



Toimintakertomus 2006

Yleistä toimialasta

Kävijämäärien ja myyntimäärien voimakas kasvu jatkui suomalaisissa kauppakeskuk-sissa vuonna 2006. Vähittäiskaupan markki-na kokonaisuudessaan on ollut viime vuosi-na kasvava ja kauppakeskusten merkitys siinä on koko ajan lisääntynyt. Kauppakes-kusten lukumäärä ja keskikoko ovat myös kasvaneet. Kauppakeskukset ovat edelläkä-vijöitä erilaisten asiointitarpeiden yhdistämi-nessä saman katon alle.

- Kauppakeskusten myynti kasvoi vuo- dessa keskimäärin 10%
- Kauppakeskusten myynnin kokonais- volyyymi noin neljä miljardia euroa
- Kauppakeskusten myynnin kasvu selvästi vähittäiskaupan kokonais- kasvua suurempi

Kauppakeskukset ovat viime vuosina olleet kiinnostava sijoituskohde sekä kotimaisten että kansainvälisten kiinteistösijoittajien nä- kökulmasta. Myös vuonna 2006 kauppakes- kusten tuotto oli erittäin kilpailukykyinen. KTI kiinteistöindeksin mukaan kauppakeskusten kokonaistuotto vuonna 2006 oli 19,6% (net- totuottoaste 6,9% ja arvonmuutostuotto 12,0%) ylittäen selvästi kaikkien tilatyyp- pien keskimääräisen kokonaistuoton. Myös tila- kysyntä kauppakeskuksissa on jatkunut vah- vana. Kauppakeskusten kiinnostavuutta kansainvälisten sijoittajien keskuudessa osoittaa se että kauppakeskusten myyntipin- ta-alasta 28 % on tällä hetkellä ulkomaal- aisomistuksessa. Kauppakeskusliiketoimin- nan tulevaisuus näyttää hyvältä: Se kasvaa, kansainvälistyy ja ammattimaistuu.

Kauppakeskusyhdistyksen missio ja visio

Hallitus valmisti vuosikokoukselle yhdistyk- sen täsmennetyn mission ja vision:

- Missio: Kauppa- ja ostoskeskusten järjestö, jonka toiminnassa omistajat, kauppa, palvelut, alan konsultit ja kauppakeskusjohto kohtaavat
- Visio: Tuottava, kehittyvä ja palvelu- kykyinen kauppakeskusliiketoiminta

Vaikuttamistoiminta

- Yhdistys Eduskunnan talousvalio- kunnan kuultavana
- Vaikuttaminen aukioloaika- ja kaavoit- tuskysymyksissä
- Yhteydenpito kaupan järjestöihin au- kioloaika- ja henkilöturvallisuusasi- oissa

Yhdistyksen puheenjohtaja Olli Lehtoaro ja toiminnanjohtaja Juha Tiuraniemi olivat 29.9.2006 eduskunnan talousvaliokunnan kuultavana koskien valtioneuvoston selonte- koa vähittäiskaupan rakenteesta, muutoksista ja kauppaa koskevista erityiskysymyksis- tä. Yhdistyksen keskeiset viestit olivat:

- Kaupan suuryksikön määritelmää ei tulisi soveltaa kauppakeskuksiin eikä erikoistavarakauppaan
- Maakunta- ja yleiskaavoissa keskus- tatoimintojen alueita tulisi laajentaa kauppakeskusten toimintaedellytyk- set huomioon ottaen
- Kaupan suuryksikön määritelmässä ei erikoistavarakauppaa tulisi jakaa erikseen tilaa vaativaan ja ei-tilaa vaativaan erikoistavarakauppaan
- Kaavoituksen tulisi sallia nykyistä no- peampia ja helpompia muutoksia mm. kiinteistöjen käyttötarkoitusten muuttamiseksi toimintaympäristön niin vaatiessa. Kauppakeskus tulisi voida perustaa tietyin edellytyksin vanhaan olemassa olevaan kiinteis- töön.
- Kaupan aukiolo tulisi vapauttaa ko- konaan

Yhdistys on pyrkinyt parantamaan kauppa- keskusten toimintaympäristöä ja toiminta- edellytyksiä vaikuttamalla mm. aukioloaika- ja kaavoituskysymyksissä.

Yhdistyksen hallituksen jäsenet Heikki Hei- nimäki, Arto Asikainen, Jari Alanen, Olli Leh- toaro ja toiminnanjohtaja Juha Tiuraniemi kävivät Suomen kaupan liiton edustajien kanssa yhteydenpitoa mm. aukioloaika – kysymyksestä. Lisäksi henkilöturvallisuuden parantamiseen liittyen on käyty keskusteluja Kaupan keskusliiton lisäksi myös palvelu- alojen ammattiliitto PAMin kanssa.

Yhdistys on tehnyt yhteistä vaikuttamistoimintaa RAKLIn kanssa mm. sisäasiainministeriön palvelutyöpisteiden turvallisuus – hankkeessa, jossa RAKLia edustaa Mika Lehtonen Citycon Oyj:stä. Lisäksi RAKLI on omalla vaikuttamis- ja kehitystoiminnallaan osaltaan pyrkinyt parantamaan kauppakeskusten toimintaympäristöä ja toimintaedellytyksiä vaikuttamalla mm. kaavoitusprosessin tehostamiseen, kiinteistörahastolainsäädännön valmisteluun, energiatehokkuutta koskevaan lainsäädäntöön sekä rakennusten rakenteelliseen turvallisuuteen liittyen.

Verkostot

Yhdistyksen verkostopalvelujen tavoitteena on kauppakeskusten toimintaympäristön seuranta sekä uusien kehitystrendien tunnistaminen. Lisäksi verkostopalvelut tukevat osaltaan yhdistyksen vaikuttamispalveluiden toteuttamista.

Kauppakeskusyhdistys on jäsenenä seuraavissa järjestöissä:

- International Council of Shopping Centers (ICSC)
- Nordic Council of Shopping Centers (NCSC)
- Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
- Elävä Kaupunkikeskusta ry

International Council of Shopping Centers (ICSC)

Jäseniä on informoitu ICSC:n järjestämistä tilaisuuksista ja koulutuksesta. Lisäksi ICSC:n kautta on seurattu kaupan alan ja kauppakeskusliiketoiminnan kehittymistä ja uusia trendejä. Toiminnanjohtaja osallistui Marraskuussa ICSC Europe Research seminaariin Prahassa.

Kauppakeskukset 2006 esitteessä esitetyt tiedot suomalaisista kauppakeskuksista on toimitettu ICSC:n Global Directory of Shopping Centersiin.

Nordic Council of Shopping Centers (NCSC)

Yhdistyksessä on seurattu NCSC:n toimintaa sekä informoitu jäseniä NCSC:n järjestämistä tilaisuuksista ja matkoista sekä osallistuttu niihin. Toiminnanjohtaja ja useat kauppakeskusyhdistyksen jäsenet osallistuivat NCSC:n

syyskonferenssiin, joka järjestettiin Helsingissä syyskuussa 2006.

Kauppakeskukset 2006 esitteen mukaiset tiedot toimitettiin NCSC:n toiminnanjohtajalle. Yhdistys osallistui lisäksi NCSC Scandinavian Overview julkaisun suomen tietojen tuottamiseen.

NCSC järjestää lisäksi pohjoismaisen kauppakeskusjohtajakoulutuksen, Kvalificerad Centrumledning.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Jäsenyys RAKLI:ssa on olennainen osa Kauppakeskusyhdistyksen ja RAKLIn välistä asiamiessopimusta. Yhteistyö RAKLIn kanssa tarjoaa jäsenille laajemman kosketuspinnan kiinteistöliiketoimintaan liittyvissä kysymyksissä sekä tärkeää taustatukea yhteisissä vaikuttamisasioissa.

Kauppakeskusyhdistyksen jäsenetuihin kuuluvat lisäksi RAKLIn vaikuttamis-, verkosto-, tiedotus- ja kehityspalvelut sekä tiedotteet, neuvontapalvelut ja jäsentilaisuudet.

Vuoden 2006 lopussa Kauppakeskusyhdistyksen edustajina RAKLIn toimikunnissa olivat jäsenenä Heikki Heinimäki (vaikuttaminen ja viestintä toimikunta), Arto Asikainen (vaikuttaminen ja viestintä toimikunta), Juha Palovaara (kiinteistö- ja tilapalvelut toimikunta) sekä yhteysjäsenenä Atte Köykkä (sijoittaminen toimikunta).

Elävä Kaupunkikeskusta ry

Yhdistys on mukana Elävä Kaupunkikeskusta ry:n toiminnassa. Elävä Kaupunkikeskusta ry:llä on laaja yhteiskunnallinen kontaktipinta ja verkosto kuntatasolla, joten aktiivinen yhteistyö on koettu tärkeäksi.

Kauppakeskusyhdistyksen edustajina Elävä Kaupunkikeskusta ry:n hallituksessa toimivat vuonna 2006 toiminnanjohtaja Juha Tiuraniemi sekä hallituksen puheenjohtaja Olli Lehtoaro. Toiminnanjohtaja osallistui elokuussa Elävä kaupunkikeskusta ry:n vuosikonferenssiin Vaasassa.

Tapahtumat

Opintomatka Moskovaan

Opintomatka järjestettiin toukokuussa 2006 Moskovaan 18 osallistujan voimin. Matkan

aikana tutustuttiin Moskovan kauppakeskukseen ja kauppakeskushankkeisiin sekä kaupunkikulttuuriin. Yhteistyökumppanina oli Suomalais-Venäläinen kauppakamari.

Kevätseminaari

11.5.2006 järjestettiin seminaari teemalla Elämykset ja asiakaskokemukset kauppakeskusten vetovoimatekijöinä. Tilaisuudessa oli alustajina Matti Karlsson (Kauppakeskus Sello), Heikki Hirvonen (Evata Development Oy) sekä Markku Hietala (Realprojekti Oy). Seminaarin lopussa oli Markus Leikolan johtama paneeli, jossa keskustelijoina Pekka Helin (Arkkitehtitoimisto Pekka Helin & Co Oy), Lasse Yrjänä (Aberdeen Shopping), Merikukka Forsius (Vihreä eduskuntaryhmä) ja Pekka Timonen (SOK). Osallistujia oli yhteensä 60.

Kehitystoiminta

- Markkinatiedon vertailtavuuden ja läpinäkyvyyden kehittäminen
- Kauppakeskuksen markkinoinnin johtamisen kehittäminen

Markkinatiedon vertailtavuus ja läpinäkyvyys

Kauppakeskustoimialan vertailtavuuden ja läpinäkyvyyden kehittämistä jatkettiin julkaisemalla Kauppakeskukset 2006 –esite. Alan tunnettuutta kotimaassa lisättiin mm. toimittamalla tietoa keskeisille talouslehdille ja voimassaolevan yhteistyösopimuksen perusteella KM Kaupan Maailma -ammattilehdelle. Kansainvälisen tunnettuuden ja yhteydenpidon lisäämistä tehtiin toimittamalla esitteen tiedot ICSC:lle ja NCSC:lle. Lisäksi seurattiin KTI:n ja IPD:n koordinoiman Nordic Shopping Centre Benchmarking -hankkeen etenemistä pilotointeihin.

Kauppakeskusten markkinoinnin johtaminen

Syyskuussa hallitus perusti työryhmän, jonka tavoitteena oli kehittää kauppakeskuksen markkinoinnin johtamista. Työryhmän kokoonpano: Olli Lehtoaro (Sponda Oyj) (pj), Markku Hietala (Realprojekti Oy), Liisa Nikkanen (Realprojekti Oy), Kaisa Vuorio (Citycon Oyj)

Lasse Yrjänä (Aberdeen Property Investors Finland Oy), Juha Tiuraniemi (Kauppakeskousyhdistys). Työryhmä kokoontui neljä kertaa vuonna 2006 ja järjesti 25.1.2007 avoimen jäsenille suunnatun workshopin aiheesta.

Muu kehitystoiminta

Yhdistys osallistui Elämys teknologiaohjelman valmisteluworkshopiin Tekesissä 28.2.2006. Lisäksi yhdistyksen hallitus käsiteli vuoden aikana useita kehityshankkeita.

Tietopalvelut

Yhdistyksen tietopalveluita vuonna 2006:

- kauppakeskukset –esite
- sähköpostitiedotteet
- tietopankkina toimivat www-sivut
- kehityshankkeiden tulokset
- jäsenetulehdet

Kauppakeskukset esite 2006 julkaistiin maaliskuussa. Esite tarjosi tietopakettina riippumatonta markkinatietoa suomalaisesta kauppakeskusliiketoiminnasta kaikille alasta kiinnostuneille suomeksi ja englanniksi.

Kehityshankkeiden tuloksia kuten ohjeistoa kaupallisten keskusten määritelmästä, vuokrasopimusohjeita ja malleja kauppakeskusten turvallisuusjohtamiseen oli saatavissa yhdistykseltä.

Sähköpostitiedotteita lähetettiin jäsenille yhdistyksen toiminnasta sekä valikoidusti myös keskeisten kansallisten ja kansainvälisten yhteistyöverkoston toiminnasta.

www.kauppakeskusyhdistys.fi –sivusto tietopankkina sisältää mm. tiedot kauppakeskuksesta, yhdistyksen tapahtumista, suosituksista ja kehityshankkeista sekä linkit kauppakeskusalan keskeisiin verkostoihin. Sivusto toimii tiedonlähteenä alan toimijoille sekä myös ulkopuolisille alasta kiinnostuneille.

Locus –lehti toimitettiin RAKLIn jäsenetuna kaikille yhdistyksen jäsenille kahdeksan kertaa vuodessa. Myös RAKLIn jäsentiedotteet kuuluivat yhdistyksen jäsenetuihin.

Kauppan Maailma –lehteä tarjottiin Business to Business Mediat Oy:n kanssa tehdyn yh-

teistyösopimuksen mukaisesti jäsenetuna kaikille yhdistyksen jäsenille.

Jäsenet

Kauppakeskusyhdistyksen jäsenmäärä vuoden 2006 lopussa oli yhteensä 95 jäsentä, joista kauppakeskusjäseniä oli 44, ostoskeskusjäseniä 43 ja kauppakeskuskonsulttijäseniä 8 kappaletta. Toimintavuoden aikana yhdistykseen liittyi kaksi uutta jäsentä.

Hallinto ja henkilöstö

Yhdistyksen sääntömääräinen vuosikokous pidettiin 11.5.2006. Kokouksessa hyväksyttiin talousarvio 2006 ja toimintasuunnitelma kaudelle 2006-2007 sekä valittiin hallitus ja tilintarkastajat.

Hallitus

Hallituksessa toimi vuoden 2006 lopussa 12 jäsentä ja kaksi asiantuntijaa.

Jäsenet (erovuoro suluissa):

- Jari Alanen, Citycon Oyj (2007)
- Jukka Anttila, Kesko Oyj (2007)
- Arto Asikainen, Wereldhave Finland Oy (2008)
- Heikki Heinimäki, Tradeka-kiinteistöt Oy (2008)
- Terhi Heinilä, Kauppakeskus Sello (2007)
- Jan-Henrik von Hertzen, City Forum Oy (2008)
- Markku Hietala, Realprojekti Oy (2007)
- Olli Lehtoaro, Sponda Oyj (2008)
- Pekka Timonen, SOK (2007)
- Pertti Vikkula, Kauppakeskus Mylly (2008)
- Kaisa Vuorio, Citycon Oyj (2007)
- Lasse Yrjänä, Aberdeen Property Investors Finland Oy (2008)

Asiantuntijat:

- Juha Palovaara, Avaricum Oy
- Kyösti Pätynen, Entrecon Oy

Hallituksen puheenjohtajana toimi Olli Lehtoaro ja varapuheenjohtajana Lasse Yrjänä. Hallitus kokoontui 7 kertaa.

Tilintarkastus

Tilintarkastajina toimivat KHT Reijo Peltola ja varatilintarkastajana KHT- tilintarkastusyhteisö Suomen Tilintarkastuskeskus Oy.

Toiminnanjohtaja ja toimisto

Yhdistyksen toiminnanjohtajana toimi RAK-LLn projektipäällikkö, DI Juha Tiuraniemi ja toimistonhoitajana Maritta Lindqvist.

Talous

Yhdistyksen tuloslaskelma osoittaa 10 257,90 euron ylijäämää. Yhdistyksen taaseen loppusumma on 43 927,27 euroa.

Helsingissä 28.3.2007

HALLITUS

Suomen Kauppakeskusyhdistys ry
Annankatu 24, 2. kerros
00100 Helsinki
www.kauppakeskusyhdistys.fi