

Kivistön vaikutusalueen väestö- ja ostovoimakehitys

Luonnos 31.3. 2014

LÄHTÖKOHTIA

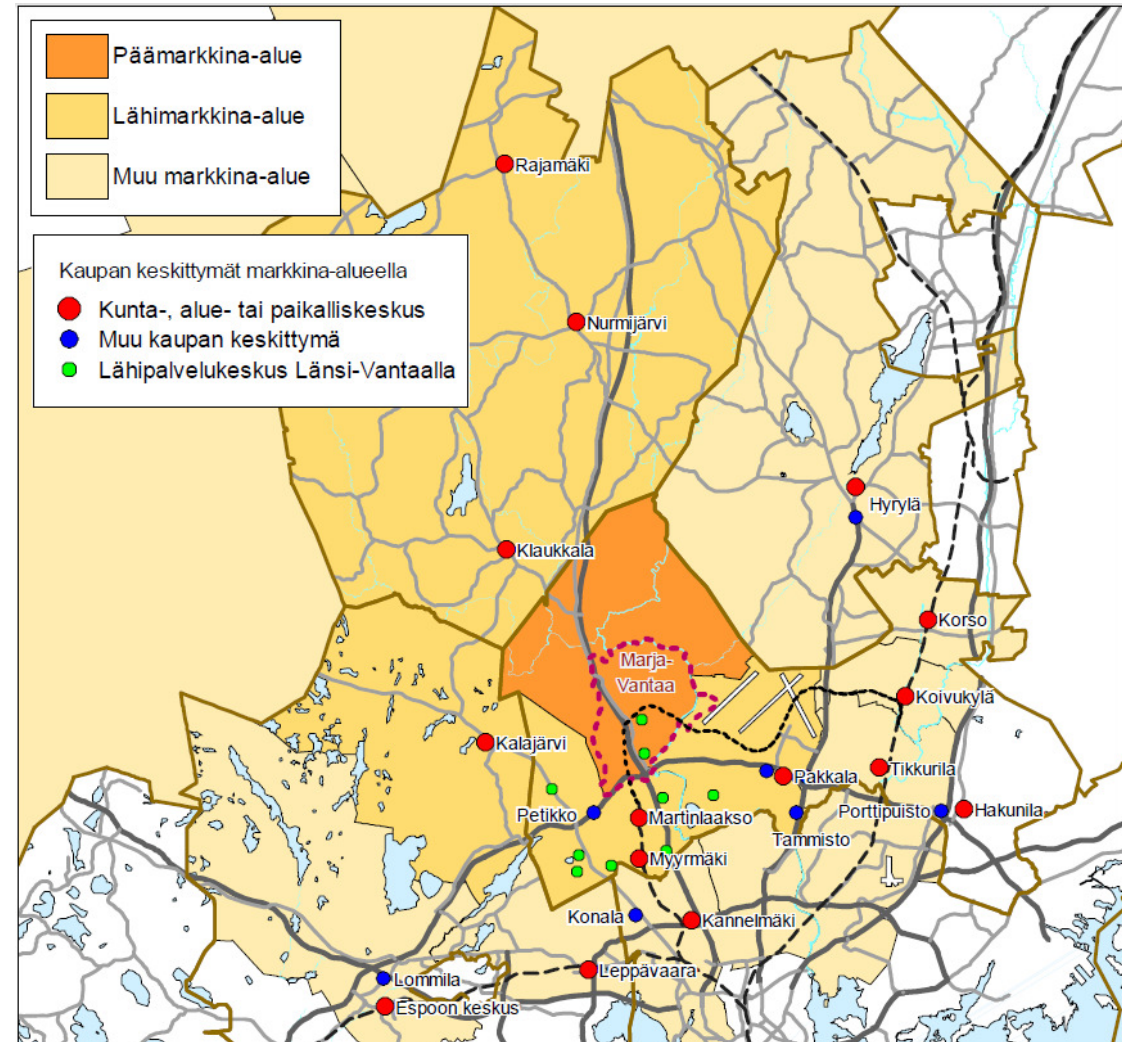
Kivistön kauppakeskuksen päämarkkina-alue on Kivistön suuralue.

Muu lähimarkkina-alue kattaa seuraavat alueet:

- Myyrmäen suuralue
- Aviapoliksen suuralue
- Pohjois-Espoon suuralue
- Nurmijärvi

Lähde: Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)

Lisäksi satunnaisia asiointeja tulee tämän alueen ulkopuoleltakin ja asiointeja tulee etenkin kehäradan varrelta (oheisessa kartassa ”muu markkina-alue”).



Lähde: Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)

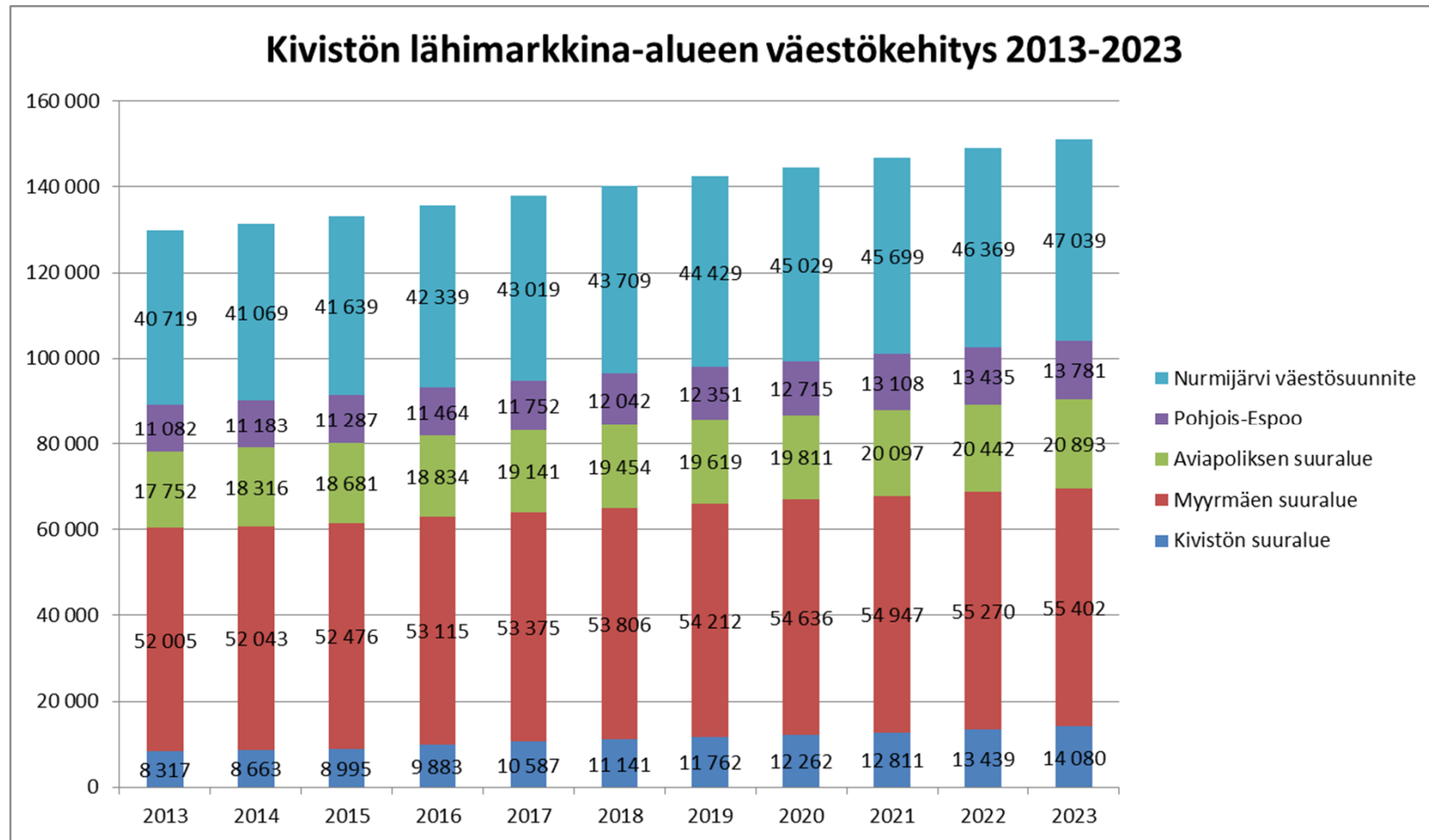
VÄESTÖKEHITYS

Pääkaupunkiseudun kuntien virallisten väestöennusteiden ja Nurmijärven väestösuunnitteen mukaan Kivistön lähimarkkina-alueen väkimäärä nousee vuoden 2013 alun vajaasta 130 000 asukkaasta vuoden 2023 alun reiluun 151 000 asukkaaseen.

Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan **Kivistön suuralueen väkimäärä kasvaa 14 000 asukkaaseen** vuoteen 2023 mennessä.

Tämän jälkeen Kivistön alueen väkimäärän oletetaan nousevat yhteensä noin 30 000 asukkaaseen.

Väestöennusteet muuttuvat vuosittain ja palveluiden hyvä tarjonta voi nopeuttaa väestömäärän kasvua etenkin uusilla ja kehittyvillä asuinalueilla kuten Kivistössä.



OSTOVOIMAKEHITYS

Kivistön lähimarkkina-alueen ostovoiman laskennan lähtökohtana on Tuomas Santasaloon Oy:n Uudenmaan uusimmat kulutusluvut vuodelle 2012. Kulutuksen kasvun oletetaan olevan sama kuin Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä eli päivittäistavaroissa 1 % vuodessa sekä erikoistavaroissa ja ravintolakaupassa 2 % vuodessa. Tätä voidaan pitää pitkällä aikavälillä varovaisena ennusteena.

Kivistön suuralueen vähittäiskaupan ja ravintoloiden ostovoima kaksinkertaistuu vuoteen 2023 mennessä yli 160 miljoonaan euroon. Samaan aikaan muun lähimarkkina-alueen vähittäiskaupan ja ravintoloiden ostovoima kasvaa lähes 400 miljoonaa euroa ja koko pk-seudun jopa 3,3 miljardia euroa.

	OSTOVOIMA, MILJ. EUROA (VUODEN ALUSSA)											KASVU 2013-2023	
PT-KAUPPA	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	milj. €	%
Kivistön suuralue	29	30	32	35	38	41	43	46	48	51	54	25	87 %
Muu lähimarkkina-alue	422	430	440	450	460	471	482	492	504	515	526	104	25 %
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	451	461	472	486	499	512	525	538	552	566	580	129	29 %
Pääkaupunkiseutu	3 736	3 829	3 921	4 014	4 098	4 183	4 270	4 357	4 445	4 531	4 619	883	24 %
ERIKOISKAUPPA JA TIVA												milj. €	%
Kivistön suuralue	44	47	50	56	61	65	70	75	80	85	91	47	106 %
Muu lähimarkkina-alue	646	664	686	709	732	756	781	806	833	860	888	242	38 %
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	690	711	735	764	793	822	852	881	913	945	979	289	42 %
Pääkaupunkiseutu	5 709	5 911	6 111	6 320	6 515	6 717	6 923	7 135	7 351	7 568	7 790	2 081	36 %
RAVINTOLAT												milj. €	%
Kivistön suuralue	7	8	8	9	10	11	12	13	13	14	15	8	106 %
Muu lähimarkkina-alue	109	112	116	119	123	127	132	136	140	145	150	41	38 %
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	116	120	124	129	134	138	143	148	154	159	165	49	42 %
Pääkaupunkiseutu	962	996	1 030	1 065	1 098	1 132	1 166	1 202	1 239	1 275	1 312	351	36 %
YHTEENSÄ												milj. €	%
Kivistön suuralue	81	85	90	100	109	117	126	133	141	151	161	80	99 %
Muu lähimarkkina-alue	1 177	1 206	1 241	1 278	1 315	1 355	1 395	1 435	1 477	1 520	1 564	387	33 %
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	1 257	1 292	1 331	1 379	1 425	1 472	1 520	1 568	1 618	1 671	1 724	467	37 %
Pääkaupunkiseutu	10 407	10 736	11 062	11 399	11 711	12 032	12 360	12 694	13 035	13 374	13 721	3 315	32 %

PINTA-ALAN LASKENNALLINEN TARVE

Kivistön alueella on huomioitu koko alueen väkimäärän edellyttämä pinta-alan tarve, muulla vaikutusalueella pelkästään ostovoiman kasvun aiheuttama pinta-alan lisätarve. Huomioituna ovat päivittäistavarakauppa, keskustaerikoiskauppa, tilaa vaativa kauppa (TIVA) sekä ravintolat ja kaupalliset palvelut.

Kivistön suuralueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2023 mennessä on noin 53 000 k-m² ja muun Kivistön lähimarkkina-alueen ostovoiman kasvun aiheuttama lisätarve 133 000 k-m². Samassa ajassa koko pk-seudun lisätarve on yli 1,1 miljoonaa k-m².

Myyntitehokkuudet samat kuin Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä:

- Pt-kauppa 7 000 €/k-m²
- Erikoiskauppa 2 900 €/k-m²
- Ravintolat 2 700 €/k-m²
- Muut kaupalliset palvelut 20 % lisäys vähittäiskaupan lisätarpeen päälle (sama oletus kuin Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä)

	KIVISTÖN PINTA-ALAN TARVE JA MUIDEN ALUEIDEN PINTA-ALAN LISÄTARVE, K-M2										
PT-KAUPPA	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kivistön suuralue	4 129	4 343	4 555	5 055	5 469	5 813	6 198	6 526	6 886	7 296	7 721
Muu lähimarkkina-alue		1 131	2 491	3 973	5 410	6 967	8 483	10 012	11 608	13 231	14 844
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	4 129	5 475	7 046	9 028	10 878	12 779	14 681	16 538	18 494	20 527	22 564
Pääkaupunkiseutu		13 416	26 443	39 853	51 816	63 997	76 336	88 824	101 393	113 711	126 182
ERIKOISKAUPPA JA TIVA											
Kivistön suuralue	15 231	16 182	17 138	19 206	20 986	22 526	24 257	25 794	27 488	29 412	31 431
Muu lähimarkkina-alue		6 419	13 804	21 776	29 706	38 238	46 755	55 466	64 589	73 977	83 479
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	15 231	22 601	30 942	40 982	50 693	60 764	71 012	81 260	92 077	103 389	114 910
Pääkaupunkiseutu		69 473	138 670	210 489	277 970	347 422	418 644	491 638	566 171	640 925	717 530
RAVINTOLAT											
Kivistön suuralue	2 756	2 928	3 101	3 476	3 798	4 076	4 390	4 668	4 974	5 323	5 688
Muu lähimarkkina-alue		1 162	2 498	3 941	5 376	6 920	8 461	10 037	11 688	13 387	15 107
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	2 756	4 090	5 599	7 416	9 174	10 996	12 851	14 705	16 663	18 710	20 794
Pääkaupunkiseutu		12 572	25 094	38 091	50 302	62 871	75 759	88 969	102 456	115 984	129 847
MUUT KAUPALLISET PALVELUT											
Kivistön suuralue	3 872	4 105	4 339	4 852	5 291	5 668	6 091	6 464	6 875	7 342	7 830
Muu lähimarkkina-alue		1 510	3 259	5 150	7 023	9 041	11 048	13 096	15 239	17 442	19 664
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	3 872	5 615	7 598	10 002	12 314	14 709	17 139	19 560	22 114	24 783	27 495
Pääkaupunkiseutu		16 578	33 023	50 068	65 957	82 284	98 996	116 092	133 513	150 927	168 742
YHTEENSÄ											
Kivistön suuralue	25 988	27 559	29 133	32 589	35 544	38 083	40 936	43 452	46 224	49 373	52 670
Muu lähimarkkina-alue		10 222	22 053	34 840	47 515	61 166	74 746	88 611	103 125	118 037	133 093
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	25 988	37 781	51 186	67 429	83 059	99 248	115 682	132 063	149 348	167 410	185 764
Pääkaupunkiseutu		112 038	223 231	338 501	446 045	556 574	669 736	785 522	903 534	1 021 547	1 142 300

PINTA-ALAN LASKENNALLINEN TARVE VS. HANKKEET

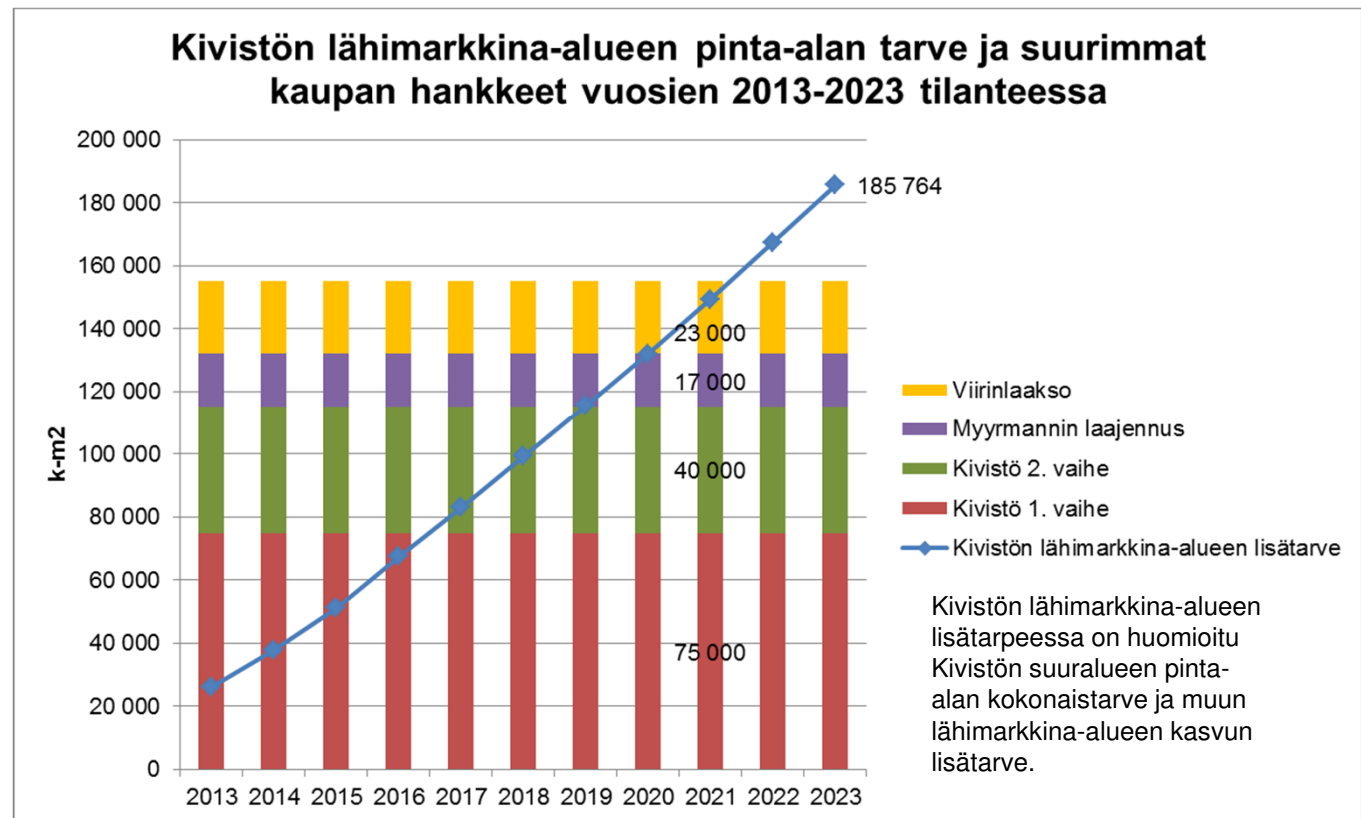
Kivistön lähimarkkina-alueella on vireillä useita kaupan hankkeita, joista suurimmat ovat seuraavat (pinta-alat suuntaa-antavia kerrosneliöinä):

Klaukkalan Viirinkulma	23 000 m ²
Myrermannin laajennus	17 000 m ²
Kivistö vaihe 1	60 000 m ² + monitoimitilat 15 000 m ²
Kivistö vaiheen 2 lisäys	40 000 m ²
YHTEENSÄ	140 000 m² + monitoimitilat 15 000 m²

Lisäksi alueella on muita pienempiä pääosin lähimyymälähankkeita tai tilaa vievän kaupan hankkeita.

Laskennallisesti Kivistön 1. vaiheen pinta-alan tarve täyttyy lähivaikutusalueella vuoden 2016 aikana ja 2. vaiheen vuoteen 2019 mennessä. Laskennallisesti Viirinlaakson ja Myrermannin hankkeiden sekä Kivistön 2. vaiheen pinta-alan tarve täyttyy kokonaisuudessaan vuoden 2021 aikana.

Laskelmassa on huomioitu koko vähittäiskauppa sekä ravintolat ja muut kaupalliset palvelut. Laskelma on vain suuntaa-antava ja siinä ei ole huomioitu pieniä kaupan hankkeita. Hankkeiden neliöt ovat myös suuntaa-antavia.



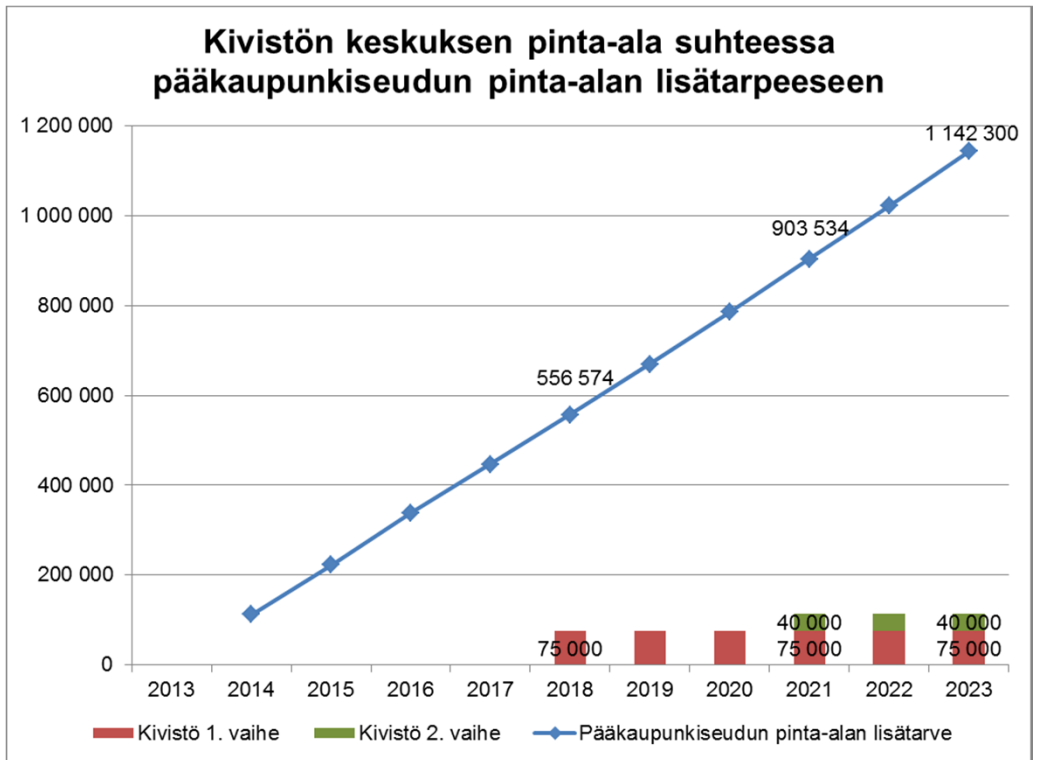
JOHTOPÄÄTÖKSET

Kivistön lähimarkkina-alueen väestön- ja ostovoimankasvu on nopeaa. Myös muun pääkaupunkiseudun kasvu jatkuu erittäin vahvana tulevaisuudessa. Tarve uusille kaupan palveluille on suuri, ja Kivistön kaupunkikeskuksen sijainti kasvualueen keskellä, juna-aseman yhteydessä ja hyvien liikenneyhteyksien päässä tekee siitä kehityskelpoisen paikan.

Tämän väestö- ja ostovoimaselvityksen pinta-alan lisätarvelaskelmat ovat vain suuntaa-antavia, eivätkä anna tarkkaa kuvaa Kivistön kaupunkikeskuksen mitoitustarpeesta tai 2. vaiheen mahdollisesta ajankohdasta.

Kivistön 1. vaiheen tavoitteellinen avaamisajankohta on vuoden 2017 aikana. Kivistön 2. vaiheen toteutusajankohta riippuu paljolti siitä, kuinka Kivistön keskuksen 1. vaihe saavuttaa kävijä- ja myyntitavoitteensa sekä kuinka nopeasti Kivistön suuralueen ja muun lähimarkkina-alueen väkimäärä ja ostovoima kasvaa.

Perinteisten kauppakeskustoimintojen lisäksi Kivistön kaupallisessa konseptissa suuri rooli on monipuolisilla kaupallisilla ja julkisilla palveluilla sekä muuntuvilla monikäyttötiloilla. Näiden toimintojen mitoitus pelkästään ostovoiman kasvun kautta on vaikeaa.



Vuoden 2018 alussa Kivistön 1. vaiheen mitoitus (oletus 75 000 k-m²) olisi **13 %** pääkaupunkiseudun vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden laskennallisesta lisätarpeesta (vuosille 2013-2018).

Vuoden 2021 alussa Kivistön 2. vaiheen mitoitus (oletus 115 000 k-m²) olisi **13 %** pääkaupunkiseudun vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden laskennallisesta lisätarpeesta (vuosille 2013-2021).