteistöhuolto	5	5	3	-2	0	0	0	0	2	1	1	-1	7	6	4	-3
54 Posti, pakettipalvelut	3	1	1	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	1	-2
55 Eläinlääkäri	0	0	0	0	2	1	1	-1	1	0	0	-1	3	1	1	-2
56 Pienvarastopalvelut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57 Paino- ja kopiointipalvelut	2	1	1	-1	0	0	0	0	2	1	1	-1	4	2	2	-2
58 Huoltopalvelut: kodin laitteet, polkup., verhoomo	6	5	5	-1	1	1	1	0	1	2	2	1	8	8	8	0
59 Koulutus- ja valmennuspalvelut	8	7	7	-1	0	0	0	0	1	1	1	0	9	8	8	-1
60 Pop up ja showroom	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
61 Auton huolto, pesu, vuokraus, katsastus ym.	4	4	4	0	11	10	9	-2	10	11	10	0	25	25	23	-2
62 Muut kaupalliset palvelut, itsepalvelutilat	5	6	9	4	1	2	1	0	3	5	4	1	9	13	14	5
63 Talo-, sisustus-, keittiö- ja kph. suunnit. ja myynti	10	7	8	-2	1	0	0	-1	3	2	2	-1	14	9	10	-4
LIIKETILAT YHTEENSÄ	86	77	78	-8	20	18	17	-3	26	26	25	-1	132	121	120	-12

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Toimialat: palvelut



Palvelut ilman liikevaihtoa	Keskusta				Kivihaka				Klemettilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
64 Julkinen ja kolmas sektori: virastot, kirjastot ym.	13	21	21	8	0	1	1	1	1	1	1	0	14	23	23	9
65 Muut palvelu- ja kokoontumistilat: yhteisötilat	6	9	12	6	0	0	0	0	2	2	2	0	8	11	14	6
LIIKETILAT YHTEENSÄ	19	30	33	14	0	1	1	1	3	3	3	0	22	34	37	15

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Hotellit	Keskusta				Kivihaka				Klemettilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
66 Hotellit (asiakaspalvelulla)	4	4	4	0	0	0	0	0	1	1	1	0	5	5	5	0
LIIKETILAT YHTEENSÄ	4	4	4	0	0	0	0	0	1	1	1	0	5	5	5	0

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Majoituspaikat ilman asiakaspalvelua ovat luokassa 62 (Muut kaupalliset palvelut, itsepalvelutilat).

Toimialat: toimistot ym.



Toimistot ym.	Keskusta				Kivihaka				Klemettilä				YHTEENSÄ			
	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.	2022	2024	2025	Muutos 3 v.
67 Suunnittelutoimistot (arkkitehti, mainos, ICT)	13	11	10	-3	1	1	1	0	2	3	3	1	16	4	14	-2
68 Toimistot, työhuone, verstaas (ei kuluttajille)	17	21	27	10	4	3	3	-1	2	7	9	7	23	4	39	16
69 Varasto (ei kuluttajille)	1	4	1	0	2	2	2	0	2	2	2	0	5	10	5	0
70 Tukkukauppa ja teollisuustuotteet	1	1	0	-1	3	4	4	1	0	1	1	1	4	4	5	1
71 Asunto tai muu käyttö	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0
LIIKETILAT YHTEENSÄ	32	37	38	6	10	10	10	0	6	13	15	9	48	60	63	15

© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd



VOITTAJAKAUPUNGIT
WINNING CITIES



KESKUSTAN ELINVOIMALASKENTA

Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

FM Martti Wilhelms

p. 050 538 4334

martti.wilhelms@salokorpi.com

www.allincityapp.com

Sovellus: **Oy ALL-in CityApp Ltd.**

Kehittämissyhteistyössä mukana: **Elävät Kaupunkikeskustat ry**



Elävät Kaupunkikeskustat ry