

# Kartoitus Rauman kaupallisen keskustan kaupan ja palvelujen tilanteesta ja kehittämisestä 2018

Rauman Yrittäjät ry Aamukahvitilaisuus

12.6.2018

# Työn Tausta

- Samankaltainen tutkimus tehty kaksi kertaa aikaisemmin, 2006 ja 2013
  - SAMK, Pirkanaho
- → Ajankohtaista tehdä tutkimus uudelleen
- Kolme toimeksiantajaa: Rauman Kaupunki, Rauman Yrittäjät ry ja Vanhan Rauman Liikekeskusyhdistys ry
- 2. Harjoitteluni Rauman Yrittäjillä lokakuu 2017 – tammikuu 2018

# Opinnäytetyön tavoitteet

- Tavoitteena selvittää Rauman kaupallisen keskustan yritysten näkemys yrityksen tilanteesta, toimintaedellytyksistä ja tulevaisuudennäkymistä
- Tarkastelu tapahtuu sekä yrittäjien, että kiinteistönomistajien näkökulmasta
- Tuloksilla pyritään parantamaan Rauman kaupallista keskustaa asumis- ja asioimispaikkana
  - Keskustan kehittäminen



# Tutkimusongelma

- **Miten Rauman kaupallisen keskustan kauppiaat ja kiinteistönomistajat näkevät alueen nykytilanteen ja tulevaisuuden etenkin oman yrityksensä ja liiketoimintansa kannalta?**

# Tutkimustavoitteet

- Mikä on yrityksen liikevaihto ja miten se on kehittynyt?
- Mikä on kiinteistön vuokrataso, miten se on kehittynyt ja miten se tulee jatkossa kehittymään?
- Mikä on kiinteistön arvo ja miten se on kehittynyt?
- Miten kauan yritys on toiminut nykyisissä tiloissa, miten hyvin ne vastaavat yrityksen tarpeita ja onko se suunnitellut muuttoa?
- Ovatko kiinteistönomistajat harkinneet kiinteistön myymistä tai muuttamista asuintiloiksi.
- Onko Raumalle tuleva uusi kauppakeskus uhka vai mahdollisuus kaupalliselle keskustalle?

# Tutkimuksen toteutus

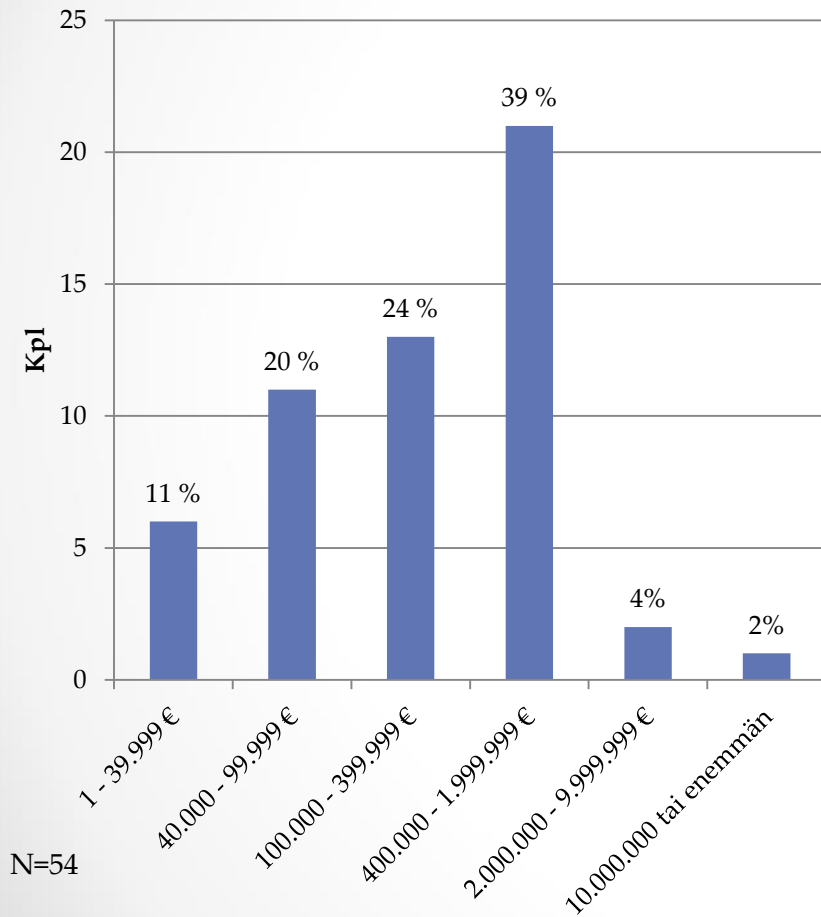
- Kuvaileva tutkimus, tarkoitus kuvata Rauman kaupallisen keskustan tilannetta nyt ja tulevaisuudessa
  - Yrittäjien, liikkeenharjoittajien ja kiinteistönomistajien näkökulma
- Kvantitatiivinen tutkimus, olemassa olevaa teoriaa + tutkimusongelma, josta saadaan tutkimuskysymykset
- Tutkimuksen perusjoukkona on kaikki Rauman kaupallisen keskustan alueen yritykset, liikkeet ja kiinteistönomistajat
  - N. 200 kpl
- Otantana käytetään koko perusjoukkoa ->
- Kokonaistutkimus, eli census

# Kysymyslomakkeen laatiminen

- Laadittiin yhdessä toimeksiantajien ja ohjaavan opettajan kanssa
- Pohjana käytettiin aikaisempia tutkimuksia
- Uusi kysymyksiä mm. kiinteistönomistajille omat + kauppakeskusta koskeva
- Käytettiin Webropol-ohjelmaa
- Kolme erillistä kyselyä
  - Liikkeenharjoittajille, jotka vuokraavat liikekiinteistöään
  - Liikkeenharjoittajille, jotka omistavat liikekiinteistönsä
  - Kiinteistönomistajille, jotka omistavat vähintään yhden kiinteistön Rauman keskustassa

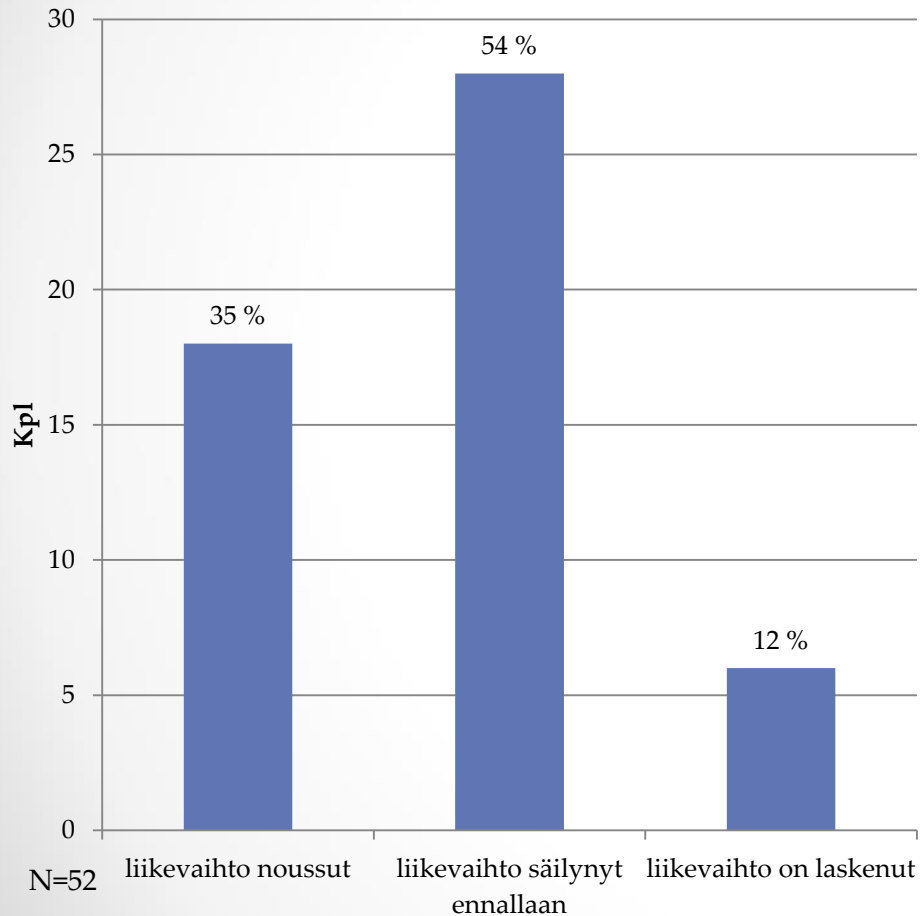


# Tulokset: Liikevaihto



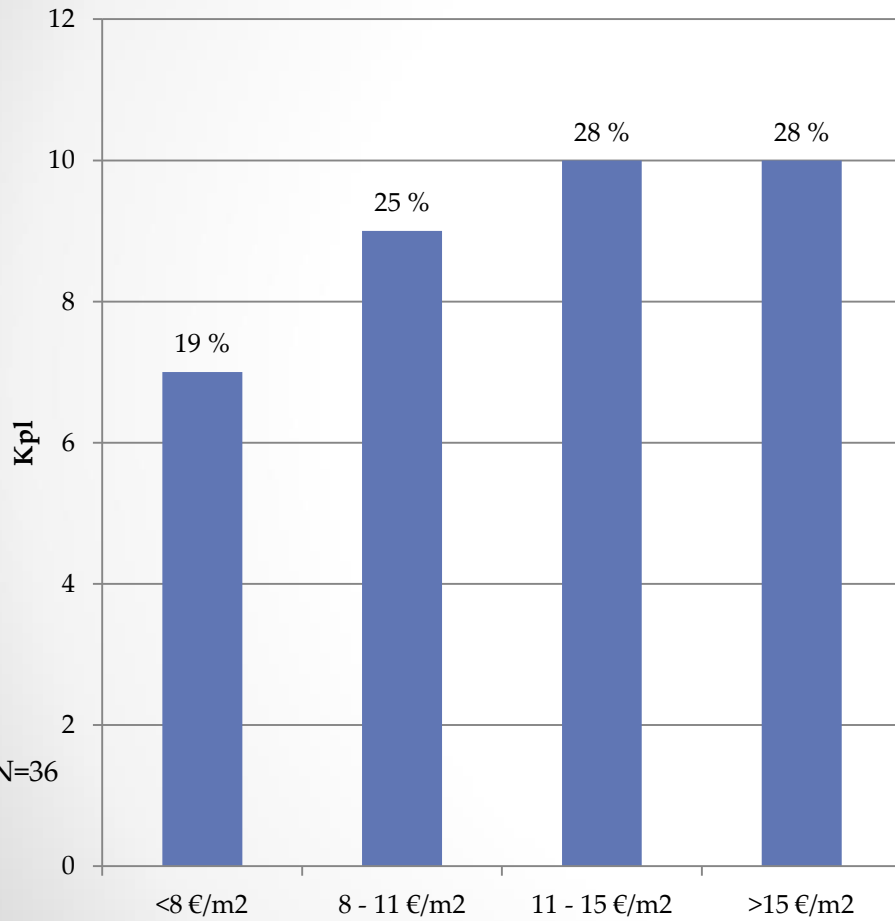
- Paljon vaihtelua
- Suurin osa 100.00 ja 2 miljoonan välillä
- 31 % alle 100.000

# Liikevaihdon kehitys



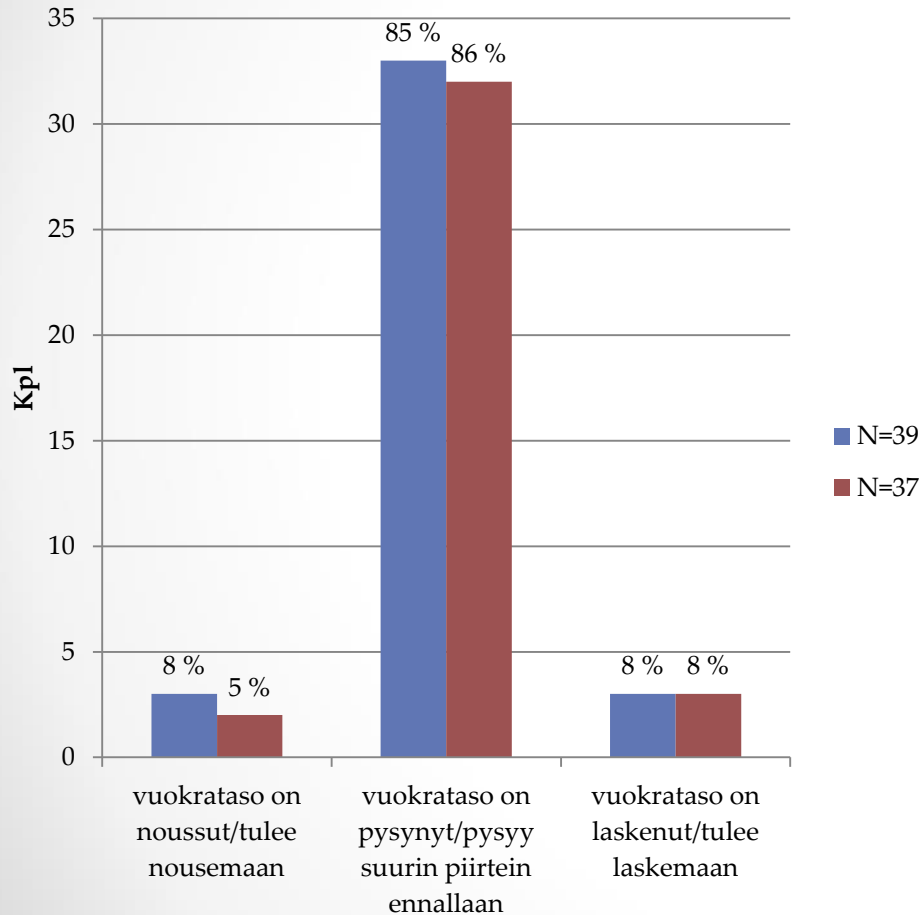
- Huomattavalla enemmistöllä joko noussut tai pysynyt samana
- Vain 6:lla vastanneista laskenut

# Vuokrataso



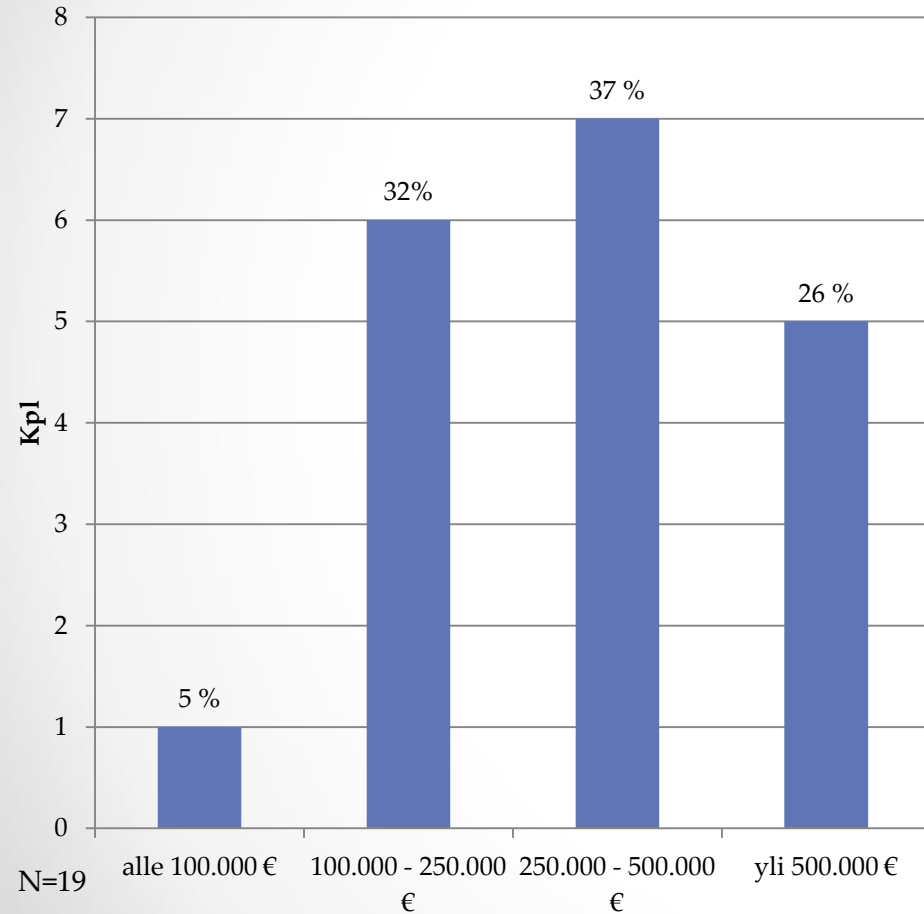
- Paljon hajontaa
- Otettava huomioon myös tilojen koot
- Vuokralla olevista 65% pitkäaikaisella ja 35 % lyhytaikaisella vuokrasopimuksella

# Vuokratason kehitys



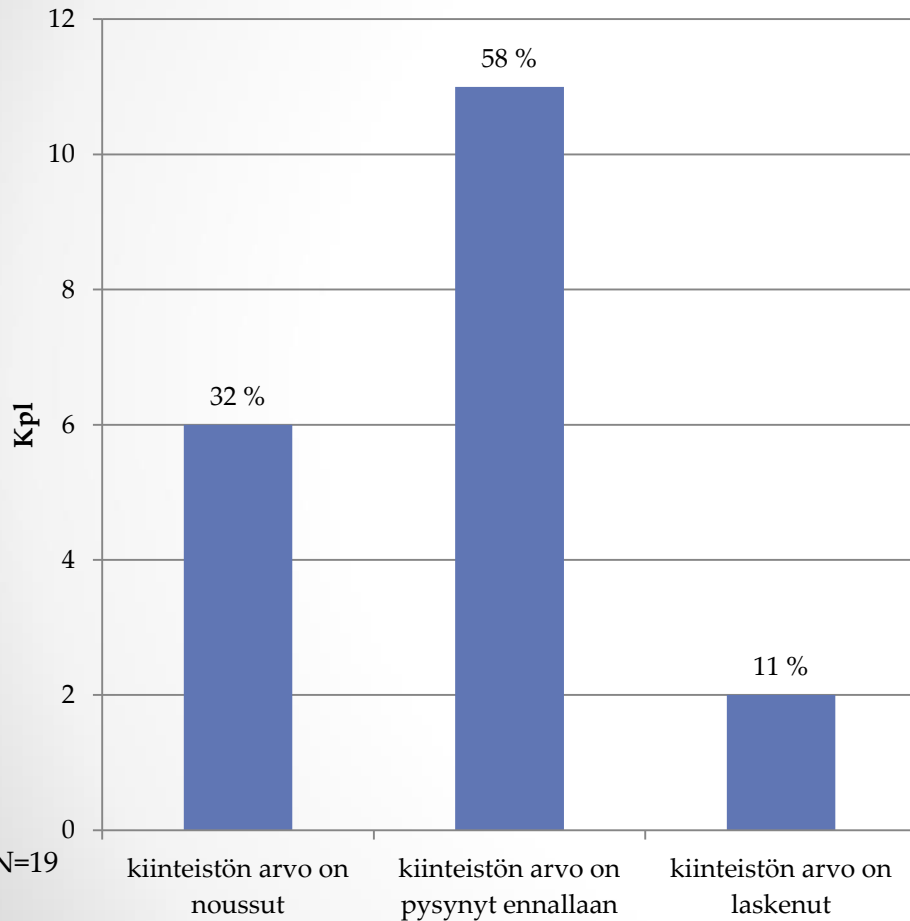
- Sininen on kehitys edellisen kahden vuoden ajalta
- Punainen kehitys seuraavan kahden vuoden ajalle
- Seuraavat hyvin toisiaan

# Kiinteistöjen arvo



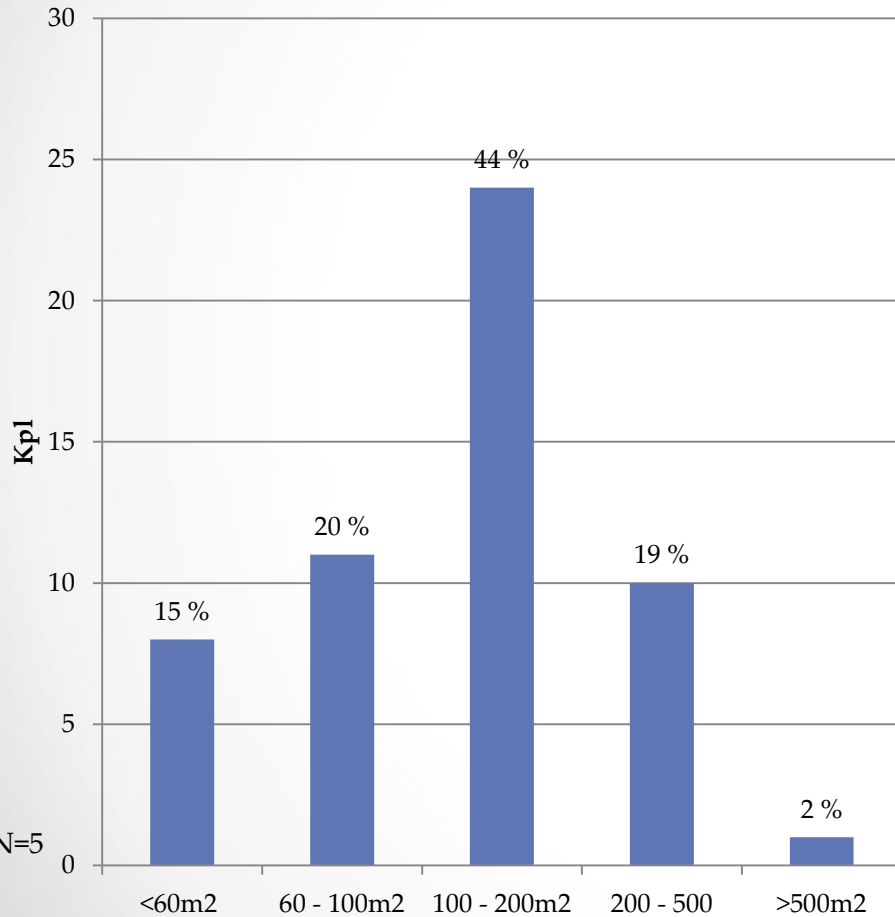
- Myös paljon hajontaa
- Rakennusten kunnoissa paljon eroja
- Vain 5% alle 100.00

# Kiinteistöjen arvon kehitys



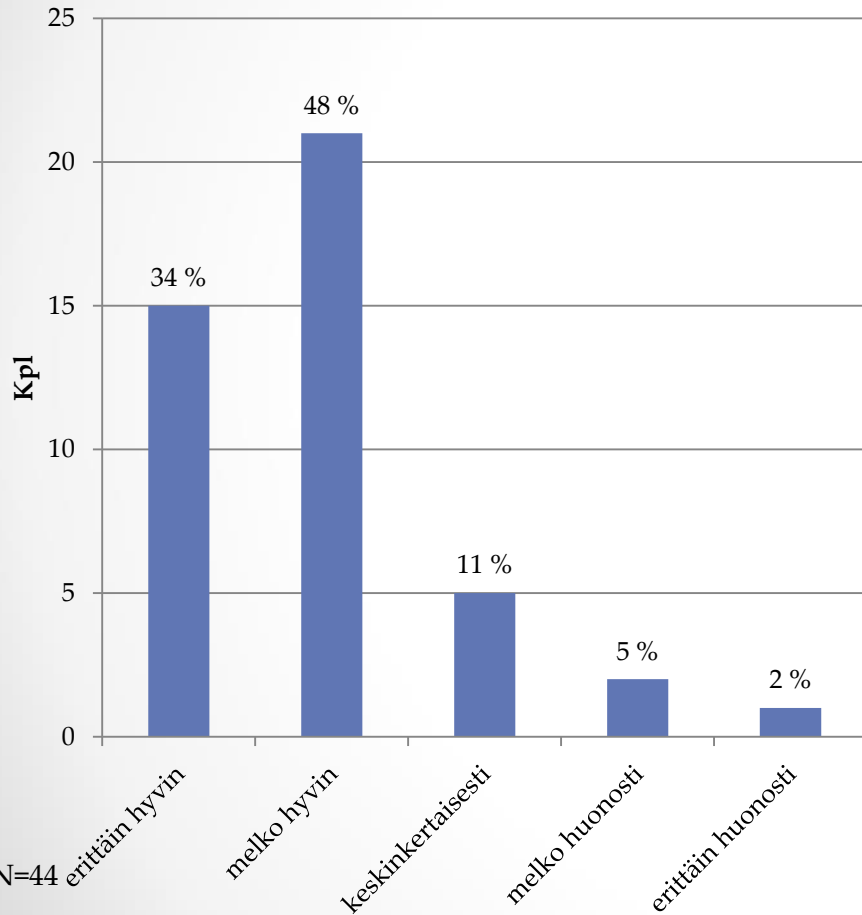
- Yli puolella pysynyt samana
- Vain 2 vastaajalla arvo laskenut

# Liikekiinteistöjen koko



- Paljon eri kokoisia tiloja
- Suurin osa 60 – 200m<sup>2</sup>
- Pienin 15m<sup>2</sup>
- Suurin yli 550m<sup>2</sup>

# Liiketilojen toimivuus



- Suuri enemmistö tyytyväisiä nykyisiin tiloihin
- Vain yhden tilat erittäin huonoja tarpeeseen

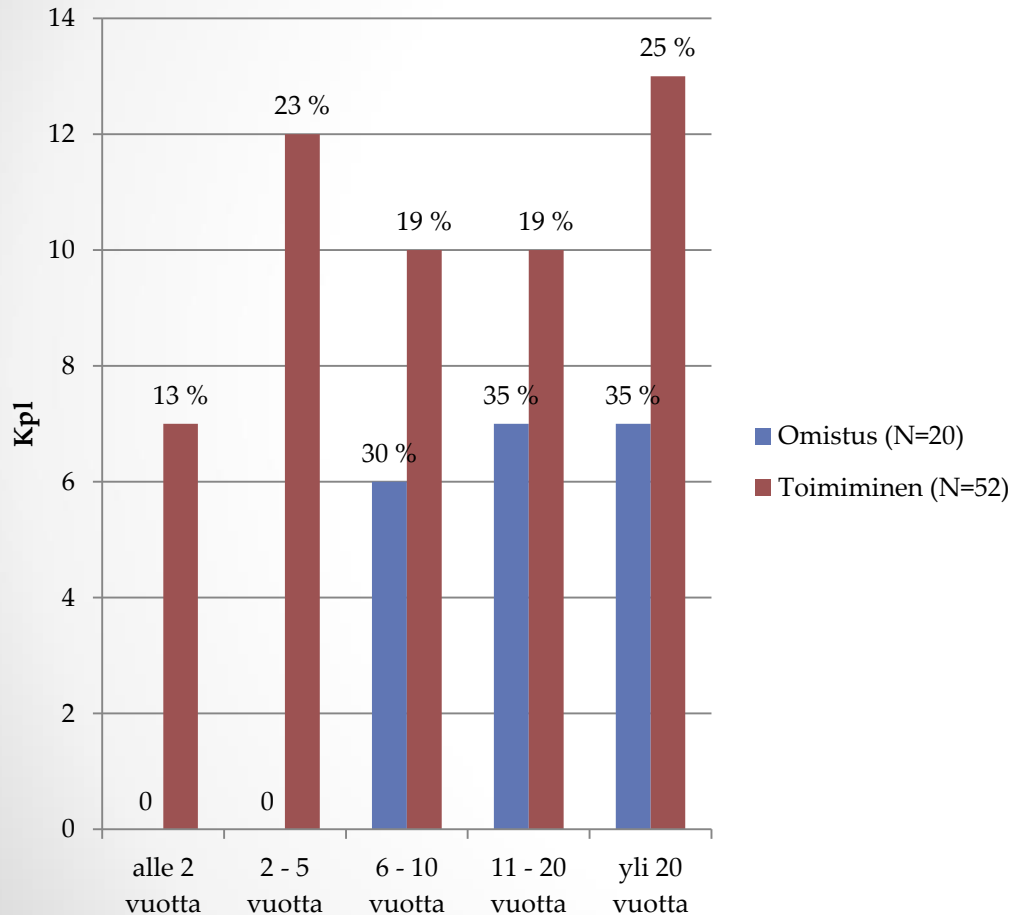


# Työntekijöiden määrä

- Päätoimisia yhteensä 173
- Osa-aikaisia n.51
- Suuri hajonta, paljon yhden ihmisen yrityksiä
- Kourallinen isompia työllistäjiä

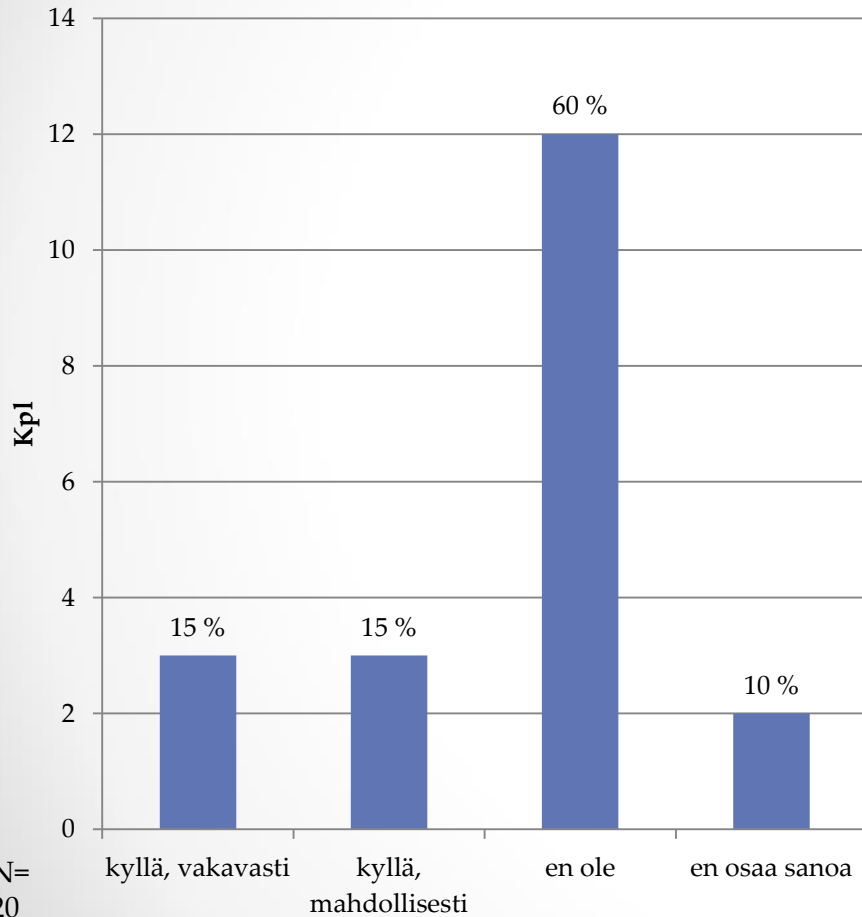
N=53	Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani	Minimi	Maksimi
Päätoimiset työntekijät	173	3,3	2	1	19
Osa-aikaiset työntekijät	51	1,0	1	0	6

# Toiminta/omistusaika



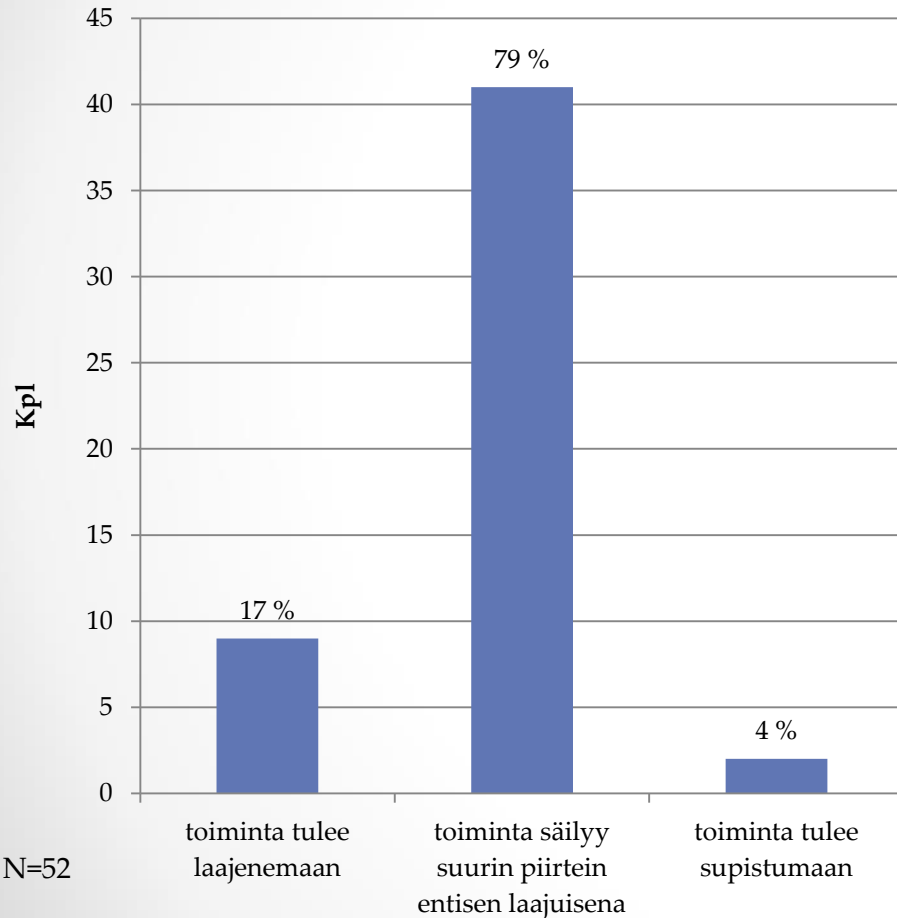
- Neljäsosa toiminut yli 20 vuotta samassa paikassa
- Omistajat myös pitkäaikaisempia
- Jonkun verran vaihtuvuutta, etenkin Vanhassa Raumassa

# Kiinteistönomistajien myyntiaikeet



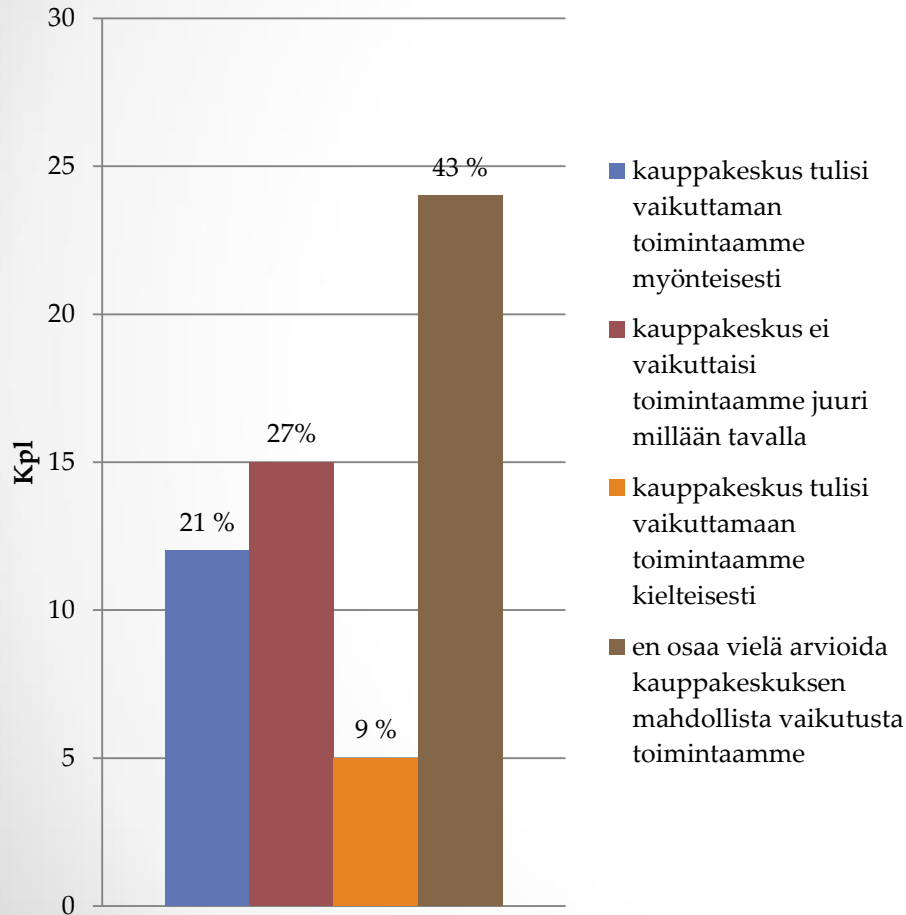
- Suurin osa ei ole harkinnut myymistä
- Kolme vastaajaa on harkinnut vakavasti
- Yksi varma vastaaja joka on myymässä kiinteistöään

# Yritysten tulevaisuudennäkymät



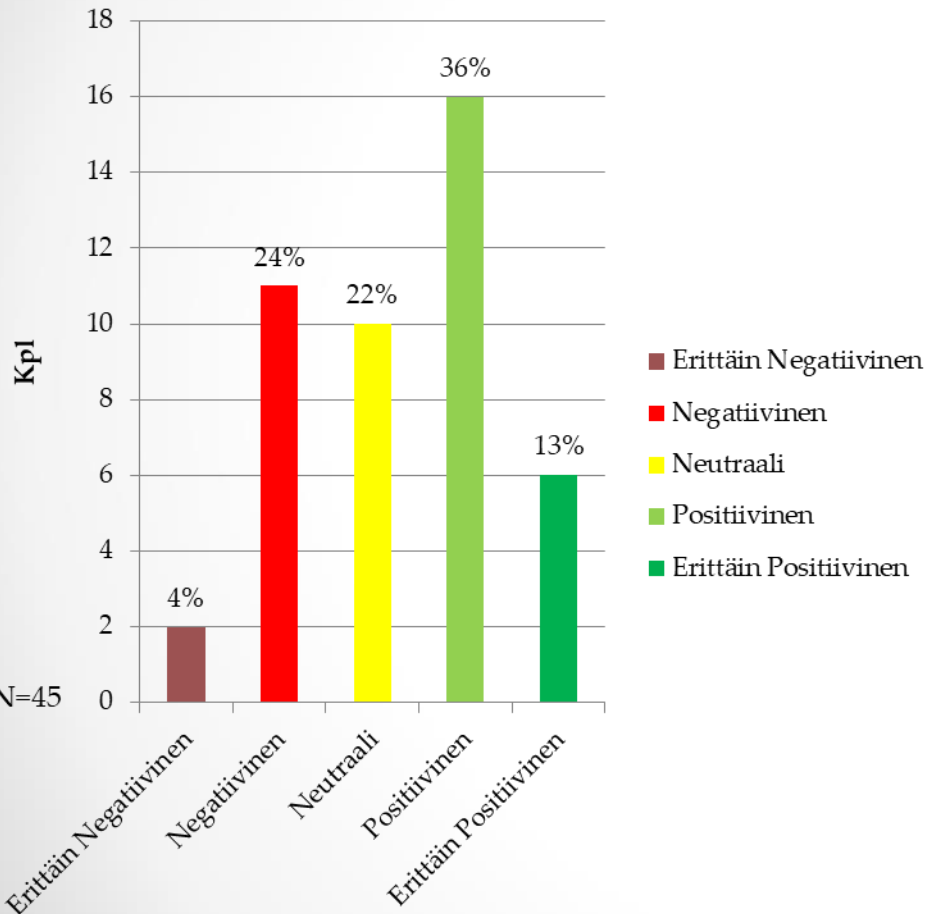
- Huomattava enemmistö säilyy samalla tasolla
- Kahdella vastaajalla toiminta tulee supistumaan
- Ainakin yksi yritys muuttamassa pois Raumalta vuoden lopulla

# Uuden kauppakeskuksen vaikutukset



- Kauppakeskus jakaa mielipiteitä
- Iso osa ei vielä osaa sanoa varmasti
- Varmemmat mielipiteet lähempänä kauppakeskuksen aukeamista

# Avoimen kysymyksen vastauksia



- Kysyttiin ajatuksia Rauman kaupallisesta keskuksesta ja sen tulevaisuudesta
- 46% positiivisia
- 28% negatiivisia
- Vastauksissa paljon eriäviä mielipiteitä

# Tulosten yhteenveto

- Paljon hajontaa, alueen takia ymmärrettävää
- Ei yhteneviä mielipiteitä, uhka vai mahdollisuus?
- Alueen toimijoiden näkemykset ja näkymät kuitenkin suurimmaksi osaksi positiivisia
- **Vastausprosentti n. 30%**
  - Kysely lähti alun perin n. 200 ja vastauksia tuli 57

# Pohdintaa työstä

- Työ sujui aikataulussa, tammikuu – toukokuu 2018
- Miinusta vähäisestä vastausmäärästä
  - Osittain tekijän syytä, osittain muista syistä
- Tulokset kuitenkin hyviä
  - Avoimen kysymyksen vastaukset erittäin mielenkiintoisia
- Tutkimusongelmaan ja kysymyksiin saatiin vastaukset
- Jatkotutkimusmahdollisuudet hyvät
  - Tämän tutkimuksen kyselyitä voidaan käyttää pohjana
- 3 – 5 vuoden päästä uusi tutkimus mielestäni kannattava