

Pieksämäen keskustan elinvoimaselvitys

TIIVISTELMÄ 31.1.2022



Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020



Euroopan unioni
Euroopan aluekehitysrahasto



P43858

FCG

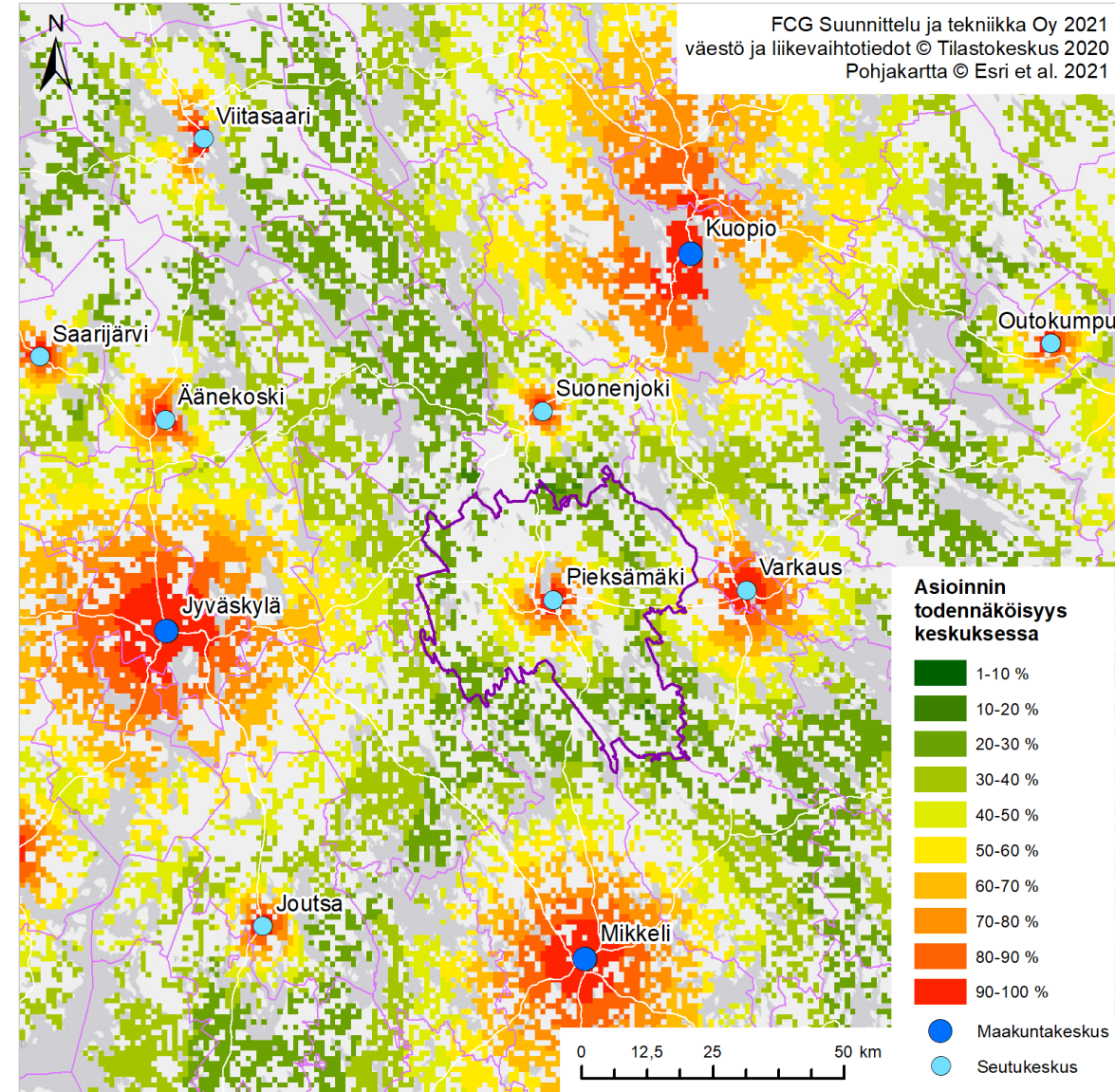
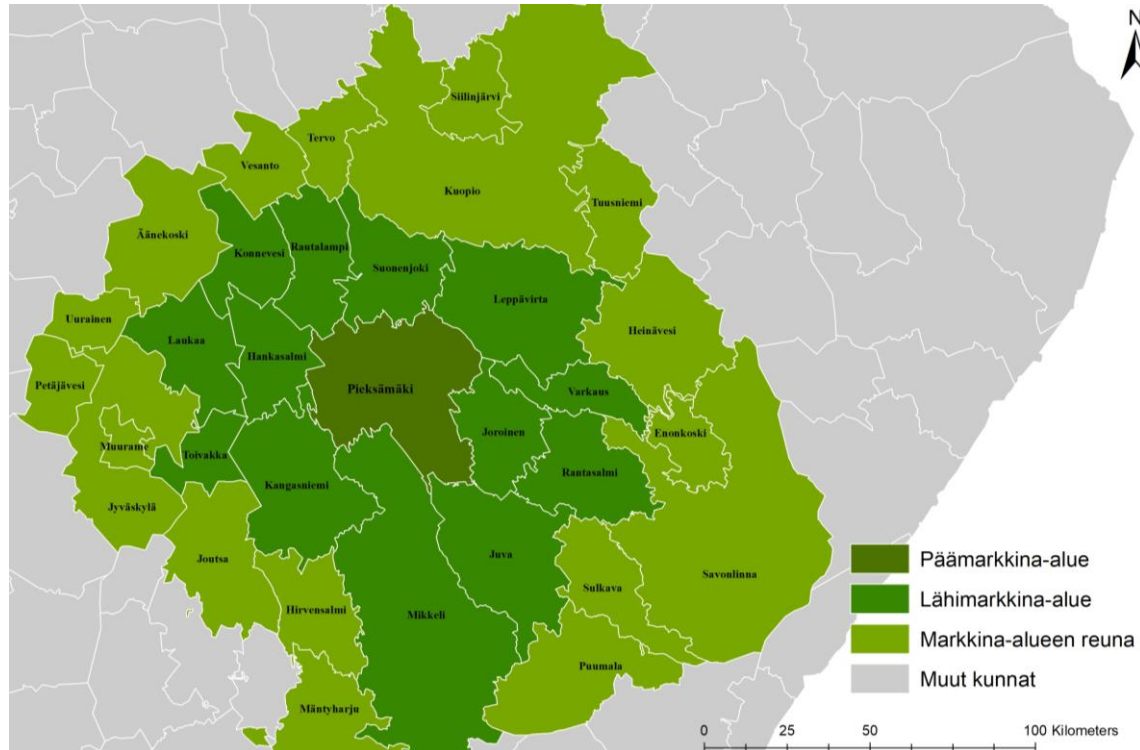
Pieksämäen markkina-alue on laaja

Päämarkkina-alue: Pieksämäen kaupungin alue.

Lähimarkkina-alue: Hankasalmi, Joroinen, Juva, Kangasniemi, Konnevesi, Laukaa, Leppävirta, Mikkeli, Rantasalmi, Rautalampi, Suonenjoki, Toivakka ja Varkaus.

Markkina-alueen reuna: Enonkoski, Heinävesi, Hirvensalmi, Joutsa, Jyväskylä, Kuopio, Muurame, Mäntyharju, Pertunmaa, Petäjävesi, Puumala, Savonlinna, Siilinjärvi, Sulkava, Tervo, Tuusniemi, Uurainen, Vesanto ja Äänekoski.

Koko markkina-alueen väestömäärä on noin **540 200 asukasta**.



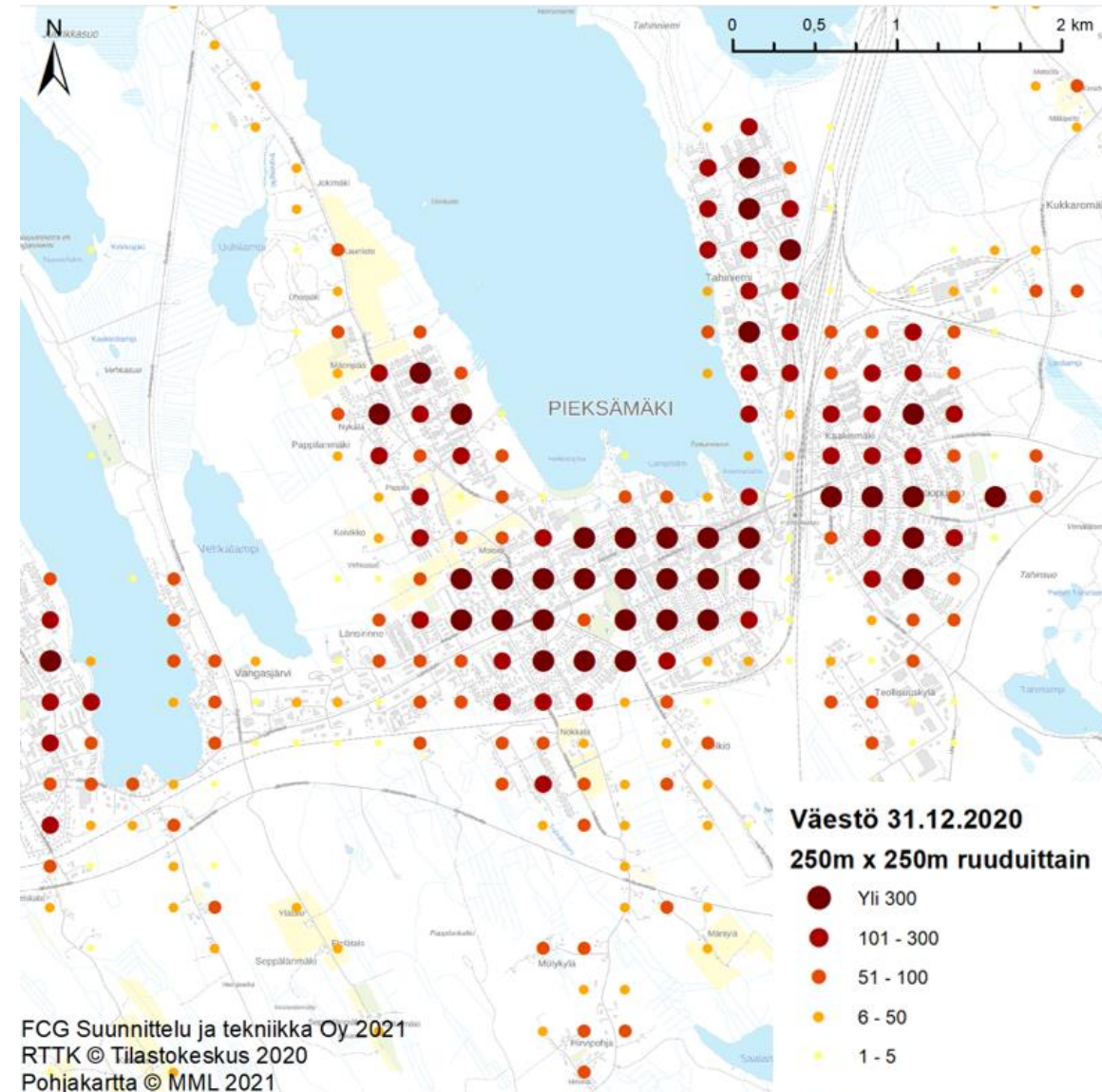
Pieksämäellä on yli 17 000 asukasta ja lähes 4 000 kesämökkiä

Pieksämäen väestömäärä oli vuoden 2020 lopussa **17 375 asukasta**. Väestöstä valtaosa asuu keskustaajaman alueella (Pieksämäen keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä). Pieksämäen väestömäärä on viime vuosina vähentynyt. Vuoden 2021 alkupuoliskolla Pieksämäen nettomuutto oli kuitenkin positiivinen eli kuntaan muutti enemmän asukkaita kuin kunnasta muutti pois. Koko markkina-alueen väestömäärä oli vuoden 2020 lopussa noin **540 200 asukasta**.

	Väestömäärä (31.12.)		Muutos 2010-2020		
	2010	2020	lkm	%	%/vuosi
Pieksämäen kaupunki	19 869	17 375	-2 494	-12,6 %	-1,3 %
Lähimarkkina-alue	150 242	140 143	-10 099	-6,7 %	-0,7 %
Markkina-alueen reuna	372 020	382 680	10 660	2,9 %	0,3 %
Yhteensä	542 131	540 198	-1 933	-0,4 %	0,0 %

Vapaa-ajan asukkaat tuovat merkittävän lisän Pieksämäen kokonaisostovoimaan. Pieksämäellä on lähes **4 000 kesämökkiä**, lähivaikutusalueella noin **36 000 kesämökkiä** ja koko markkina-alueella **lähes 90 000 kesämökkiä**. Vuonna 2016 kesämökkien käyttöaste oli Etelä-Savossa 86 vuorokautta / vuosi. Nykytilanteessa muun muassa koronan vaikutuksesta vapaa-ajan asunnoilla vietetty aika on todennäköisesti huomattavasti pitempi.

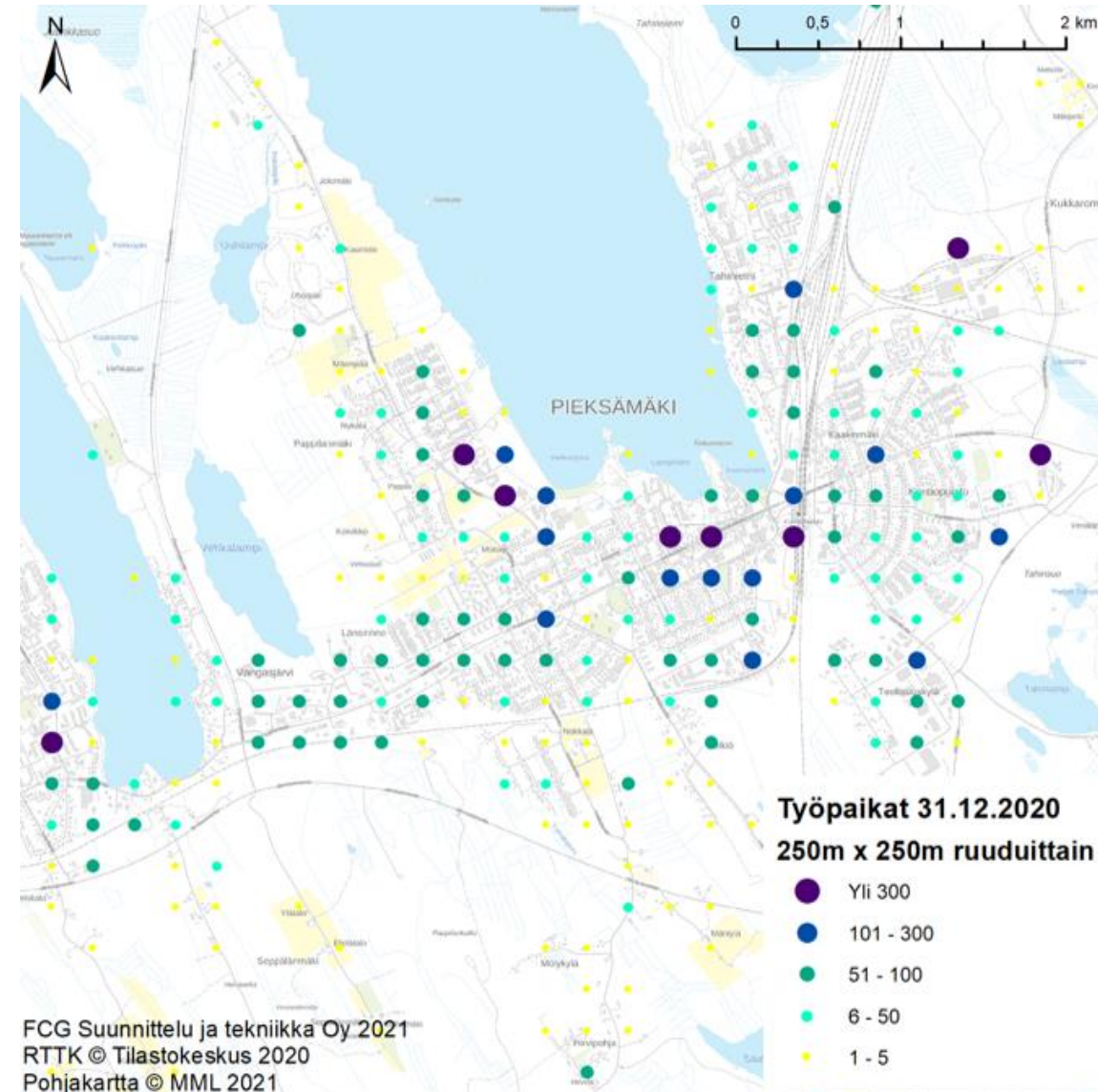
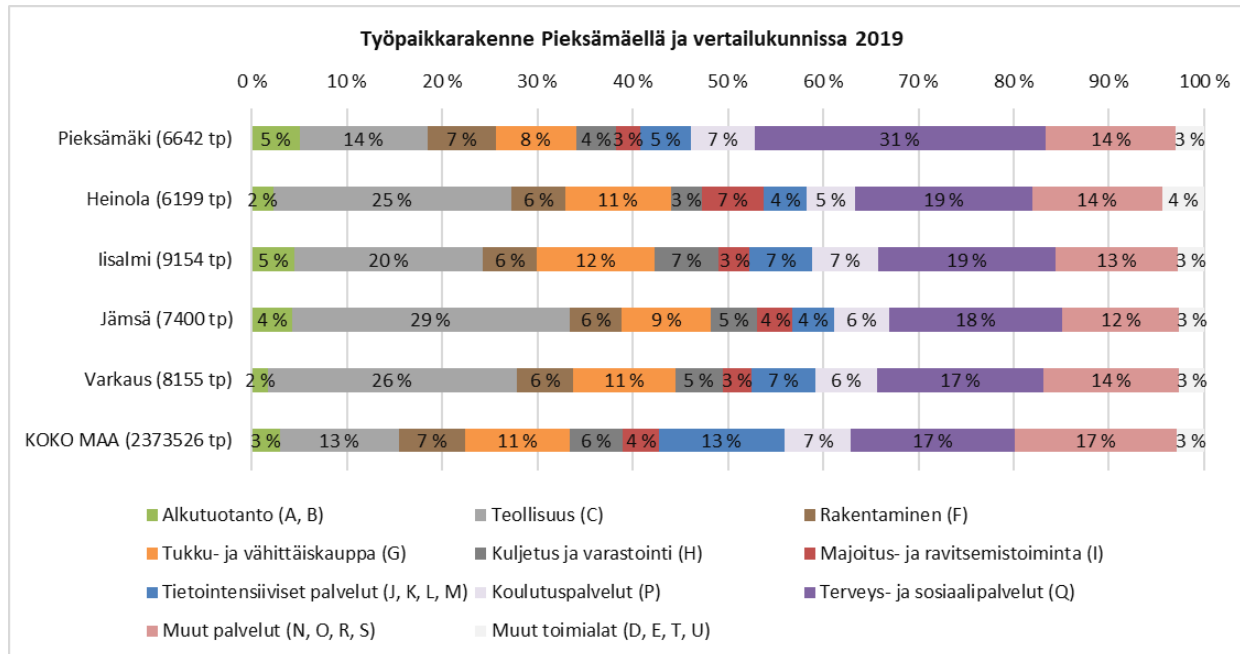
Myös matkailijat tuovat lisäkysyntää Pieksämäelle. Rekisteröityjen yöpymisten määrä oli Pieksämäen seudulla vuonna 2019 yhteensä noin **44 600 yöpymistä**, joista noin 37 800 (85 %) oli kotimaisia ja 6 800 (15 %) ulkomaisia yöpymisiä. Pieksämäen matkailu painottuu vahvasti kotimaan matkailuun ja kesään. Heinäkuun yöpymisten määrä on noin kolmannes (33 %) koko vuoden 2019 yöpymisistä.



Pieksämäellä on lähes 7 000 työpaikkaa

Pieksämäellä oli vuoden 2019 lopussa **6 642 työpaikkaa**. Työpaikat keskittyivät väestön tapaan keskustaajaman alueelle. Pieksämäen työpaikkarakenne vastaa koko maan keskimääräistä. Työpaikoista 5 % oli alkutuotannon, 21 % jalostuksen ja 73 % palvelujen toimialoilla. Koko maahan ja vertailukuntiin verrattuna Pieksämäen vahvoja toimialoja ovat terveys- ja sosiaalipalvelut (toimiala Q) ja rakentaminen (toimiala F).

	Työpaikat (31.12.)		Muutos 2010-2019		
	2010	2019	lkm	%	%/vuosi
Pieksämäen kaupunki	7 433	6 642	-791	-10,6 %	-1,4 %
Lähimarkkina-alue	54 871	50 281	-4 590	-8,4 %	-1,1 %
Markkina-alueen reuna	154 679	157 810	3 131	2,0 %	0,3 %
Yhteensä	216 983	214 733	-2 250	-1,0 %	-0,1 %



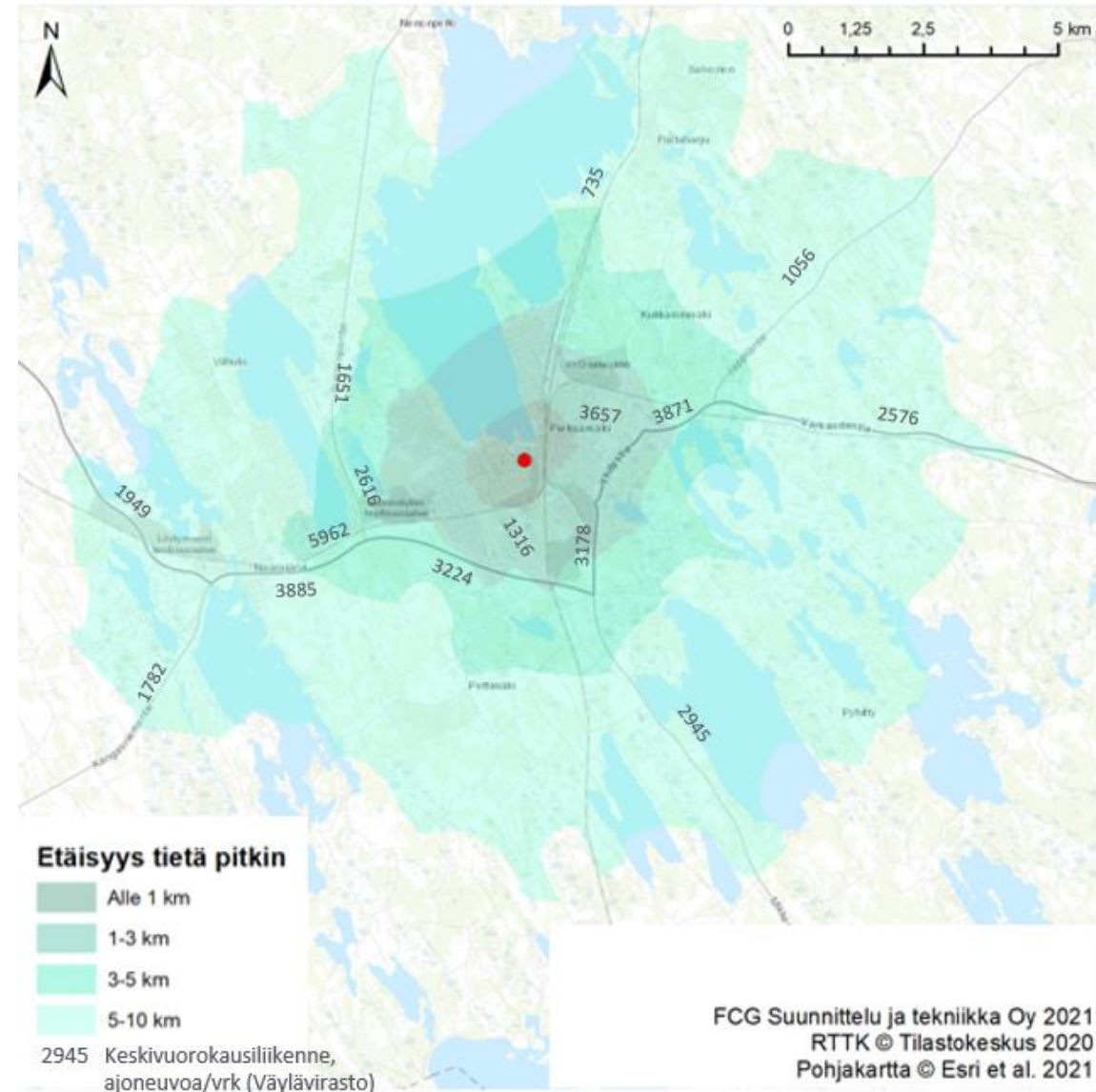
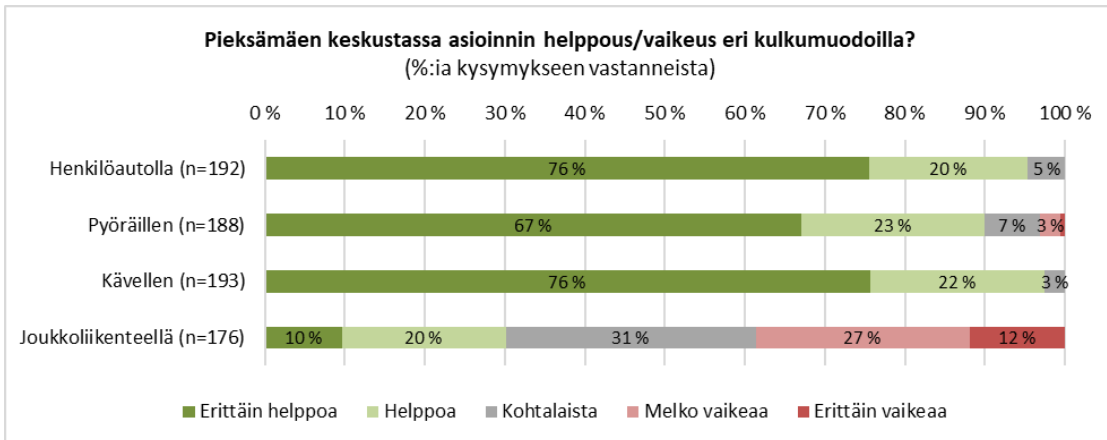
Pieksämäen keskusta on hyvin saavutettavissa

Pieksämäen keskustan (tori) saavutettavuutta on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyyksien avulla. Pieksämäen väestöstä asuu noin 59 % (noin 10 300 asukasta) alle 3 kilometrin etäisyydellä Pieksämäen keskustasta. Pieksämäen työpaikoista on noin 56 % (noin 3 800 työpaikkaa) alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta.

Etäisyys tietä pitkin Pieksämäen keskustasta (tori)	Asukkaat 2019	Osuus kaupungin väestöstä	Työpaikat 2018	Osuus kaupungin työpaikoista
0-1 kilometriä	3 600	20 %	2 000	29 %
0-3 kilometriä	10 300	58 %	3 800	56 %
0-5 kilometriä	11 100	63 %	4 200	63 %
0-10 kilometriä	13 800	78 %	5 000	74 %

Pieksämäki sijaitsee liikenteellisessä solmukohdassa. Pieksämäen keskustaan johtavien teiden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) vaihtelee vajaasta 2 000 ajoneuvosta lähes 6 000 ajoneuvoon. Suurin liikennemäärä on keskustaan lännen suunnasta tulevalla Jyväskylantiellä, 5 962 ajoneuvoa/vuorokausi.

Asukaskyselyyn vastanneiden mukaan keskusta on hyvin saavutettavissa kävelen, pyöräillen ja henkilöautolla. Asioinnin Pieksämäen keskustassa arvioi erittäin helpoksi henkilöautolla 76 %, kävelen 76 % ja pyöräillen 67 % vastaajista. Myös pysäköinnin toimivuus on asukkaiden mukaan erinomainen, 91 % kyselyyn vastanneista arvioi toimivuuden hyväksi.

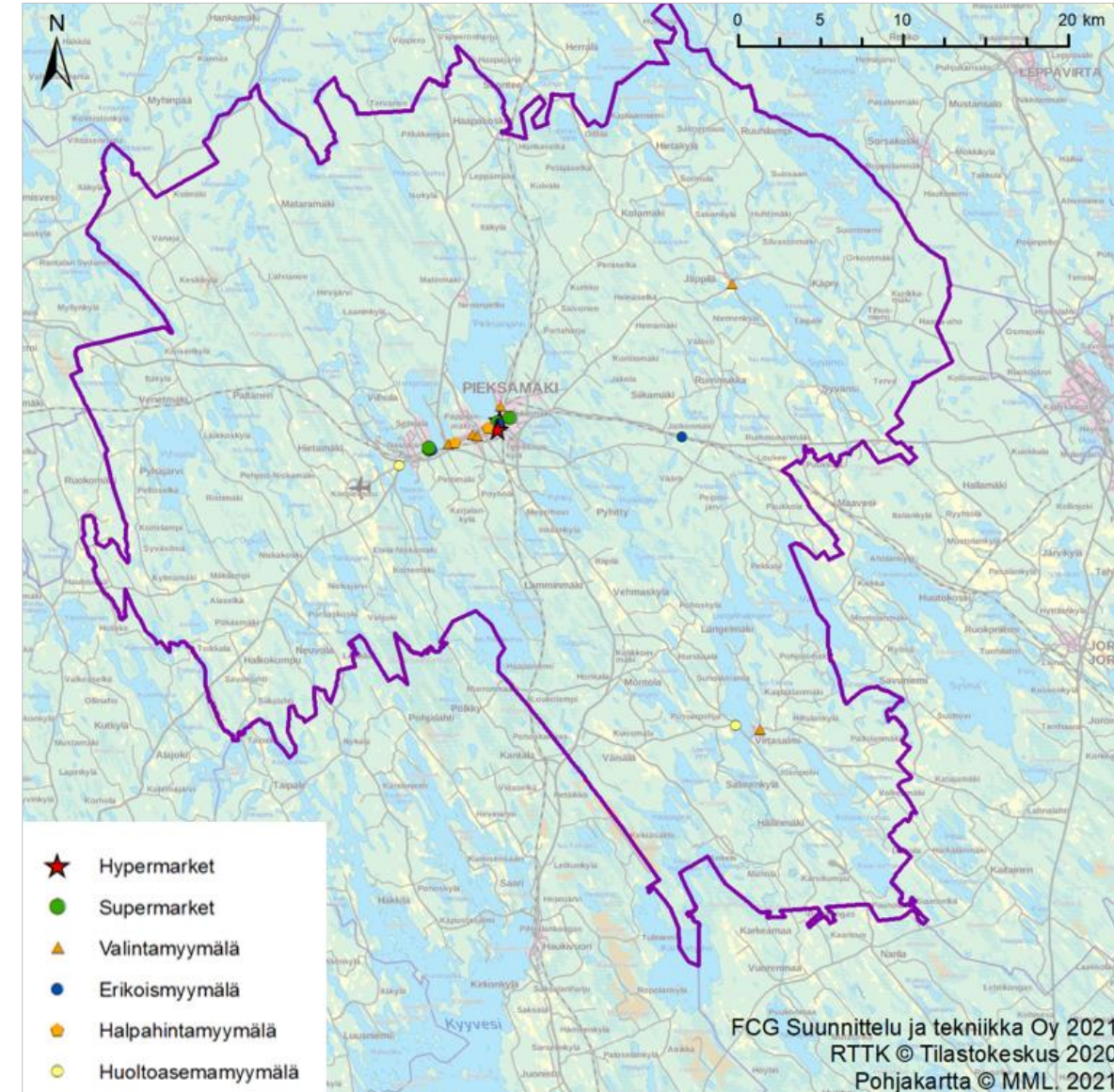
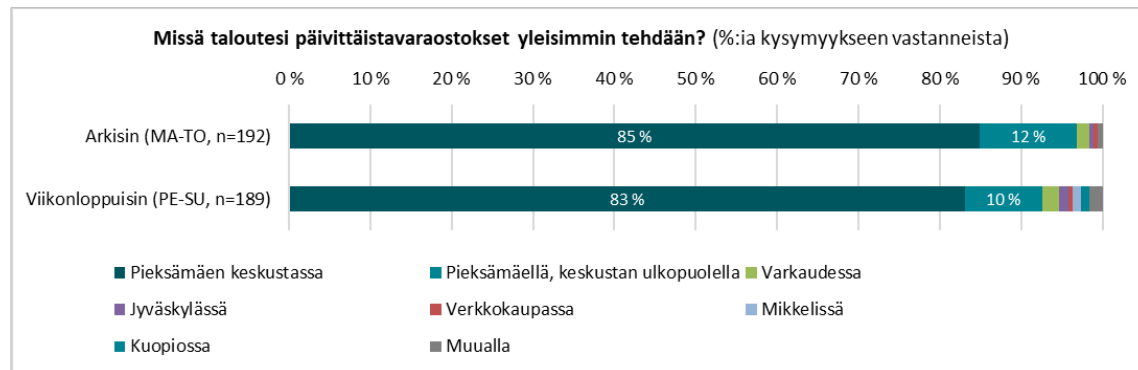


Päivittäistavarakaupan palvelut ovat vetovoimaisia

A.C.Nielsenin myymälärekisterin mukaan vuoden 2020 lopussa Pieksämäellä oli **21 päivittäistavaroita myyvää myymälää**, joista 17 toimi Pieksämäen keskustaajaman alueella (81 % Pieksämäen kaikista päivittäistavaroita myyvistä myymälöistä). Pinta-alaltaan suurimmat myymälät (hypermarketit ja supermarketit) toimivat keskustaajaman alueella. Jäppilässä ja Virtasalmella toimii kummassakin 1 päivittäistavaramyymälä ja Virtasalmella lisäksi päivittäistavaroita myyvä huoltoasemamyymälä.

Päivittäistavaroita myyvät myymälät vuoden 2020 lopussa	Pieksämäen keskustaajama	Pieksämäen kaupunki
Hypermarket / Tavaratalo	2	2
Supermarket (>400 m ²)	4	4
Valintamyymälä / Pienmyymälä (<400 m ²)	4	6
Erikoismyymälä	3	4
Halpahintamyymälä	2	2
Huoltoasemamyymälä	2	3
MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	17	21

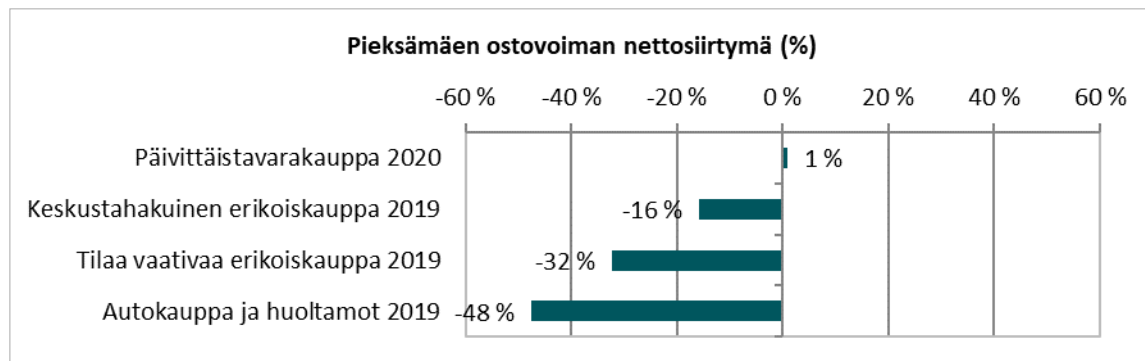
Päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta ovat Pieksämäellä tasapainossa, ostovoiman nettosiirtymä on 0 %. Asukaskyselyn mukaan ruokaostokset tehdään pääosin Pieksämäellä: arkisin 97 % kysymykseen vastanneista ja viikonloppuisin 93 % kysymykseen vastanneista.



Erikoiskaupan tarjonta ei kaikilta osin vastaa kysyntää

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Pieksämäellä oli vuoden 2019 lopussa yhteensä **63 erikoiskaupan toimipaikkaa**, joista 25 toimi tilaa vaativan erikoiskaupan, autokaupan ja huoltamotoiminnan toimialoilla ja 38 ns. keskusta-hakuisen erikoiskaupan toimialoilla. Kaupallisissa palveluissa Pieksämäellä oli vuoden 2019 lopussa yhteensä **123 toimipaikkaa**.

Erikoiskaupan palvelut eivät kaikilta osin vastaa kysyntää: ostovoiman nettosiirtymä on keskustahakuisessa erikois kaupassa noin -16 %, tilaa vaativassa erikois kaupassa noin -32 % sekä autokaupassa ja huoltamotoiminnassa noin -48 %. Erikois kaupassa ostovoimaa siirtyy kaupungin ulkopuolelle **noin 45 milj.€** (keskustahakuisessa erikois kaupassa noin 9 milj.€, tilaa vaativassa erikois kaupassa noin 10 milj.€ sekä autokaupassa ja huoltamotoiminnassa noin 26 milj.€ (2019).



Pieksämäen erikoiskaupan toimipaikat	2010	2019	Muutos 2010-19
Alkot, apteekit ym.	11	10	-1
Muotikauppa	8	6	-2
Tietotekninen kauppa	5	0	-5
Muu erikoiskauppa	34	22	-12
Rautakauppa	2	1	-1
Kodinkonekauppa	3	3	0
Huonekalukauppa	2	3	1
Muu tilaa vaativa kauppa	1	3	2
Autokauppa	16	10	-6
Polttoaineen myynti	6	5	-1
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	88	63	-25

Kaupallisten palvelujen toimipaikat	2010	2019	Muutos 2010-19
Majoituspalvelut (tol 55)	11	7	-4
Ravitsemis palvelut (tol 56)	43	40	-3
Kulttuuri-, urheilu- ja virkistys (tol R)	18	11	-7
Muu palvelutoiminta (tol S)	68	65	-3
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	140	123	-17

Kulttuuri-, urheilu- ja virkistys palveluiden toimialaan (R) kuuluvat muun muassa museoiden toiminta, kasvitieteellisten puutarhojen ja eläintarhojen toiminta, kuntokeskusten toiminta sekä hui- ja teemapuistojen toiminta.

Muun palvelutoiminnan toimialaan (S) kuuluvat muun muassa henkilökohtaisten ja kotitaloustavaroiden korjaukset, pesulapalvelut, parturit ja kampaamot, kauneudenhoitopalvelut, kylpylät ja saunat sekä muut henkilökohtaiset palvelut.

Erikoiskaupan asioinnit suuntautuvat pääosin Pieksämäelle

Vaikka erikoiskaupan tarjonnassa on puutteita, asukaskyselyn mukaan myös **erikois-tavaraostoksista** valtaosa tehdään Pieksämäellä.

Pieksämäeltä yleisimmin ostettavia tuotteita ovat alkoholi (95 % kysymykseen vastanneista), rakennus- ja remonttitarvikkeet (92 %) sekä silmälasit ja muut optikkotuotteen (72 %).

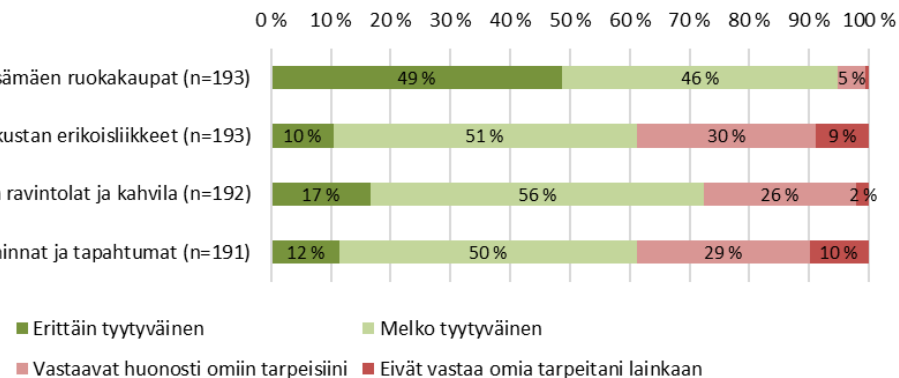
Verkkokaupasta yleisimmin ostettavia tuotteita ovat kirjat (48 % kysymykseen vastanneista), elektroniikka ja tietotekniikka (37 %), naisten vaatteet (27 %) ja miesten vaatteet (27 %).

Kuopiosta yleisimmin ostettavia tuotteita ovat huonekalut ja sisustustarvikkeet (30 % kysymykseen vastanneista), lasten (20 %), miesten (19 %) ja naisten (18 %) vaatteet sekä urheiluvälineet ja -asusteet (16 %)

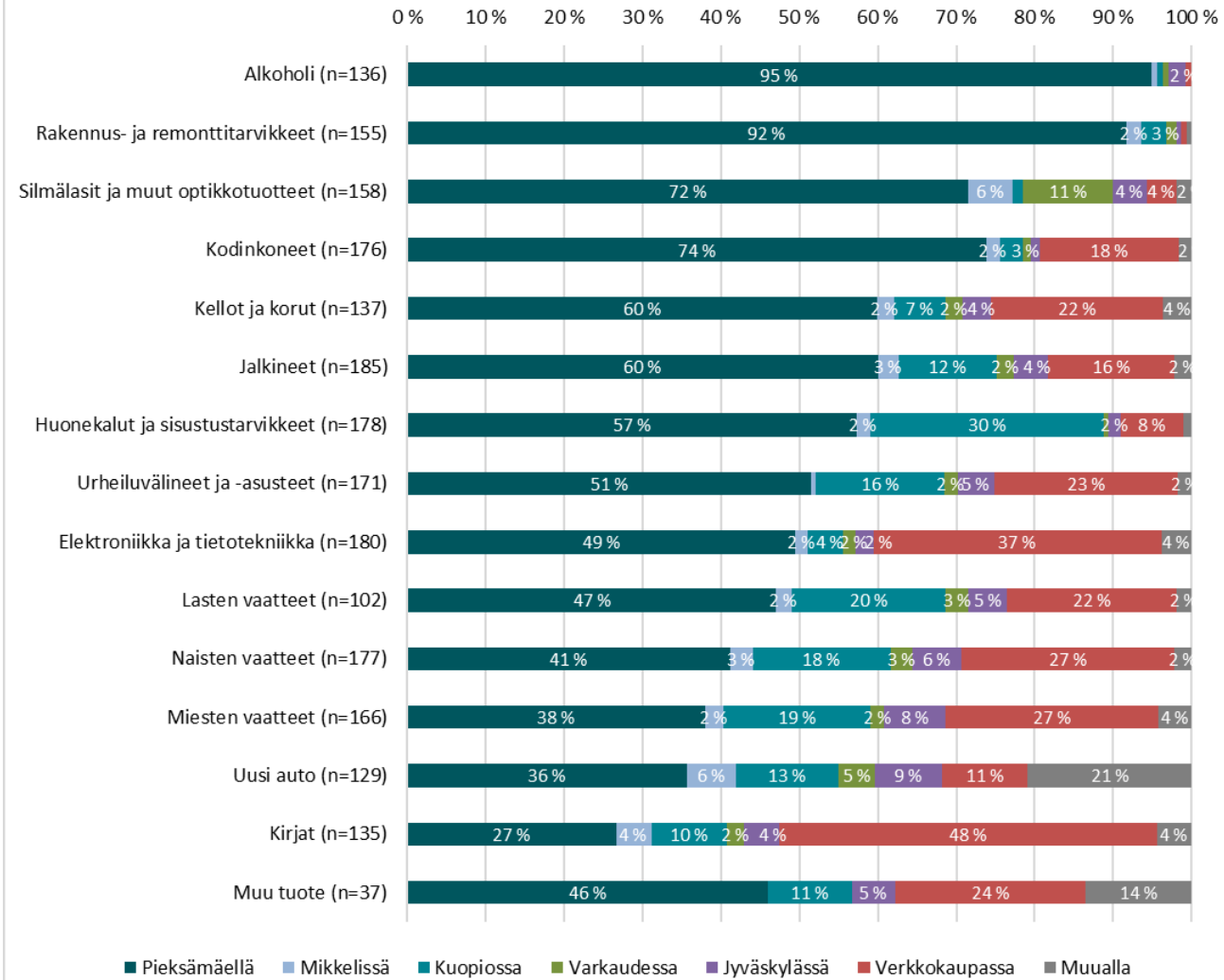
Mikkelissä, Varkaudessa ja Jyväskylässä erikoistavaraostoksia tehtiin vähemmän: yleisimmin ostettavia tuotteita ovat silmälasit ja muut optikko-tuotteet (6-11-4 % vastanneista) ja uusi auto (6-5-9 % vastanneista).

Asukkaat ovat tyytyväisiä Pieksämäen keskustan palveluihin. Pieksämäen keskustan erikoisliikkeisiin ilmoitti olevansa tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä 61 % kyselyyn vastanneista, kahviloihin ja ravintoloihin 73 % vastanneista sekä torin toimintoihin ja tapahtumiin 62 % vastanneista.

Tyytyväisyys Pieksämäen palveluihin (%:ia kysymykseen vastanneista)



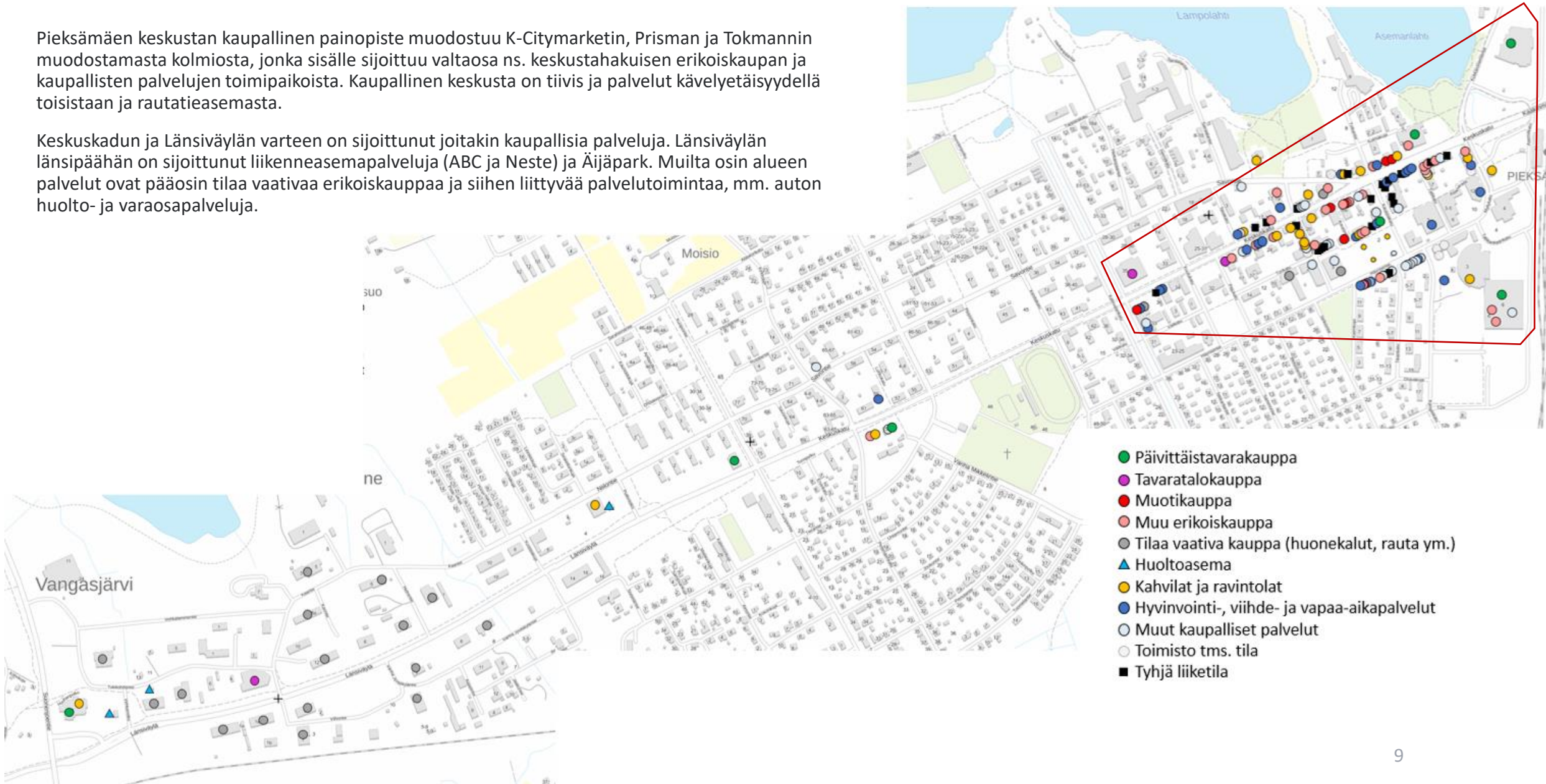
Missä taloutesi erikoistavaraostokset yleisimmin tehdään? (%:ia kysymykseen vastanneista)



Kaupalliset palvelut keskittyvät Pieksämäen keskusta

Pieksämäen keskustan kaupallinen painopiste muodostuu K-Citymarketin, Prisman ja Tokmannin muodostamasta kolmiosta, jonka sisälle sijoittuu valtaosa ns. keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimipaikoista. Kaupallinen keskusta on tiivis ja palvelut kävelyetäisyydellä toisistaan ja rautatieasemasta.

Keskuskadun ja Länsiväylän varteen on sijoittunut joitakin kaupallisia palveluja. Länsiväylän länsipäähän on sijoittunut liikenneasemapalveluja (ABC ja Neste) ja Äijäpark. Muilta osin alueen palvelut ovat pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja siihen liittyvää palvelutoimintaa, mm. auton huolto- ja varaosapalveluja.



Pieksämäen keskustan SWOT

Vahvuudet

- Vahva keskus ja selkeä markkina-alue (kilpailevat keskukset kaukana)
- Tiivis ja kompakti kaupunkirakenne (lyhyet etäisyydet)
- Viihtyisä ja toimiva kaupunki (siisteys, turvallisuus, ystävällinen tunnelma)
- Hyvät päivittäistavarakaupan palvelut keskusta-alueella
- Hyvä saavutettavuus henkilöautolla, kävellen ja pyöräillen
- Rautateiden risteysasema, asema lähellä keskustaa
- Paljon vetovoimaisia alueita ja kohteita (puistot, leikkipuistot, ulkoilu- ja liikunta-alueet, tori, veturitallien alue, ranta, rantapuisto ja rantaraitti)

Mahdollisuudet

- Palvelutarjonnan monipuolistaminen
- Elävyyden ja viihtyisyyden parantaminen (fyysinen ympäristö, tapahtumat)
- Lisää yhteistyötä (yrittäjät, kiinteistönomistajat, kaupunki, asukkaat)
- Uudisrakentamista keskustaan (asuminen, liiketilat, toimistotilat)
- Aseman seudun, veturitallien alueen ja torialueen uudistaminen
- Ranta-alueiden hyödyntäminen (yritystoimintaa, asumista jne.)

Heikkoudet

- Erikoiskaupan palvelutarjonta osin puutteellinen
- Vanhahtava yleisilme
- Tyhjät liiketilat muodostavat katkoksia keskustan kaupalliseen rakenteeseen, tiloihin vaikea löytää uusia toimijoita
- Vanhat ja osin huonokuntoiset rakennukset
- Osin epäkäytännölliset liiketilat
- Passiiviset julkisivut
- Puutteet esteettömyydessä (kadut, liikkeisiin pääsy)

Uhat

- Väestön väheneminen, kokonaisostovoiman kehitys
- Verkkokaupan kasvu, mikäli mahdollisuuksia ei osata hyödyntää
- Ei osata katsoa kokonaisuutta, kehitetään vain omaa kiinteistöä tai toimintaa näkemättä miten se vaikuttaa keskustan kokonaisuuteen
- Koronan vaikutukset keskustoihin sekä kaupan toimialaan ja toimistotilojen kysyntään lyhyellä ja pitkällä aikavälillä

Tavoitteena vetovoiman vahvistaminen

Tavoitteena on Pieksämäen kaupallisen vetovoiman vahvistaminen. Pieksämäen väestön kaupallisten palvelujen kysynnän arvioidaan kasvavan erityisesti erikois-kaupassa ja kaupallisissa palveluissa. Lisäksi erikois-kaupassa ostovoimaa valuu Pieksämäeltä muihin kuntiin merkittävä määrä, joten myös ostovoiman ulosvirtauksen vähentäminen on keskeinen tavoite.

Pieksämäen ja sen markkina-alueen kysyntä mahdollistaa Pieksämäelle uutta liiketilaa noin **30 000 k-m²**. Lisäksi Pieksämäen nykyiset liiketilat ovat suurelta osin vanhoja ja soveltuvat huonosti kaupan tarpeisiin. Näin ollen väestön nykyiseen ja tulevaan kysyntään vastaaminen edellyttää myös olemassa olevan liiketilan jatkuvaa uudistamista ja korvaamista uudella liikerakentamisella. Sama koskee myös Pieksämäen toimistotiloja.

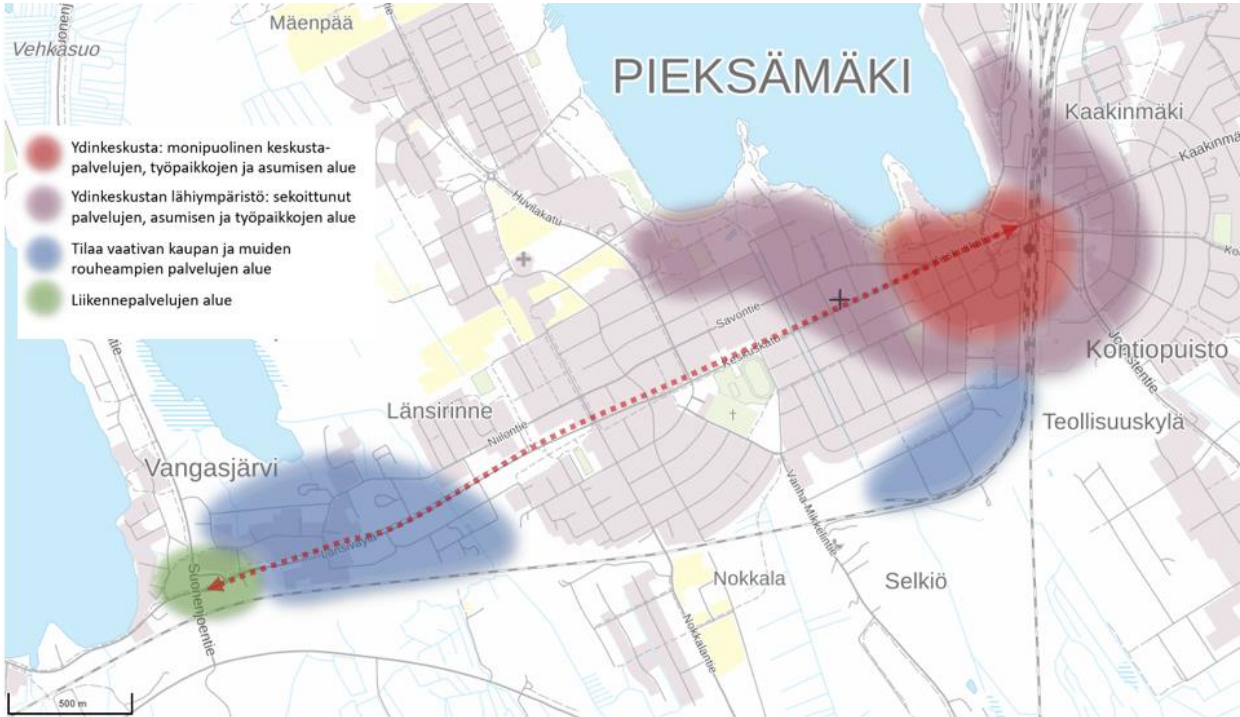
Vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja on runsaasti

Pieksämäen ydinkeskusta kehittyy päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikois-kaupan ja pienten erikoisliikkeiden sekä kaupallisten palvelujen (erityisesti kahvila- ja ravintolapalvelut) ensisijaisena sijaintipaikkana ja Pieksämäen kaupallisena pääkeskuksena. Kaupallisten palvelujen lisäksi ydinkeskustassa on monipuolinen kulttuuripalvelujen, julkisten ja hallinnollisten palvelujen tarjonta sekä työpaikkatoimintoja ja asumista. Ydinkeskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä saavutettavuus sekä viihtyisä keskustamiljö. Ydinkeskusta tarjoaa Pieksämäen asukkaille palveluja, mutta vastaa samalla myös vierailijoiden (seudun asukkaat, matkailijat ja vapaa-ajan asukkaat) palvelutarpeisiin.

Ydinkeskustan lähiympäristö kehittyy toiminnoiltaan monipuolisena palvelujen, asumisen ja työpaikkojen alueena. Kaupalliset palvelut täydentävät ydinkeskustan palvelutarjontaa. Kaupallisten palvelujen lisäksi alueelle sijoittuu julkisia ja yksityisiä kulttuuripalveluja ja liikuntapalveluja, työpaikkoja sekä asumista.

Prisman ja Vanhan Mikkelin tien välinen alue ja Länsiväylän alue kehittävät tilaa vaativan erikois-kaupan, rouheampien kaupallisten palvelujen ja niihin liittyvän yritystoiminnan alueena. Alueiden vetovoiman vahvistamisessa korostuvat palvelutarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä autoliikenteen saavutettavuus sekä viihtyisä asiointiympäristö. Länsiväylän ja Suonenjoentien risteysalue on vetovoimainen liikennepalvelujen alue.

Pieksämäelle kohdistuva liiketilan lisätarve vuosina 2020-2030	Pieksämäen väestön kysyntä	Lähimarkkina-alueen kysyntä	Reuna-alueen kysyntä	Lisätilantarve yhteensä, k-m ²
Päivittäistavarakauppa	0	500	500	1 000
Muu erikois-kauppa	5 000	2 500	1 000	8 500
Tiva, autokauppa ja huoltamot	10 000	3 000	1 000	14 000
KAUPPA YHTEENSÄ	15 000	6 000	2 500	23 500
Kaupalliset palvelut	5 000	2 000	1 000	8 000
KAUPPA JA PALVELUT YHTEENSÄ	20 000	8 000	3 500	31 500



Ydinkeskusta kehittyy ja uudistuu

Pieksämäen keskusta on elinvoimainen, monimuotoinen, hyvin saavutettava sekä viihtyisä, turvallinen ja elävä ympäri vuoden. Keskustan kehittämien ja uudistaminen perustuu kestävästi pitkän aikavälin kehitykseen, jossa varaudutaan ennakoiden tuleviin tarpeisiin, haasteisiin ja riskeihin.

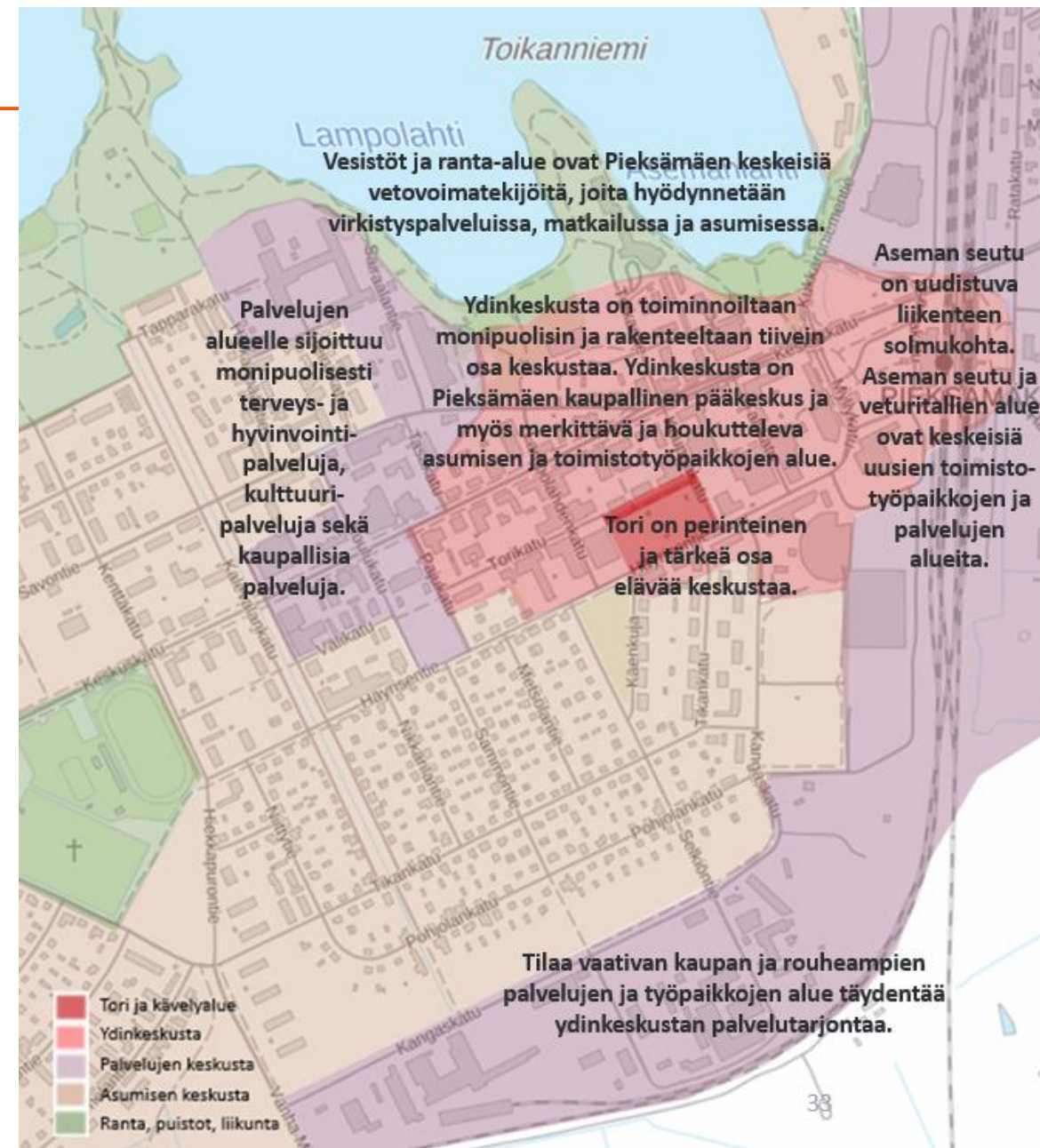
Keskeisiä kehittämiskohteita

Palvelutarjonnan parantaminen: Pieksämäen ja sen markkina-alueen väestön kysyntä luo edellytykset uusien erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijoittumiselle ydinkeskustaan. Tavoitteena on uuden liiketilan rakentaminen, mutta toisaalta myös saada tyhjtä liiketilaa käyttöön. Yrittäjien saaminen tyhjiin liiketiloihin edellyttää tilojen uudistamista ja vuokratason alentamista. Palvelutarjontaa voidaan parantaa myös aukioloaikoja pidentämällä ja uusia palveluja kehittämällä.

Elävyyden ja viihtyisyyden lisääminen: Tapahtumat tuovat keskustaan osallistujia ja lisäävät keskustan elävyyttä. Tapahtumakävijät käyttävät keskustan palveluja ja vahvistavat sitä kautta paikallistaloutta. Tapahtumia järjestetään eri teemojen ympärille, eri ikäisille ja eri vuodenaikoina. Viihtyisyyttä lisätään mm. toteuttamalla keskustaan penkkejä, oleskelupaikkoja, epävirallisia istuttavia rakenteita, kojuja, kioskeja, puita, pensaita ja istutuksia sekä erilaisia väriläiskä. Viihtyisyyttä voidaan lisätä myös laajentamalla kävelyalueverkostoa. Keskeinen kehitettävä kävely-yhteys on torin ja aseman väli.

Toimitilojen uudistaminen ja täydennysrakentaminen: Tavoitteena on huonokuntoisten rakennusten purku tai kunnostus, epäkäytännöllisten liike- ja toimitilojen nykyaikaistaminen sekä uusien asuin-, liike- ja toimitilojen rakentaminen. Vanhojen tilojen uudistamisessa tavoitteena on huomioida energiatehokkuus ja hiilijalanjälki sekä esteettömyys. Uusien yritysten ja työpaikkojen houkuttelun lisäksi tavoitteena on asukasmäärän lisääminen keskustassa. Keskustakortteleiden täydennysrakentaminen voidaan toteuttaa ns. hybridimallilla, jossa kivijalkaan sijoittuu liike-, palvelu- ja toimitiloja ja yläkerroksiin asuntoja. Uudet asukkaat tuovat keskustaan lisää elämää ja palveluyrityksille uusia asiakkaita, mikä parantaa yritysten liiketaloudellista kannattavuutta.

Monimuotoisuuden edistäminen: Asemanseudun ja Veturitallien alueen kehittäminen mm. täydennysrakentamisella, ranta-alueen hyödyntäminen virkistyspalveluissa, matkailussa ja asumisessa sekä torin ja sen lähiympäristön kehittäminen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä uudistamalla.



Elävä kaupunkikeskusta

Pieksämäen tulevaisuuden kaupunkikeskusta on toiminnoiltaan sekoittunut ja rakenteeltaan tiivis kaupunkiympäristö, jossa on eri ikäryhmille monipuolisia palveluja ja asumisvaihtoehtoja, työpaikkoja erityisesti palvelualoilla ja toimistotyyppisillä aloilla sekä viihtyisä ja toimiva fyysinen ympäristö ja mahdollisuudet kestäväan liikkumiseen. Elävässä kaupunkikeskustassa viihtyvät paikallisten asukkaiden lisäksi myös matkailijat, vierailijat ja keskustassa työssäkäyvät.

Asukkaille elävä kaupunkikeskusta tarjoaa monipuolisia asumisvaihtoehtoja eri sijaintipaikoilla (vuokra/omistus, kerrostalo/omakotitalo, ydinkeskusta/ranta-alue), houkuttelevan asiointi- ja viihtymisympäristön sekä työpaikkoja ja toimentulomahdollisuuksia. Keskustan alueelle rakennettavat uudet asuinrakennukset lisäävät keskustan asukasmäärää. Uudet asukkaat tuovat keskustaan lisää elämää ja palveluyrityksille lisäkysyntää ja uusia asiakkaita.

Yrityksille elävä keskusta tarjoaa kilpailukykyisen sijaintipaikan ja mahdollisuuden liiketaloudellisesti kannattavaan toimintaan. Keskustan olemassa olevaa liike- ja toimistorakennuskantaa uudistetaan ja alueelle rakennetaan myös uutta liike- ja toimistotilaa. Nykyaikaiset toimitilat lisäävät yritysten kiinnostusta sijoittua keskustaan ja houkuttelevat uusia yrityksiä ja investointeja keskustaan.

Kiinteistönomistajille elävä kaupunkikeskusta on sijoituskohde, joka turvaa jatkuvan tuoton.

Elävä kaupunkikeskusta vahvistaa paikallistaloutta. Keskustan uudet asukkaat tuovat lisäkysyntää keskustan yrityksille ja lisäävät kaupungin kunnallisverotuloja. Menestyvät yritykset puolestaan lisäävät kaupungin saamia yhteisöverotuloja ja houkuttelevat edelleen uusia yrityksiä keskustaan. Yritykset tarjoavat asukkaille uusia työmahdollisuuksia, mikä parantaa työllisyyttä, nostaa väestön tulotasoa ja lisää sitä kautta kuntalaisten käytettävissä olevia tuloja, ostovoimaa ja hyvinvointia. Elävä kaupunkikeskusta luo positiivisen kasvun kehän.

