

Harjoitustehtävä: Markkinakävely

Pohjautuu Richard Hoytin (2002) artikkeliin sekä Heidi Falkenbachin ja Aivar Tomsonin aiempaan toteutukseen Tallinnassa.

Kävely toteutetaan omatoimisesti Helsingin ydinkeskustassa. Kävelyn aikana opiskelija huomioi erilaisia liikekiinteistöihin liittyviä ominaispiirteitä ja ilmiöitä erityisesti kauppakeskuksissa ja kadun varrella. Kävelyn tarkoituksena on oppia kiinnittämään huomiota kiinteistöjen eri puoliin.

Tehtävä suoritetaan ohjeiden mukaisesti seuraavasti:

1. Tehtävä tehdään oman aikataulun mukaan, suositellen kuitenkin, että se tehdään päiväsai-
kaan liikkeiden aukioloaikana.
2. Se voidaan toteuttaa yhdellä kertaa tai useammassa osissa kävellen.
3. Kävely suoritetaan 2-3 hengen ryhmissä.
4. Lue ohjeet ja kysymykset läpi ennen kävelyä.
5. Viimeistään **21.5. klo 23:55** kukin opiskelija tai ryhmä tallentaa MyCourses-sivujen palautus-
kansioon raportin kävelyn tuloksista.
6. Raportin pituus enintään 2 500 sanaa. Raportti kirjoitetaan esseemuotoisena tarkastellen ky-
symysten perusteella tehtyjä havaintoja kohteissa. Argumentoinnissa on keskeistä painottaa
erityisesti kävelykierroksen jälkeen mietittäviä yhteen vetäviä kysymyksiä.

Ohjeet ja kysymykset:

I) Aloitetaan **Kampin kauppakeskuksesta** saapuen sisään Narinkkatorin puoleisesta sisäänkäynnistä. Tarkastellen asiakasvirtoja, liikkeitä ja tuotevalikoimaa

1. Arvioi, kuinka iso osa Narinkkatorilta tulevista menee metroon tai kaukoliikenteen asemalle
2. Arvioi, kuinka iso osa metrolle menijöistä ja siltä tulijoista asioi myös kauppakeskuksessa
3. Arvioi, mistä kauppakeskuksen asiakkaat tulevat, kuinka iso osa nousee ylempiin kerroksiin (II-V)?
4. Miltä tuotetarjonta näyttää ja millaisia asiakaskategorioita se houkuttelee?
5. Onko kauppakeskuksella mielestäsi tavoitteena joku asiakaskohderyhmä?
6. Mikä tai mitkä ovat mielestäsi keskuksen ankkuriliikkeitä?
7. Miten menestyvältä kauppakeskus näyttää?
8. Onko liikejakauma hyvä, ovatko liikehuoneistot tasa-arvoisia sijaintinsa kannalta?
9. Miltä keskus näyttää mielestäsi liikehuoneiston vuokralaisen näkökulmasta liikepaikkana?
10. Liittyykö keskuksen mielestäsi ongelmia ja mitä ne ovat?

II) Poistu kauppakeskuksen toisen kerroksen eteläisestä uloskäynnistä Annankadulle käänny Simonkadulle tarkastellen jalankulkijoita ja kadunvarren liiketiloja.

1. Miten toimivalta katualue näyttää jalankulkijan kannalta ostospaikkana?
2. Miltä kadunvarren liiketilan näyttävät liikepaikkoina, houkuttelevatko ne asiakkaita?

III) Käänny Simonkadulta Yrjönkadulle ja sieltä vasemmalle n. 40 m:n päästä gongin kautta pihan yli **kauppakeskus Forumin** yläkertaan ja jatka kauppakeskuksen läpi Mannerheimintielle tarkastellen asiakasvirtoja, liikkeitä ja tuotevalikoimaa

1. Arvioi, mistä kauppakeskuksen asiakkaat tulevat, kuinka iso osa tulee ylempiin kerroksiin?
2. Mikä tai mitkä ovat mielestäsi keskuksen ankkuriliikkeitä?
3. Miltä tuotetarjonta näyttää, millaisia asiakaskategorioita se houkuttelee?
4. Onko kauppakeskuksella mielestäsi tavoitteena joku asiakaskohderyhmä?
5. Miten menestyvältä kauppakeskus näyttää?
6. Onko liikejakauma hyvä, ovatko liikehuoneistot tasa-arvoisia sijaintinsa kannalta?
7. Miltä keskus näyttää mielestäsi liikehuoneiston vuokralaisen näkökulmasta liikepaikkana?
8. Liittyykö keskuksen mielestäsi ongelmia ja mitä ne ovat?

IV) Käänny Mannerheiminteillä oikealle (etelään) ja vaihda sitten liikennevaloista Stockmannin puolelle. **Mannerheimintielle** on ehdotettu ajokaistojen vähentämistä ja jalankulkualueiden leventämistä.

1. Miltä kadunvarren liiketilojen toiminta näyttää nyt, kuinka aktiivista asiakasvirta on?
2. Osaavatko liikekiinteistöt ja liikkeet mielestäsi käyttää asiakasvirtaa hyväkseen?
3. Arvioi, mitä ehdotuksen toteuttaminen merkitsisi kadun reunalla olevien liikehuoneistojen vuokralaisille ja kiinteistöjen omistajille. Millaisia vaikutukset olisivat?
4. Miten katukuva muuttuisi?
5. Mitä uudistuksessa tulisi mielestäsi ottaa huomioon?

V) Käänny Mannerheimintieltä **Aleksanterinkadulle** ja edelleen **Keskuskadulle** etelään kohti Esplanadia tarkastellen jalankulkijoita, katualueita ja kadunvarren liiketiloja.

1. Miten joukkoliikennekatu ja toisaalta kävelykatu näyttäisivät toimivan tässä kohdalla toisaalta jalankulkijoiden ja toisaalta liikekiinteistöjen ja -huoneistojen vuokralaisten osalta?
2. Kuinka paljon kaduilla liikkuu ihmisiä ja potentiaalista asiakaskuntaa, onko katujen välillä eroja ja jos, niin mistä ne voisivat johtua?
3. Osaavatko liikekiinteistöt ja -vuokralaiset hyödyntää asiakasvirtaa tehokkaasti?

VI) Käänny itään **Pohjois-Esplanadille** ja jatka sen reunaa myöten kohti Kauppatoria tarkastellen katuvarren liikehuoneistojen toimintaa ja kadun asiakasvirtaa.

1. Kuinka paljon kävelykadulla liikkuu ihmisiä ja potentiaalista asiakaskuntaa?
2. Eroaako asiakaskunta edellisten katujen asiakaskunnasta jotenkin, ja jos niin miten?
3. Osaavatko liikekiinteistöt ja -huoneistot hyödyntää asiakasvirtaa tehokkaasti?
4. Pohdi, mitä muutoksia kiinteistöjen omistajien ja liikehuoneistojen vuokralaisten kannalta tapahtuisi, jos ehdotukset Esplanadin muuttamisesta kävelykaduksi toteutuisivat?

VII) Jatka **Galleria Esplanadin kauppakeskukseen** ja mene sisälle Pohjois-Esplanadin sisäänkäynnistä. Kävele keskuksen läpi Aleksanterinkadulle käväisten toisessakin kerroksessa tarkastellen asiakasvirtoja, liikkeitä ja tuotevalikoimaa

1. Arvioi, mistä kauppakeskuksen asiakkaat tulevat, kuinka iso osa tulee ylempiin kerroksiin?
2. Mikä tai mitkä ovat keskuksen ankkuriliikkeitä?
3. Miltä tuotetarjonta näyttää, millaisia asiakassegmenttejä se houkuttelee?
4. Onko kauppakeskuksella mielestäsi tavoitteena joku asiakaskohderyhmä?
5. Onko liikejakauma hyvä, ovatko liikehuoneistot tasa-arvoisia sijaintinsa kannalta?
6. Miltä keskus mielestäsi näyttää liikehuoneiston vuokralaisen näkökulmasta liikepaikkana?
7. Miten menestyvältä kauppakeskus näyttää, liittyykö siihen mielestäsi ongelmia?

VIII) Tullessasi kauppakeskuksesta Aleksanterinkadulle tarkastele uudelleen jalankulkijoita, katualueita ja kadunvarren liiketiloja. Pohdi myös kadun ilmeen muutosta katsoessasi toisaalta länteen kohti Stockmannia ja itää kohti Senaatintoria.

- (1) Näyttääkö katu leveine jalkakäytävineen yhtä vilkkaalta ja toimivalta jalankulkijoiden ja liikehuoneistojen osalta tässä kohdin kuin kadun alkupäässä Stockmannin luona tai katsottaessa kohti Senaatintoria?
- (2) Mitä mahdolliset erot ja niiden syyt mielestäsi ovat? Osaavatko liikekiinteistöt hyödyntää asiakasvirtaa tehokkaasti?

IX) Ylitä Aleksanterinkatu ja mene sisään **Kluuvin kauppakeskukseen**. Käy toisellakin katutasolla ja alakerrassa tarkastellen asiakasvirtoja, liikkeitä ja tuotevalikoimaa.

1. Arvioi, mistä kauppakeskuksen asiakkaat tulevat, kuinka iso osa tulee ylä- ja alakerroksiin?
2. Mikä tai mitkä ovat keskuksen ankkuriliikkeitä?
3. Miltä tuotetarjonta näyttää, millaisia asiakaskategorioita se houkuttelee?
4. Onko kauppakeskuksella mielestäsi tavoitteena joku asiakaskohderyhmä?
5. Onko liikejakauma hyvä, ovatko liikehuoneistot tasa-arvoisia sijaintinsa kannalta?
6. Miltä keskus mielestäsi näyttää liikehuoneiston vuokralaisen näkökulmasta liikepaikkana?
7. Miten menestyvältä kauppakeskus näyttää, liittyykö siihen mielestäsi ongelmia?

X) Jatka kauppakeskuksen läpi (toisesta kerroksesta) **Yliopistonkadun** kävelykadulle tarkastellen jalankulkijoita, katualuetta ja liiketiloja.

1. Miltä kävelykatu näyttää ajatellen katuympäristön liiketoimintaa ja viihtyisyyttä?
2. Onko kadun varren asiakaskunnassa tapahtunut muutosta edellisiin katuihin verrattuna?
3. Millaiselta sisäänkäynti Kluuvin kauppakeskukseen näyttää Yliopiston kadun puolelta, ja vaikuttaako se käsitykseesi kauppakeskuksesta, jos, niin miten?

XI) Jatka Yliopistonkatua Mikonkadun yli **Ateneuminkujalle**. Tarkastele, kuinka tuon kävelykadun ilme poikkeaa aiemmista kävelykaduista. Käväise myös **Aikatalon sisäpuolella** ja vertaa kujan kanssa samansuuntaisen talon sisäpuolella olevan käytävän toimintaa kujaan.

1. Mikä on vaikutelmasi?
2. Kuinka paljon kävelyalueilla liikkuu ihmisiä ja potentiaalista asiakaskuntaa?
3. Osaavatko liikekiinteistöt ja -huoneistot hyödyntää asiakasvirtaa tehokkaasti?
4. Onko kujalla ja käyvällä havaittavissa eroja asiakaskunnan tai varrella olevien liikkeiden ja niiden liiketoiminnan suhteen?

XII) Ylittäessäsi **Keskuskatua** ja pysähdy katsomaan kävelykadun toimivuutta tarkastellen täältä Esplanadin suuntaan.

1. Muuttuuko aiempi käsityksesi siitä, kun kävelit kadulla Stockmannin kohdalla?

XIII) Mene Keskuskadun yli sisään **kauppakeskus City Centeriin** tarkastellen asiakasvirtoja, liikkeitä ja tuotevalikoimaa.

1. Arvioi, mistä kauppakeskuksen asiakkaat tulevat, kuinka iso osa tulee eri kerroksiin?
2. Mikä tai mitkä ovat keskuksen ankkuriliikkeitä?
3. Miltä tuotetarjonta näyttää, millaisia asiakaskategorioita se houkuttelee?
4. Onko kauppakeskuksella mielestäsi tavoitteena joku asiakaskohderyhmä?
5. Onko liikejakauma hyvä, ovatko liikehuoneistot tasa-arvoisia sijaintinsa kannalta?
6. Miltä keskus mielestäsi näyttää liikehuoneiston vuokralaisen näkökulmasta liikepaikkana?
7. Miten menestyvältä kauppakeskus näyttää, liittyykö siihen mielestäsi ongelmia?

Kävelykierros päättyy tähän.

Vertaa nyt vielä kauppakeskuksia, kadunvarren liiketiloja ja katuväyliä keskenään.

Mitä ovat johtopäätöksesi kiinteistönomistajien ja liikehuoneistojen vuokralaisten toiminnan kannalta?

Mitkä ovat eri kauppakeskusten vahvuudet ja ongelmat toisiinsa verrattuna? Onko keskusten välillä sijaintietuja ja onko ne onnistuttu hyödyntämään tehokkaasti? Miten keskukset onnistuvat toiminnassaan vuokralais-, sijoittaja- ja kuluttajanäkökulmista?

Ovatko kadunvarren liikekiinteistöt ja -huoneistot onnistuneet hyödyntämään asiakasvirran potentiaalia tehokkaasti? Mitkä ovat sijaintiinsa nähden onnistuneet parhaiten?

Miten katuväylien muuttaminen jalankulku- tai jalankulku-joukkoliikenneväyliksi näkyy liikekiinteistöjen liikejakauksissa ja tuote/palvelusortimenteissa ja kadun ilmeessä?