

## Yleistä toimialasta

Suomessa oli vuoden 2020 lopussa 110 Kauppakeskus -määritelmän kriteerit täyttävää kauppakeskusta. Viime vuosina on valmistunut merkittäviä uusien kauppakeskusten avauksia ja laajennuksia erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Kauppakeskusmarkkinan aktiivinen kehittyminen jatkuu myös tulevina vuosina, mutta painottuu nykyisten kauppakeskusten uudistushankkeisiin.

## Kauppakeskusyhdistyksen missio ja visio

Missio: Kauppa- ja ostoskeskusten järjestö, jonka toiminnassa omistajat, kauppa, palvelut, alan asiantuntijat ja kauppakeskusjohto kohtaavat.

Visio: Menestyvä ja kehittyvä kauppakeskusliiketoiminta – yhdiskunnan sykkivä sydän!

## Jäsenet

Yhdistyksen jäsenkunta vuonna 2020 koostui kauppakeskusten omistajista ja sekä kiinteistökehityksen, vuokrauksen ja manageerauksen palveluita tuottavista yrityksistä. Kauppakeskusyhdistyksen jäsenmäärä vuoden lopussa oli yhteensä 114, joista kauppakeskusjäseniä oli 78, ostoskeskusjäseniä 21, kauppakeskuskonsultti- ja managerijäseniä 12 sekä kauppakeskusomistajajäseniä kolme.

## Vaikuttamistoiminta

Vuoden 2020 aikana kauppakeskusten toimintaympäristöä muutti erityisesti koronapandemia. Vaikutukset ovat olleet laajoja niin terveyteen, talouteen kuin kuluttajien käyttäytymiseen. Pandemia on myös kiihdyttänyt osaa aiemmista toiminnan keskiössä olleista muutosajureista (vastuullisuus ja ilmastokriisi, ikääntyminen ja demografian muutos, kuluttajakäyttäytymisen muutos sekä kaupan murros ja verkkokaupan kasvu).

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus käynnistyi vuonna 2018. Suomen Kauppakeskusyhdistys ja RAKLI vaikuttavat yhdessä kaavoituksen sujuvoittamiseen ja kaupan sijainnin ohjauksen kehittämiseen maankäyttö- ja rakennuslakia uudistettaessa.

Vuonna 2020 yhdistys antoi lausunnot Ravintoloiden tukipaketista sekä Tartuntatautilain muutoksesta ja väliaikaisesta muutoksesta.

Vaikuttamistoimintaa on tehty yhteistyössä kaupan alan järjestöjen ja RAKLIN kanssa. Keskeisenä vaikuttamiskeinona on ollut olemassa oleviin kauppakeskusliiketoiminnan käytäntöihin perustuva viestintä sidosryhmille.

Yhdistyksen viestintästrategian pohjana on tulevaisuuskuva, jossa kauppakeskukset ovat monipuolisia ja elämyksellisiä kauppa- ja palvelukeskuksia, joihin integroituu laajasti eri toimintoja, kuten asunnot, toimistot ja hotellit.

RAKLI on omalla vaikuttamis- ja kehitystoiminnallaan edistänyt kauppakeskusten toimintaympäristön kehittymistä vaikuttamalla mm. alueidenkäytön kehittämisessä, kiinteistöverotuksessa, energiatehokkuusasioissa sekä rakentamisen lainsäädännössä. Kiinteistöverotuksessa sovellettiin arvostusperiaatteisiin suunnitellut muutokset siirrettiin käsiteltäviksi vuonna 2020. Valtiovarainministeriössä on edelleen vireillä vuonna 2017 alkanut maaverohanke, joka toteutuessaan uudistaa kiinteistöjen arvostamisen periaatteet vuoteen 2022 mennessä.

## Verkostot

Yhdistyksen verkostopalvelujen tavoitteena oli kauppakeskusten toimintaympäristön seuranta sekä uusien kehitystrendien tunnistaminen. Lisäksi verkosto tuki osaltaan yhdistyksen vaikuttamispalveluiden toteuttamista.

Kauppakeskusyhdistys on jäsenenä seuraavissa järjestöissä:

- Nordic Council of Shopping Centers (NCSC)
- RAKLI ry
- Elävät Kaupunkikeskustat ry

## Nordic Council of Shopping Centers (NCSC)

Yhdistyksen toimintaa on toteutettu yhteistyössä NCSC:n kanssa sekä informoitu jäseniä NCSC:n järjestämistä tilaisuuksista.

## **RAKLI ry**

Yhdessä RAKLIn kanssa järjestettiin Kaupan ja kaupunkitilojen kehitystrendit -tilaisuus sekä ajankohtaiswebinaareja.

Kauppakeskusyhdistyksen jäsenet voivat osallistua RAKLIn aluetoimintaan Varsinais-Suomessa, Keski-Suomessa, Pirkanmaalla sekä Pohjois-Suomessa, ja synergia RAKLIn kanssa on vahvaa myös muussa kehitys- ja vaikuttamistoiminnassa.

Jäsenyys RAKLI:ssa on olennainen osa Kauppakeskusyhdistyksen ja RAKLIn välistä asiamiessopimusta, joka päivitettiin vuoden 2020 aikana.

## **Elävä Kaupunkikeskusta ry**

Yhdistys on jäsenenä Elävät Kaupunkikeskustat ry:ssä. Elävät Kaupunkikeskustat ry:llä (EKK) on laaja verkosto, joten aktiivinen yhteistyö on koettu tärkeäksi. Kauppakeskusyhdistyksen edustajaksi Elävät Kaupunkikeskustat ry:n hallituksen varsinaiseksi jäseneksi valittiin Mikko Östring.

## **Tapahtumat**

Vuoden 2020 keskeiset tapahtumat olivat:

- Kaupan ja kaupunkitilojen kehitystrendit 17.1. yhteistyössä RAKLIn ja EKK:n kanssa
- Yhdistyksen vuosikokous 31.3.2020
- Kriisi- ja vuokralaisviestinnän parhaat käytännöt 3.4.
- Koronakriisin vaikutukset vuokrasopimuksiin kauppakeskuksissa 7.4.
- Koronatilanteen vaikutukset kuluttajakäyttäytymiseen ja kauppakeskusliiketoimintaan 14.5.
- Voittavat konseptit ja paluu uuteen normaaliin kauppakeskuksissa –tilaisuudet 17.9., 15.10, ja 10.11., jossa Vuoden Kauppakeskusteko-voittajan julkistaminen

## **Vuoden Kauppakeskusteko 2020 -kilpailu**

Vuoden kauppakeskusteko -kilpailuun osallistui huikeat 13 kauppakeskustekoa, joista

Kauppakeskus Rinteenkulma voitti rohkealla, paikallisuuteen nojaavalla teollaan.

Kilpailussa palkittiin lisäksi kaksi muuta kauppakeskusta kunnia- ja rohkeusmaininnoilla. Kunniamaininnan vastuullisuudesta sai Turussa sijaitseva Hansakortteli, joka tekee yhteistyötä kehitysvammaisten työllistymistä ja elämänhallintaa tukevan Pannukahvila Ihme & Kumman kanssa kauppakeskuksen tiloissa. Rohkeusmaininnalla palkittiin oululainen Kauppakeskus Valkea, joka on kehittänyt erityisesti lapsiperheille elämyksellisiä vierailukokemuksia kauppakeskuksessa.

Kauppakeskustekokilpailun tavoitteena on nostaa esiin hyviä esimerkkejä uusista ideoista, joita toteutetaan suomalaisissa kauppakeskuksissa. Valinnan kriteereitä ovat innovatiivisuus, asiakkaille syntyvä arvo, kestävä kehitys ja teon kaupallinen vaikuttavuus. Kilpailun tuomariston muodostivat vuonna 2020 Mari Kiviniemi, Kari Luoto, Lasse Mitronen, Tero Helenius ja Elina Kiiski-Kataja.

## **Kehitystoiminta**

- Parhaat käytännöt kauppakeskuksille koronaepidemiaan vastaamisessa
- Kauppakeskusjohtamisen ja –sijoittamisen tunnuslukujen sekä tietopalvelujen kehittäminen

## **Kauppakeskusbarometri**

Vuoden 2020 aikana uudistettiin kauppakeskusten tulevaa kehitystä luotavaa kauppakeskusbarometri, jonka KTI Kiinteistötieto toteutti loka-kuussa.

## **Opinnäytetyöt**

Suomen Kauppakeskusyhdistys toimeksiannosta tehtiin kaksi opinnäytetyötä, jotka yhdistyksen puolesta ohjasivat Mikko Östring. Julia Taari teki opinnäytetyön Laurea ammattikorkeakoululle aiheesta ”COVID-19 pandemian vaikutukset kauppakeskuksiin ja kauppakeskuskävijöiden asiakaskokemukseen”. Opinnäytetyön tulokset jaettiin jäsenkirjeessä.

## Viestintä

Vuonna 2020 jatkettiin 2019 aloitettua työtä Suomen Kauppakeskusyhdistyksen viestinnän kehittämiseksi. Painospisteeksi nostettiin vastuullisuusviestintä ja kauppakeskuksissa tehdyt vastuullisuusteot, josta toteutettiin jäsenkysely ja työpaja yhteistyössä Tekirin kanssa. Työpajassa koottiin toteutettuja vastuullisuuscase sekä kietyttiin vastuullisuuden keskeiset viestit:

- Kauppakeskukset mahdollistamassa hiili-neutraalia yhteiskuntaa.
- Kauppakeskuksissa mahdollistetaan ympäristöystävällisiä ratkaisuja myös asiakkaille.
- Kauppakeskus sopii osaksi kestäväää elämäntapaa.
- Kauppakeskukset ovat sosiaalisen elämän keskuksia.

Työ jatkuu vuonna 2021 viestintästrategian jalkautuksella ja vastuullisuustekojen viestinnällä.

## Tietopalvelut

Yhdistyksen tietopalveluita vuonna 2020:

- Kauppakeskukset 2020 –julkaisu
- Retail Facts Finland 2020
- Kauppakeskusbarometri
- Sähköposti- ja jäsentiedotteet
- www-sivut
- Kehityshankkeiden tulokset

## Kauppakeskukset 2020 -julkaisu

Kauppakeskustoimialan vertailtavuuden ja läpinäkyvyyden kehittämistä jatkettiin julkaisemalla Kauppakeskukset –vuosijulkaisu huhtikuussa 2020. Esite tarjosi riippumatonta markkinatietoa suomalaisesta kauppakeskusliiketoiminnasta alasta kiinnostuneille suomeksi ja englanniksi.

## Tiedottaminen

Yhdistyksen toiminnasta tiedotettiin jäsenille sähköpostitiedotteilla. Vuonna 2020 yhdistyksen internetsivujen ja jäsenkirjeen kehittämistä jatkettiin. [www.kauppakeskusyhdistys.fi](http://www.kauppakeskusyhdistys.fi) –sivusto sisältää mm. tiedot kauppakeskuksista,

yhdistyksen tapahtumista, suosituksista ja kehityshankkeista sekä linkit kauppakeskusalan keskeisiin verkostoihin. Kehitystyötä jatkettiin, jotta sivusto palvelisi yhdistyksen jäseniä ja sidosryhmiä parhaalla mahdollisella tavalla.

## Jäsentiedotteet

Suomen Kauppakeskusyhdistyksen jäsenille lähetettiin 4 jäsentiedotetta vuoden aikana. RAKLI:n uutis- ja jäsentiedotteet kuuluivat myös yhdistyksen jäsenetuihin.

## Hallinto ja henkilöstö

Yhdistyksen sääntömääräinen vuosikokous pidettiin 31.3.2020. Kokouksessa hyväksyttiin talousarvio ja toimintasuunnitelma vuodelle 2020 sekä valittiin hallitus ja tilintarkastajat.

## Hallitus

Hallitus koostui 12 jäsenestä.

Hallituksen jäsenet ja varajäsenet:

Yliniemi Sanna, liiketoimintajohtaja, Citycon Oy (pj.)

Varajäsen: Jansen Christoffer, kauppakeskusjohtaja, Itis

Sell Terhi, konsultti, partneri, Oy Prometheus Partners Ab (varapj.)

Varajäsen: Nieminen Pasi, CEO, Realidea

Reunanen Ville, liikepaikkapäällikkö, HOK-Elanto  
Varajäsen: Maukonen Sami, toimitusjohtaja  
AMERIKKA

Lassila, Tero, toimitusjohtaja, Nortecon Oy  
Varajäsen: Salminen Aleks, kauppakeskusjohtaja,  
REDI

Holmström Harri, CEO, Mercada  
Varajäsen: Vuorio Kaisa, toimitusjohtaja,  
Propdea Oy

Fågel Tiina, kauppakeskusjohtaja, CBRE Finland Oy

Varajäsen: Harjunmaa Johanna, Senior Shopping Center Manager, Newsec Property Asset

Management Oy

Kivimäki Kati, toimitusjohtaja, Tripla Mall Ky  
Varajäsen: Laaksonen Mari, Kaupallinen johtaja,  
Citycon Oy

Juhokas Tytti, asiakkuuspäällikkö, Keskinäinen  
työeläkevakuutusyhtiö Varma/ Kauppakeskus  
Willa  
Varajäsen: Aalto Pirjo, Kaupallinen kehitysjohtaja,  
YIT

Ohenoja Mika, kauppakeskustoimintojen päällikkö,  
Kesko Oy  
Varajäsen: Heikkilä, Timo, aluejohtaja, Kesko Oy

Neuvonen, Marja-Liisa, kaupallinen johtaja, Lähi-Tapiola/  
Kauppakeskus Ainoa  
Varajäsen: Jauro Eeva, Head of Shopping Centre  
Management, Colliers

Nikkanen Liisa, kauppakeskusjohtaja, Willa / Co-founder &  
Partner, T2L Finland Oy  
Varajäsen: Kempainen Kirsi, Head of Shopping Centres &  
Marketing, Sponda Oy

Tuomainen, Sanni, Johtaja, Kaupunkikehitys,  
NCC Finland Oy  
Varajäsen: Enomaa Erka, Head of Retail Leasing,  
Trevian Asset Management Oy

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Sanna Yliniemi ja varapuheenjohtajana Terhi Sell. Hallitus kokoontui vuoden aikana yhteensä 6 kertaa.

### **Tilintarkastus**

Tilintarkastajina toimivat KHT Tomi Rimpinen ja varatilintarkastajana KHT yhteisö BDO Oy.

### **Toiminnanjohtaja ja toimisto**

Yhdistyksen toiminnanjohtajana toimi RAKLIn toimitilat, toimialan johtaja Mikko Östring. Toimistonhoitajana toimi Rea Tanskanen. Lisäksi yhdistyksen töissä avustivat Olli-Pekka Pajala sekä muu RAKLIn henkilökunta.

### **Talous**

Yhdistyksen tuloslaskelma osoittaa 30.705,30 euron ylijäämää. Yhdistyksen taseen loppusumma on 100.079,12 euroa.

Helsingissä 5.2.2021

HALLITUS