



Maakuntien tilakeskus

MAAKUNTIEN TILAKESKUS

HYVINVOINTIALUEIDEN TOIMITILOJEN TILANNEKUVA VUONNA 2026

27.4.2026

Sisällysluettelo



1 Johdanto	3	5 Muutos vuodesta 2023	33
2 Aineistot, niiden käsittely ja kattavuus	5	5.1 Kohteet ja neliöt	34
2.1 Aineistojen käsittely	6	5.1.1 Etelä-Suomen yhteistyöalue	34
2.2 Aineiston kattavuus ja ajantasaisuus	7	5.1.2 Itä-Suomen yhteistyöalue	36
3 Valtakunnallinen tilannekuva	8	5.1.3 Länsi-Suomen yhteistyöalue	37
3.1 Toimitilojen lukumäärät ja huonealat	9	5.1.4 Pohjois-Suomen yhteistyöalue	38
3.2 Toimitilojen omistus ja vuokraus	11	5.1.5 Sisä-Suomen yhteistyöalue	39
3.3 Tilat toiminnoittain	13	5.2 Vuokrasopimukset	40
4 Muutos vuoden 2025 aikana	14	5.2.1 Etelä-Suomen yhteistyöalue	40
4.1 Kohteet ja neliöt	15	5.2.2 Itä-Suomen yhteistyöalue	43
4.1.1 Etelä-Suomen yhteistyöalue	16	5.2.3 Länsi-Suomen yhteistyöalue	45
4.1.2 Itä-Suomen yhteistyöalue	18	5.2.4 Pohjois-Suomen yhteistyöalue	47
4.1.3 Länsi-Suomen yhteistyöalue	19	5.2.5 Sisä-Suomen yhteistyöalue	49
4.1.4 Pohjois-Suomen yhteistyöalue	20	6 Hyvinvointialueiden tilatietojen erityispiirteitä	51
4.1.5 Sisä-Suomen yhteistyöalue	21	6.1 Suojelukohteet	52
4.2 Vuokrasopimukset	22	6.2 Kuntoluokat	53
4.2.1 Etelä-Suomen yhteistyöalue	23	6.3 Myytävät ja purettavat kohteet	55
4.2.2 Itä-Suomen yhteistyöalue	25	6.4 Palvelutietovarannon aineistojen yhdistäminen Modulon kohdetietoihin	57
4.2.3 Länsi-Suomen yhteistyöalue	27	7 Yhteenveto	59
4.2.4 Pohjois-Suomen yhteistyöalue	29		
4.2.5 Sisä-Suomen yhteistyöalue	31		

1 Johdanto

Maakuntien tilakeskus toimii hyvinvointialueesta annetun lain tarkoittamana valtakunnallisena toimitila- ja kiinteistöhallinnon osaamiskeskusena. Sen asiakkaita ovat hyvinvointialueet, HUS-yhtymä, Helsingin kaupunki sekä Suomen valtio.

Yhtiö kehittää ja ylläpitää hyvinvointialueiden yhteistä Modulo-tilatietopalvelua ja siihen liittyviä palveluja. Lisäksi Maakuntien tilakeskuksen lakisäätisenä tehtävänä on

antaa hyvinvointialueille ja valtioneuvostolle selvityksiä hyvinvointialueiden toimitilojen investointipäätöksistä ja niiden vaikutuksista hyvinvointialueiden talouteen. Yhtiö myös tukee alueiden tilakustannusten kasvun hillitsemistä ja tilojen hiilineutraaliuden edistämistä.

Lakisäätisten tehtäviensä toteuttamiseksi Maakuntien tilakeskus tuottaa hyvinvointialueille mm. kiinteistö- ja toimitilajohtamisen asiantuntijapalveluita, Modulo-tilatietopalvelun

ja kattavan raportoinnin. Lisäksi yhtiö johtaa hyvinvointialueiden kiinteistö- ja toimitilajohton verkostomaista toimintaa alan parhaiden käytäntöjen jalkauttamiseksi.

Modulo-tilatietopalvelun ajantasainen, luotettava ja helposti saavutettava tieto auttaa hyvinvointialueita johtamaan ja tekemään entistä parempia tietoon perustuvia päätöksiä sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitiloistaan ja palveluverkoistaan.

Tämän raportin tiedot perustuvat hyvinvointialueiden, HUS-yhtymän sekä Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan (myöhemmin hyvinvointialueet) Maakuntien tilakeskukselle toimittamiin ja Modulo-tilatietopalveluun tallennettuihin tietoihin vuoden 2025 loppuun mennessä. Aineisto kokoaa yhteen valtakunnallisen näkyvän toimitilojen määristä, käytöstä, kustannuksista ja vuokrasopimuksista. Tiedot täydentyvät ja niiden kattavuus paranee jatkuvasti, mikä mahdollistaa aiempaa tarkemman kokonaiskuvan muodostamisen hyvinvointialueiden toimitilakannasta.

Tämä raportti on järjestyksessään neljäs Maakuntien tilakeskuksen tuottama valtakunnallinen tilannekuva hyvinvointialueiden toimitiloista. Ensimmäisessä raportissa hahmoteltiin hyvinvointialueiden toimitilojen lähtötilanne vuonna 2023. Seuraavissa raporteissa seurattiin tilakan kehitystä vuosien 2023–2024 ja 2024–2025 välillä. Nyt laadittu tilannekuva syventää ymmärrystä tilakan muutoksista vuonna 2025 sekä koko tarkastelujaksolla 2023–2025. Raportissa arvioidaan lisäksi toimitilojen investointeihin, sopimuksiin ja kustannustekijöihin liittyviä kehityskulkuja sekä nostetaan esiin tekijöitä, jotka ohjaavat alueiden tilajohtamista tulevina vuosina.

Vuoden 2025 aikana toimitilojen kokonaismäärässä tapahtuneet muutokset olivat monin paikoin maltillisia, mikä heijastaa toimitilajohtamisen luonnetta pitkäjänteisenä ja hitaasti muuttavana. Samalla aineistoissa näkyivät viime vuosien keskeiset teemat: virtuaalipohjakuvien korvautuminen tarkemmilla pohjakuvilla, sopimusrakenteiden yhdenmukaistuminen sekä toimitilojen uudistaminen palveluverkon tarpeita vastaaviksi. Vuoden 2025 aikana päättyneet siirtymäajan 3+1-sopimukset muodostivat ensimmäisen selkeän kokonaisuuden, jossa alueilla oli mahdollisuus vaikuttaa tilakantansa rakenteeseen aiempaa enemmän.

Tässä raportissa tarkastellaan ensimmäistä kertaa myös laajempaa kokonaisuutta hyvinvointialueiden toimitilojen erityispiirteistä. Näitä ovat muun muassa kuntoluokat, suojellut kohteet, myytäväksi tai purettavaksi merkityt rakennukset sekä palvelutietovarannon yhdistäminen tilatietoihin. Nämä näkökulmat täydentävät tilakan muutostilannetta ja tarjoavat syvempää ymmärrystä siitä, miten rakenteelliset, historialliset ja toiminnalliset tekijät vaikuttavat toimitilojen käyttöön ja kehittämismahdollisuuksiin.

Hyvinvointialueiden toimitilojen valtakunnallinen tilannekuva on keskeinen työkalu alueiden tilajohtamiselle, talouden suunnittelulle ja kansallisen tason seurannalle. Säännöllinen ja yhtenäinen raportointi tukee mahdollisuuksia vertailla alueita, arvioida toimitilastrategioiden toimivuutta ja tunnistaa kokonaisuuksia, joihin tarvitaan lisäkehittämistä tai tarkempaa analyysia. Seuraava tilannekuva julkaistaan vuonna 2027.



2 Aineistot, niiden käsittely ja kattavuus

Tämän tilannekuvaraportin aineisto perustuu Maakuntien tilakeskuksen hyvinvointialueiden lakisääteiseen Modulo-tilatietopalveluun 31.12.2025 mennessä tallennettuihin tietoihin. Mahdolliset poikkeamat on käsitelty kohdassa *Aineiston kattavuus ja ajantasaisuus*.

Hyvinvointialueet kokoavat tila- ja niiden kustannustietoja Modulo-tilatietopalveluun, jossa tietoja hallitaan visuaalisten tilanhallintakuvien avulla. Kuvat tuotetaan pääasiassa

mittakaavaan piirretyistä pohjapiirustuksista tai mallinetaan muusta pohjakuva-aineistosta. Jos pohjakuvaa ei ole saatavilla, käytetään virtuaalitilaa pohjapiirustuksista tuotettujen tilanhallintakuvien tapaan.

Vuokrasopimusten käsittely perustuu Modulo-tilatietopalveluun tallennettuihin sisäänvuokrasopimukset eli sopimuksiin, joissa hyvinvointialue on vuokralainen. Sopimusten kattavuutta seurataan tarkastelemalla, kuinka suuri osa

vuokratuista tiloista on järjestelmässä liitetty voimassa olevaan sopimukseen. Huomioon otetaan ne sopimukset, jotka ovat voimassa tarkasteluhetkellä.

Väestötiedot perustuvat Tilastokeskuksen vuonna 2024 julkaisemaan väestöennusteeseen. Tämän raportin laskelmissa käytetään ennusteen mukaista vuoden 2025 asukaslukua.

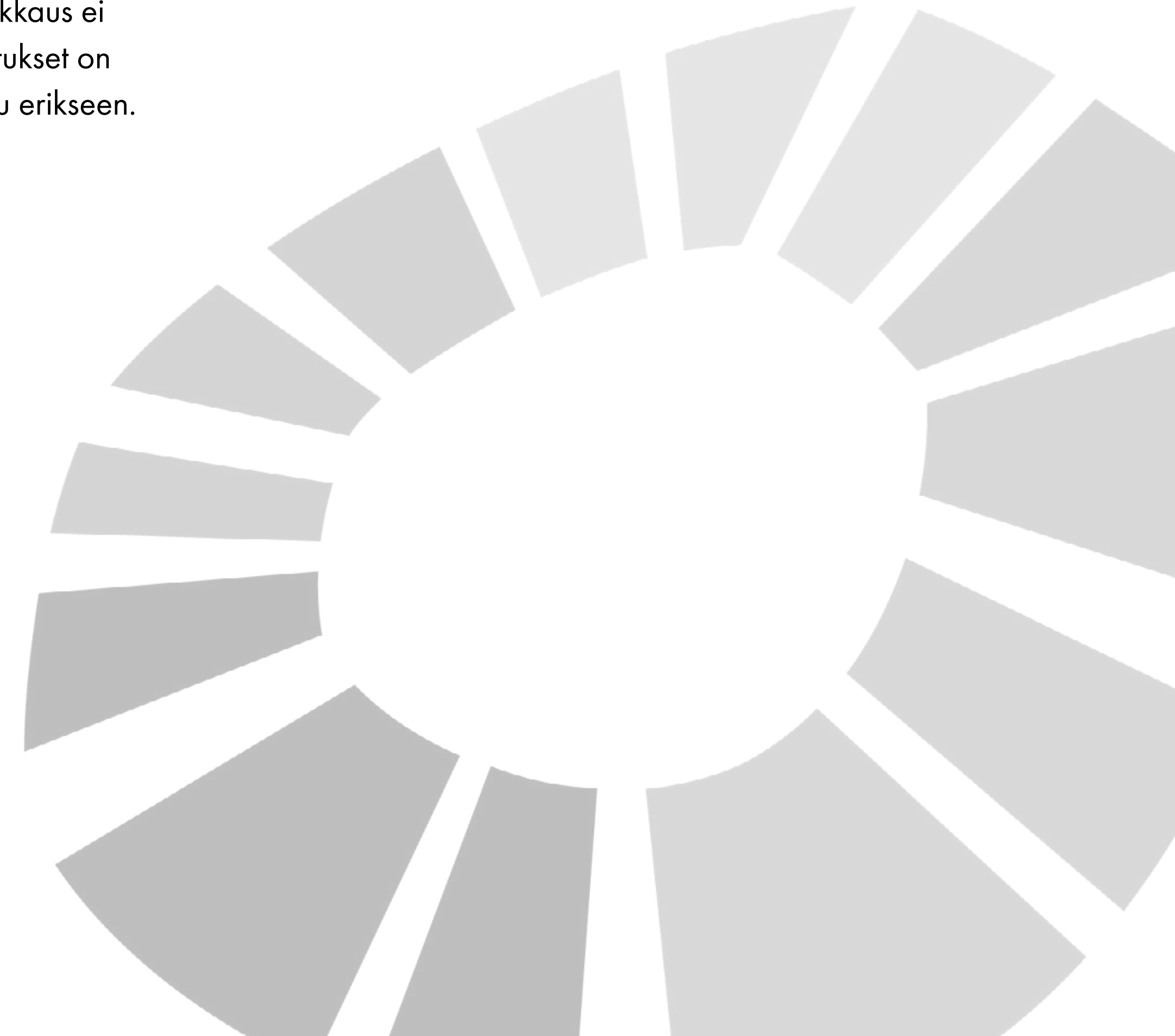
2.1 Aineistojen käsittely

Tilannekuvaraportin aineistojen käsittely ja muokkaus toteutettiin Maakuntien tilakeskuksen tietovarastossa. Näin varmistettiin tietojen rakenteen säilyvyys, yhdistelyn johdonmukaisuus sekä tietojen hallinnan jatkuvuus tulevilla tarkasteluilla.

Raportissa esitettyjen tietojen käyttökelpoisuutta ja luotettavuutta arvioitiintapauskohtaisesti. Jos tietoja on täydennetty laskennallisesti esimerkiksi vertailtavuuden parantamiseksi tai kokonaiskuvan muodostamiseksi, tämä on kerrottu kyseisissä tarkasteluissa.

Tilojen ja rakennusten kokonaislukumäärissä huomioitiin HUS-yhtymän muiden alueiden kanssa jakamat tilat. Sama rakennus tai tila voi olla sekä HUS-yhtymän että toisen hyvinvointialueen käytössä, mutta valtakunnallista lukumäärää tarkastellessa nämä laskettiin vain kertaalleen. Hyvinvointialuekohtaisissa taulukoissa tai kuvaajissa HUS-yhtymän käytössä olevat rakennukset ja tilat esitetään omina kohteinaan.

Aineiston käsittelyssä pyrittiin selkeyteen ja johdonmukaisuuteen, jotta tekninen tai matemaattinen muokkaus ei vääristäisi asioita tai kohteita. Mahdolliset oletukset on tehty mahdollisimman yksiselitteisesti ja kuvattu erikseen.



2.2 Aineiston kattavuus ja ajantasaisuus

Hyvinvointialueet, HUS-yhtymä ja Helsingin kaupungin sotepe-toimiala täydentävät ja päivittävät jatkuvasti tila- ja kustannustietojaan sekä toimittavat sisäänvuokrasopimustietojaan Maakuntien tilakeskuksen tuottamaan ja alueille lakisääteiseen Modulo-tilatietopalveluun. Näin varmistettiin myös tämän raportin tietojen ajantasaisuus, kattavuus ja käytettävyys.

Raportin tilakantatarkastelussa mukana olivat Modulo-tilatietopalvelun 31.12.2025 tiedot. Vertailuja tehtiin 31.12.2024 ja 31.12.2023 tilanteisiin. Avaintiedoiksi luokiteltujen tietojen kattavuus vuoden 2025 lopussa oli valtakunnallisella tasolla 97,4 prosenttia.

Vuokrasopimusten tarkastelussa hyödynnettiin 31.12.2025 tilannetta Modulo-tilatietopalvelussa. Vertailukohtina käytettiin 31.12.2024 sekä poikkeavasti 31.1.2024 tilanteita. Jälkimmäinen vertailukohta on ajankohta, jolloin sisäänvuokrasopimukset sisällytettiin osaksi Maakuntien tila-

keskuksen raportointipalvelua, ja siten aikaisin ajankohta, jolta vertailuaineistoa oli saatavissa.

Vuokrasopimusten kustannuksia tarkastellessa on tarpeen huomioida, että laskennalliset vuokrankorotukset saattavat aiheuttaa vääristymää toteutuviin vuokrankorotuksiin nähden. Maakuntien tilakeskuksen tilatietojärjestelmä päivittää automaattisesti indeksipohjaiset korotukset sopimukseen kirjattujen ehtojen mukaisesti. Mikäli kirjatusta indeksistä on poikettu, tai sopimukseen sisältyy manuaalisesti kirjattava vuokrankorotus, ei tieto välttämättä ole siirtynyt hyvinvointialueelta täsmällisesti tilakeskukseen.

Tämän raportin vuokrasopimusten kustannusten ja neliöhintojen arviointia hankaloitti sopimusten sisällöllinen ja rakenteellinen kirjavuus. Esimerkiksi sopimustietoihin ei välttämättä ollut kirjattu käytettävää mittayksikköä, jolloin laskennallisena määreenä on saatettu käyttää huone-, huoneisto- tai bruttoalaa. Lisäksi sopimusten vuokratu-

nuksiin oli saatettu sisällyttää eri tavoin erittelemättömiä kustannuksia, kuten siivouskuluja ja pysäköintimaksuja. Näin ollen sopimusten vuokratuotokset eivät tämän raportin laskelmissa välttämättä ole suoraan vertailukelpoisia.

Tietojen kattavuutta on kuvattu myös seuraavassa kappaleessa sekä yksittäisiä teemoja tarkasteltaessa.

3 Valtakunnallinen tilannekuva

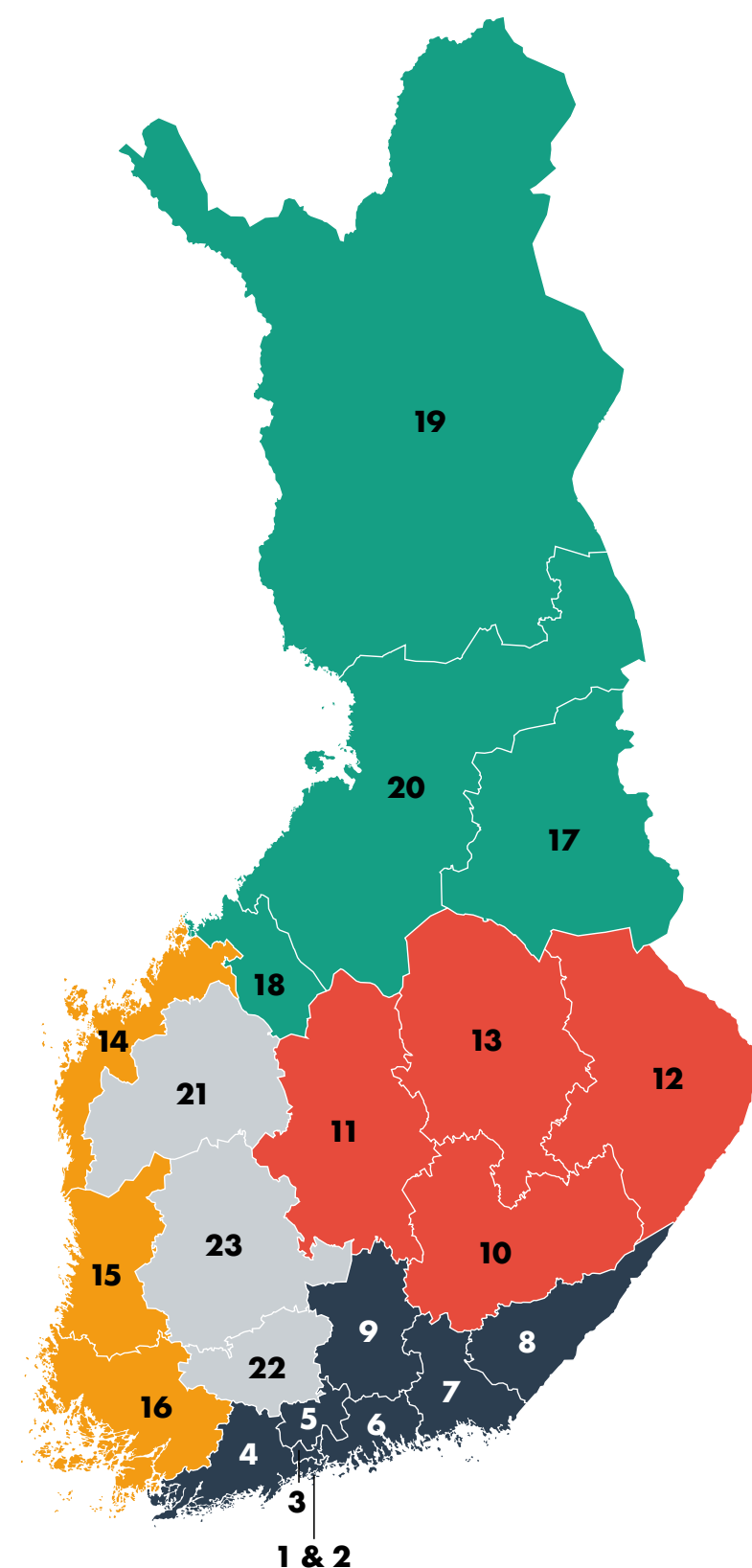
Tämän tilannekuvaraportin tiedot hyvinvointialueiden käytössä olevista tiloista koottiin Maakuntien tilakeskuksen tuottamaan ja hyvinvointialueiden lakisääteisesti käyttämään Modulo-tilatietopalveluun.

Koska Modulo-tilatietopalvelussa pinta-alan mittana käytetään yleisesti huonealaa, tilatiedoista puhuttaessa pinta-alaan viitataan termillä huoneala. Vuokrasopimusten kohdalla pinta-alan tarkasta määreestä ei ole tietoa, joten raportissa käytetään yleistermiä pinta-ala. Molempien yksikkönä käytetään neliometriä.

3.1 Toimitilojen lukumäärät ja huonealat

Vuoden 2025 lopussa hyvinvointialueiden hallinnassa oli noin 554 000 tilaa. Ne jakaantuivat lähes 8 890 rakennukseen. Alueilla oli kokonaisuudessaan käytössään yhteensä lähes 10,6 miljoonaa neliometriä.

Hyvinvointialueiden omistamien tilojen osuus oli 35 prosenttia ja lähes 3,8 miljoonaa neliometriä. Vuokrattujen tilojen osuus oli 65 prosenttia ja 6,7 miljoonaa neliometriä. Mukana oli myös 0,3 prosenttia ja hieman yli 80 000 neliometriä tiloja, joiden hallintamuoto oli muu kuin omistus tai vuokraus.



Etelä-Suomen yhteistyöalue

1. HUS-yhtymä		2. Helsingin kaupunki	
Asukkaita	1 836 394	Asukkaita	706 283
Rakennuksia	275	Rakennuksia	312
Tiloja	48 031	Tiloja	38 451
Hum ²	942 742	Hum ²	639 238
Hum ² /asukas	0,51	Hum ² /asukas	0,91

3. Vantaa ja Kerava		4. Länsi-Uusimaa	
Asukkaita	301 409	Asukkaita	517 012
Rakennuksia	309	Rakennuksia	537
Tiloja	12 348	Tiloja	21 231
Hum ²	255 748	Hum ²	372 208
Hum ² /asukas	0,85	Hum ² /asukas	0,72

5. Keski-Uusimaa		6. Itä-Uusimaa	
Asukkaita	211 167	Asukkaita	100 523
Rakennuksia	205	Rakennuksia	199
Tiloja	9 231	Tiloja	6 506
Hum ²	154 665	Hum ²	117 974
Hum ² /asukas	0,73	Hum ² /asukas	1,17

7. Kymenlaakso		8. Etelä-Karjala	
Asukkaita	154 065	Asukkaita	123 761
Rakennuksia	209	Rakennuksia	216
Tiloja	14 124	Tiloja	13 964
Hum ²	306 948	Hum ²	246 758
Hum ² /asukas	1,99	Hum ² /asukas	1,99

9. Päijät-Häme	
Asukkaita	203 848
Rakennuksia	233
Tiloja	17 118
Hum ²	358 232
Hum ² /asukas	1,76

Itä-Suomen yhteistyöalue

10. Etelä-Savo		11. Keski-Suomi		12. Pohjois-Karjala		13. Pohjois-Savo	
Asukkaita	126 896	Asukkaita	274 129	Asukkaita	161 094	Asukkaita	248 511
Rakennuksia	315	Rakennuksia	419	Rakennuksia	346	Rakennuksia	438
Tiloja	18 008	Tiloja	24 645	Tiloja	19 681	Tiloja	30 392
Hum ²	340 713	Hum ²	550 081	Hum ²	354 859	Hum ²	625 883
Hum ² /asukas	2,68	Hum ² /asukas	2,01	Hum ² /asukas	2,20	Hum ² /asukas	2,52

Länsi-Suomen yhteistyöalue

14. Pohjanmaa		15. Satakunta		16. Varsinais-Suomi	
Asukkaita	179 878	Asukkaita	208 300	Asukkaita	500 807
Rakennuksia	482	Rakennuksia	464	Rakennuksia	984
Tiloja	24 360	Tiloja	28 353	Tiloja	57 653
Hum ²	427 142	Hum ²	487 086	Hum ²	1 096 154
Hum ² /asukas	2,37	Hum ² /asukas	2,34	Hum ² /asukas	2,19

Pohjois-Suomen yhteistyöalue

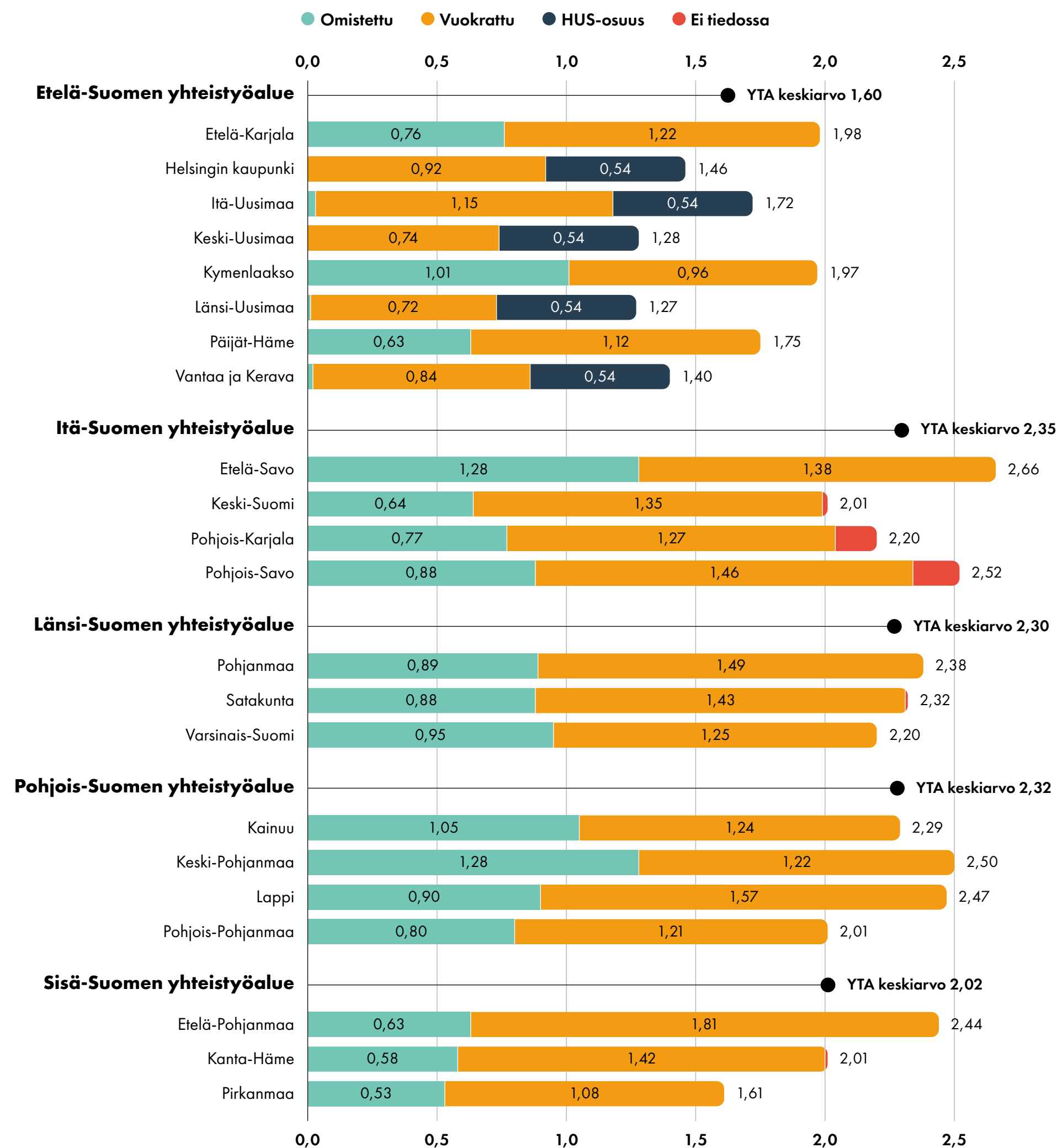
17. Kainuu		18. Keski-Pohjanmaa		19. Lappi		20. Pohjois-Pohjanmaa	
Asukkaita	68 642	Asukkaita	67 445	Asukkaita	175 296	Asukkaita	423 135
Rakennuksia	159	Rakennuksia	134	Rakennuksia	533	Rakennuksia	721
Tiloja	9 693	Tiloja	9 997	Tiloja	21 602	Tiloja	41 976
Hum ²	158 349	Hum ²	168 945	Hum ²	434 255	Hum ²	849 568
Hum ² /asukas	2,31	Hum ² /asukas	2,50	Hum ² /asukas	2,48	Hum ² /asukas	2,01

Sisä-Suomen yhteistyöalue

21. Etelä-Pohjanmaa		22. Kanta-Häme		23. Pirkanmaa	
Asukkaita	188 497	Asukkaita	168 712	Asukkaita	554 556
Rakennuksia	449	Rakennuksia	300	Rakennuksia	646
Tiloja	20 689	Tiloja	16 759	Tiloja	51 950
Hum ²	462 879	Hum ²	340 105	Hum ²	888 243
Hum ² /asukas	2,46	Hum ² /asukas	2,02	Hum ² /asukas	1,60

Kuvio 1: Hyvinvointialueiden toimitilojen perustiedot Modulo-tilatietopalvelussa 31.12.2025.

Seuraavassa kuviossa on kuvattu hyvinvointialueiden käytössä olevat huonealat hallintamuodoittain asukasta kohden. Kuviossa on huomioitu, että HUS-yhtymä tuottaa erikoissairaanhoidon palvelut Uudenmaan hyvinvointialueille ja Helsingin kaupungille. HUS-yhtymän asukaskohtainen osuus on kuvattu näiden alueiden omien osuuksien yhteyteen alueiden välisen vertailtavuuden parantamiseksi.



Kuvio 2: Toimitilojen huonealat eri alueilla asukasta kohti Modulo-tilatietopalvelussa 31.12.2025.

3.2 Toimitilojen omistus ja vuokraus

Vuoden 2025 lopussa hyvinvointialueiden tiloista 65 prosenttia oli vuokrattuja ja 35 prosenttia alueiden omistamia. Mukana oli myös vähäinen määrä tiloja, joiden hallintamuoto oli jokin muu kuin omistus tai vuokraus. Osa alueista toimi kokonaan vuokratiloissa. Vuokraamisen johtaminen onkin merkittävä toimitilajohtamisen osa-alue.

Vuodenvaihteessa 2025–2026 Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelussa oli yhteensä 8 173 voimassa olevaa vuokrasopimusta. On huomioitava, että sopimusmäärä ei suoraan kerro vuokrattujen kohteiden lukumäärästä, sillä yksi vuokrasopimus voi sisältää useita vuokrakohteita.

Vuokrasopimusten kattavuus Modulo-tilatietopalvelussa 31.12.2025 oli 92 prosenttia. Ainoastaan Helsingin kaupungin ja Päijät-Hämeen hyvinvointialueen sopimustiedot alittivat 60 prosentin kattavuuden: Helsingin kaupungin sotepe-toimialalle vuokratuista tiloista 59 prosenttia ja Päijät-Hämeen hyvinvointialueelle vuokratuista tiloista 46

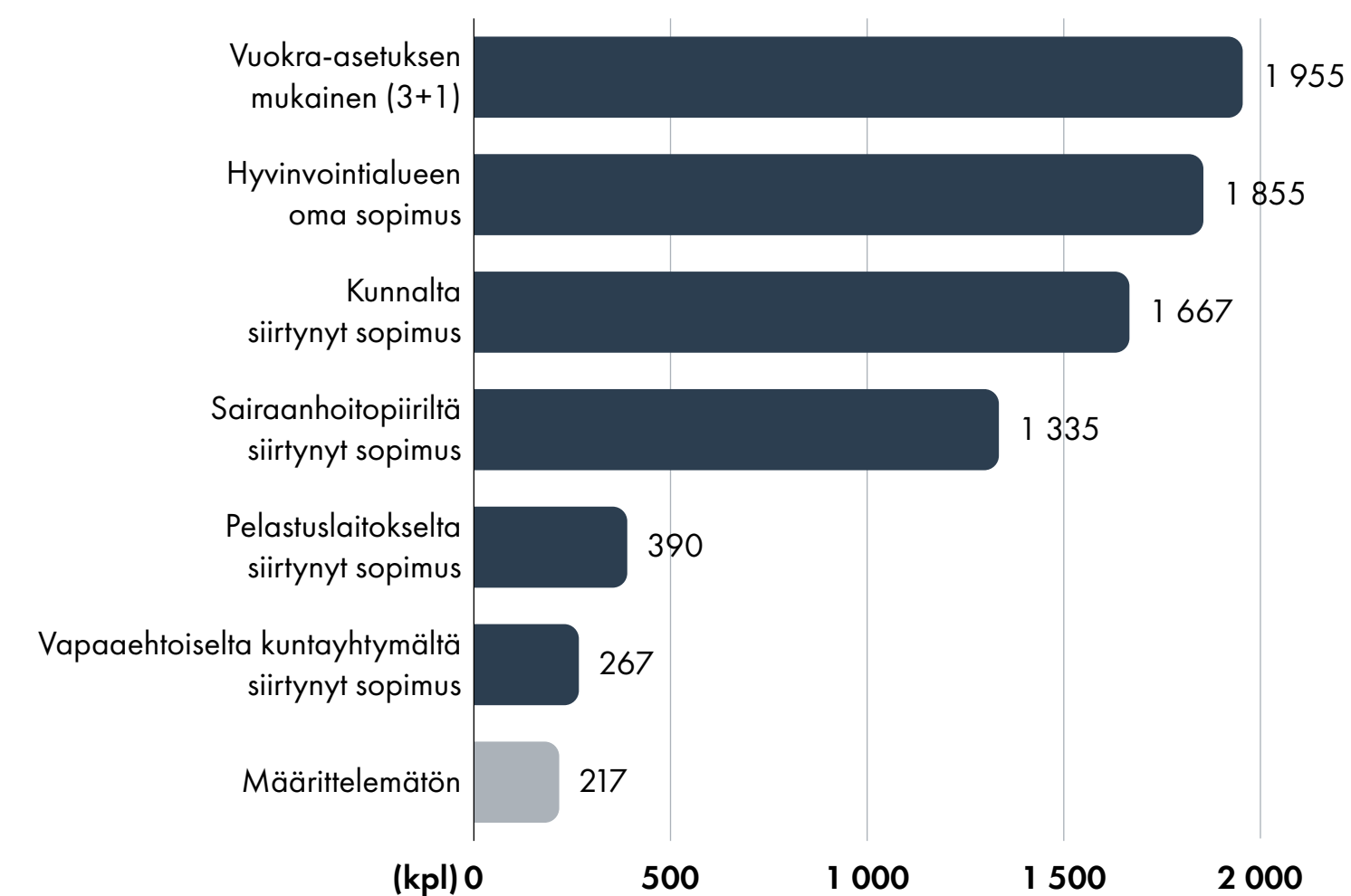
prosenttia oli ilman sopimustietoa. Näiden kahden alueen lisäksi sopimustietojen kattavuus jäi alle 90 prosentin vain Pohjois-Karjalán hyvinvointialueella (78 %) ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueella (87 %). Kolme aluetta saavutti täyden 100 prosentin vuokrasopimustietojen kattavuuden.

Neliövuokrat vaihtelivat hyvinvointialueittain ja sopimustyypeittäin. Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelun vuokrasopimusten mukaan vuoden 2025 lopussa keskimääräinen neliövuokra oli 15,63 euroa. Alimmat keskimääräiset vuokrahinnat alueen asukasta kohti olivat 3,74 euroa ja korkeimmat 26,18 euroa.

Sopimustyypeittäin tarkasteltuna hyvinvointialueiden keskimääräinen neliövuokra vuoden 2025 lopussa oli 14,56 euroa toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla ja 16,30 euroa määräaikaisilla sopimuksilla. Toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia oli yhteensä 4 527 ja määräaikaisia 3 286 kappaletta.

Vuoden 2025 lopussa voimassa olevista sopimuksissa näkyi vielä sote- ja pela-uudistuksen siirtymäajan vaikutus. Noin neljännes, lähes 2 000 kappaletta, oli niin kutsuttuja 3+1-sopimuksia. Hyvinvointialueilla oli kuitenkin lähes

yhtä monta uutta sopimusta. Kunnilta ja pelastuslaitokselta siirtyneitä sopimuksia oli kokonaismäärästä edelleen reilu neljännes.



Kuvio 3: Hyvinvointialueiden vuokrasopimukset alkuperän mukaisesti jaoteltuna Modulo-tilatietopalvelussa 31.12.2025.

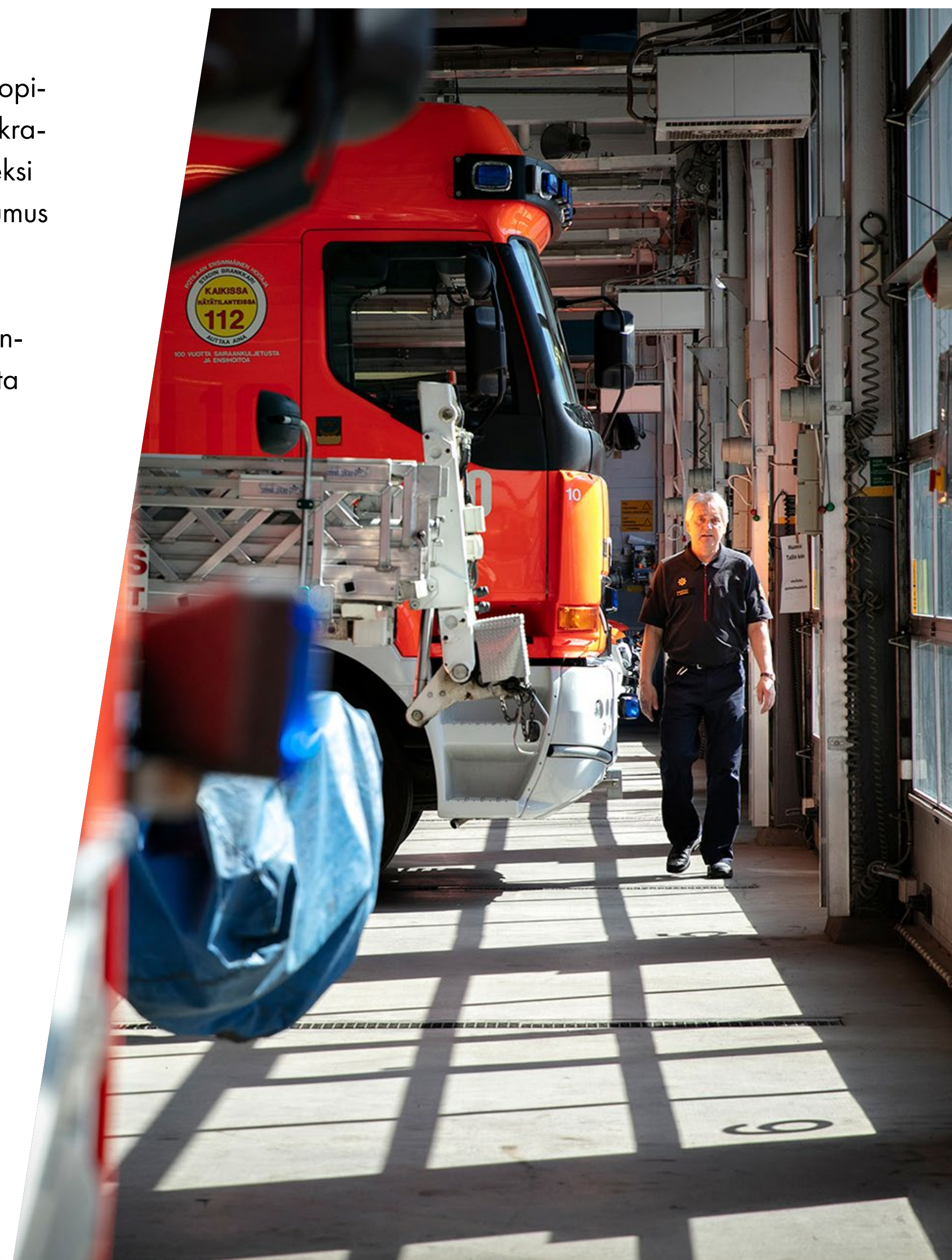
On kuitenkin huomioitava, että vuosi 2025 oli siirtymäajan 3+1-sopimusten viimeinen sopimusvuosi ilman mahdollista optiovuotta, ja siten nämä sopimukset näkyvät vielä tässä tarkastelussa. Tarkastelujakson suurin yksittäinen muutos toimitilojen pinta-alojen määrässä tapahtui vuodenvaihteessa 2025–2026, jolloin toimitilojen pinta-ala pieneni n. 230 000 neliometriä. Tämä muutos johtui pääosin hyvinvointialueiden luopuessa kunnilta siirtymäajaksi vuokratuista tiloista.

Maakuntien tilakeskus laski tätä raporttia varten Modulo-tilatietopalveluun tallennetuille vuokrasopimuksille laskennallisen vuokrasitoumuksen. Se kertoo, paljonko vuokrasopimuksesta jäisi maksettavaa, jos se irtisanottaisiin välittömästi tai ensimmäisen tilaisuuden tullen. Laskennassa huomioitiin toistaiseksi voimassa olevien sopimusten kohdalla ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä, määräaikaisten sopimusten voimassaoloaika ja mahdolliset vahvistetut jatko-optiot, muttei vahvistamattomia.

Vuoden 2025 lopussa hyvinvointialueiden, HUS-yhtymän ja Helsingin kaupungin sotepe-toimialan voimassa olevien vuokrasopimusten yhteenlaskettu laskennallinen vuokrasitoumus oli 4,76 miljardia euroa. Summaan vaikuttivat

etenkin suurten kohteiden pitkät määräaikaiset vuokrasopimukset. Määräaikaisten sopimusten laskennallinen vuokrasitoumus olikin yhteensä 4,05 miljardia euroa. Toistaiseksi voimassa olevien sopimusten laskennallinen vuokrasitoumus oli vain 714,5 miljoonaa euroa.

Tehokas vuokrajohtaminen edellyttää selkeää ja johdonmukaista, sisällöllisesti ja rakenteellisesti vertailukelpoista tietoa ja sopimusaineistoa. Vain niiden avulla voidaan muodostaa kattava ja tietoon perustuva ymmärrys hyvinvointialueiden tilakannasta ja niiden kustannusrakenteista.



3.3 Tilat toiminnoin

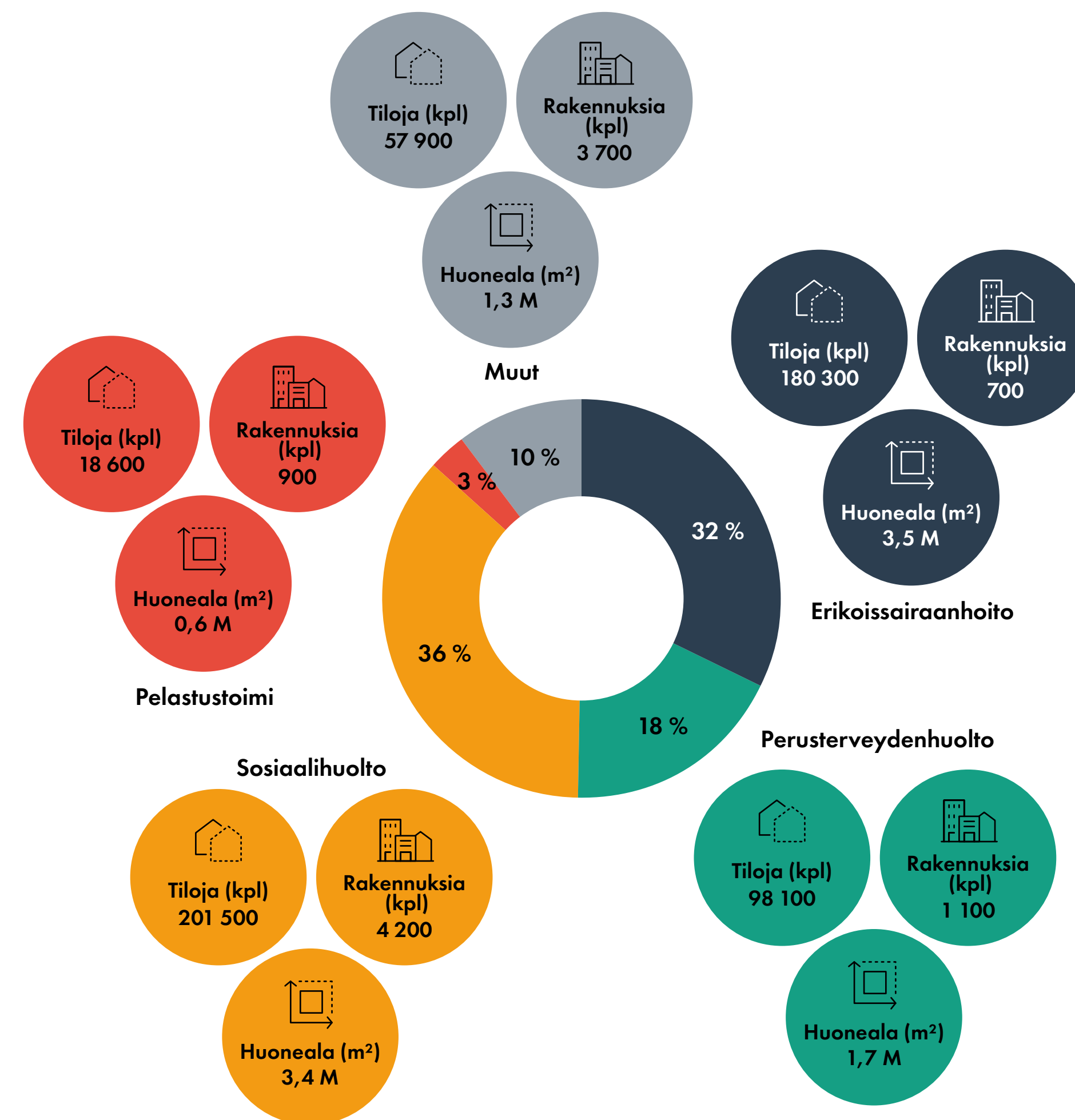
Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalveluun merkittyjen käyttötarkoitussyöhykkeiden avulla hyvinvointialueiden tiloja voidaan tarkastella toiminnoin. Tilakohtaisena tietona ne ohjaavat toiminoille myös yhteiskäyttökohteiden tiedot käytön mukaan.

Hyvinvointialueiden tilat jakaantuivat Modulo-tilatietopalvelussa vuonna 2025 neljään perustoimintoon: erikoissairaanhoidon, perusterveydenhuoltoon, sosiaalihuoltoon ja pelastustoimeen.

Lisäksi mukana oli muita tiloja, kuten pysäköinnin, ympäristöterveyden sekä koulu- ja opiskelijaterveydenhuollon tiloja. Ne luokiteltiin tässä raportissa luokkaan Muut, samoin kuin ilman toiminnosta kertovaa tietoa olevat tilat. Valtakunnallisesti vain 3,5 prosenttia tiloista oli ilman käyttö-

tarkoituksesta kertovaa tietoa Modulo-tilatietopalvelussa vuoden 2025 lopussa.

Vuonna 2025 hyvinvointialueilla oli Modulo-tilatietopalvelun mukaan eniten tilaa käytössään erikoissairaanhoidon. Sen käytössä oli yhteensä 33 prosenttia huonealasta (3,5 miljoonaa neliometriä) ja 33 prosenttia kaikista tiloista (180 000 tilaa). Sosiaalihuollolle oli merkitty 33 prosenttia kaikesta käytössä olleesta huonealasta (3,4 miljoonaa neliometriä) ja 36 prosenttia tiloista (lähes 202 000 tilaa). Perusterveydenhuollolla oli käytössä 16 prosenttia kaikesta tilakannasta (1,7 miljoonaa neliometriä) ja 18 prosenttia tiloista (98 000 tilaa). Pelastustoimen käyttöön oli merkitty 6 prosentin osuus (0,6 miljoonaa neliometriä), mikä jakautui lähes 19 000 tilaan ja oli 3 prosenttia kaikista tiloista.



Kuvio 4: Hyvinvointialueiden tilojen jakaumat toiminnoin Modulo-tilatietopalvelussa 31.12.2025.

4 Muutos vuoden 2025 aikana

Vuonna 2025 hyvinvointialueiden, HUS-yhtymän ja Helsingin kaupungin sotepe-toimialan tila- ja kohdekannan muutokset Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelussa jäivät vähäisiksi. Tämä oli odotettavaa, sillä toimitila- ja kiinteistöhallinto on pitkäjänteistä ja usein pakotettavista syistä hidastuneista toimintaa. Esimerkiksi kiinteistöjen myynti ja pitkäaikaisista vuokrasopimuksista irtautuminen vie aikaa. Samaan aikaan

tilahallinnon on varmistettava hyvinvointialueiden toimintojen jatkuvuus ja palveluiden saatavuus alueen asukkaille.

Oman haasteensa muutoksiin toivat vielä vuonna 2025 siirtymäajalle tehdyt asetuksen mukaiset, niin sanotut 3+1-sopimukset. Kun vuokrasopimukset tulivat vuoden 2025 aikana irtisanottaviksi tai uusittaviksi, tarjosivat ne ensimmäisen selkeän ja suuren kertaluontoisen kokonai-

suuden, jonka avulla alueilla oli mahdollisuus vaikuttaa tilamääriinsä. Pääsääntöisesti vuokrasopimukset olivat kuitenkin voimassa vielä vuoden 2025 loppuun asti, joten niiden päättymisten vaikutuksia tilakantaan voidaan tarkastella vasta vuoden 2026 tietojen yhteydessä.

4.1 Kohteet ja neliöt

Vuonna 2025 hyvinvointialueiden tilojen huoneala väheni yhteensä yli 230 000 neliometriä, eli noin 2 prosenttia. Alueiden välillä oli kuitenkin aikaisempien vuosien tapaan eroavaisuuksia: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueella tilat vähenivät suhteellisesti (6 %) ja neliömetreissä tarkasteltuna (49 000 m²) eniten. Tiloja lisäsivät suhteellisesti eniten Itä-Uudenmaan hyvinvointialue ja Helsingin kaupungin sotepe-toimiala (2 % kumpikin). Neliömetreissä tilat kasvoivat eniten Helsingin kaupungin sotepe-toimialalla (13 000 m²).

Tilojen lukumäärä kasvoi hieman vuoden 2025 aikana. Vaikka alueellista vaihtelua esiintyi, hieman yli puolet alueista kasvattivat tilamääriään. Osa muutoksista selittyy siirtymisellä yhden tilan virtuaalipohjakuvista tilat eritteleviin pohjakuviin. Näissä tapauksissa tilojen kappalemääräinen muutos on usein suurempi kuin muutokset rakennusten lukumäärissä tai huonealassa. Esimerkiksi Lapin hyvinvointi-

alueella sekä rakennusten että huonealojen määrät laskivat vuonna 2025, mutta tilojen kappalemäärä nousi. Tämä viittaa merkittävään määrään pohjakuvamuutoksia varsinaisten tilamuutosten ohella.

Aluekohtaisia lukuja ja niissä tapahtuneita muutoksia tarkastellaan yhteistyöaluekohtaisissa kappaleissa.



4.1.1 Etelä-Suomen yhteistyöalue

Etelä-Suomen yhteistyöalueella tilat vähenivät vuoden 2025 aikana lähes 54 000 neliömetrillä ja käytössä olevien rakennusten määrä 39 rakennuksella. Tilojen määrä kasvoi lähes 3 000:lla. Suhteellisesti huoneala laski 2 prosenttia vuoden aikana, samoin rakennusten määrä. Tilojen lukumäärä kasvoi vuodessa 2 prosenttia.

Rakennusten määrää tarkasteltaessa on huomioitava, että HUS-yhtymän tuottaessa erikoissairaanhoidopalvelut Uudenmaan alueella, samassa rakennuksessa saattaa toimia sekä HUS-yhtymä että hyvinvointialue. Mikäli toinen näistä poistuu rakennuksesta, jää rakennus edelleen toisen toimijan käyttöön. Vastaavasti, mikäli esimerkiksi HUS-yhtymä laajentaa toimintaansa rakennukseen, jossa jo toimii jokin hyvinvointialueista, näkyy tämä muutos lisääntyneenä rakennusmääränä HUS-yhtymän kohdalla, vaikka yhteistyöalueen kokonaissummassa käytettyjen rakennusten määrä ei kasva. Yllä esitetyt luvut kertovat alueiden yhteenlasketun muutoksen, joissa sama rakennus voi olla samanaikaisesti vähennys yhdellä ja lisäys toisella alueella.



● Etelä-Suomen yhteistyöalue

1. HUS-yhtymä			2. Helsingin kaupunki			3. Vantaa ja Kerava		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)	2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)	2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	9	3	Rakennusten muutos	-12	-4	Rakennusten muutos	-1	0
Tilojen muutos	610	1	Tilojen muutos	1 120	3	Tilojen muutos	478	4
	Muutos (m ²)	Muutos (%)		Muutos (m ²)	Muutos (%)		Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	11 700	1	Huonealan muutos	-22 703	-4	Huonealan muutos	-5 683	-2

4. Länsi-Uusimaa			5. Keski-Uusimaa			6. Itä-Uusimaa		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)	2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)	2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-4	-1	Rakennusten muutos	-6	-3	Rakennusten muutos	7	4
Tilojen muutos	1 621	8	Tilojen muutos	-294	-3	Tilojen muutos	282	4
	Muutos (m ²)	Muutos (%)		Muutos (m ²)	Muutos (%)		Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	2 547	1	Huonealan muutos	-5 256	-3	Huonealan muutos	2 832	2

7. Kymenlaakso			8. Etelä-Karjala			9. Päijät-Häme		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)	2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)	2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-8	-4	Rakennusten muutos	-13	-6	Rakennusten muutos	-11	-5
Tilojen muutos	-78	-1	Tilojen muutos	-1 014	-7	Tilojen muutos	95	1
	Muutos (m ²)	Muutos (%)		Muutos (m ²)	Muutos (%)		Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-16 784	-5	Huonealan muutos	-17 626	-7	Huonealan muutos	-2 834	-1

Kuvio 5: Etelä-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealojen muutokset vuoden 2025 aikana.

Etelä-Karjalan hyvinvointialue vähensi toimintaansa kolmestatoista rakennuksesta. Tilojen määrä väheni 7 prosenttia ja huoneala 7 prosenttia. Neliömetreissä laskettuna alue vähensi lähes 18 000 neliometriä ja tiloissa noin 1 000 tilaa. Muutos selittyy pääosin kahden palvelukeskuksen lopettamisella alkuvuodesta 2025 ja 13 000 neliömetrin suuruisen terveyskeskuksen toimintojen siirtymisellä pienempiin tiloihin.

Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala kasvatti käytössään olevaa tilamäärää noin 22 000 neliometriä. Huonealan muutos oli 4 prosenttia ja tilojen määrän kasvu 3 prosenttia. Rakennusten määrä pysyi lähes entisellään (-12 rakennusta).

HUS-yhtymä lisäsi toimintaansa yli 600 tilalla eli noin prosentin. Toiminta kuitenkin jakaantui useampaan rakennukseen. Rakennusten määrä kasvoi 9 rakennuksella, mikä vastasi 3 prosentin kasvua. Huoneala kasvoi lähes 12 000 neliometriä eli noin prosentin.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen käytössä olevat tilat kasvoivat kaikilla mittareilla. Rakennusten määrä kasvoi 4 prosenttia, tilojen 4 prosenttia ja huonealan 2 prosenttia. Tilojen lukumäärään vaikutti etenkin virtuaalikuvien korvaaminen piirretyillä pohjakuvilla.

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue puolestaan vähensi käytössään olevia tiloja reilut 5 000 neliometriä, mikä vastasi 3 prosentin vähennystä. Myös tilojen ja rakennusten lukumäärät laskivat 3 prosenttia. Toiminta tiivistyi siis kaikilla mittareilla, vaikka muutokset olivatkin hillittyjä. Vakaata tilakantaa selitti alueen kuntayhtymäpohja.

Kymenlaakson hyvinvointialueella käytössä olevien rakennusten ja huonealan vähennykset (4 prosenttia) eivät näkyneet tilojen lukumäärässä, joka pienentyi vain prosentin. Muutoksia aiheutui korvaavista kohteista, kuten Karhulan paloasemasta, joka korvasi vanhan, käytöstä poistuneen paloaseman. Kokonaistilamäärien muutokset jäivät näissä tapauksissa pieniksi, vaikka tilojen uudistuminen oli toimintojen kannalta merkittävää.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueella huoneala kasvoi noin 2 500 neliometriä, mikä vastasi prosentin kasvua. Yksittäisten tilojen lukumäärä kuitenkin kasvoi 1 600 kappaletta eli 8 prosenttia. Vuoden 2025 aikana alue keskittyi tarkentamaan tilatietojaan ja lisäämään piirrettyjen pohjakuvien määrää. Tämä näkyi tilojen määrän suhteellisesti suurempana muutoksena huonealaan nähden.

Päijät-Hämeen hyvinvointialue vähensi huonealaa ja rakennuksia. Käytössä olevat rakennukset vähenivät 5 prosenttia (11 rakennusta). Huonealan vähennys oli noin prosentin. Tilojen lukumäärä kasvoi vajaan 100 tilan lisäyksellä noin prosentin. Vuoden 2025 aikana alueella purettiin keskussairaalan osia, joita korvattiin uusilla tiloilla.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue vähensi huonealaansa 2 prosentilla eli noin 6 000 neliometrillä, kun taas tilojen määrä kasvoi 4 prosenttia. Rakennusten kokonaismäärä väheni yhdellä.

4.1.2 Itä-Suomen yhteistyöalue

Itä-Suomen yhteistyöalueella vuonna 2025 tilojen lukumäärä Modulo-tilatietopalvelussa kasvoi, vaikka rakennusten ja huonealojen määrät vähenivät. Tilanetta selitti virtuaalitulojen korvaaminen tarkemmilla, piirretyillä pohjakuvilla. Yhteistyöalueen hyvinvointialueet vähensivät tilojaan yhteensä lähes 20 000 neliometriä (1 %) ja toimintaan käytettyjen rakennusten määrää 25 rakennuksella (2 %). Tilojen lukumäärä kasvoi noin 1 600:lla (2 %).

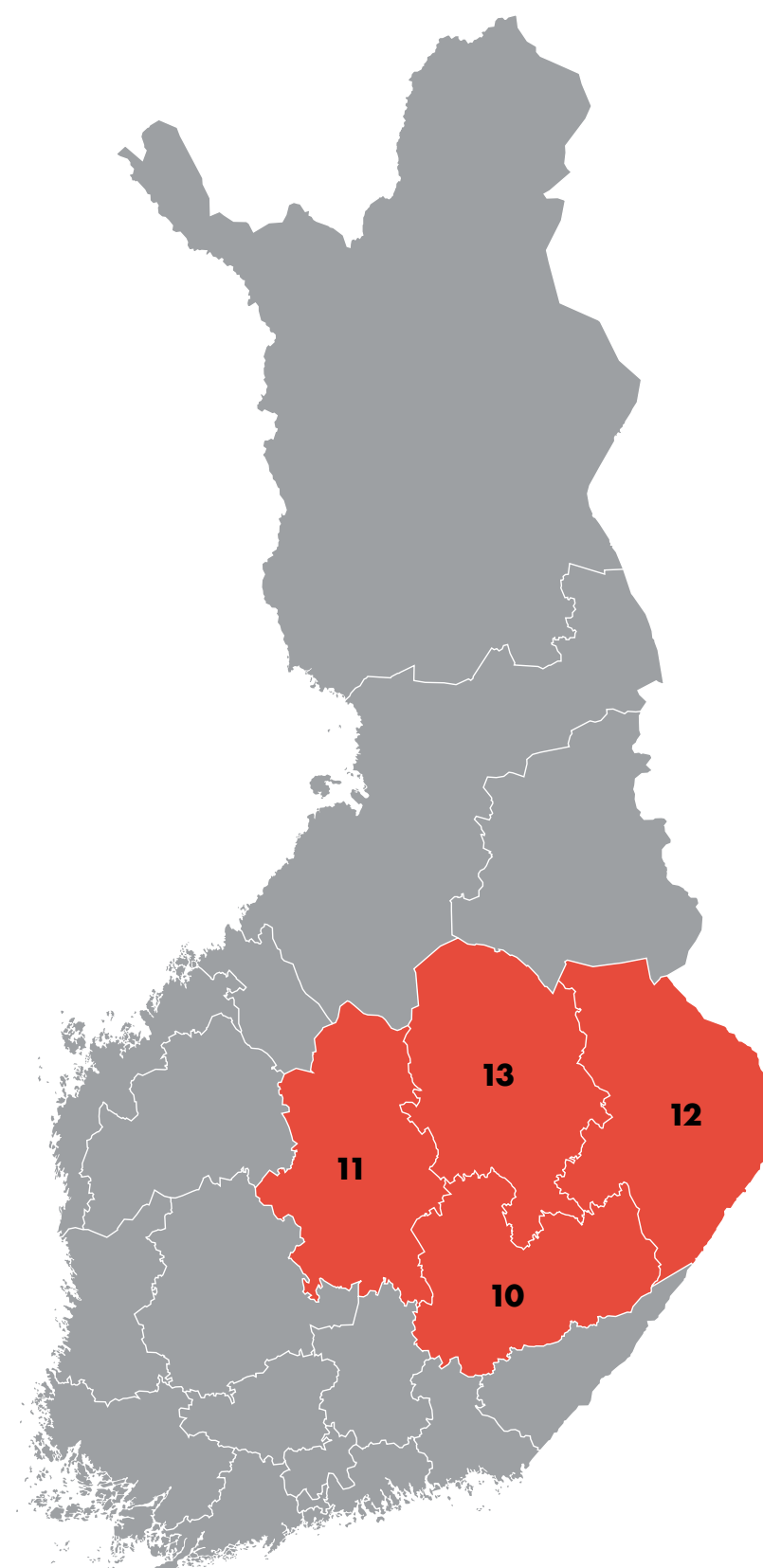
Etelä-Savon hyvinvointialueella tilat vähenivät 2 prosenttia ja huoneala prosentin. Tiloissa se tarkoitti lähes 280 tilan vähennystä. Huoneala pieneni melkein 5 000 neliometriä. Hyvinvointialue vähensi tilatiedoistaan yhden rakennuksen.

Keski-Suomen hyvinvointialueen käytössä olevien tilojen lukumäärä kasvoi vuoden 2025 aikana hieman yli 1 700 tilalla (7 %). Lisäys ei kuitenkaan kasvattanut käytössä olevaa huonealaa kuin prosentin (4 200 m²). Samaan aikaan toiminta laajeni kahteen muuhun

rakennukseen. Alueen luvut kertovat virtuaalikuvienv päivittämisestä piirretyillä pohjakuvilla, mikä lisäsi tilojen määrää ilman vastaavaa huonealan kasvua.

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen käytössä oleva huoneala väheni noin 20 000 neliometrillä eli peräti 6 prosenttia. Tiloissa mitattuna vähennys oli 1 200 tilaa (6 %). Myös rakennuksien lukumäärä väheni 6 prosenttia, mikä tarkoitti yhteensä 20 rakennusta.

Pohjois-Savon hyvinvointialue kasvatti tilojensa määrää 4 prosenttia eli lähes 1 400 tilalla. Samaan aikaan huoneala kasvoi alle prosentin, 700 neliometriä. Rakennusten lukumäärä väheni vuoden aikana yhdellä.



Itä-Suomen yhteistyöalue

10. Etelä-Savo		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-7	-2
Tilojen muutos	-279	-2
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-4 695	-1

11. Keski-Suomi		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	4	1
Tilojen muutos	1 719	7
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	4 240	1

12. Pohjois-Karjala		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-20	-6
Tilojen muutos	-1 202	-6
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-20 065	-6

13. Pohjois-Savo		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-2	0
Tilojen muutos	1 358	4
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	688	0

Kuvio 6: Itä-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealojen muutokset vuoden 2025 aikana.

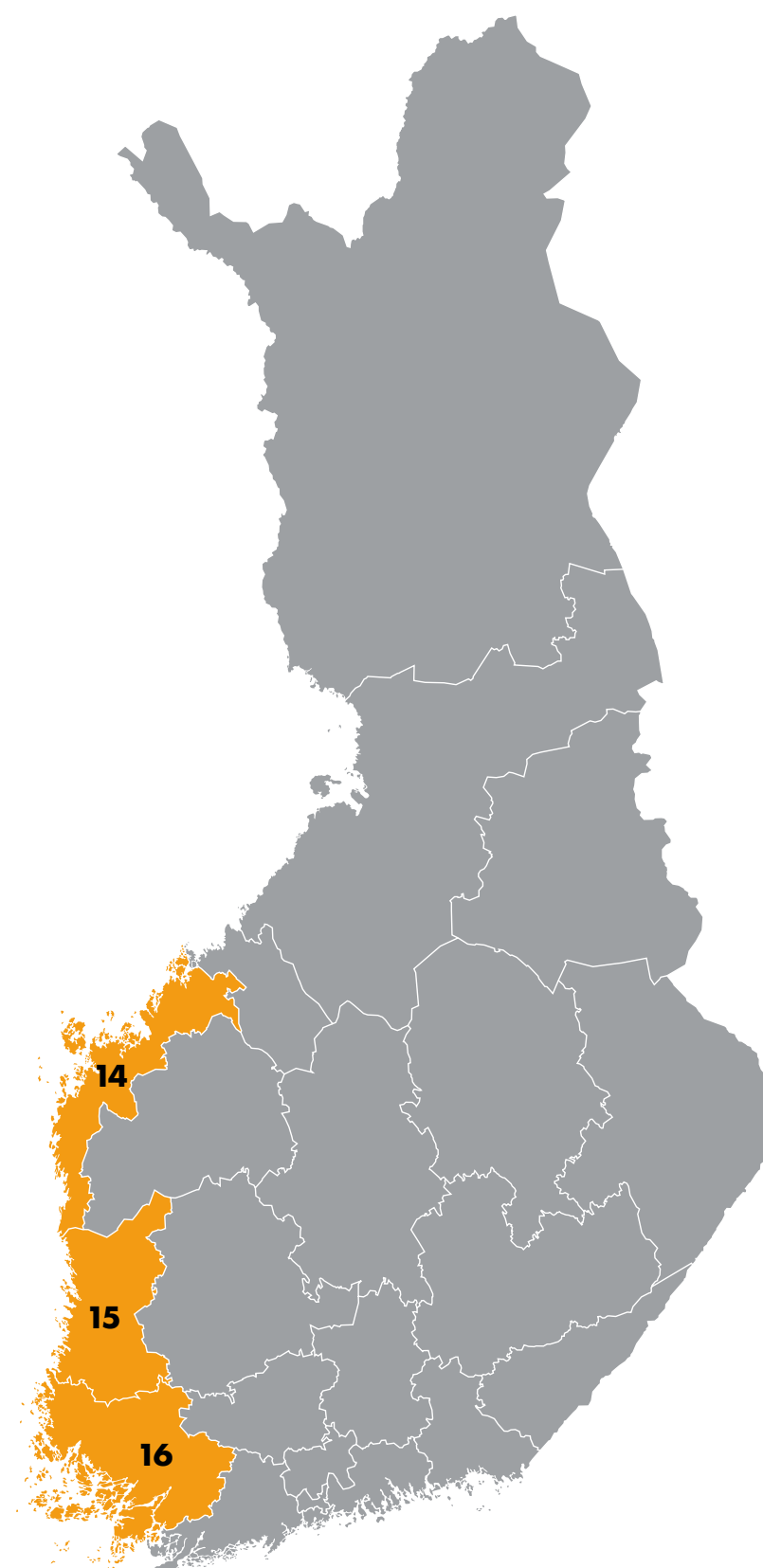
4.1.3 Länsi-Suomen yhteistyöalue

Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden yhteenlasketut tilat vähenivät yli 21 000 neliometriä. Muutos vastaa noin prosentin muutosta. Käytettyjen tilojen lukumäärä nousi lähes tuhannella tilalla (1 %). Hyvinvointialueiden käytössä olevia rakennuksia oli 4 enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Tilojen määrällistä kasvua huonealan vähentyessä selittää virtuaalitulojen korvautuminen piirretyillä, yksittäiset tilat erittelevillä pohjakuvilla Modulo-tilatietopalvelussa.

Pohjanmaan hyvinvointialueella kolmen rakennuksen lisäys ei merkittävästi näkynyt tilamäärissä tai käytetyssä huonealassa. Tilojen lukumäärä pieneni noin 60:lla ja huoneala noin 1 700 neliometrillä. Molemmissa suhteellinen muutos oli alle prosentin.

Satakunnan hyvinvointialue vähensi tilojaan lähes 800:lla (3 %) ja yli 15 000 neliometrillä (3 %). Tiloja oli 17 rakennuksessa vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Se vastasi kahta prosenttia rakennusmäärästä.

Varsinais-Suomen hyvinvointialueen käyttämät tilat kasvoivat vuoden 2025 aikana. Alue lisäsi käyttöönsä lähes 2 000 tilaa (3 %) ja 4 000 neliometriä (alle 1 %). Rakennusten määrä kasvoi 18 rakennuksella (2 %). Tilojen suhteellisesti suurempi kasvu huonealaan nähden viittaa virtuaalikuvien korvautumisella piirretyillä pohjakuvilla.



● Länsi-Suomen yhteistyöalue

14. Pohjanmaa		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	3	1
Tilojen muutos	-57	0
Muutos (m ²)		Muutos (%)
Huonealan muutos	-1 736	0

15. Satakunta		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-17	-4
Tilojen muutos	-783	-3
Muutos (m ²)		Muutos (%)
Huonealan muutos	-15 870	-3

16. Varsinais-Suomi		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	18	2
Tilojen muutos	1 837	3
Muutos (m ²)		Muutos (%)
Huonealan muutos	-3 920	0

Kuvio 7: Länsi-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealojen muutokset vuoden 2025 aikana.

4.1.4 Pohjois-Suomen yhteistyöalue

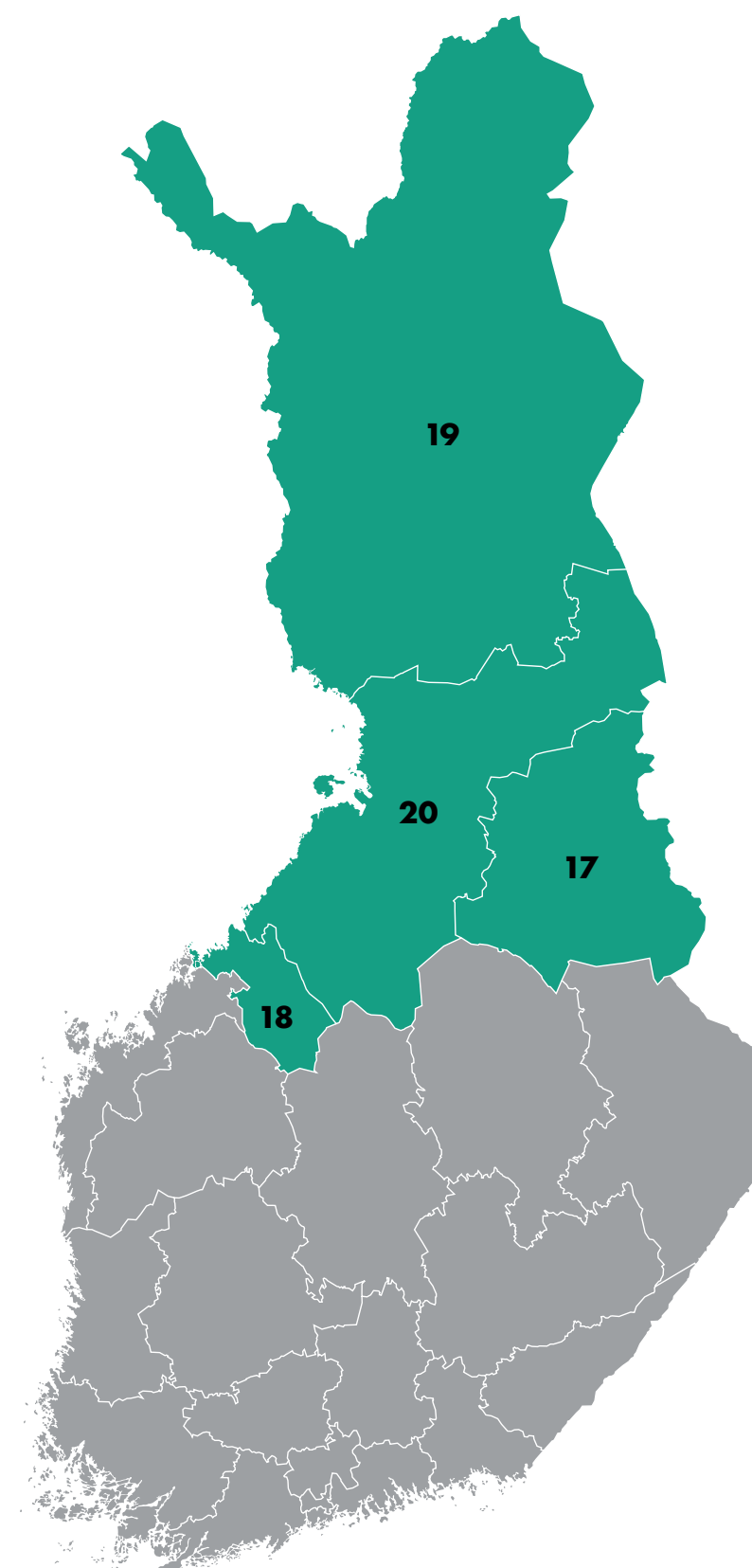
Pohjois-Suomen yhteistyöalueella käytössä oleva huoneala laski vuoden 2025 aikana yli 66 000 neliömetriä, mikä vastasi 4 prosenttia. Tilojen määrä kasvoi, ja vuoden 2025 lopussa yhteistyöalueella oli käytössä yhteensä noin 100 tilaa enemmän kuin alkuvuodesta. Suhteessa aikaisempaan muutos jäi kuitenkin alle prosenttiin. Hyvinvointialueiden toiminnasta poistui 32 rakennusta, mikä vastasi 2 prosentin rakennuskannan supistumista. Tilojen määrän kasvu selittyi virtuaalitulojen korvautumisella piirretyillä pohjakuvilla.

Kainuun hyvinvointialueella käytetyt tilat vähenivät prosentin verran, mikä vastasi noin sataa tilaa alueen tilakannassa. Huoneala väheni 3 600 neliömetrillä, mikä oli suhteellisesti laskettuna 2 prosentin muutos. Käytöstä poistui kymmenen rakennusta (6 %).

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue poisti käytöstään 5 prosenttia rakennuskannastaan, eli toiminta päättyi alle kymmenessä rakennuksessa. Tilojen vähenys jäi prosenttiin. Huonealassa mitattuna käytetyt tilat vähenivät 1 000 neliömetrillä.

Lapin hyvinvointialueen muutosluvuissa näkyi virtuaalitulojen korvautuminen piirretyillä pohjakuvilla Modulo-tilatietopalvelussa. Tilojen määrä kasvoi 300 tilalla, mutta huoneala väheni lähes 7 000 neliömetriä. Suhteelliset muutokset jäivät molemmilla tiedoilla tarkasteltuna 1–2 prosenttiin, samoin rakennusten määrän muutos.

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue vähensi käytöstään lähes 55 000 neliömetriä (6 %). Tilojen lukumäärä kasvoi lähes 200:lla, mikä tarkoitti alle prosentin muutosta. Rakennusten määrä väheni 7 rakennuksella. Alue purki vuoden 2025 aikana vanhaa kantasairaalaa, mikä vähensi alueen käytössä olevaa pinta-alaa ja tilojen määrää. Tilojen lukumäärä puolestaan nousi virtuaalipohjakuvien korvautuessa piirretyillä pohjakuvilla useammassa kohteessa.



Pohjois-Suomen yhteistyöalue

17. Kainuu		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-10	-6
Tilojen muutos	-125	-1
Muutos (m ²)		Muutos (%)
Huonealan muutos	-3 627	-2

18. Keski-Pohjanmaa		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-7	-5
Tilojen muutos	95	1
Muutos (m ²)		Muutos (%)
Huonealan muutos	-1 034	-1

19. Lappi		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-8	-2
Tilojen muutos	317	1
Muutos (m ²)		Muutos (%)
Huonealan muutos	-6 980	-2

20. Pohjois-Pohjanmaa		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-7	-1
Tilojen muutos	-182	0
Muutos (m ²)		Muutos (%)
Huonealan muutos	-54 908	-6

Kuvio 8: Pohjois-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealojen muutokset vuoden 2025 aikana.

4.1.5 Sisä-Suomen yhteistyöalue

Sisä-Suomen hyvinvointialueiden toiminta väheni vuoden 2025 aikana 79 rakennuksessa (5 %). Myös yksittäisten käytettyjen tilojen määrä pienentyi, ja vuoden 2025 lopussa tiloja oli 2 prosenttia ja noin 2 000 tilaa vähemmän. Huoneala laski 4 prosenttia eli yli 73 000 neliometriä.

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen käytössä olevat tilat vähenivät vuodessa lähes 24 000 neliometriä (5 %). Tiloissa se oli noin 600 tilaa (3 %). Rakennusten lukumäärä pieneni 6:lla, mikä oli noin 6 prosentin muutos. Lukujen taustalla oli myös tilakannan muutoksia, sillä alue otti vuoden 2024 lopulla käyttöönsä uuden laajan perhekeskuksen Seinäjoella. Keskuksella korvattiin useita vuokratiloja, joista osasta luovuttiin vasta vuoden 2025 alussa. Tilojen määrän muutos jäi kuitenkin suhteessa pieneksi, sillä toisin kuin perhekeskuksessa useissa luovutuissa kohteista oli käytössä vain virtuaalikuvat Modulo-tilatietopalvelussa.

Kanta-Hämeen hyvinvointialue vähensi käytössään olevia tiloja huonealassa mitattuna lähes 7 000 neliometriä (2 %). Tilojen lukumäärä kuitenkin kasvoi lähes 900:lla (5 %). Alue luopui toiminnastaan yhteensä viidessä rakennuksessa.

Pirkanmaan hyvinvointialue vähensi käytöstään 42 000 neliometrillä, mikä kuitenkin suuren tilakannan vuoksi tarkoitti vain 5 prosentin vähennystä kokonaishuonealasta. Tilojen lukumäärä pieneni noin 2 300:lla (4 %) ja rakennusten lukumäärä noin 50:llä (8 %). Vuonna 2025 Pirkanmaa myi Ylisen ja Mäntän sairaalarakennukset. Koska rakennuksissa ei ollut ollut hyvinvointialueiden toimintaa, ei korvaavia kohteita tarvittu.



Sisä-Suomen yhteistyöalue

21. Etelä-Pohjanmaa		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-25	-6
Tilojen muutos	-589	-3
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-23 769	-5

22. Kanta-Häme		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-5	-2
Tilojen muutos	895	5
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-7 062	-2

23. Pirkanmaa		
2024–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-49	-8
Tilojen muutos	-2 307	-4
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-42 295	-5

Kuvio 9: Sisä-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealojen muutokset vuoden 2025 aikana.

4.2 Vuokrasopimukset

Sisäänvuokrasopimuksien kattavuus Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelussa oli vuoden 2025 lopussa yli 92 prosenttia. Tämä tarkoittaa, että yhdeksälle kymmenestä vuokratusta kohteesta oli järjestelmään tallennettu vuokrasopimus. Kattavuus parani vuoden aikana noin 3 prosenttiyksikköä.

Kun aluekohtaisissa kattavuuksissa oli vuonna 2024 vielä merkittävää hajontaa, vuoden 2025 lopussa heikoimman kattavuuden alueetkin ylittivät 50 prosenttia. Ainoastaan Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Helsingin kaupungin sotepe-toimialan vuokrasopimustiedot jäivät alle 60 prosentin. Pohjois-Karjalan hyvinvointialueella kattavuus oli hieman alle 80 prosenttia ja Vantaa ja Keravan hyvinvointialueella hieman alle 90 prosenttia. Kuudella alueella kattavuus oli täydet 100 prosenttia.

Vuoden 2025 lopussa Modulo-tilatietopalvelussa oli lähes 8 000 voimassa olevaa vuokrasopimusta. Ne kattoivat yhteensä noin 6,6 miljoonaa neliometriä. Voimassaolevien sopimusten määrä väheni vuodessa noin 200 sopimuksella, mikä vastasi noin 3 prosentin vähennystä. Vuoden lopussa

alueilla oli sopimusten mukaan käytössään noin 196 000 neliometriä (3 %) vähemmän kuin vuoden alussa. Vuokrasopimuksia raportoitaessa on tärkeää huomata, että laskentaperusteena ovat sopimuksille merkityt pinta-alat, eivät pohjakuvista lasketut alat, kuten esimerkiksi kohdetietoja tarkasteltaessa.

Hyvinvointialueiden vuokrakustannukset olivat vuonna 2025 yhteensä noin 1,2 miljardia euroa Modulo-tilatietopalveluun tallennettujen sopimusten mukaan. Kulut nousivat vuoden 2025 aikana, ja olivat joulukuussa noin 3 miljoonaa euroa suuremmat kuin edellisvuoden joulukuussa. Samaan aikaan neliövuokrat nousi noin 6 prosenttia, mikä vastasi yhden euron korotusta per neliometri.

Vuoden 2025 aikana vuokra-asetuksen mukaiset, niin kutsutut 3+1-sopimukset vähenivät 2 020:sta 1 955:een. Muutos ei kuitenkaan sisällä sopimuksia, jotka päättyivät 31.12.2025, sillä korvaavat sopimukset tulivat voimaan vasta vuoden 2026 puolella.



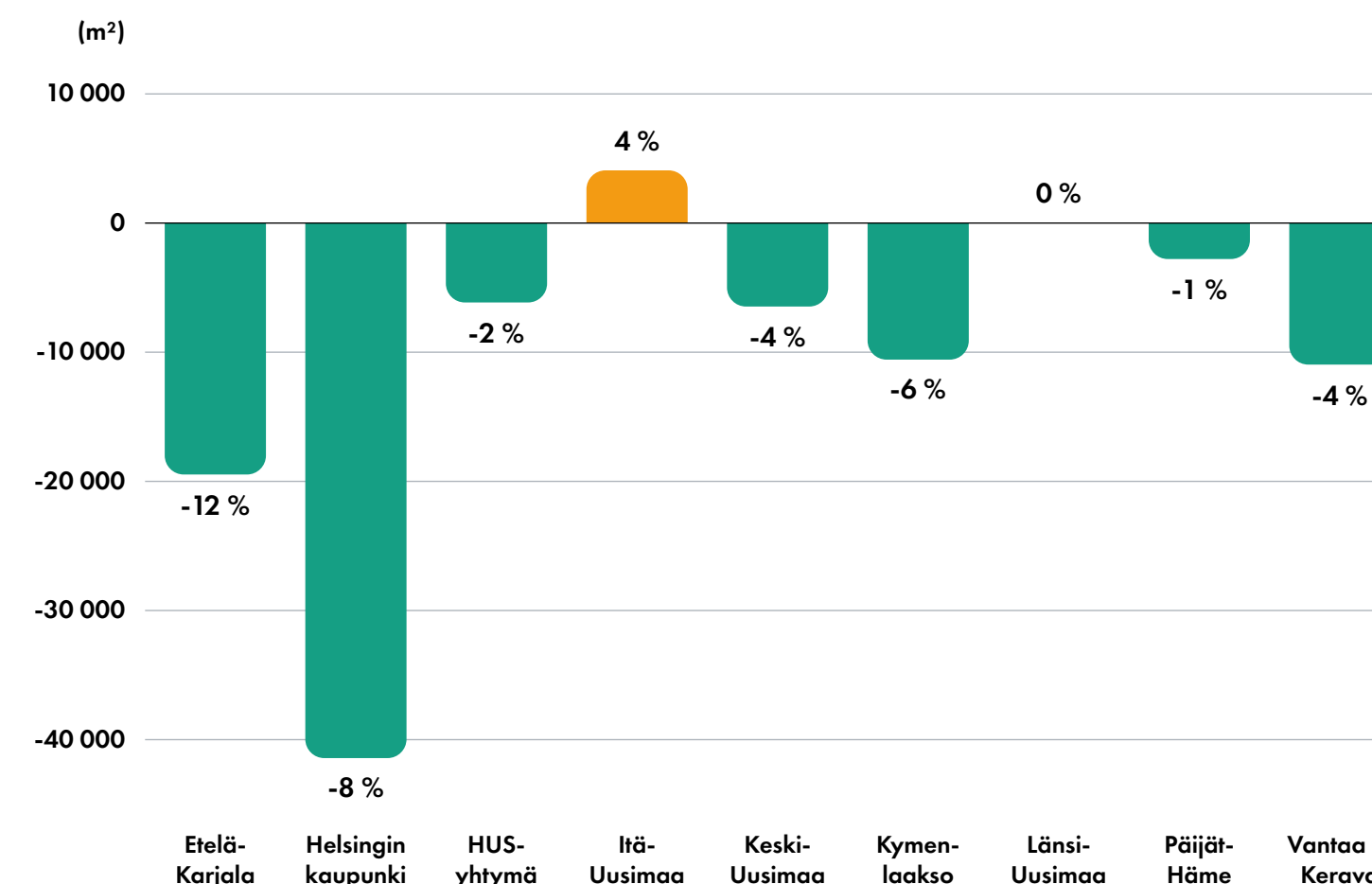
4.2.1 Etelä-Suomen yhteistyöalue

Etelä-Suomen yhteistyöalueella lähes kaikilla alueilla tietojen kattavuus oli erittäin hyvä vuonna 2025. Poikkeuksena oli Helsingin kaupungin sotepe-toimiala, jonka kattavuus oli maan toiseksi alhaisin, vaikka taso nousikin 26 prosentista 59 prosenttiin. Helsingin lukuihin palataan myöhemmin. Vantaan ja Keravan kattavuus jäi vuoden lopussa 87 prosenttiin, muiden alueiden kattavuus ylitti 90 prosenttia.

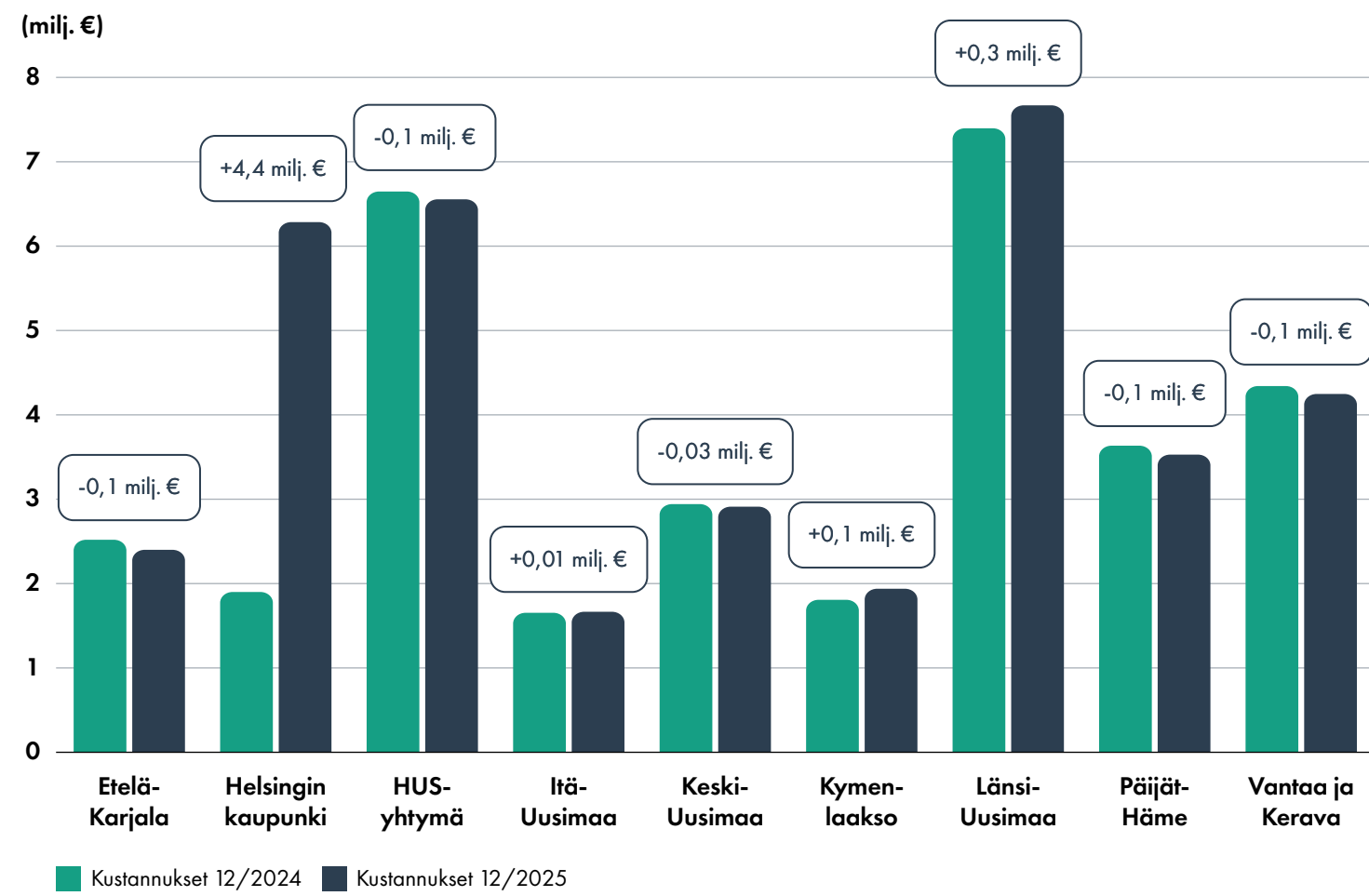
Sopimusten lukumäärä pieneni vuoden 2025 aikana 5 prosenttia (5 000 kpl), mutta alueiden välillä oli suuria eroja. Esimerkiksi Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue vähensi vuokrasopimuksiaan jopa 18 prosenttia (yli 700 kpl). HUS-yhtymän ja Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen sopimusmäärät sen sijaan nousivat hieman.

Vuokrasopimusten pinta-alat pienenevät huomattavasti. Etelä-Karjalan hyvinvointialue vähensi vuokratilojaan lähes 20 000 neliometriä (12 %), kun alue muun muassa luopui laajasta, mutta huonokuntoisesta, terveysasemasta ja vuokrasi tilalle neliömäärältään selvästi pienemmän väistötilan. Toisaalta yksi aikaisemmin vuokrattu paloasema korvattiin omistetuilla. Näin vuokrattujen tilojen määrä laski, vaikka kokonaistiloissa vaikutus jäi pienemmäksi. Alueella oli myös tapauksia, joissa vuoden 2025 aikana luovuttavien kohteiden korvaavat tilat oli otettu käyttöön jo vuonna 2024. Näin muutos näkyi ensin tilojen kasvuna vuonna 2024 ja sitten vähennyksenä vuonna 2025.

Myös Helsingin kaupungin sotepe-toimiala (41 000 m², 8 %), Kymenlaakson hyvinvointialue (lähes 11 000 m², 6 %) sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialue (11 000 m², 4 %) vähensivät merkittävästi vuokraamiaan tiloja. Vain Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella vuokrattujen tilojen pinta-ala kasvoi maltillisesti, noin 4 000 neliometriä, mikä lisäsi 4 prosenttia vuokrattua alaa.



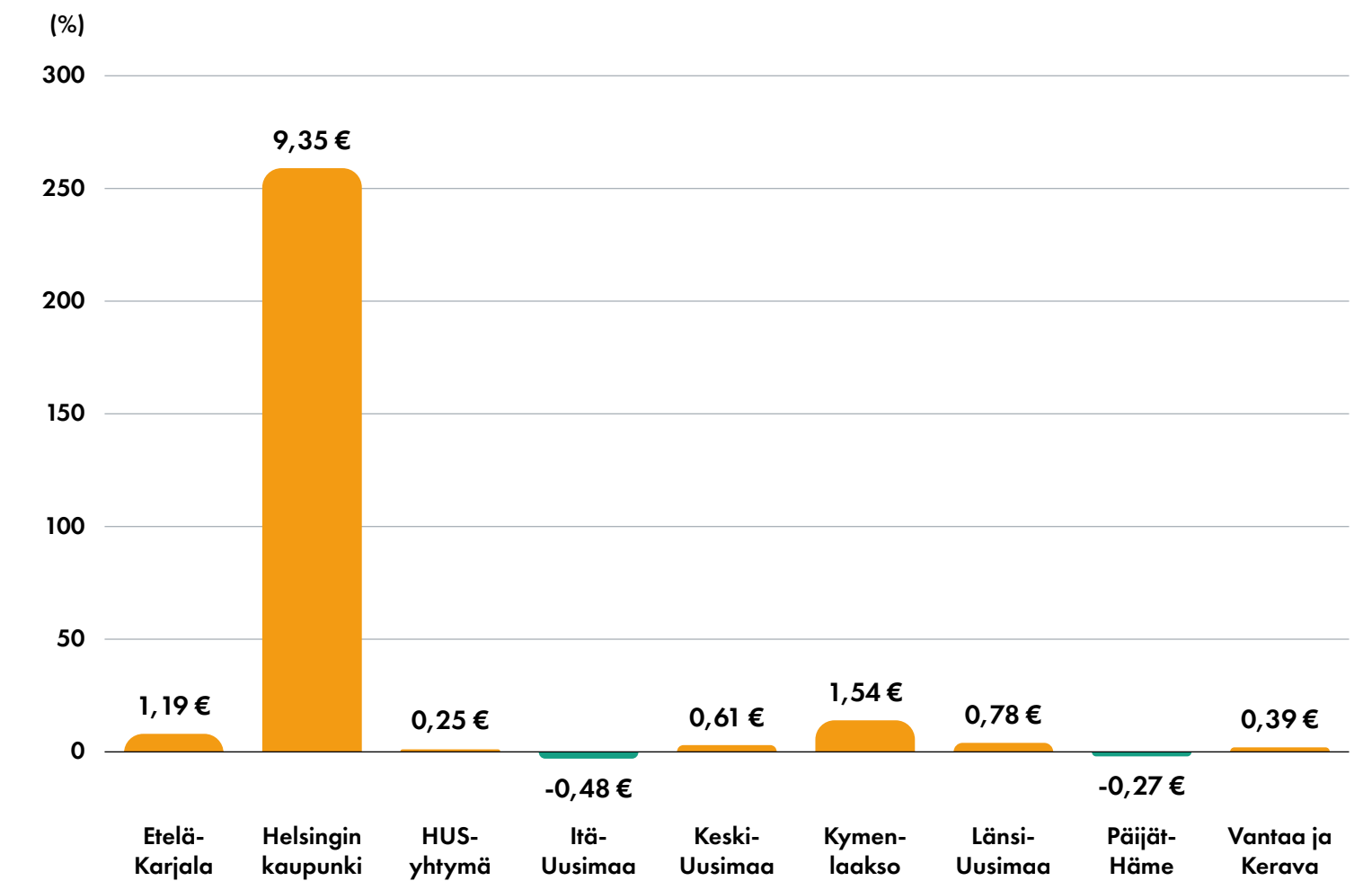
Kuvio 10: Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset vuoden 2025 aikana.



Kuvio 11: Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokratustannukset joulukuussa 2024 ja joulukuussa 2025.

Vuonna 2025 kuukausittaiset kokonaisvuokratustannukset nousivat Kymenlaakson hyvinvointialueella (7 %) ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueella (4 %). Etelä-Karjalan hyvinvointialueella vuokratustannukset vähenivät 5 prosenttia, mitä selittivät tilojen vähennykset ja merkittävän vuokranantajan tekemät ylläpitovuokrien alennukset. Alueen keskimääräinen neliökustannus kuitenkin nousi 1,19 euroa eli 8 prosenttia. Muutokseen vaikuttivat terveysaseman väistötilat, joiden neliövuokra oli vanhaa terveysasemaa korkeampi.

Helsingin kaupungin sotepe-toimialan kokonaisvuokratustannusten muutos perustui sopimuskattavuuden kasvuun ja aiempaa suurempaan sopimusmäärään. Neliökustannukset kasvoivat sopimusmäärän myötä yli 9 euroa per neliö. Myös Kymenlaakson hyvinvointialueen neliökustannuksissa tapahtui merkittävä muutos, kun neliökustannukset nousivat vuoden aikana 14 prosenttia.

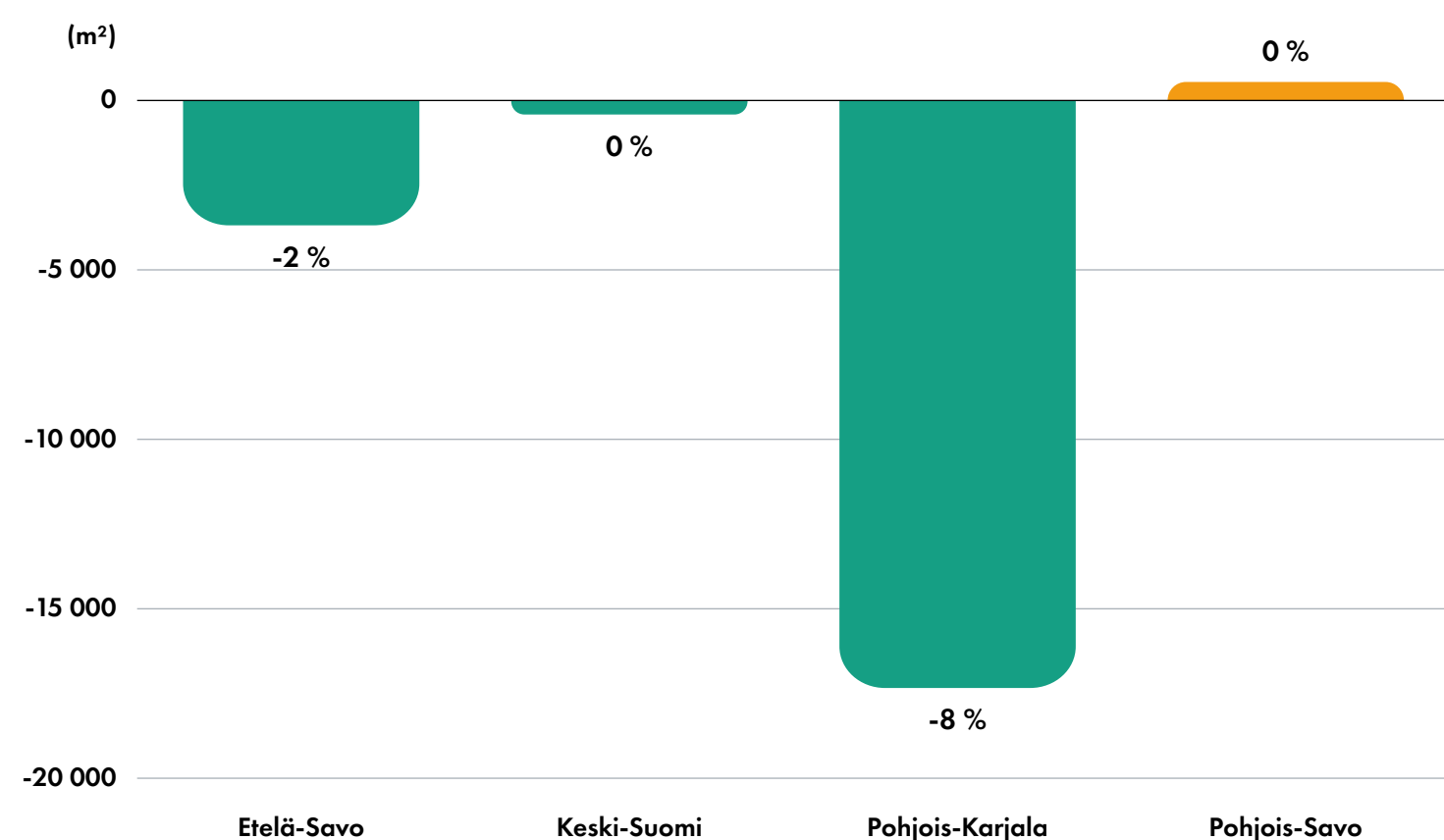


Kuvio 12: Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannusten muutokset euroina ja prosentteina vuonna 2025.



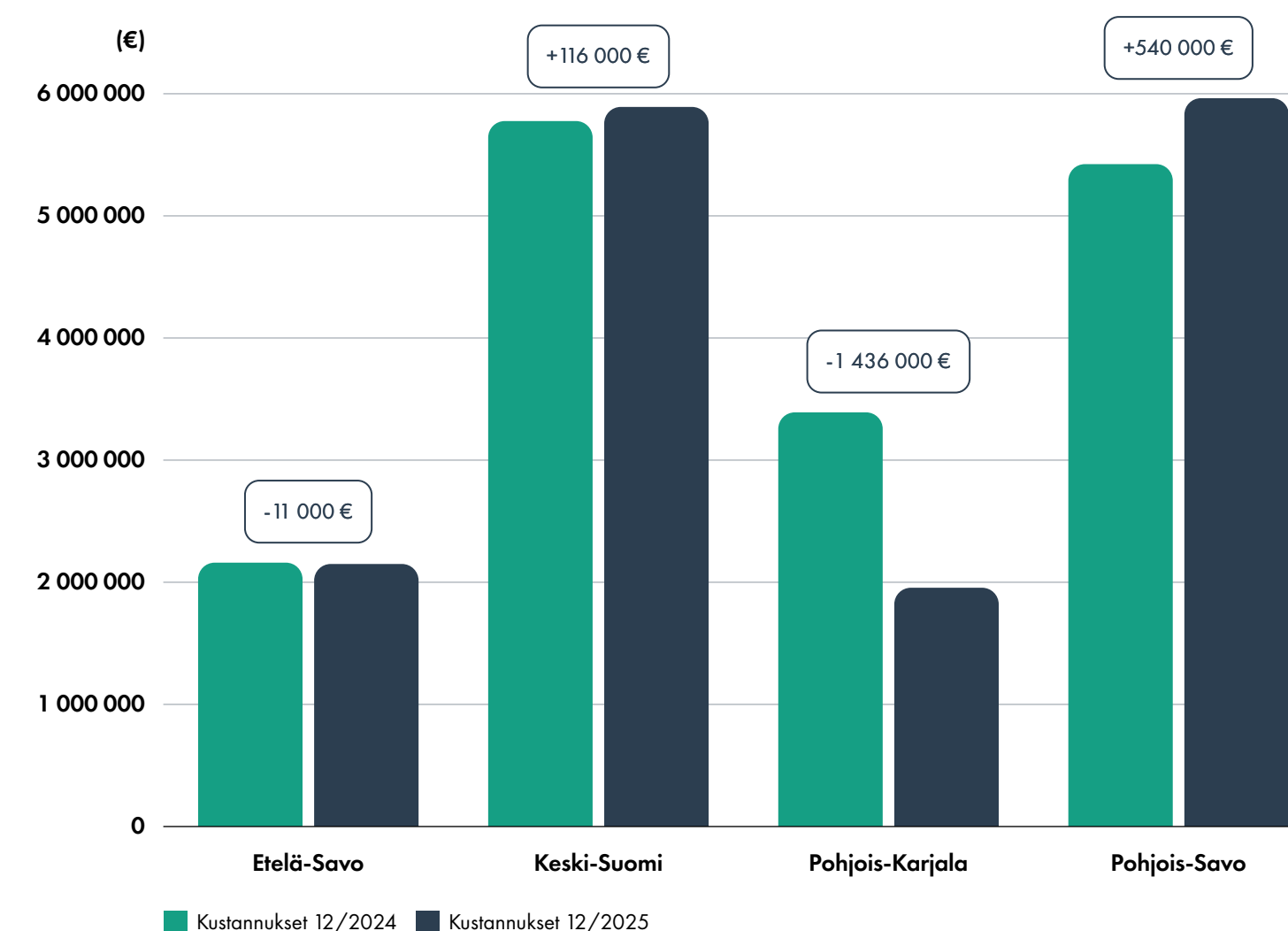
4.2.2 Itä-Suomen yhteistyöalue

Itä-Suomen yhteistyöalueella sopimustietojen kattavuus oli erittäin hyvä kaikilla hyvinvointialueilla vuonna 2025. Pohjois-Karjalan hyvinvointialueella sopimuskattavuus kuitenkin laski 99 prosentista oli 76 prosenttiin. Pohjois-Savon hyvinvointialueen kattavuus taas nousi 86 prosentista 98 prosenttiin. Muilla alueilla kattavuus oli lähes tai tasan 100 prosenttia.



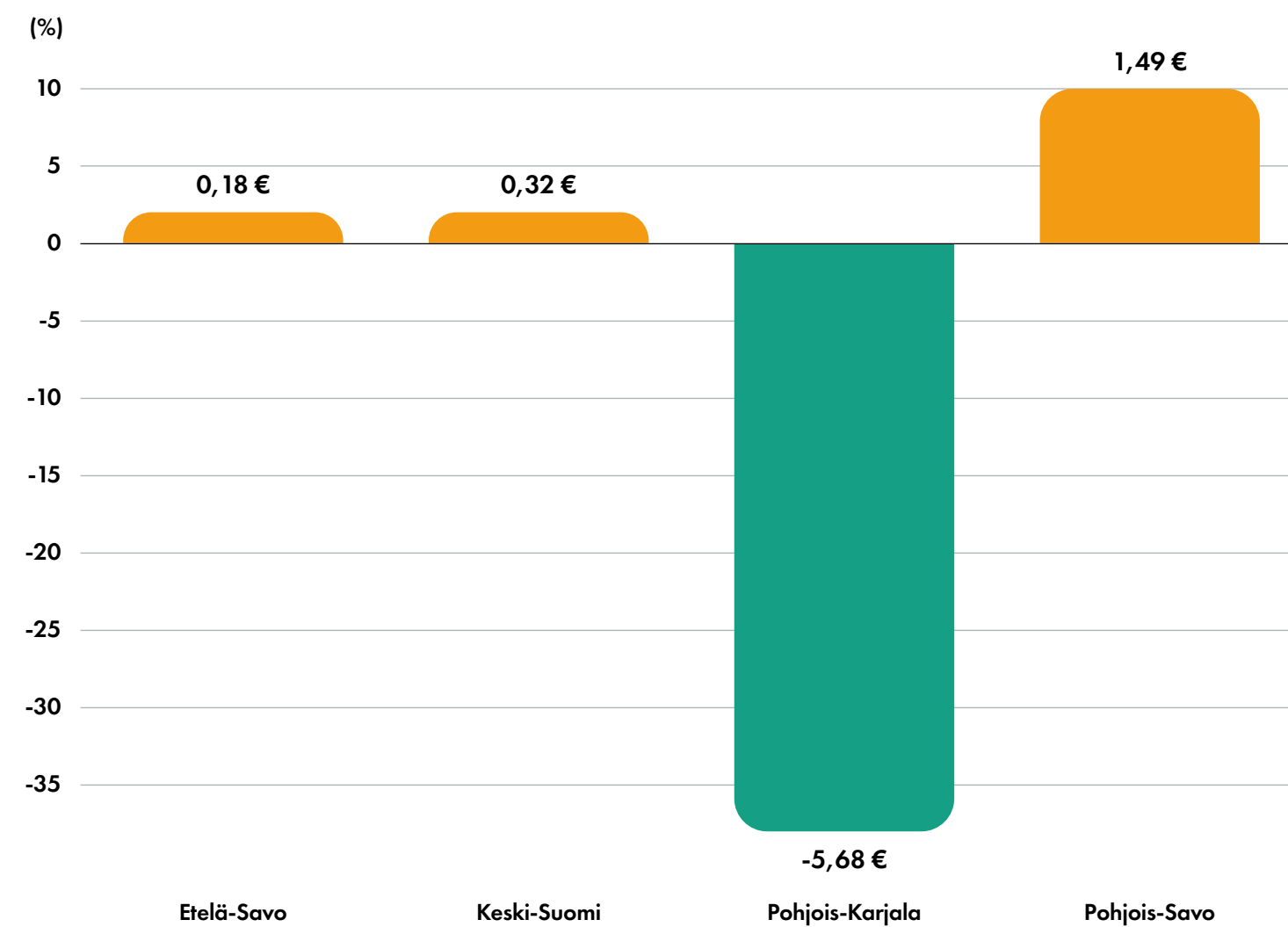
Kuvio 13: Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset vuoden 2025 aikana.

Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueilla vuokrasopimusten yhteenlaskettu lukumäärä kasvoi lähes 3 000:lla (alle 2 %). Kokonaismuutos sisälsi kuitenkin merkittäviä aluekohtaisia muutoksia. Pohjois-Karjalan hyvinvointialue lisäsi lähes 500 sopimusta Modulo-tilatietojärjestelmään, mikä tarkoitti noin 25 prosentin kasvua alueen sopimusmäärään. Muiden hyvinvointialueiden kohdalla muutos oli alle 4 prosenttia suuntaansa. Pinta-aloja tarkastellessa Pohjois-Karjalan hyvinvointialue erottui 8 prosentin (yli 17 000 m²) vähennyksellä. Muiden hyvinvointialueiden muutokset olivat alle prosentin suuruisia, lukuun ottamatta Etelä-Savon hyvinvointialuetta, jonka vajaan 4 000 neliön vähennys vastasi 2 prosenttia vuokrasopimusten pinta-aloista.



Kuvio 14: Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrakustannukset joulukuussa 2024 ja joulukuussa 2025.

Vuoden 2025 aikana kuukausittaiset vuokratustannukset Pohjois-Karjalan hyvinvointialueella laskivat noin 1,4 miljoonaa euroa (42 %) vuoden takaiseen verrattuna. Muutos näkyi myös neliökustannusta tarkasteltaessa: Pohjois-Karjalan neliövuokra laski 38 prosenttia (5,68 €). Vastaavasti Etelä-Savon hyvinvointialueella vuokratustannukset nousivat noin 540 000 euroa (10 %) ja neliövuokra 10 prosenttia (1,49 €).



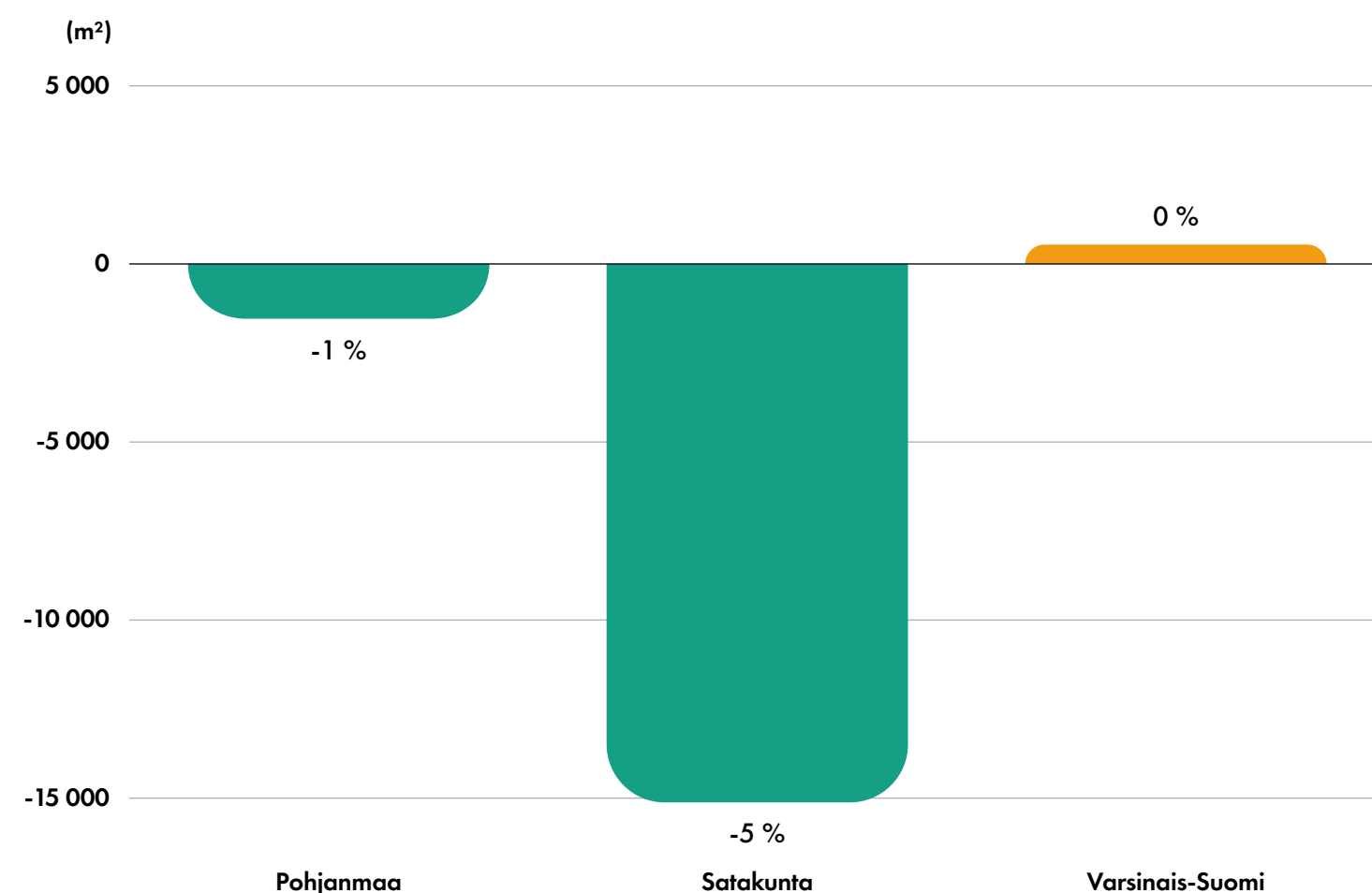
Kuvio 15: Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannusten muutokset euroina ja prosentteina vuonna 2025.



4.2.3 Länsi-Suomen yhteistyöalue

Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden toimitilojen sopimustiedot olivat joulukuussa 2025 erinomaisella tasolla. Kaikki alueet ylittivät 99 prosentin kattavuuden. Yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusmäärät Modulo-tilatietopalvelussa kasvoivat vuoden 2025 aikana, vaikka Satakunnan hyvinvointialueen sopimukset vähenivät lähes 6 prosenttia. Pohjanmaan ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueet taas kasvattivat vuodessa kumpikin sopimusmääriään noin 3 prosentilla.

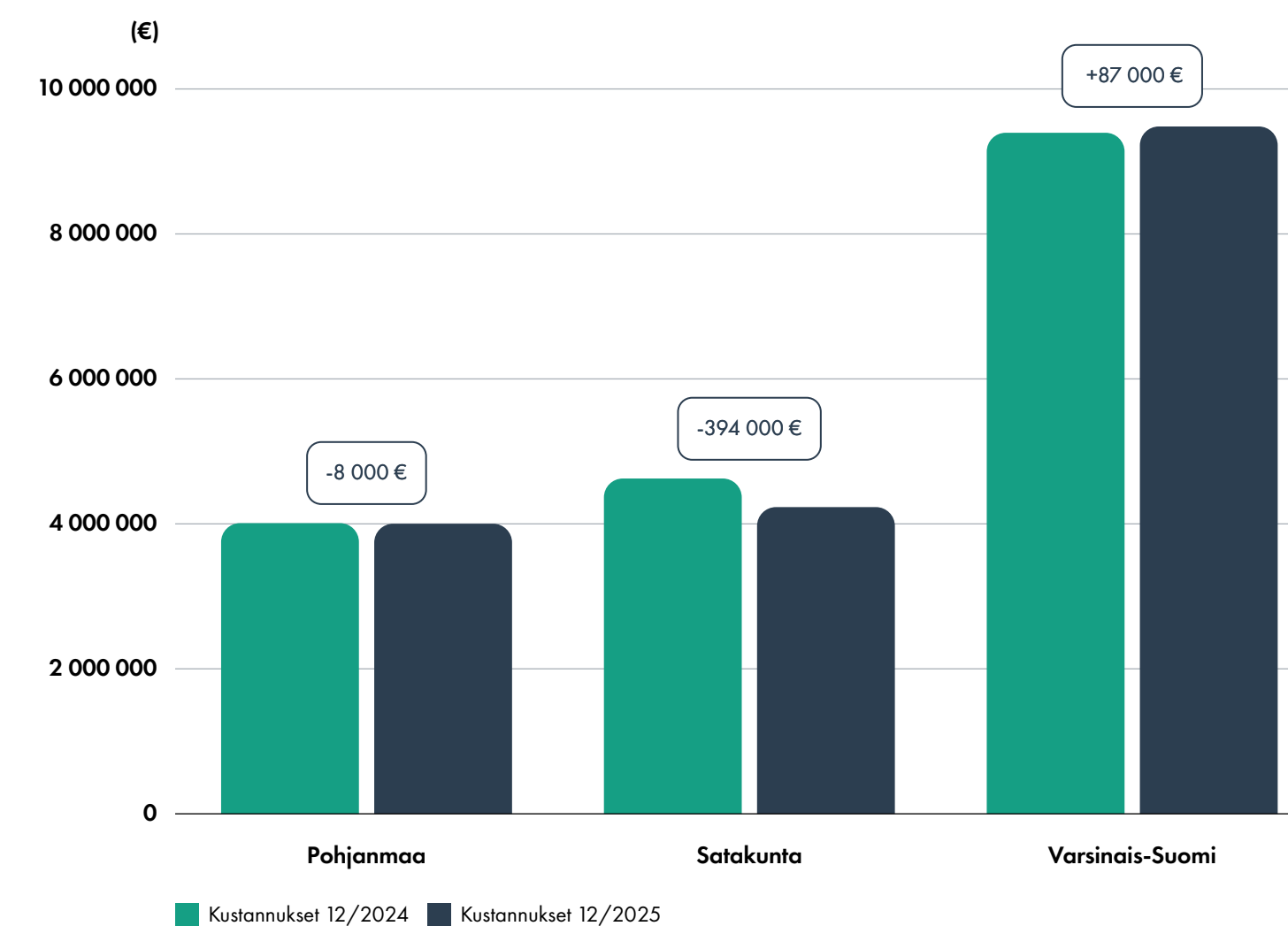
Vuokrasopimusten määrän muutos ei kuitenkaan näkynyt pinta-aloissa muilla kuin Satakunnan hyvinvointialueella, jonka vuokrapinta-alat vähenivät 5 prosenttia (15 000 m²). Pohjanmaan hyvinvointialue vähensi prosentin verran vuokrattua pinta-alaa, kun taas Varsinais-Suomi lisäsi.



Kuvio 16: Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset vuoden 2025 aikana.

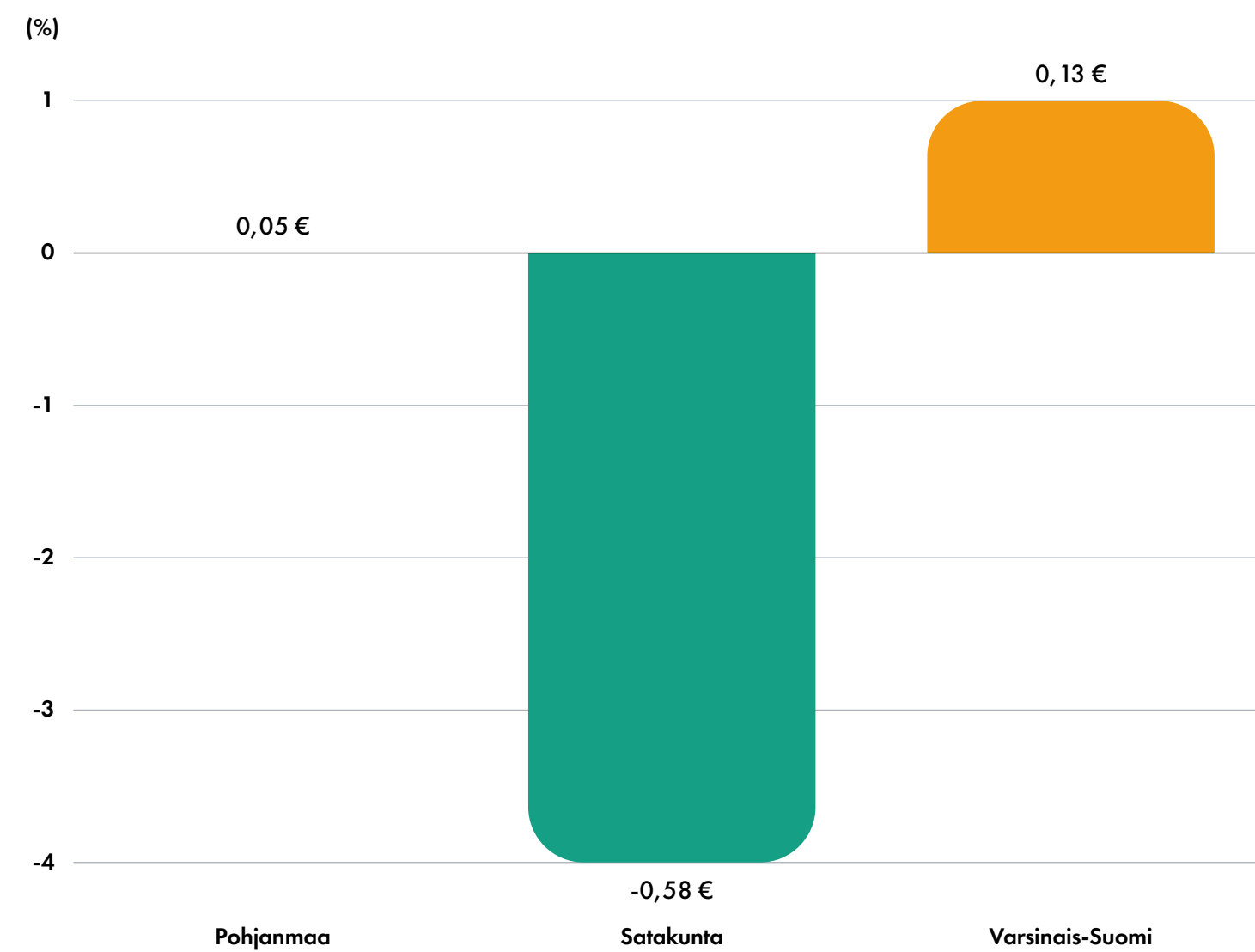
Vuoden 2025 aikana kuukausitasoiset vuokrakustannukset laskivat Satakunnan hyvinvointialueella (394 000 €). Alue neuvotteli useat vuokrasopimukset uudestaan vuoden 2025 aikana ja sai erityisesti pääomavuokriin alennuksia.

Pohjanmaan hyvinvointialueen kokonaiskustannukset pysyivät lähes samoina, sillä ne laskivat vain 8 000 euroa (0,2 %). Neliöhinnossakaan ei Pohjanmaalla nähty juuri muutosta. Satakunnan keskimääräinen neliökustannus laski 5 prosenttia eli 0,58 euroa.



Kuvio 17: Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrakustannukset joulukuussa 2024 ja joulukuussa 2025.

Varsinais-Suomen hyvinvointialueella kuukausittaiset vuokratustannukset olivat joulukuussa 87 000 euroa suuremmat kuin vuotta aiemmin. Alueen suuresta vuokrasopimuskannasta kertoo, että nousu jäi kuitenkin vain noin prosentin suuruiseksi. Myös neliökustannuksen nousu jäi prosenttiin (0,13 €).



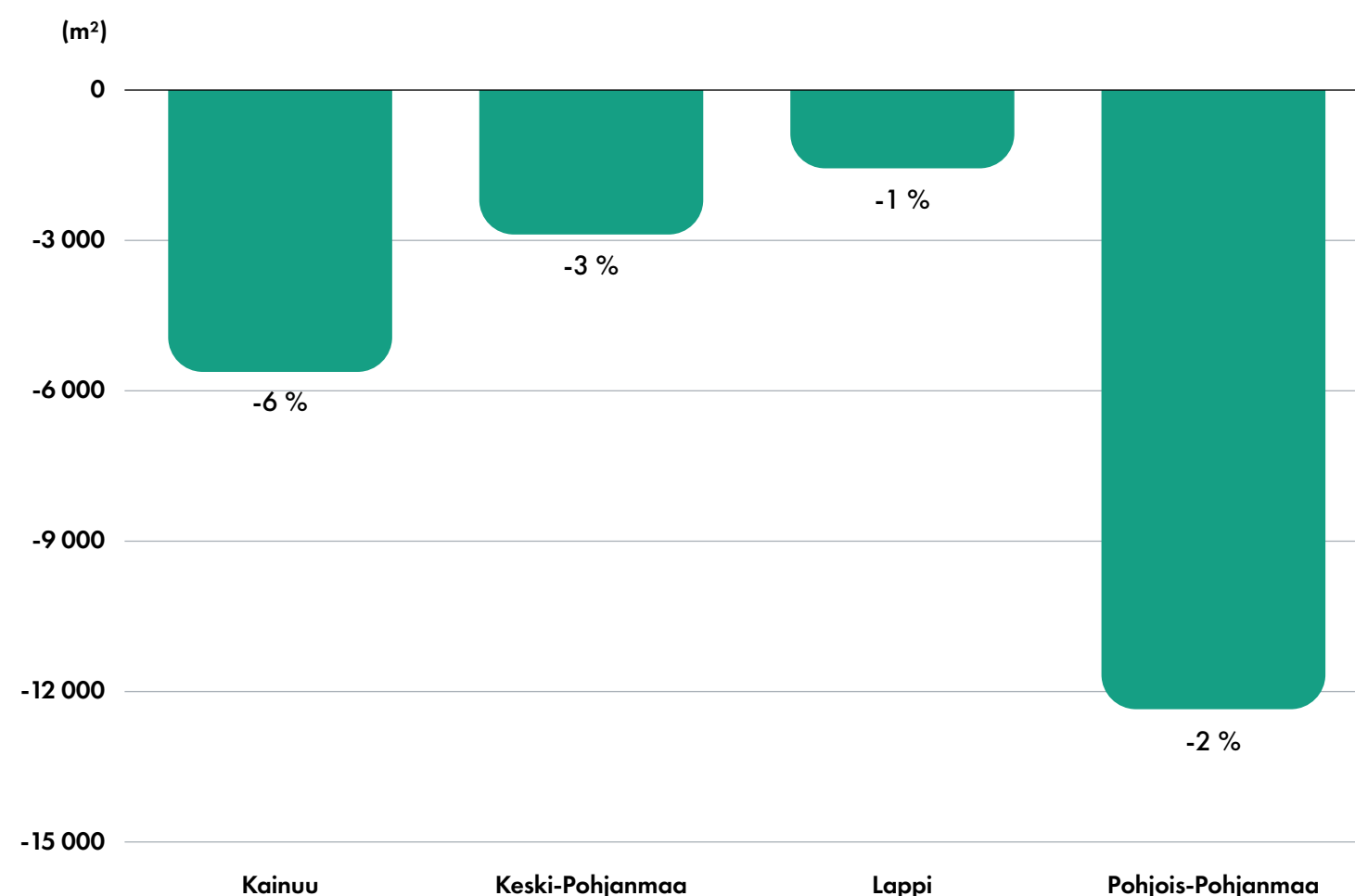
Kuvio 18: Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannusten muutokset euroina ja prosentteina vuonna 2025.



4.2.4 Pohjois-Suomen yhteistyöalue

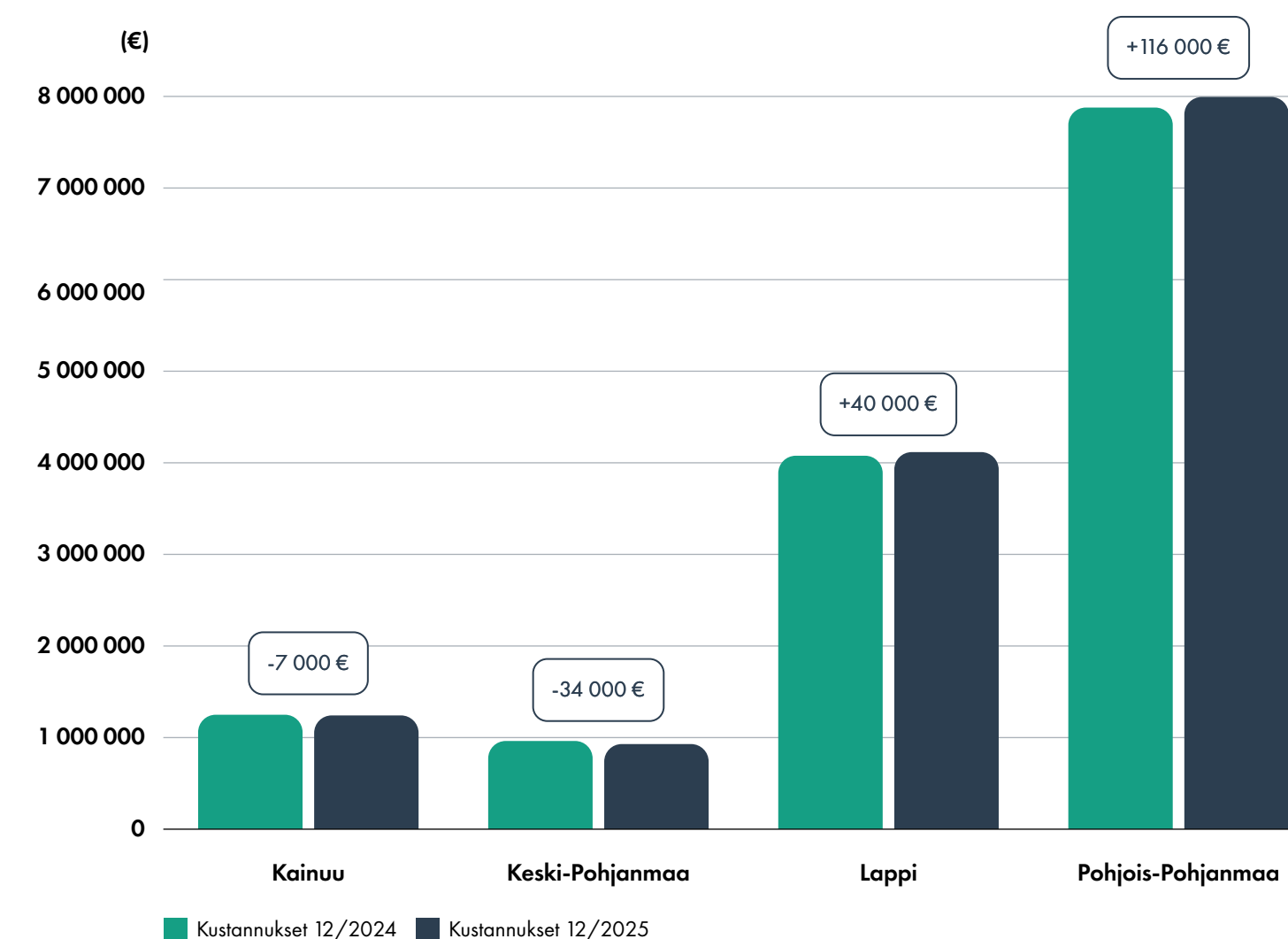
Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden toimitilojen vuokrasopimustietojen kattavuus Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelussa oli vuoden 2025 lopussa erinomainen. Vaikka Keski-Pohjanmaa oli 2024 joulukuussa 87 prosentin kattavuudellaan yhteistyöalueen heikoin, oli alue joulukuussa 2025 saavuttanut 91 prosentin kattavuuden. Muiden alueiden kattavuus vaihteli 94 prosentista aina Kainuun hyvinvointialueen täyteen 100 prosenttiin.

Vuoden 2025 aikana voimassa olevien vuokrasopimusten määrät pienenevät eniten Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueella, lähes 14 prosenttia, vaikka pinta-ala väheni vain 3 prosenttia. Ainoastaan Lapin hyvinvointialueella oli joulukuussa 2025 enemmän vuokrasopimuksia kuin vuotta aiemmin (5 %). Tästä huolimatta hyvinvointialueen vuokrasopimusten alainen kokonaispinta-ala laski noin prosentin.



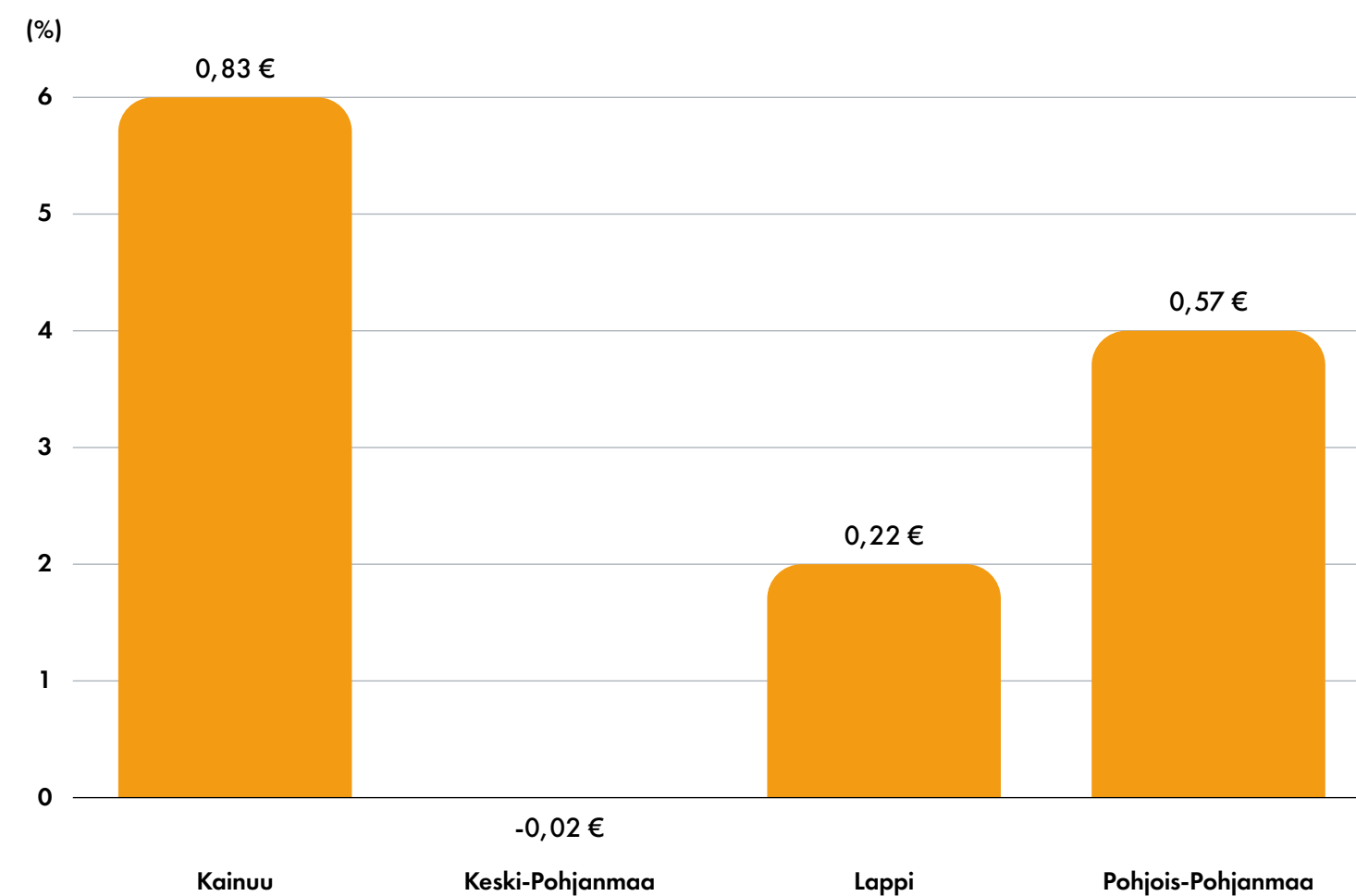
Kuvio 19: Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset vuoden 2025 aikana.

Kainuun hyvinvointialueen vuokrasopimusten alainen pinta-ala pieneni 6 prosenttia, vaikka sopimusmäärä väheni alle 4 prosenttia. Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen vuokrasopimusten määrä ja sopimusten pinta-ala laskivat noin 2 prosenttia kumpikin.



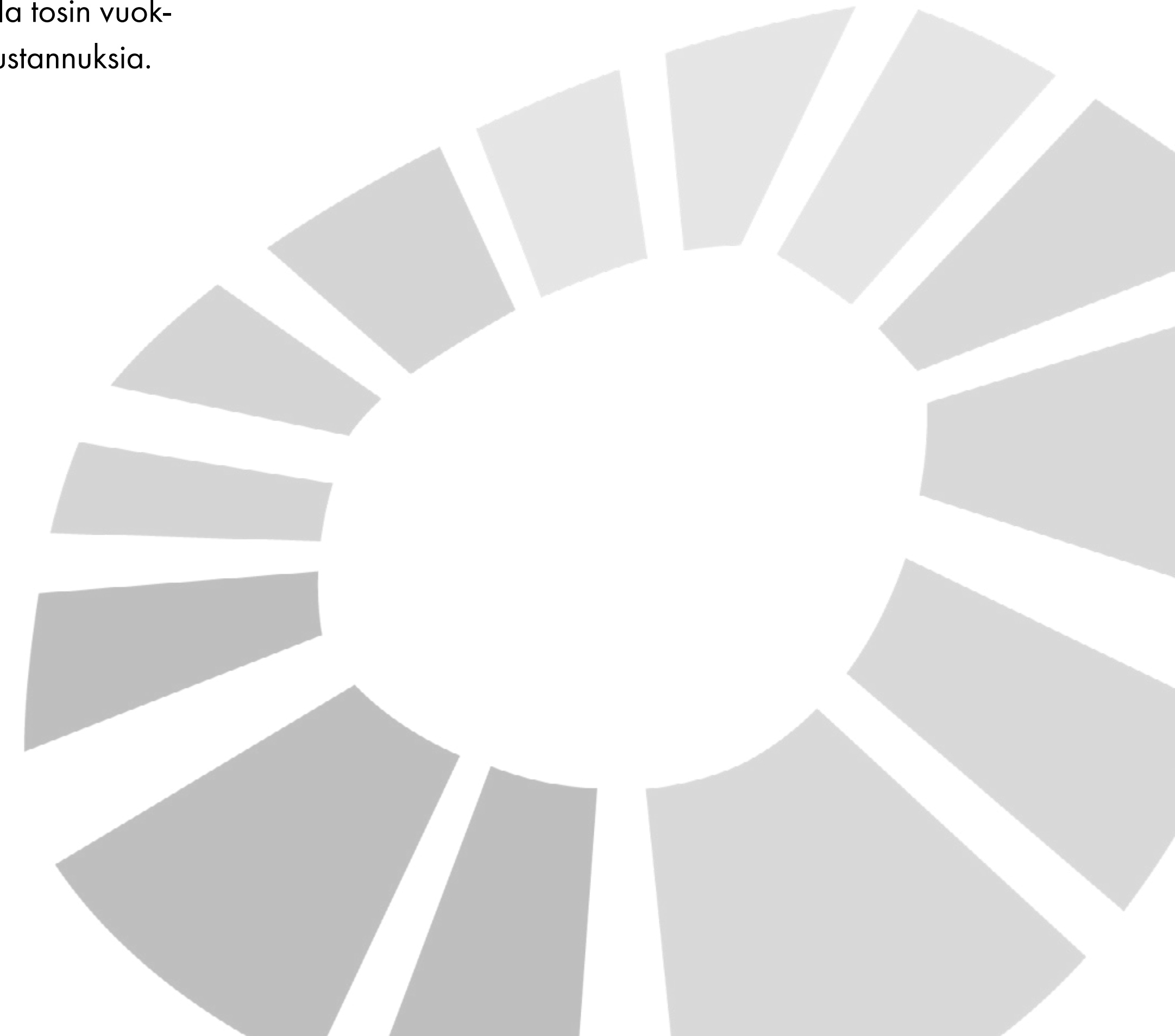
Kuvio 20: Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrakustannukset joulukuussa 2024 ja joulukuussa 2025.

Yhteistoiminta-alueen merkittävimmät vuokrakustannusten muutokset tapahtuivat Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueella. Kustannukset olivat joulukuussa 2025 melkein 4 prosenttia alhaisemmat kuin vuotta aikaisemmin. Kainuun hyvinvointialueella vuokrakustannusten lasku ja Lapin hyvinvointialueella vuokrakustannusten nousu jäivät alle yhden prosentin suuruisiksi. Pohjois-Pohjanmaalla kustannukset nousivat noin 1,5 prosenttia (116 000 euroa).



Kuvio 21: Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannusten muutokset euroina ja prosentteina vuonna 2025.

Ainoastaan Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueella vuokra-kohteiden neliökustannukset laskivat, mutta vain alle prosentin. Vastaavasti Lapin hyvinvointialueen vuokrakustannukset neliometriä kohti nousivat 2 prosenttia. Pohjois-Pohjanmaan (4 %) ja Kainuun (6 %) hyvinvointialueilla kustannusten kasvu näkyi vuokra-kohteiden keskimäärässä neliöhinnassa. Kainuun kohdalla tosin vuokraneliöiden pieneneminen vähensi kokonaiskustannuksia.

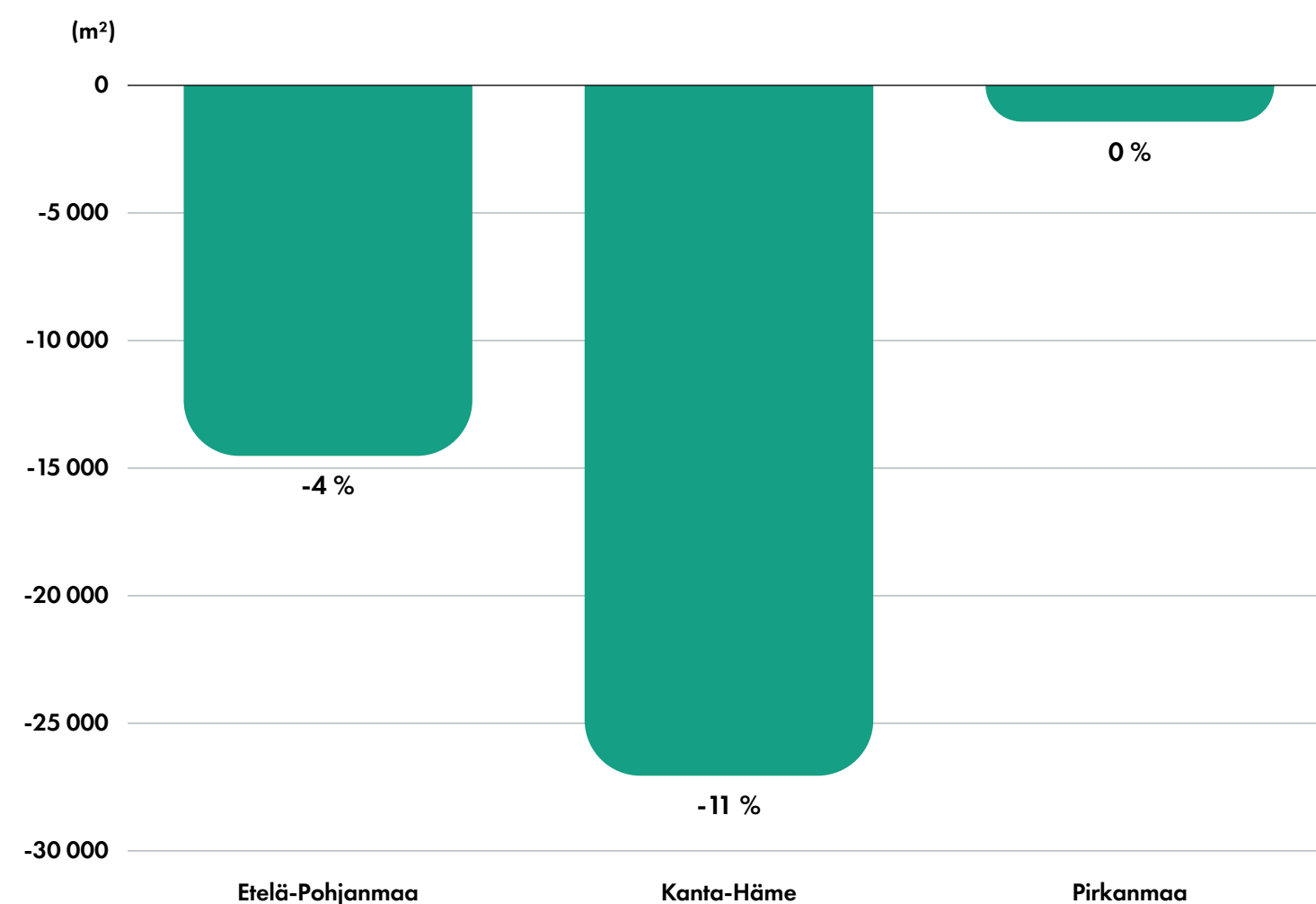


4.2.5 Sisä-Suomen yhteistyöalue

Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden sopimustietojen kattavuus parani huomattavasti vuoden 2025 aikana. Alueen suurimmat parannukset tekivät Pirkanmaan hyvinvointialue, 81 prosentista 98 prosenttiin, ja Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue, 84 prosentista 92 prosenttiin. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen kattavuus sen sijaan jäi vuoden 2025 lopussa vain 54 prosenttiin. Tämän takia Kanta-Hämeen kohdalla muutoksista ei voi tehdä luotettavia johtopäätöksiä.

Vuokrasopimusten määrät vähenivät kaikilla yhteistyöalueen hyvinvointialueilla. Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueella sopimusmäärä väheni vuodessa yli 10 prosenttia ja vuokrattu pinta-ala noin 4 prosenttia. Muutokset selittyivät pääasiassa tiloilla, jotka korvattiin vasta vuoden 2025 alkupuolella vuoden 2024 lopulla käyttöönotetulla Seinäjoen perhekeskuksella.

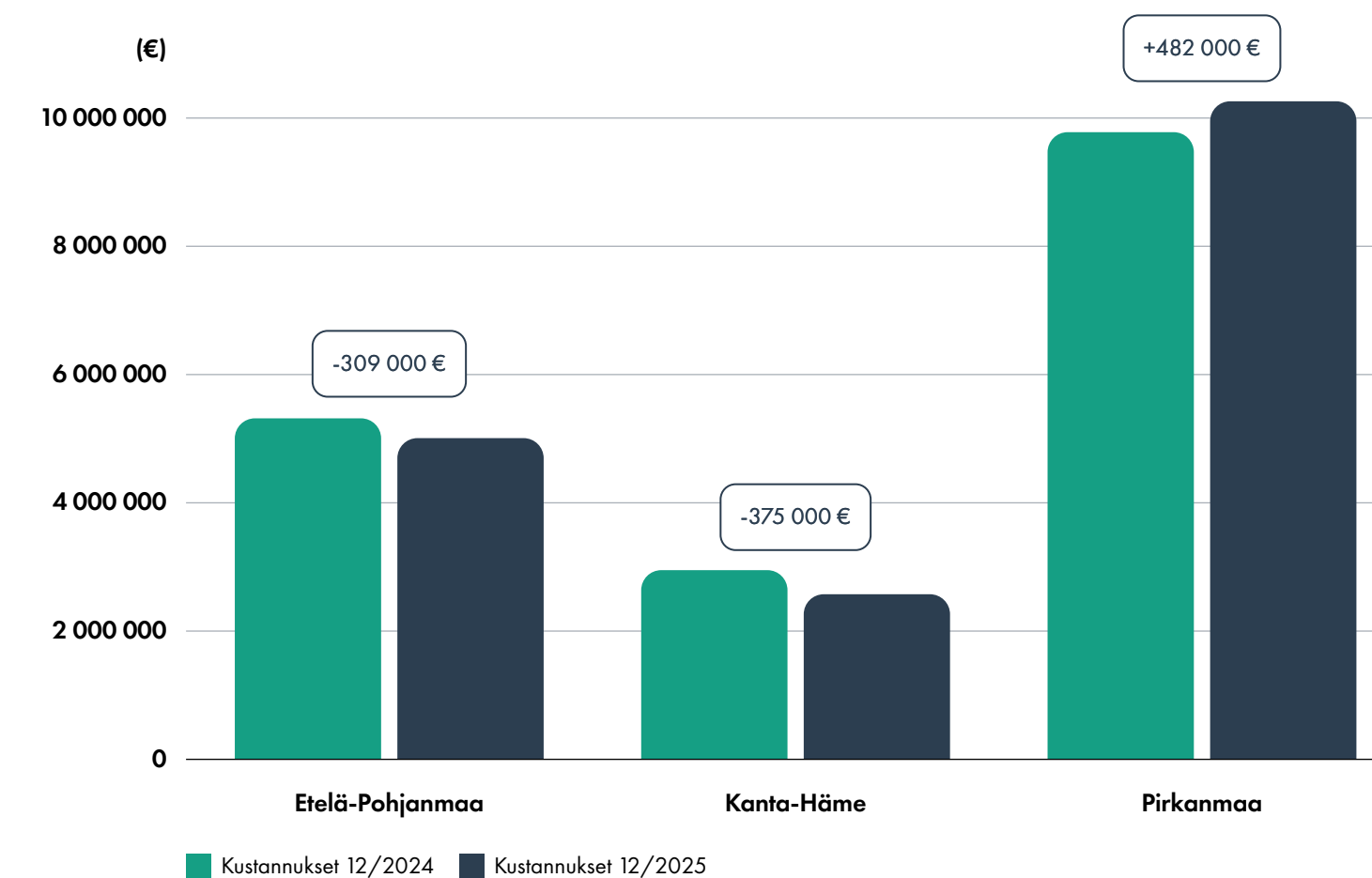
Pirkanmaan hyvinvointialueen vuokrasopimukset vähenivät lähes 5 prosenttia ja vuokrattu pinta-ala alle prosentin. Muutokset selittyivät suurilta osin sopimustietojen tarkentumisella.



Kuvio 22: Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset vuoden 2025 aikana.

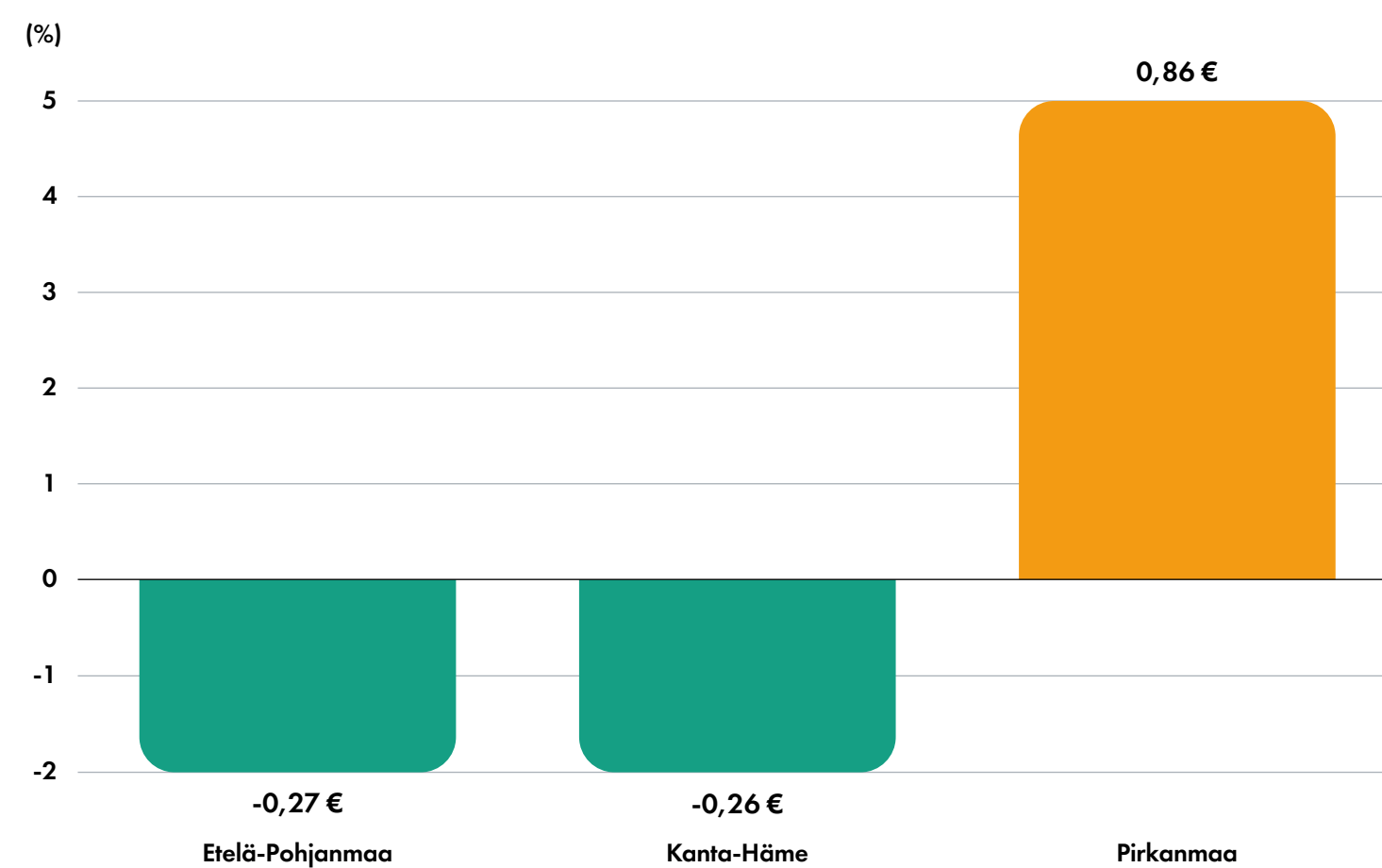
Myös Kanta-Hämeen hyvinvointialue näytti vähentävän merkittävät määrät vuokrasopimuksiaan (9 %) ja vuokrattua pinta-alaa (11 %). Alueen sopimuskannan kattavuus oli kuitenkin vain 54 prosenttia.

Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrakustannuksia tarkasteltaessa Pirkanmaan hyvinvointialue erottui kasvaneilla kustannuksillaan. Kustannusten kasvu jäi kuitenkin alle 5 prosentin. Vastaava 5 prosentin nousu oli havaittavissa alueen neliökustannuksissa, vaikka nousu euroissa laskettuna oli alle euron neliöltä.



Kuvio 23: Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrakustannukset joulukuussa 2024 ja joulukuussa 2025.

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen neliökustannusten 2 prosentin laskun vaikutus korostui, kun myös vuokra-pinta-alat pienenevät. Alueen kokonaisvuokrakustannus joulukuussa 2025 olikin lähes 6 prosenttia alhaisempi kuin vuotta aikaisemmin. Vuokrakustannusten pienenemistä selitti suurelta osin yksittäisen laajan kohteen vuokrakehitys: vuonna 2024 kuukausivuokraa korotettiin tuntuvasti, mutta vuonna 2025 vuokra palautettiin lähes alkuperäiselle tasolle. Muissa kohteissa muutokset olivat maltillisia. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen kokonaiskustannukset laskivat eniten koko yhteistyöalueella, lähes 13 prosenttia. Neliökustannuksissa laskua kertyi kuitenkin vain 2 prosenttia.



Kuvio 24: Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannusten muutokset euroina ja prosentteina vuonna 2025.



5 Muutos vuodesta 2023

Sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelujen (sotepe) järjestämisvastuu siirtyi hyvinvointialueille vuoden 2023 alussa. Samalla Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelusta tuli alueille yhteinen lakisääteinen tilatietojärjestelmä, ja myös sen sisältämien tilatietojen sekä tilojen kustannus- ja investointitietojen päivittämismääräykset siirtyivät alueille.

Vuoden 2023 alussa toisilla hyvinvointialueilla Modulo-tilatietopalvelu oli ollut käytössä jo sairaanhoito- ja erityishuoltopiirien aikana. Toisille se oli uusi. Tämän vuoksi muutosten tarkastelussa vuodesta 2023 loppuvuoteen 2025 asti on huomioitava, että alueittaiset tietojen muutokset Modulo-tilatietopalvelussa heijastelevat myös hyvinvointialueiden lähtökohtia, resursseja ja tilatietojen käyttötarpeita.

Rakennus- ja tilakannan muutosten tarkastelu alkaa joulukuusta 2023 ja vuokrasopimus- ja vuokratilakustannustietojen tammikuusta 2024. Tarkastelujen aloitusajankohdat määräytyvät saatavilla olevien tietojen mukaan.

Aluekohtaisia lukuja ja niiden muutoksia vuosina 2023–2025 tarkastellaan yhteistyöaluekohtaisissa kappaleissa.

5.1 Kohteet ja neliöt

Tarkastelujakson aikana rakennusten lukumäärä ja tilojen huoneala vähenivät lähes kaikilla hyvinvointialueilla. Kokonaisuudessaan rakennusten lukumäärä pieneni lähes 300 rakennuksella eli prosentilla. Tilakannasta poistui yhteensä 26 omistettua rakennusta ja 210 vuokratohdetta. Eniten poistumaa oli Pirkanmaan hyvinvointialueella. Lapin, Varsinais-Suomen ja Itä-Uudenmaan hyvinvointialueilla kohteiden lukumäärä nousi.

Tilojen lukumäärä nousi tarkastelujakson aikana lähes 22 000 tilalla, mutta huoneala väheni yli 333 000 neliömetrillä. Tämä selittyy virtuaalitulojen korvautumisella todellisilla pohjakuvilla. Vuokratilojen määrä kasvoi noin 21 000:lla, omistettujen hieman alle 300 tilalla.

Tilojen lukumäärien sijaan pinta-alojen muutokset kertovat enemmän tilatietokannan muutoksista. Omistettujen tilojen pinta-ala kasvoi noin 6 000 neliometriä, vuokrattujen taas pieneni yli 300 000 neliometriä. Eniten huonealaa väheni Pirkanmaan hyvinvointialueella, lähes 90 000 neliometriä (10 %). Eniten huoneala kasvoi Pohjois-Savon hyvinvointialueella, yli 12 400 neliometriä (2 %).

5.1.1 Etelä-Suomen yhteistyöalue

Etelä-Suomen yhteistyöalueella rakennuksia poistui tilatietokannasta tarkastelujakson aikana yhteensä 96 kappaletta, mikä vastasi yhteistyöalueella keskimäärin 4 prosentin muutosta. Tilojen lukumäärä pieneni 48 tilalla ja huoneala yli 137 000 neliömetrillä, keskimäärin 1 ja 3 prosentilla.

Etelä-Karjalan hyvinvointialueella rakennusten ja tilojen lukumäärät sekä tilojen pinta-ala vähenivät vuosien 2023–2025 aikana. Rakennuskannasta poistui 16 kohdetta, mikä vastasi noin 7 prosentin muutosta tarkastelujakson aikana. Tilojen lukumäärä pieneni hieman yli 600 tilalla ja huoneala vastaavasti 11 000 neliömetrillä, mikä vastasi noin 4–5 prosentin muutosta.

Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala vähensi kohteitaan 11 rakennuksella, mikä vastasi 4 prosentin muutosta. Tiloja poistui yli 1 100 kappaletta ja huoneala väheni lähes 79 000 neliömetrillä, mikä oli 3 prosenttia tiloista ja yli 12 prosenttia pinta-alasta.

HUS-yhtymällä rakennusten ja tilojen lukumäärien sekä huonealojen muutokset olivat tarkastelujakson aikana

maltillisia. Tilatietokannasta poistui yksi rakennus ja noin 200 tilaa. Huoneala lisääntyi hieman, noin 3 500 neliometriä.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella rakennusten ja tilojen lukumäärät sekä huoneala nousivat kaikki tarkastelujakson aikana. Tätä selittää alueen tietojen tarkentuminen Modulo-tilatietopalvelussa. Rakennusten lukumäärä kasvoi 5 kohteella, eli 3 prosentilla. Tiloja oli tarkasteluajanjakson lopussa noin 500 tilaa ja 7 200 neliometriä enemmän kuin alussa. Tämä vastasi lukumäärissä 8 prosentin ja pinta-aloissa 6 prosentin nousua.

Keski-Uudenmaan hyvinvointialueella rakennusten lukumäärä väheni tarkastelujaksolla 10:llä ja tilojen 8 kappaleella. Huoneala kasvoi ajanjaksolla yli 500 neliömetrillä, vaikka sitä vuonna 2025 vähennettiin 5 000 neliometriä. Muutokset selittyvät virtuaalitulojen korvautumisena pohjakuvilla ja tietojen tarkentumisella yleensä.

Kymenlaakson hyvinvointialueella rakennusten lukumäärä ei muuttunut tarkastelujaksolla. Tilojen lukumäärä nousi 9 prosenttia, eli noin 1 200 tilan verran, ja pinta-ala kasvoi lähes 8 500 neliömetrillä, mikä vastasi hieman alle 3 prosentin nousua.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue vähensi tiedoistaan 19 rakennusta, 4 prosenttia rakennuskannasta. Tilojen lukumäärä kasvoi yli 900 kappaleella, mutta huoneala pieneni yli 20 000 neliometriä. Tätä selittää virtuaalitilojen korvautuminen Modulo-tilatietopalvelussa tarkemmilla pohjakuvilla.

Päijät-Hämeen hyvinvointialueella tapahtui tarkastelujakson Etelä-Suomen yhteistyöalueen prosentuaalisesti suurin muutos rakennusten lukumäärissä, kun rakennuskannasta poistui 20 rakennusta ja 9 prosenttia. Tilat vähenivät lähes 1 200 kappaleella ja 7 prosentilla. Tilojen pinta-ala pieneni yli 33 600 neliometrillä ja 9 prosentilla.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueella virtuaalitilojen korvautuminen pohjakuvilla näkyi tilojen lisääntymisellä ja huonealan pienentymisellä. Tilojen lukumäärä kasvoi tarkastelujaksolla noin 360 tilalla, mutta pinta-ala laski 13 000 neliometrillä, eli 5 prosentilla. Rakennuksia oli 26 vähemmän, mikä vastasi alueella 8 prosentin muutosta vuoden 2023 lopulta vuoden 2025 loppuun mennessä.



Etelä-Suomen yhteistyöalue

1. HUS-yhtymä		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	1	0
Tilojen muutos	-195	0
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	3 499	0

2. Helsingin kaupunki		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-11	-4
Tilojen muutos	-1 100	-3
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-78 834	-12

3. Vantaa ja Kerava		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-26	-8
Tilojen muutos	359	3
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-13 321	-5

4. Länsi-Uusimaa		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-19	-4
Tilojen muutos	955	4
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-20 297	-6

5. Keski-Uusimaa		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-10	-5
Tilojen muutos	-8	0
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	446	0

6. Itä-Uusimaa		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	5	3
Tilojen muutos	525	8
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	7 231	6

7. Kymenlaakso		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	0	0
Tilojen muutos	1 221	9
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	8 488	3

8. Etelä-Karjala		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-16	-7
Tilojen muutos	-614	-4
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-11 074	-5

9. Päijät-Häme		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-20	-9
Tilojen muutos	-1 191	-7
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-33 666	-9

Kuvio 25: Etelä-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealojen muutokset joulukuiden 2023 ja 2025 välillä.

5.1.2 Itä-Suomen yhteistyöalue

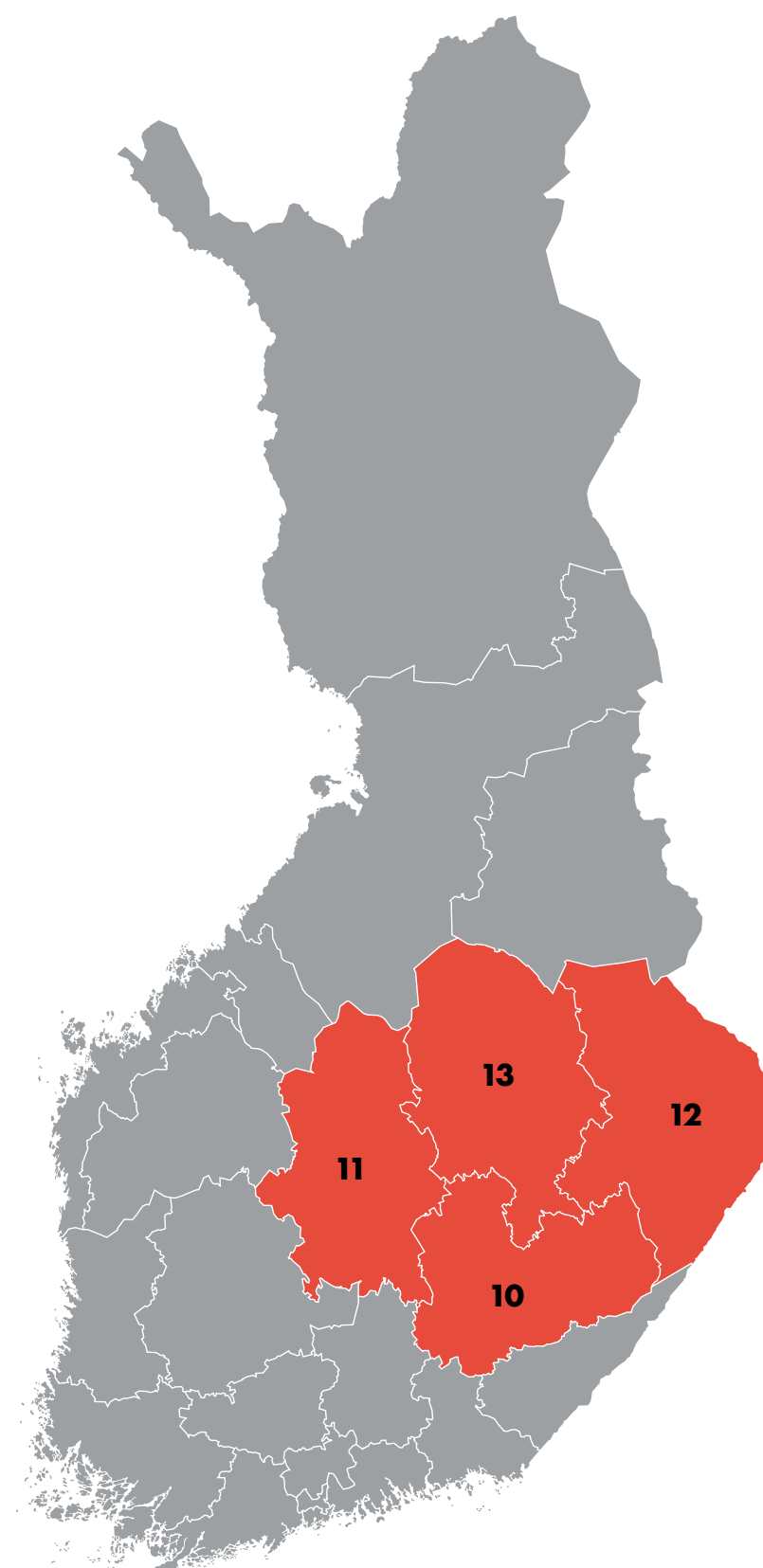
Itä-Suomen yhteistyöalueella tilojen lukumäärä kasvoi Modulo-tilatietopalvelussa joulukuusta 2023 vuoden 2025 loppuun mennessä, mutta rakennusten lukumäärä ja tilojen huoneala vähenivät. Tilat lisääntyivät lähes 7 600 kappaleella, eli keskimäärin 7 prosentilla. Rakennukset vähenivät 58 kappaleella, eli 4 prosentilla. Pinta-ala pieneni 16 000 neliometriä, eli prosentin verran, mikä selittynee virtuaalisten pohjakuvien korvautumisella tarkemmilla piirretyillä pohjakuvilla.

Etelä-Savon hyvinvointialueella rakennusten lukumäärä pieneni 24 rakennuksella, eli 8 prosentilla alueen rakennuksista tarkasteluajavälillä. Tilat vähenivät 182 kappaleella ja huoneala yli 6 000 neliometrillä, mitkä vastasivat 1 ja 2 prosentin muutoksia.

Keski-Suomen yhteistyöalueella pinta-ala väheni eniten koko Itä-Suomen yhteistyöalueella, lähes 30 400 neliometriä ja 6 prosenttia. Tilojen lukumäärä kasvoi kuitenkin lähes 2 000 kappaleella virtuaalituloja korvaavien pohjakuvien vuoksi. Tilojen muutos vastasi 8 prosentin kasvua, ja pinta-alan muutos 6 prosentin vähenemistä.

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueella rakennukset vähenivät yhdellä. Tilojen lukumäärä kasvoi lähes 400 kappaleella ja pinta-ala yli 8 000 neliometrillä. Muutos selittynee tilatietojen täydentymisellä Modulo-tilatietopalvelussa.

Pohjois-Savon hyvinvointialueella tilojen lukumäärä ja pinta-ala kasvoivat, rakennusten lukumäärä pieneni. Rakennuskannasta poistui yhteensä 10 rakennusta. Tilatietojen tarkentumiset kasvattivat tiloja lähes 5 400:lla, eli 18 prosentilla, ja pinta-alaa yli 12 400 neliometrillä, eli 2 prosentilla.



Itä-Suomen yhteistyöalue

10. Etelä-Savo		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-24	-8
Tilojen muutos	-182	-1
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-6 245	-2

11. Keski-Suomi		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-23	-5
Tilojen muutos	1 999	8
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-30 395	-6

12. Pohjois-Karjala		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-1	0
Tilojen muutos	379	2
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	8 269	2

13. Pohjois-Savo		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-10	-2
Tilojen muutos	5 376	18
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	12 433	2

Kuvio 26: Itä-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealojen muutokset joulukuiden 2023 ja 2025 välillä.

5.1.3 Länsi-Suomen yhteistyöalue

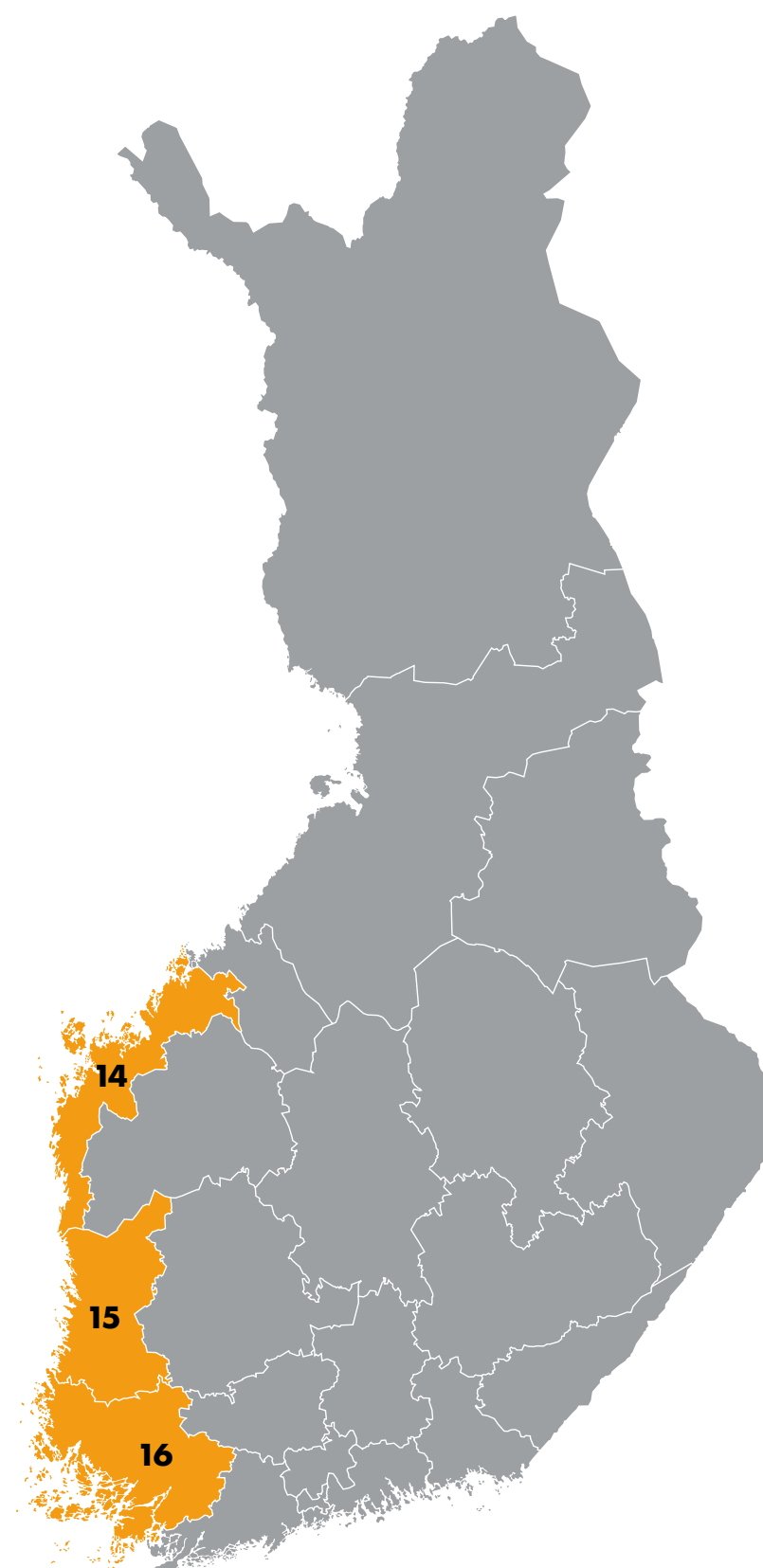
Länsi-Suomen yhteistyöalueen rakennus- ja tilakannan muutokset joulukuiden 2023 ja 2025 välillä näkyivät merkittävinä pinta-alojen vähentymisinä. Tilojen pinta-ala väheni kaikilla hyvinvointialueilla yhteensä noin 41 000 neliometriä, eli keskimäärin 3 prosenttia. Tilakannasta poistettiin 12 rakennusta, mikä vastasi 2 prosentin muutosta. Tilojen lukumäärä taas kasvoi yli 7 000 kappaleella, mikä selittynee virtuaalitulojen korvautumisella todellisilla pohjakuvilla erityisesti Varsinais-Suomen hyvinvointialueella.

Pohjanmaan hyvinvointialueella rakennusten lukumäärä pysyi tarkastelujaksolla samana. Tilat lisääntyivät 450 tilalla, mutta pinta-ala pieneni noin 2 000 neliometrillä. Muutos selittynee tilatietojen tarkentumisella Modulo-tilatietopalvelussa. Tilojen lukumäärän kasvu vastasi 2 prosentin ja pinta-alan väheneminen prosentin muutosta.

Satakunnan hyvinvointialueella tilojen pinta-alat muuttuivat eniten. Huoneala väheni lähes 34 500 neliometriä, eli 7 prosenttia. Tarkastelujakson lopussa

rakennuksia oli 34 vähemmän kuin alussa. Tämä vastasi 7 prosentin muutosta. Tilakanta pieneni 5 prosenttia, eli noin 1 400 tilalla.

Varsinais-Suomen hyvinvointialueella tilojen pinta-ala supistui noin 4 500 neliometrillä, mikä vastasi alle prosentin muutosta. Tilojen lukumäärä sen sijaan nousi yli 8 100 tilalla, eli 14 prosenttia, ja rakennusten lukumäärä 22 rakennuksella, eli 2 prosenttia.



● Länsi-Suomen yhteistyöalue

14. Pohjanmaa		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	0	0
Tilojen muutos	449	2
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-2 033	-1

15. Satakunta		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-34	-7
Tilojen muutos	-1 420	-5
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-34 494	-7

16. Varsinais-Suomi		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	22	2
Tilojen muutos	8 115	14
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-4 562	0

Kuvio 27: Länsi-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealojen muutokset joulukuiden 2023 ja 2025 välillä.

5.1.4 Pohjois-Suomen yhteistyöalue

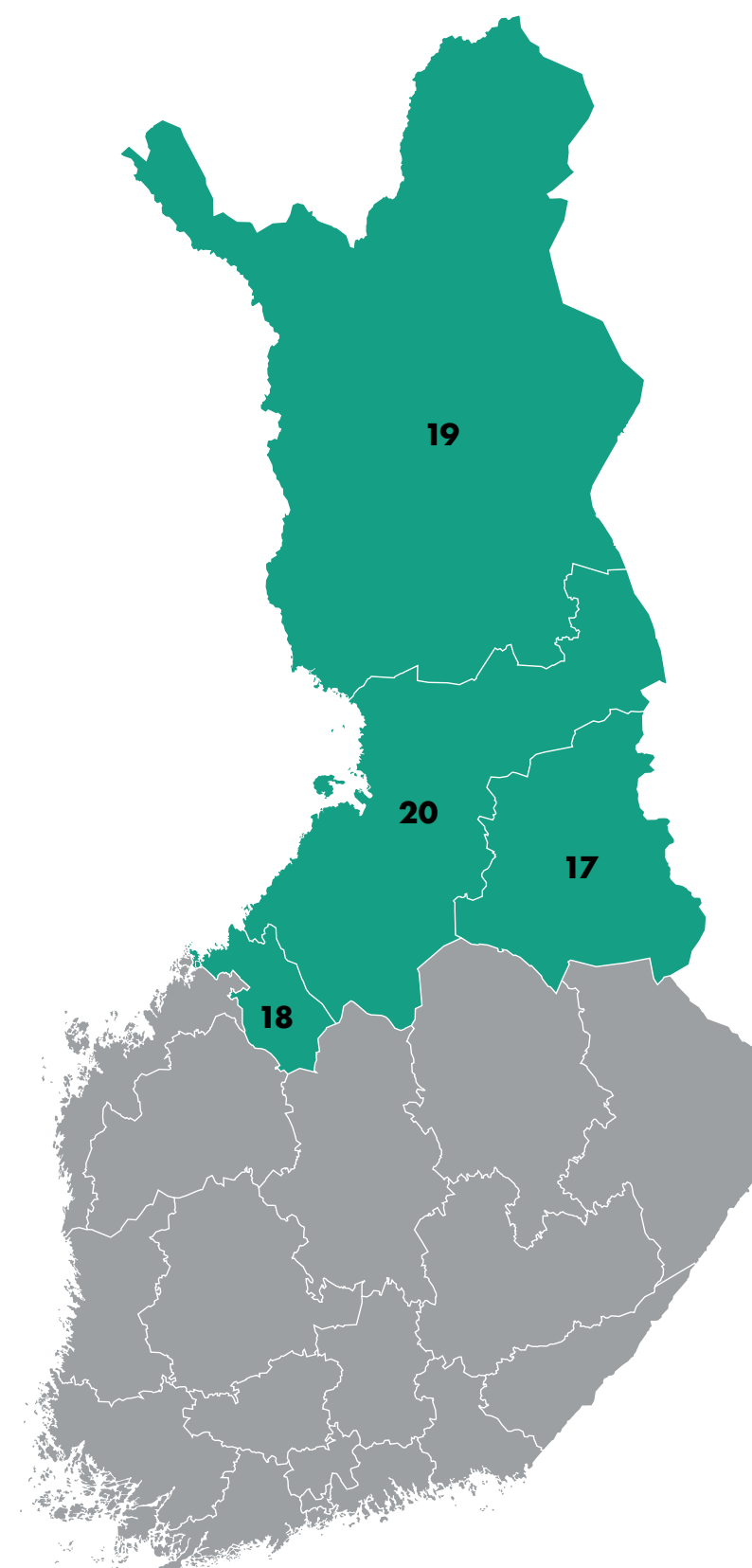
Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden rakennus- ja tilakannan muutokset vastasivat pääpiirteittäin muita yhteistyöalueita. Kokonaisuudessaan tilojen lukumäärä kasvoi, mutta rakennusten lukumäärä ja tilojen pinta-ala pienentyivät. Tilakannasta poistui tarkastelujakson aikana 12 rakennusta, mikä vastasi keskimäärin 5 prosentin muutosta, mutta tilojen kappalemäärä kasvoi noin 7 000 tilalla. Pinta-ala vähentyi yhteensä yli 30 000 neliometriä.

Kainuun hyvinvointialueen rakennuskannasta poistui tarkastelujakson aikana yhteensä 24 rakennusta, mikä vastasi 15 prosentin muutosta. Tilojen lukumäärä pieneni 355 tilalla ja pinta-ala väheni yli 8 700 neliometrillä. Tilojen lukumäärän muutos vastasi 4 prosentin ja pinta-alan 6 prosentin muutosta.

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueella rakennusten lukumäärä pieneni 11 prosenttia, eli yhteensä 15 kohteella. Tilojen lukumäärä kasvoi 64 tilalla, mutta kokonaispinta-ala pienentyi yli 2 300 neliometriä. Tilojen lukumäärien ja pinta-alojen muutokset olivat noin prosentin luokkaa.

Lapin hyvinvointialueen virtuaalitulojen korvaaminen todellisilla pohjakuvilla heijastui tarkastelujakson tuloksissa. Rakennuskantaan kirjattiin 30 rakennusta lisää, mikä vastasi 6 prosentin muutosta. Tilojen lukumäärä nousi 10 prosenttia, eli yli 2 100 kappaleella. Pinta-ala kasvoi vain noin 200 neliometriä, mikä vastasi alle prosentin muutosta.

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen tilakannan muutoksissa näkyi pohjakuvien tarkentuminen. Tilojen lukumäärä kasvoi yli 5 100 kappaleella, eli 12 prosentilla. Huonealaa taas poistui tilakannasta yli 19 400 neliometrinen verran. Pinta-alan väheneminen vastasi 2 prosentin muutosta. Tilakannasta poistui 3 rakennusta, mikä tarkoitti alle prosentin muutosta.



Pohjois-Suomen yhteistyöalue

17. Kainuu		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-24	-15
Tilojen muutos	-355	-4
Muutos (m ²)		Muutos (%)
Huonealan muutos	-8 760	-6

18. Keski-Pohjanmaa		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-15	-11
Tilojen muutos	64	1
Muutos (m ²)		Muutos (%)
Huonealan muutos	-2 342	-1

19. Lappi		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	30	6
Tilojen muutos	2 176	10
Muutos (m ²)		Muutos (%)
Huonealan muutos	217	0

20. Pohjois-Pohjanmaa		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-3	0
Tilojen muutos	5 165	12
Muutos (m ²)		Muutos (%)
Huonealan muutos	-19 482	-2

Kuvio 28: Pohjois-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealojen muutokset joulukuiden 2023 ja 2025 välillä.

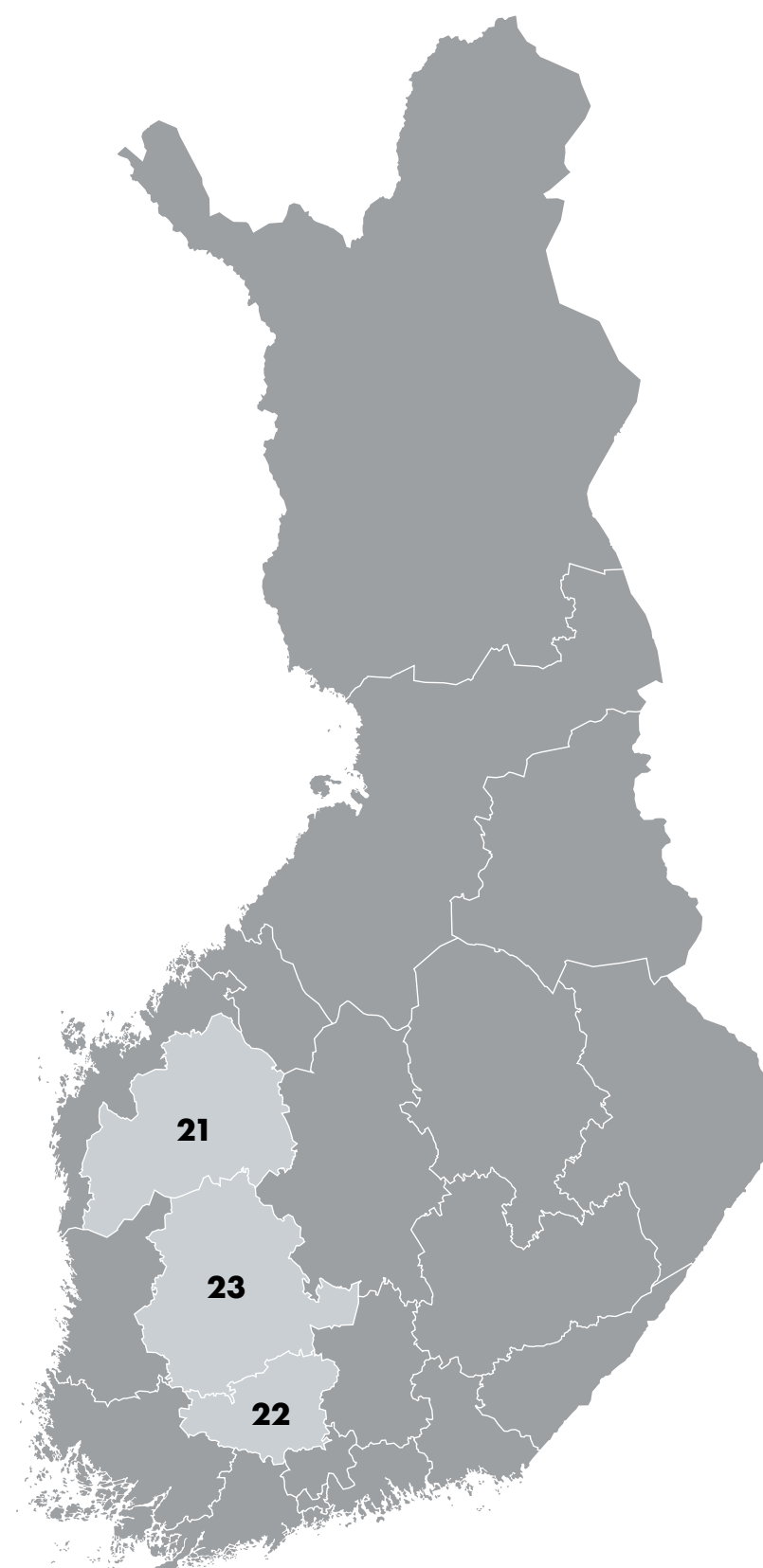
5.1.5 Sisä-Suomen yhteistyöalue

Sisä-Suomen yhteistyöalueella kohteita ja pinta-aloja poistui tarkastelujaksolla tilatietokannasta. Tilatietojen muutoksia selittivät aineiston tarkentuminen ja virtuaalikuviin korvaantuminen piirretyillä pohjakuvilla. Tilatietokannasta poistui tarkastelujakson aikana yhteensä 119 rakennusta, mikä vastasi keskimäärin 7 prosentin muutosta. Tilojen lukumäärien muutoksissa oli alueiden välillä isoja eroja, mutta kokonaislukumäärän muutos jäi noin 20 tilan vähenemiseen. Tilojen pinta-ala väheni lähes 109 000 neliometrillä, mikä vastasi keskimäärin 5 prosentin muutosta.

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueella tilatietokantaan lisättiin yhteensä 382 tilaa, mikä vastasi 2 prosentin lisäystä. Tilojen pinta-ala kasvoi yli 2 600 neliometriä, eli noin prosentin. Rakennusten lukumäärä sen sijaan pieneni 13 kohteella, eli 3 prosenttia. Muutoksia selittävät jossain määrin aineiston epätarkkuudet vuosina 2023 ja 2024. Rakennus- ja tilatietoja sekä pohjakuvia on myöhemmin korjattu vastaamaan paremmin todellista tilakantaa.

Kanta-Hämeen hyvinvointialueella oli kasvua tilojen lukumäärissä, mutta supistumista pinta-aloissa. Tämä kertonee pohjakuvien tarkentumisesta tarkastelujakson aikana. Tilojen kappalemäärä nousi 17 prosenttia, eli lähes 3 000 tilan verran, mutta pinta-ala väheni yli 21 600 neliometriä, eli 6 prosenttia. Tilakannasta poistettiin 7 rakennusta.

Pirkanmaan hyvinvointialueella poistui tarkastelujakson aikana tilatietokannasta lähes 90 000 neliometriä, eli 10 prosenttia pinta-alasta. Rakennuksia poistettiin lähes 100 ja tiloja yli 3 300 kappaletta. Rakennusten muutos vastasi 15 prosentin ja tilojen lukumäärän 6 prosentin vähentymistä. Muutokset selittyvät suurelta osin usean sairaalarakennuksen myynneillä vuosina 2024 ja 2025.



Sisä-Suomen yhteistyöalue

21. Etelä-Pohjanmaa		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-13	-3
Tilojen muutos	382	2
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	2 619	1

22. Kanta-Häme		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-7	-2
Tilojen muutos	2 903	17
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-21 637	-6

23. Pirkanmaa		
2023–2025	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-99	-15
Tilojen muutos	-3 309	-6
	Muutos (m ²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-89 762	-10

Kuvio 29: Sisä-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealojen muutokset joulukuiden 2023 ja 2025 välillä.

5.2 Vuokrasopimukset

Vuonna 2023 useilla hyvinvointialueilla vuokrasopimusten solmiminen, käsittely, tarkistus ja tallennus Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalveluun oli vielä kesken. Siksi tämän osion tarkasteluajankohdan alkupisteeksi on valittu tammikuu 2024, johon mennessä noin 73 prosenttia vuokrasopimuksista oli tarkistettu.

Vaikka tarkistetuissakin sopimuksissa oli vielä puuttuvia tietoja esimerkiksi sopimusten alkuperästä, ehdoista, tilakohdistuksista ja viimeisimmistä vuokratiedosta, sopimuksista voitiin kuitenkin tehdä havaintoja jo ylätasolla.

Tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä vuokrasopimusten lukumäärä väheni valtakunnallisesti 589 kappaleella, mikä vastasi 7 prosentin muutosta. Vuokrattujen tilojen pinta-ala pienentyi sopimustietojen mukaan noin 45 000 neliömetrillä. Pinta-alalla tarkoitetaan tässä yhteydessä vuokrasopimukselle määritettyä pinta-alaa varsinaisen rakennuksen tai tilan pinta-alan sijaan.

Vuokrasopimusten kustannukset nousivat tarkasteluajanjakson aikana valtakunnallisesti lähes 12 miljoonaa euroa, eli 13 prosenttia. Tätä selitti osittain vuokrasopimustietojen tarkentuminen Modulo-tilatietopalvelussa.

5.2.1 Etelä-Suomen yhteistyöalue

Etelä-Suomen yhteistyöalueella oli tarkasteluajanjakson alussa yhteensä 2 626 ja tarkasteluajanjakson lopussa yhteensä 2 470 vuokrasopimusta.

Tammikuussa 2024 noin 68 prosenttia sopimuksista oli käsitelty. Helsingin kaupungin sopimuksista kuitenkin vain alle 3 prosenttia oli tarkistettu. Myös Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella yli puolet sopimustarkistuksista oli vielä kesken tai aloittamatta.

Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-ala pienentyi lähes 56 000 neliometriä tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 aikana, mikä vastasi keskimäärin 3 prosentin vähennystä.

Vuokrakustannukset nousivat tarkastelujaksolla yhteensä noin 7,8 miljoonaa euroa, joista suurin muutos oli Helsingin kaupungin sotepe-toimialan vuokrasopimustietojen tarkentumista. Keskimäärin kustannukset nousivat 26 prosenttia, mutta aluekohtaiset erot olivat suuria. Asukaskohtainen neliökustannus nousi keskimäärin 13,47 eurosta 17,48 euroon, eli noin 4 euroa per asukas.

Seuraavassa kuviossa on esitetty tarkemmat tiedot Etelä-Suomen yhteistyöalueen vuokrasopimusten pinta-alojen muutoksista eri hyvinvointialueilla.

Etelä-Karjalan hyvinvointialueella vuokrakohteiden sopimuspinta-ala väheni noin 1 100 neliömetrillä, eli yhden prosentin tarkastelujakson aikana. Pinta-alojen muutos oli tänä aikana pienempi kuin vuonna 2025, mikä selittyy alueen tekemillä sopimusmuutoksilla koko tarkastelujakson aikana.

Helsingin kaupungin sotepe-toimialan pinta-ala väheni vuokrasopimuksissa lähes 40 000 neliömetrillä, eli 7 prosentilla.

HUS-yhtymän sopimusten pinta-alat nousivat hieman, noin 5 500 neliometriä ja 2 prosenttia.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen sopimuskäsittelyn valmistuessa pinta-ala kasvoi yli 13 200 neliometriä, eli 14 prosenttia, mikä oli yhteistyöalueen suurin prosentuaalinen muutos.

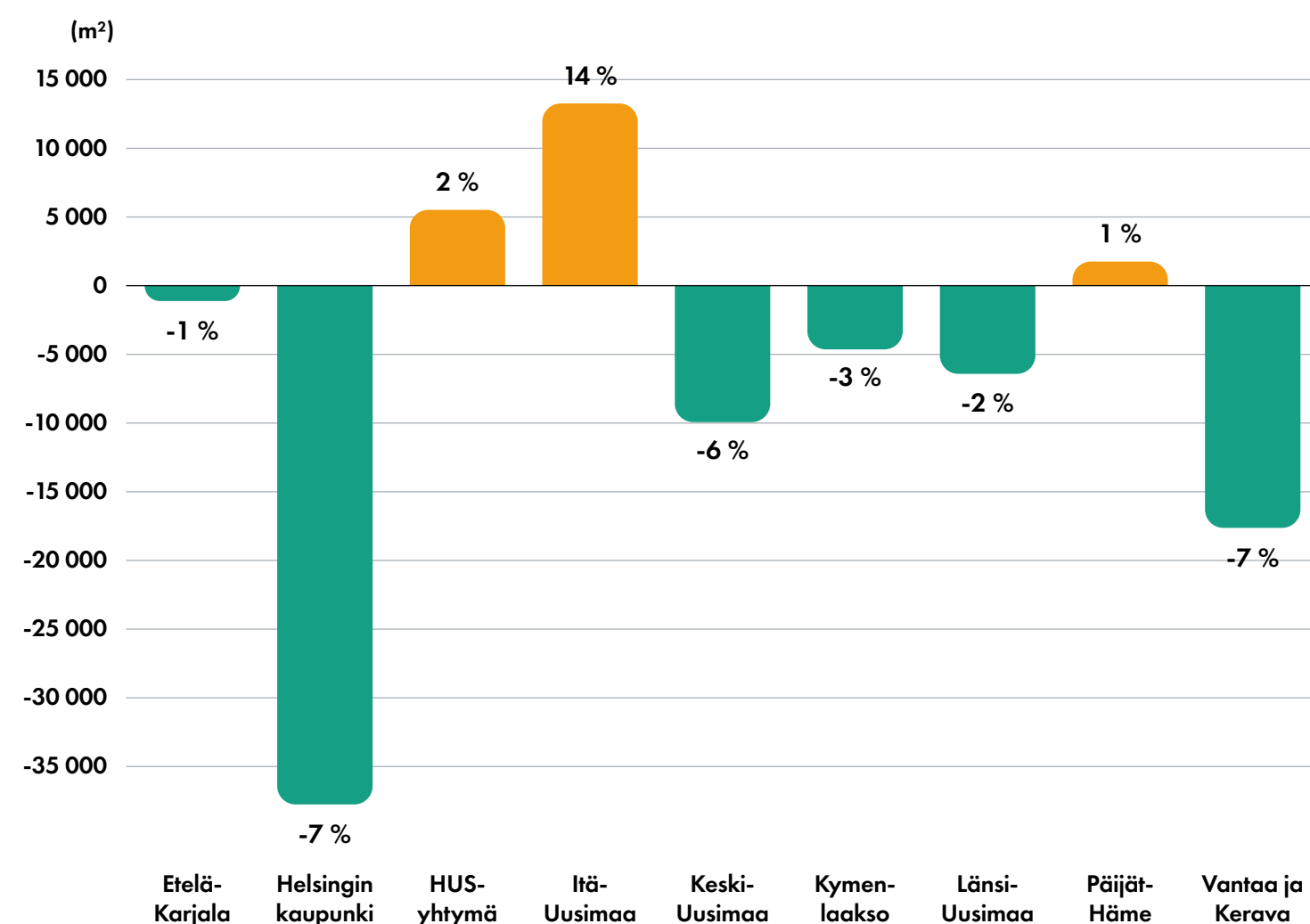
Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen muutos oli lähes 10 000 neliometriä ja noin 6 prosenttia.

Kymenlaakson hyvinvointialueella sopimusten pinta-ala pieneni 4 600 neliometriä ja 3 prosenttia.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen vuokraohteiden pinta-ala pieneni sopimuksissa 6 400 neliometriä ja 2 prosenttia.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueella saavutettiin yhteistyöalueen toiseksi merkittävin vuokrapinta-alan väheneminen, kun pinta-alasta poistui yli 17 600 neliometriä ja 7 prosenttia.

Päijät-Hämeen hyvinvointialueella vuokraohteiden sopimuspinta-ala kasvoi noin prosentin ja 1 800 neliometriä.



Kuvio 30: Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä.

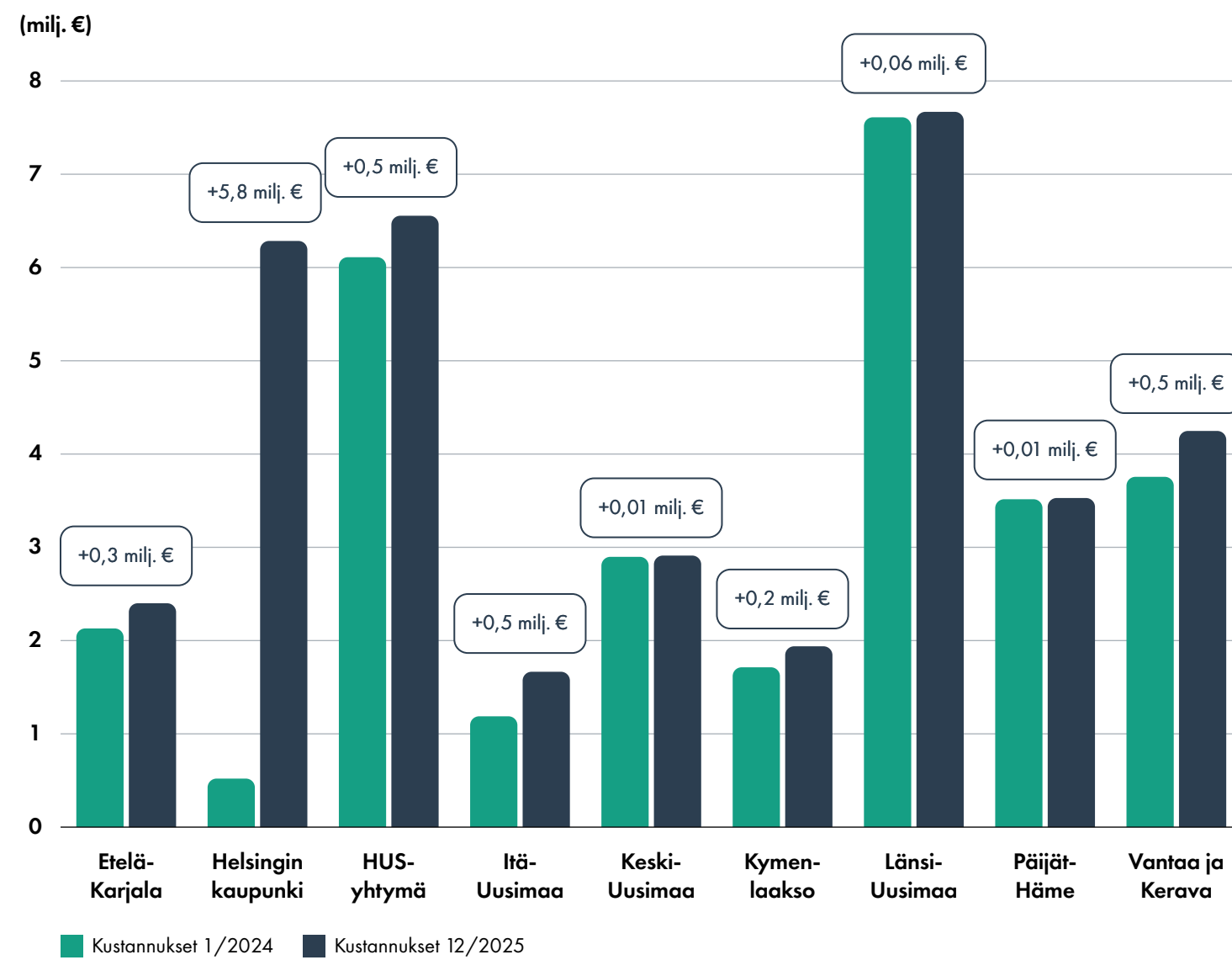
Etelä-Suomen yhteistyöalueen kaikilla alueilla havaittiin vuokrakustannusten nousua. Erityisen suuria korotuksia oli Helsingin kaupungin sotepe-toimialan kuukausittaisissa vuokrakustannuksissa, jotka nousivat 520 000 eurosta lähes 5,8 miljoonaan euroon kuukaudessa joulukuuhun 2025 mennessä. Muutos perustui kuitenkin pääasiallisesti Modulo-tilatietopalveluun tarkentuvista tiedoista.

Etelä-Karjalan hyvinvointialueen vuokrakustannukset nousivat 270 000 euroa tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä.

HUS-yhtymän kuukausittaiset vuokrakustannukset nousivat lähes 445 000 euroa ja Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen 480 000 euroa. Nämä vastasivat kyseisillä alueilla 7 ja 40 prosentin muutosta. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen sopimusten käsittely oli tarkastelujakson alussa vielä kesken, mikä osaltaan selittää suurta muutosta.

Keski-Uudenmaan ja Päijät-Hämeen hyvinvointialueilla vuokrakustannukset kasvoivat noin 13 500 euroa ja 13 100 euroa, eli alle prosentin tarkastelujakson aikana. Prosentin muutokseen ylsi myös Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue noin 59 000 euron kuukausittaisella vuokrakustannusten nousulla.

Kymenlaakson sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueilla kuukausittaiset vuokrakustannukset nousivat noin 13 prosenttia, eli 225 000 euroa ja lähes 500 000 euroa.



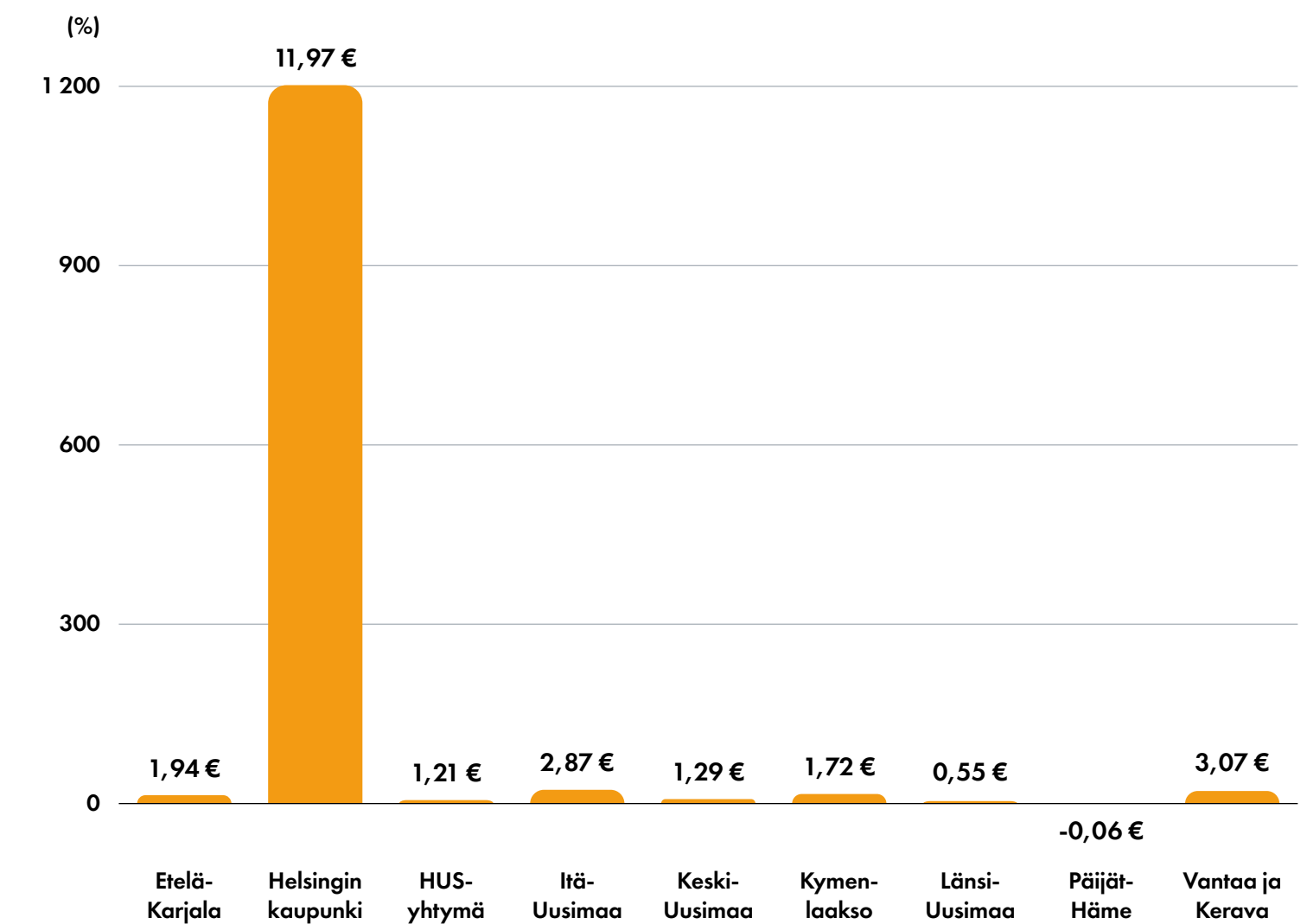
Kuvio 31: Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokratilakustannukset tammikuussa 2024 ja joulukuussa 2025. Helsingin kaupungin merkittävä muutos on sopimuskattavuuden tarkentumisesta.

Etelä-Suomen yhteistyöalueen alueiden neliökustannukset nousivat tarkastelujakson aikana Päijät-Hämeen hyvinvointialuetta lukuun ottamatta. Sen kustannukset neliometriä kohti laskivat 0,06 euroa, mikä vastasi alle prosentin muutosta. Helsingin kaupungin sotepe-toimialan kustannukset nousivat

lähes 12 euroa neliometriltä, mikä selittyy vuokrasopimustietojen kattavuuden parantumisella ja sopimusten lukumäärän kasvulla. Myös Itä-Uudenmaan sopimustietojen tarkentuminen näkyi 23 prosentin, eli 2,87 euron, neliökustannusnousuna.

Etelä-Karjalan ja Kymenlaakson hyvinvointialueilla neliökustannukset nousivat 14 ja 16 prosenttia tarkastelujakson aikana, eli 1,94 euroa ja 1,72 euroa neliometriä kohti. Etelä-Karjalan neliökustannusten nousu selittyy ainakin osittain aiempaa kalliimman terveysaseman käyttöönotosta ja tilakannan pienentämisestä.

HUS-yhtymän 1,12 euroa lisää neliökustannuksiin vastasi 5 prosentin nousua. Keski-Uudenmaan hyvinvointialueella kasvua kertyi 7 prosenttia, eli 1,29 euroa. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueella neliövuokra nousi vähiten, 3 prosenttia ja 0,55 euroa neliometriä kohti.



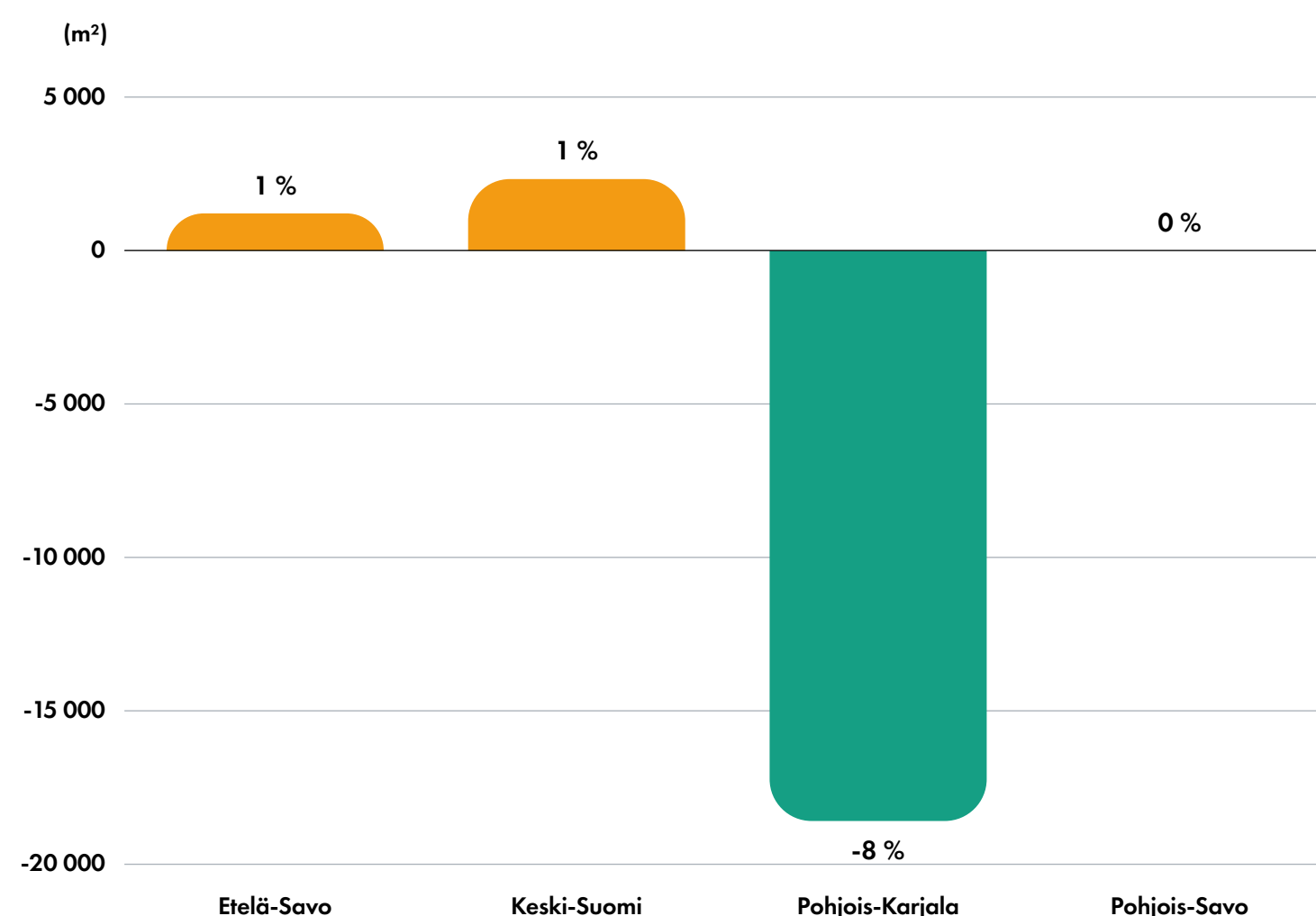
Kuvio 32: Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannusten muutokset euroina ja prosentteina tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä. Helsingin kaupungin merkittävästi poikkeava muutos selittyy sopimuskattavuuden tarkentumisella.

5.2.2 Itä-Suomen yhteistyöalue

Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueilla oli tarkastelujakson alussa yhteensä 1 507 ja tarkastelujakson lopussa yhteensä 1 416 vuokrasopimusta.

Vuokrasopimuksista 87 prosenttia oli käsitelty tammikuussa 2024. Tarkastelujakson aikana erityisesti Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen vuokrasopimuksia lisättiin merkittävä määrä Modulo-tilatietopalveluun, mikä näkyi yhteistyöalueen tarkastelun tuloksissa.

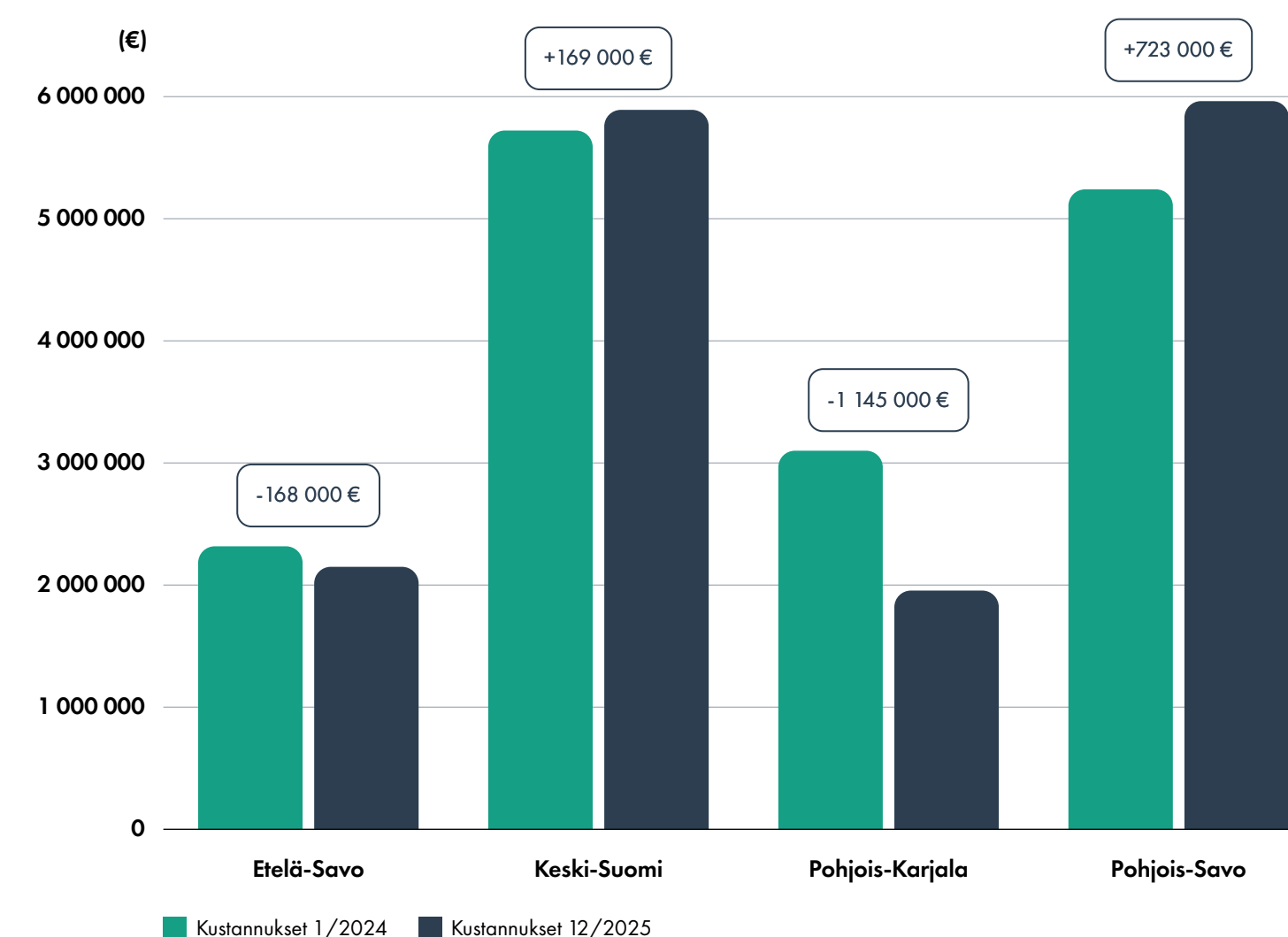
Vuokrasopimusten mukainen pinta-ala pienentyi eniten Pohjois-Karjalan hyvinvointialueella, 8 prosenttia ja yli 18 500 neliometriä. Etelä-Savon ja Keski-Suomen hyvinvointialueilla muutokset olivat prosentin luokkaa, pinta-alana 1 200 ja 2 300 neliometriä. Pohjois-Savon hyvinvointialueella vuokrapinta-ala säilyi lähes samana, muutosta oli tarkastelujakson aikana vain 150 neliometriä kasvua.



Kuvio 33: Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä. Pohjois-Karjalan merkittävä muutos selittyy sopimuskannan tarkentumisella.

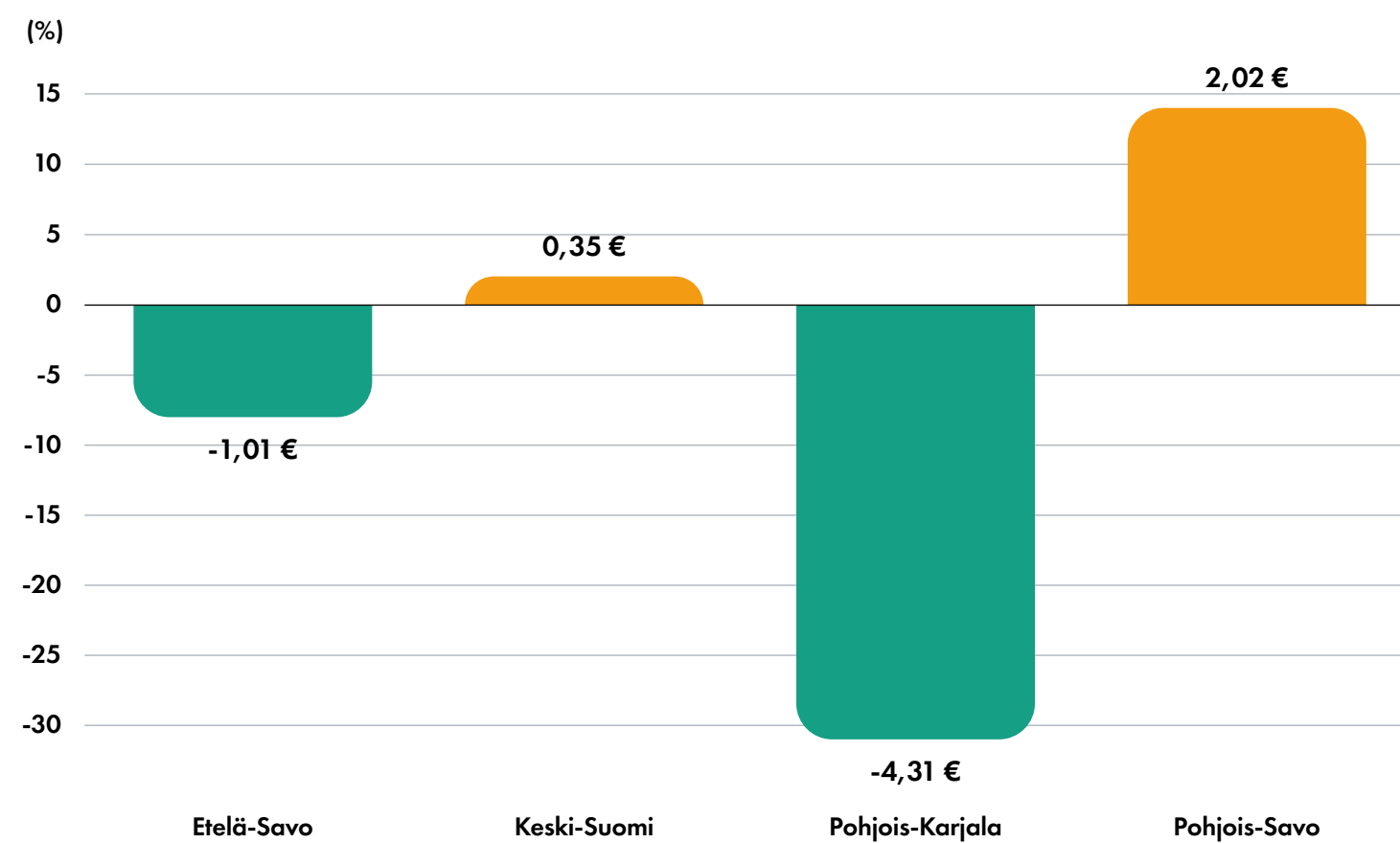
Yhteistyöalueen hyvinvointialueet jakautuivat puoliksi kuukausittaisten vuokratilakustannusten muutoksissa tarkastelujaksolla. Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen vuokratilakustannukset pienenevät 37 prosenttia eli lähes 1,2 miljoonaa

euroa kuukaudessa, ja Etelä-Savon 7 prosenttia eli 168 000 euroa. Pohjois-Savon hyvinvointialueen vuokratilakustannukset taas nousivat 14 prosenttia eli lähes 723 000 euroa kuukaudessa, ja Keski-Suomen 3 prosenttia eli 169 000 euroa.



Kuvio 34: Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokratilakustannukset tammikuussa 2024 ja joulukuussa 2025. Pohjois-Karjalan merkittävä muutos selittyy sopimuskannan tarkentumisella.

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen vuokrasopimusten muutokset näkyivät myös neliökustannusten 31 prosentin pienentymisenä, mikä vastasi 4,31 euron muutosta neliömetriä kohti. Myös Etelä-Savon hyvinvointialueen neliökohmainen vuokratilakustannus pieneni, noin euron eli 8 prosenttia. Pohjois-Savon neliökustannus sen sijaan nousi 2 euroa ja 14 prosenttia. Keski-Suomen hyvinvointialueen neliökohittaiset vuokratilakustannukset kasvoivat maltillisesti 0,35 euroa ja 2 prosenttia.



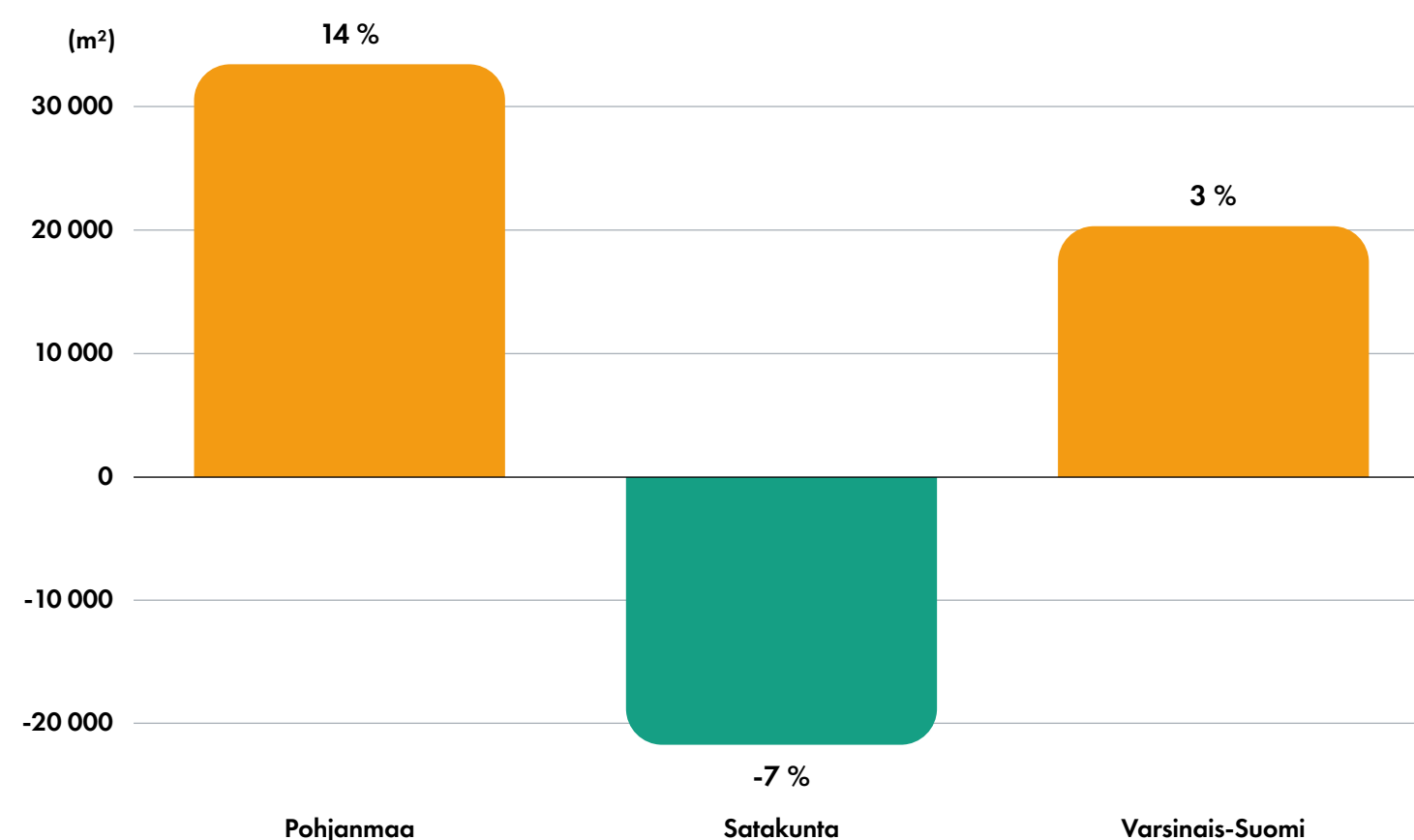
Kuvio 35: Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannusten muutokset euroina ja prosentteina tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä. Pohjois-Karjalan merkittävä muutos selittyy sopimuskannan tarkentumisella.



5.2.3 Länsi-Suomen yhteistyöalue

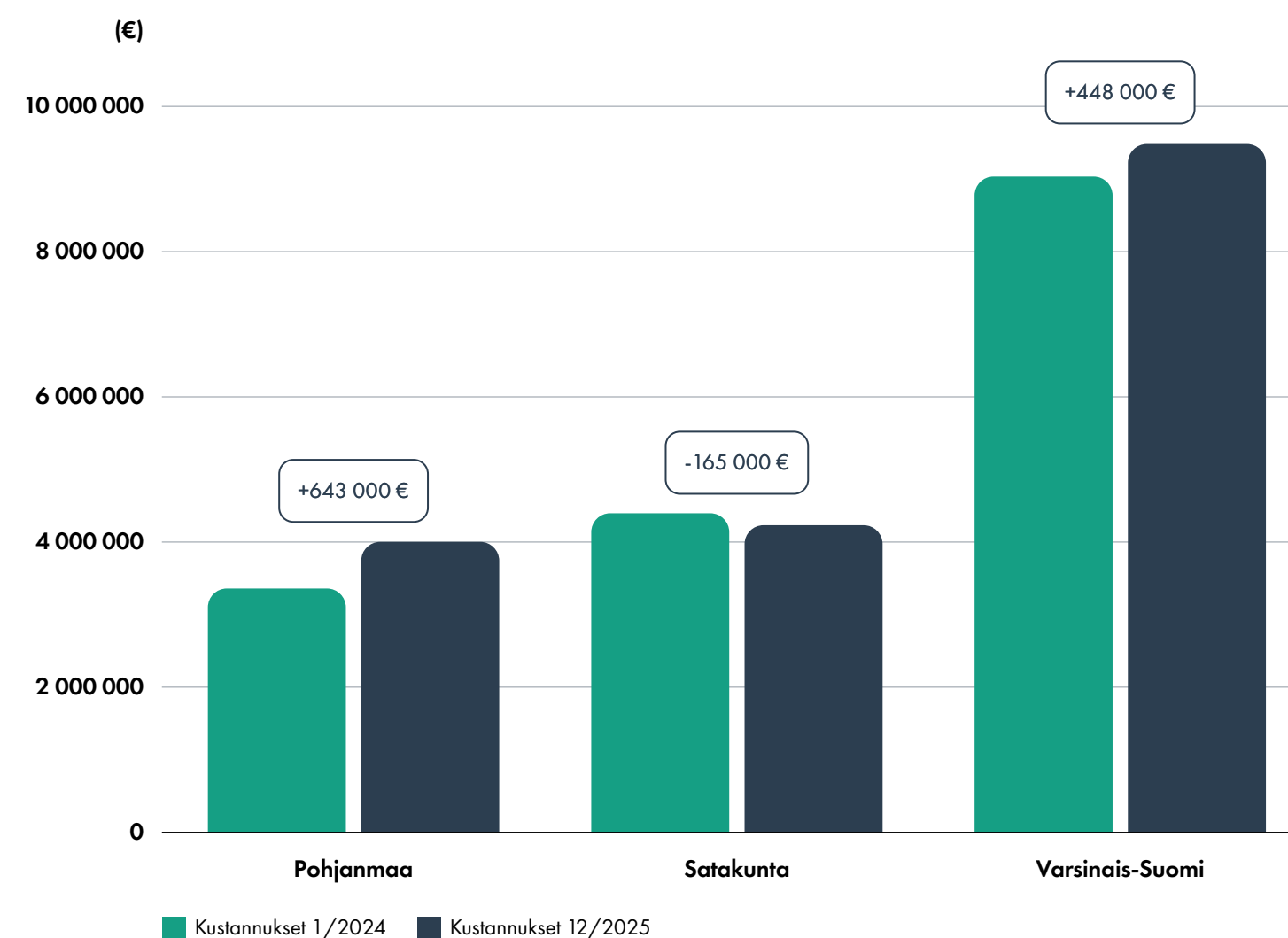
Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden yhteenlaskettu vuokrasopimusten lukumäärä Modulo-tilatietopalvelussa väheni tarkastelujakson aikana 1 306:sta 1 238:aan.

Tarkastelujakson alussa lähes 79 prosenttia vuokrasopimuksista oli tarkistettu, eikä hyvinvointialueiden välillä ollut suurta eroa tarkistusten etenemisessä.



Kuvio 36: Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä.

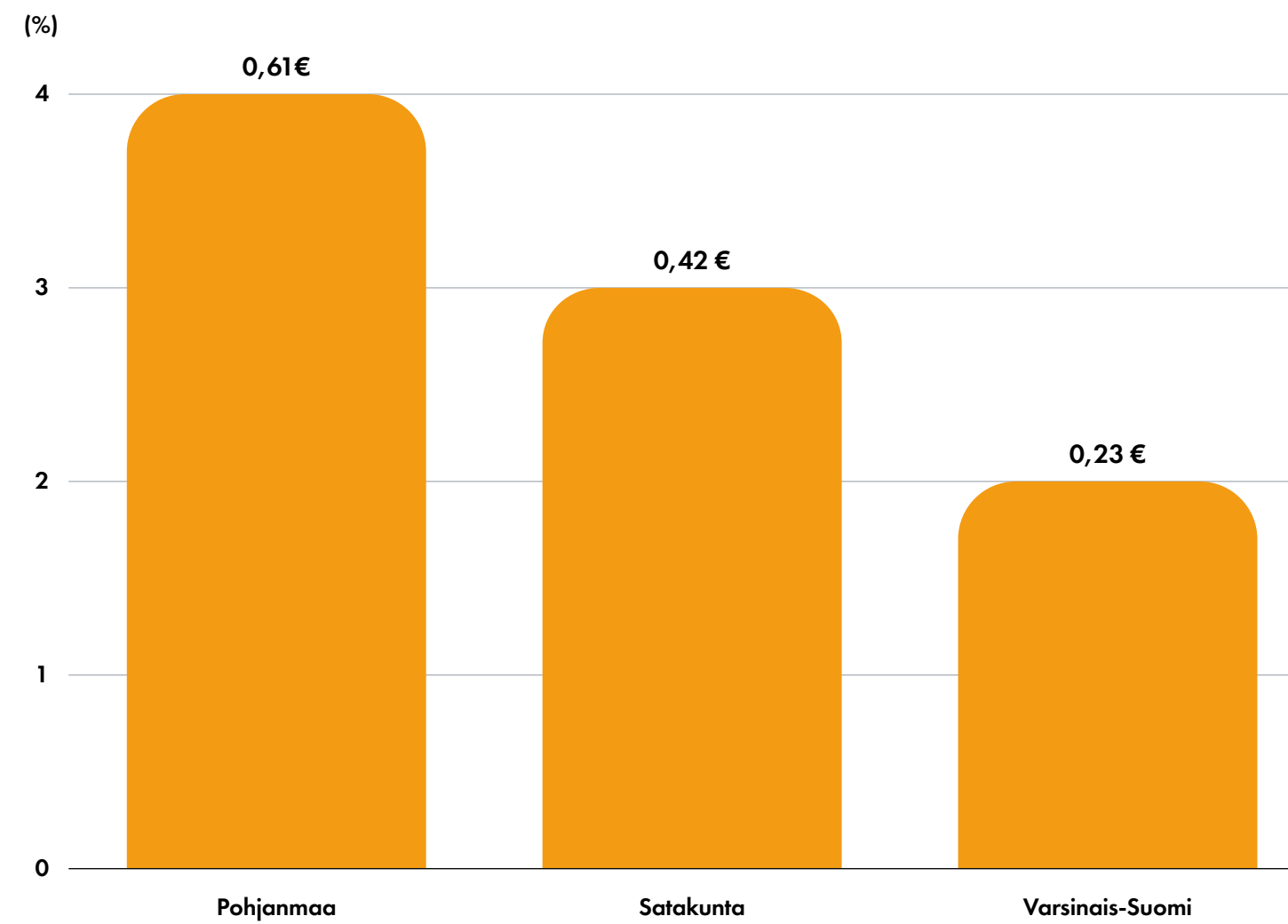
Tarkastelujakson aikana vuokrasopimusten lukumäärän pientyminen näkyi Satakunnan hyvinvointialueella lähes 7 prosentin ja 22 000 neliömetrin vähenemisessä. Pohjanmaan hyvinvointialueella vuokra-ala taas kasvoi noin 14 prosenttia ja 33 400 neliometriä. Varsinais-Suomen hyvinvointialueella vuokraneliöt kasvoivat 3 prosentti ja 20 300 neliometriä.



Kuvio 37: Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokratilakustannukset tammikuussa 2024 ja joulukuussa 2025.

Satakunnan hyvinvointialueen kuukausittaiset vuokratulokset laskivat 4 prosenttia eli lähes 165 000 euroa ainakin osittain vuoden 2025 sopimusneuvotteluiden tuloksena. Kustannusten pienentyminen ei kuitenkaan näkynyt alueen neliökustannuksissa, jotka nousivat 0,42 euroa neliometriä kohti.

Pohjanmaan ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueiden vuokratulokset nousivat tarkastelujaksolla 19 ja 5 prosenttia ja euromäärissä noin 643 000 ja 448 000 euroa. Neliökustannukset nousivat Pohjanmaan hyvinvointialueella 0,61 euroa ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueella 0,23 euroa neliometriä kohti.



Kuvio 38: Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannusten muutokset euroina ja prosentteina tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä.

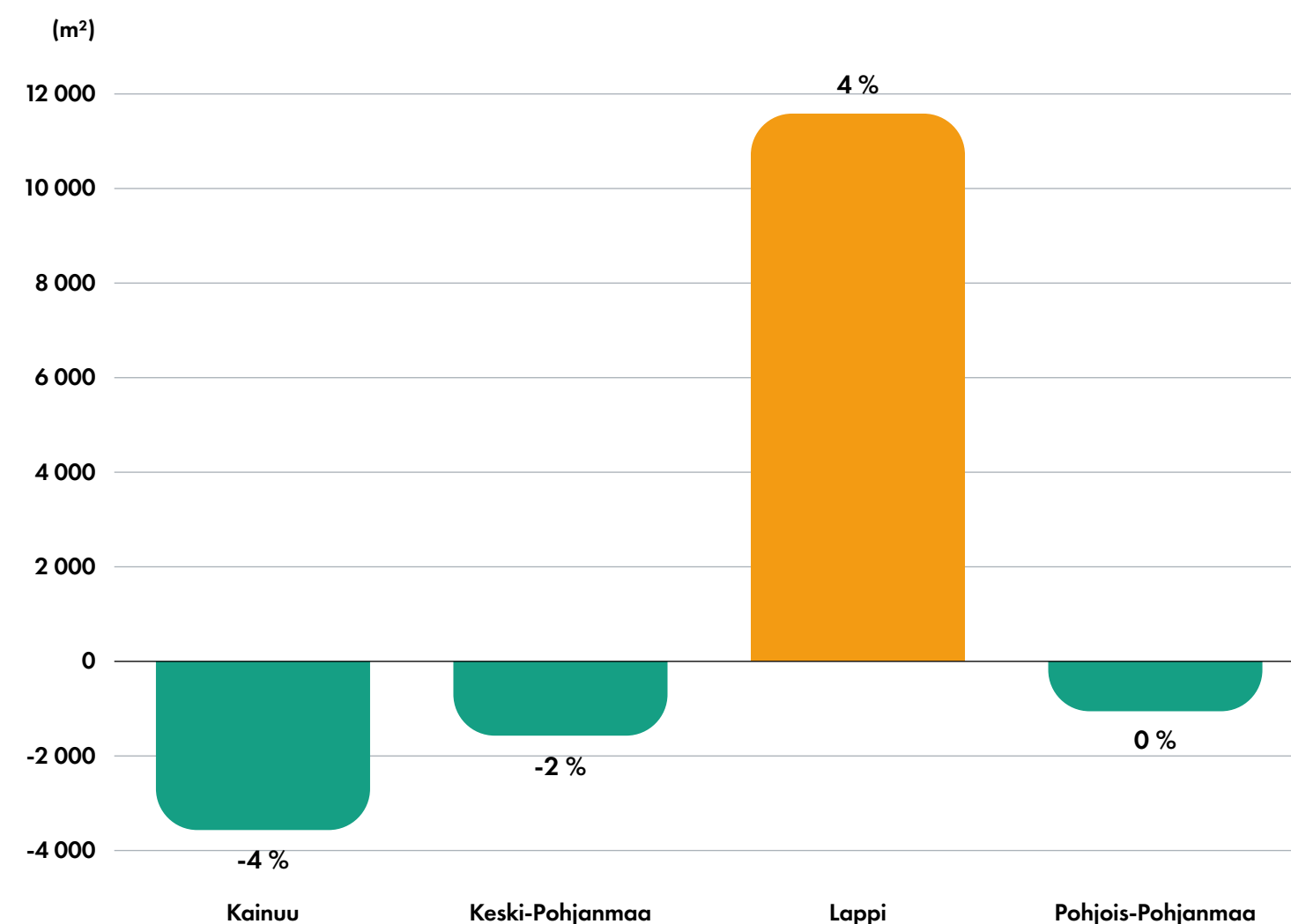


5.2.4 Pohjois-Suomen yhteistyöalue

Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueilla oli Modulo-tilatietopalvelussa tammikuussa 2024 yhteensä 1 376 ja joulukuussa 2025 yhteensä 1 374 vuokrasopimusta.

Tarkastelujakson alussa 83 prosenttia vuokrasopimuksista oli tarkistettu. Tarkistuksen etenemisessä alueiden välillä oli jonkin verran eroja. Kainuun hyvinvointialueen vuokrasopimukset oli lähes tarkistettu, mutta Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen sopimuksista noin 23 prosenttia oli vielä tarkistuksessa.

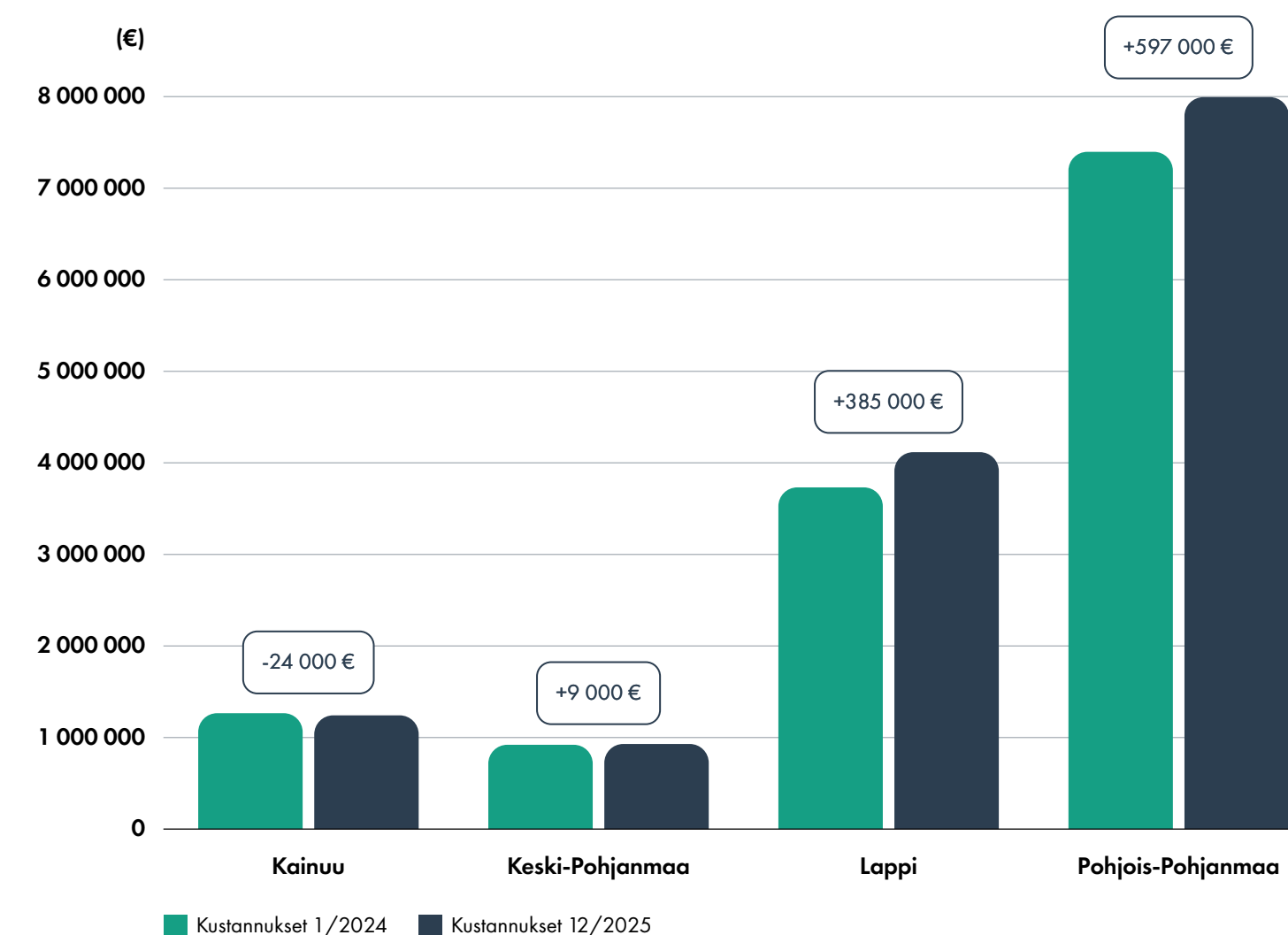
Vuokrasopimusten pinta-alojen muutos oli suurin Lapin hyvinvointialueella, jossa pinta-ala kasvoi lähes 12 000 neliometriä. Muutos vastasi noin 4 prosentin nousua. Kainuun ja Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueilla pinta-alat pienenevät lähes 3 600 neliometriä ja 1 600 neliometriä, eli 4 ja 2 prosenttia. Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen vuokra-ala väheni 1 000 neliometriä, eli alle prosentin.



Kuvio 39: Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä.

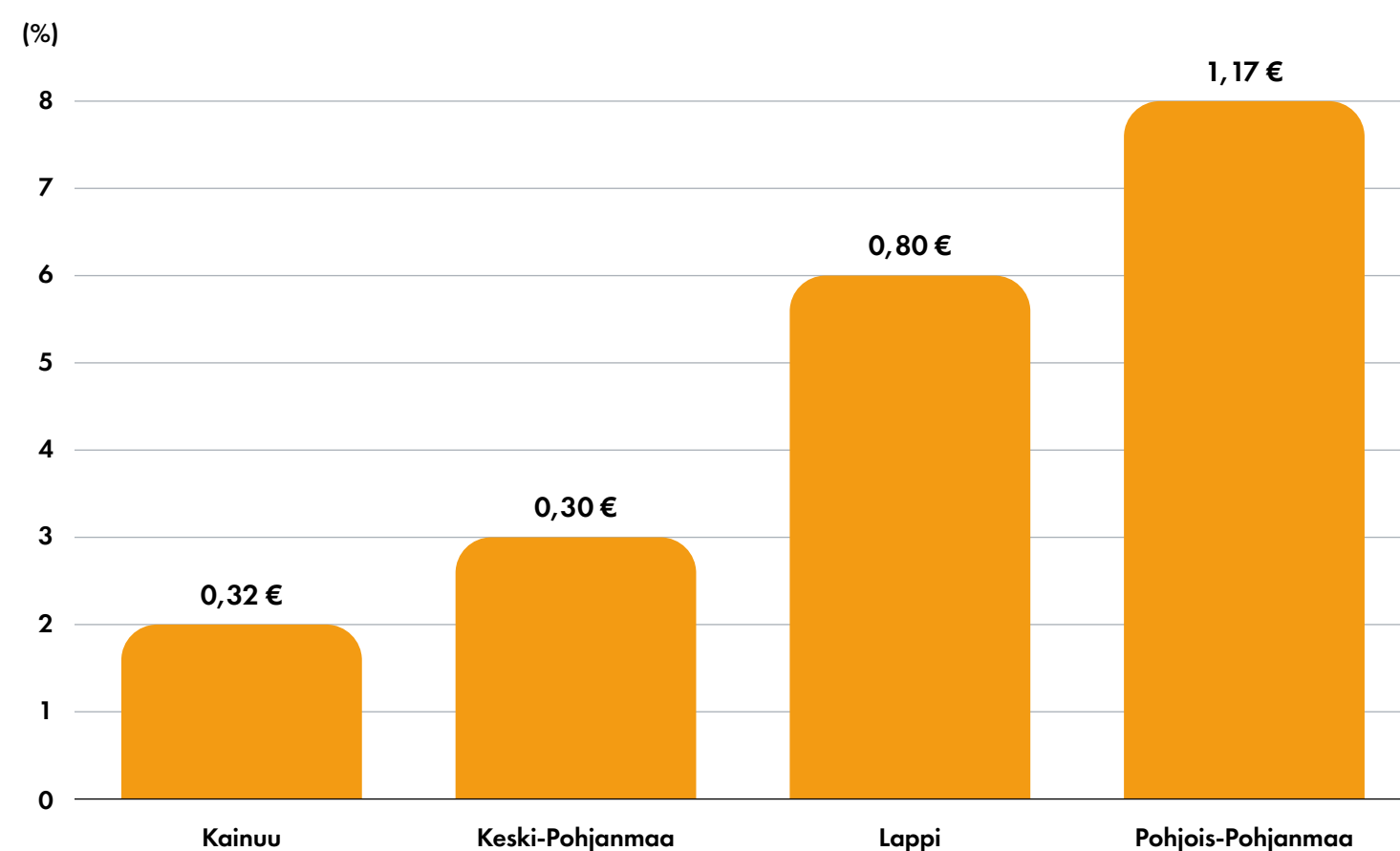
Tarkastelujakson aikana vuokratilakustannukset nousivat kaikilla muilla hyvinvointialueilla paitsi Kainuun hyvinvointialueella, jonka kuukausittaiset kustannukset vähenivät 2 prosenttia ja 24 000 euroa joulukuuhun 2025 mennessä.

Euromääräisesti eniten kustannukset nousivat Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueella, 597 000 euroa (8 prosenttia), ja toiseksi eniten Lapin hyvinvointialueella, 385 000 euroa, eli 10 prosenttia, kuukautta kohti. Keski-Pohjanmaan vuokratilakustannusten nousu jäi tarkastelujakson aikana yhteen prosenttiin, eli 9 000 euroon.



Kuvio 40: Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokratilakustannukset tammikuussa 2024 ja joulukuussa 2025.

Yhteistyöalueen hyvinvointialueiden neliökustannukset nousivat 2–8 prosenttia, eli 0,30–1,17 euroa tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä. Suurin neliökustannusten, eli 8 prosentin ja 1,17 euron, nousu oli Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueella ja toiseksi suurin Lapin hyvinvointialueella, jonka neliökustannuksen muutos oli 6 prosenttia ja 0,80 euroa. Kainuun ja Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueilla muutokset olivat 2 ja 3 prosenttia, eli 0,32 ja 0,30 euroa neliömetriä kohti.



Kuvio 41: Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannusten muutokset euroina ja prosentteina tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä.



5.2.5 Sisä-Suomen yhteistyöalue

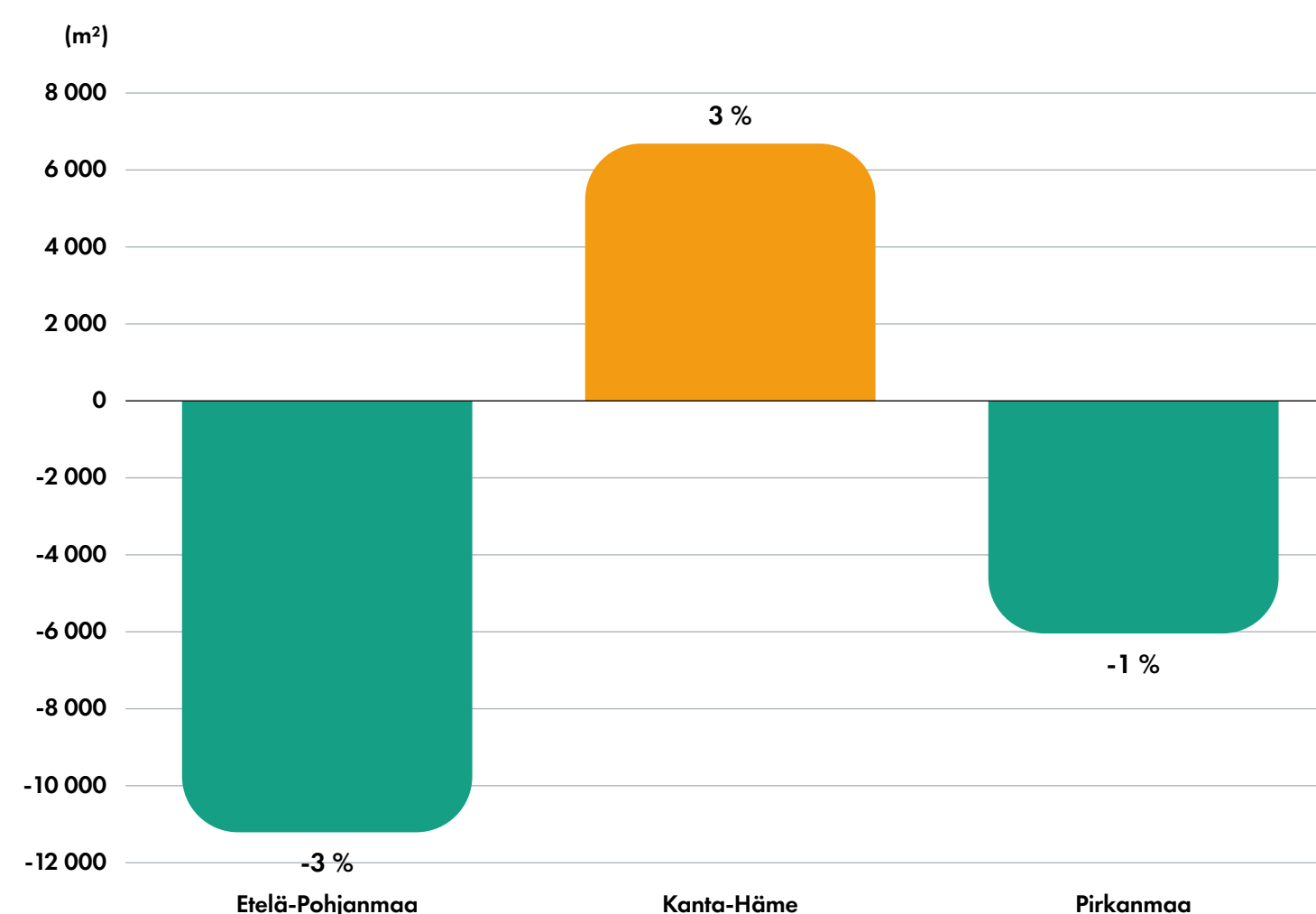
Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueilla oli tarkastelujakson alussa Modulo-tilatietopalvelussa yhteensä 1 587 ja lopussa yhteensä 1 315 vuokrasopimusta.

Vuokrasopimusten tarkastustilanne oli tammikuussa 2024 yhteistyöalueiden heikoin, sillä vain 54 prosenttia sopimuksista oli tarkastettu. Tarkastus eteni alueilla melko tasaisesti.

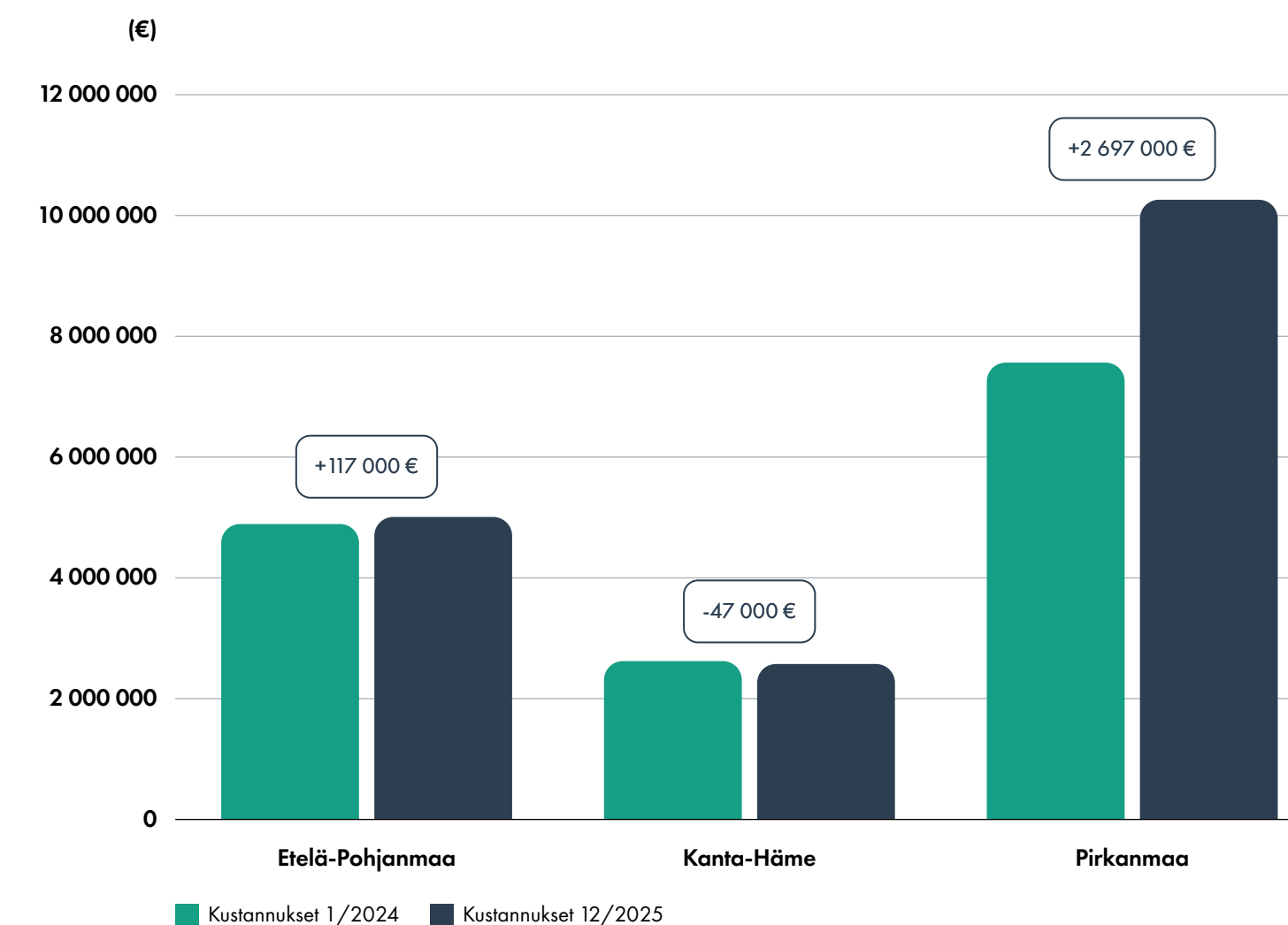
Vuokrasopimusten mukainen pinta-ala pienentyi tarkastelujakson aikana eniten Etelä-Pohjanmaa hyvinvointialueella, noin 11 000 neliometriä, mikä vastasi 3 prosentin muutosta. Kuukausikohtaiset vuokratilastukset kuitenkin nousivat noin 117 000 euroa, eli 2 prosenttia. Tarkastelujakson aikana Etelä-Pohjanmaan vuokrasopimustiedot olivat Modulo-tilatietojärjestelmässä osittain keskeneräisinä, mikä osaltaan selittää kustannusten nousun suhteessa pinta-alan laskuun.

Pirkanmaan hyvinvointialueen vuokrasopimusten pinta-ala pieneni 6 000 neliometriä, mikä vastasi prosentin muutosta. Alueen vuokratilastukset nousivat 36 prosenttia, eli noin 2,7 miljoonaa euroa kuukaudessa. Muutos selittyy sopimuskannan tarkentumisella ja sopimustietojen käsittelyllä.

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen vuokra-ala kasvoi lähes 7 000 neliometriä, eli 3 prosenttia, tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä. Kuukausittaiset vuokratilastukset kuitenkin pienentyivät noin 47 000 euroa, eli 2 prosenttia.

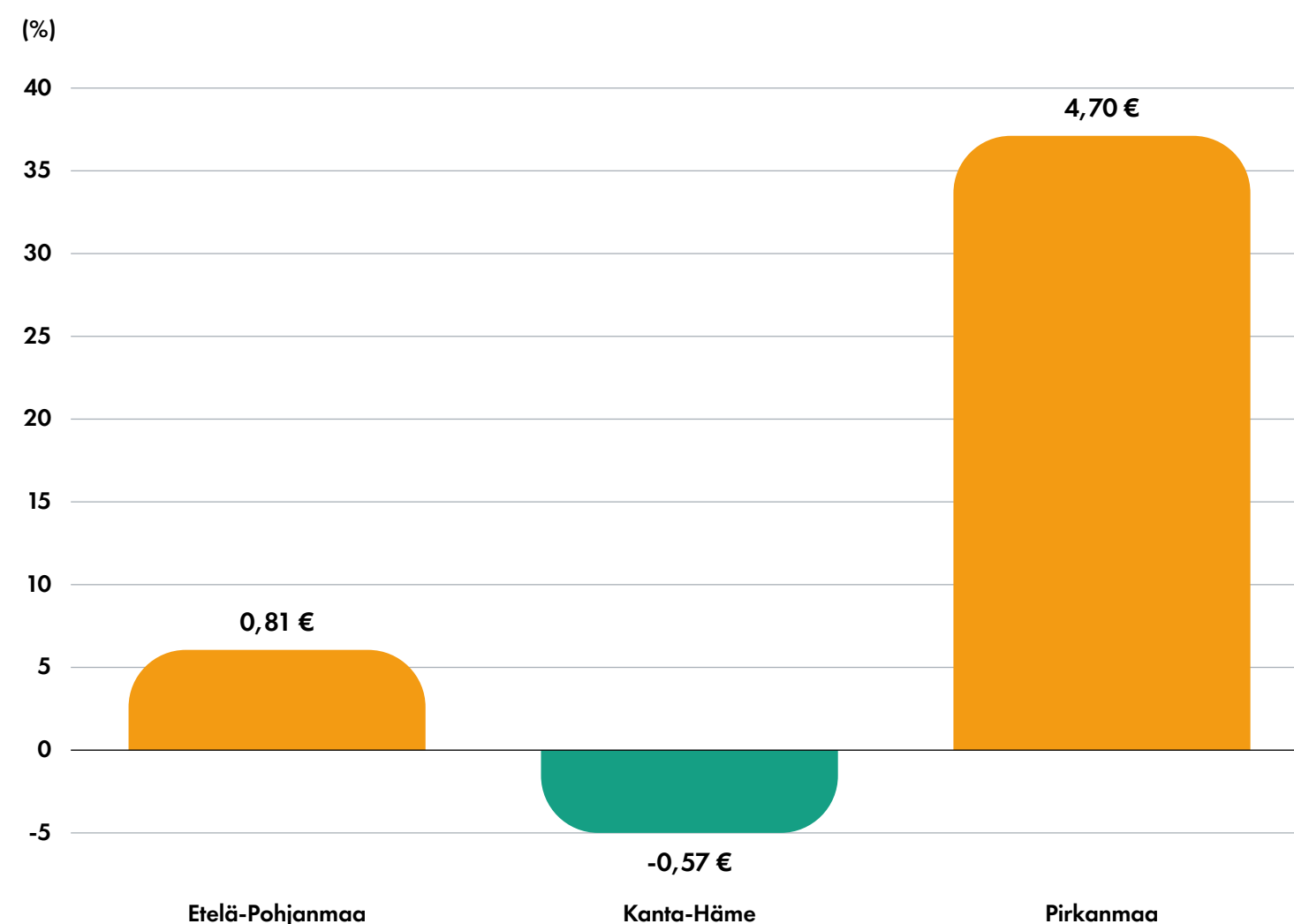


Kuvio 42: Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä.



Kuvio 43: Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokratilastukset tammikuussa 2024 ja joulukuussa 2025. Pirkanmaan merkittävä muutos selittyy sopimuskannan tarkentumisella.

Neliökustannusten muutokset hyvinvointialueilla vastasivat vuokratilakustannusten muutoksia. Pirkanmaan hyvinvointialueen poikkeava 37 prosentin ja 4,70 euron nousu neliökustannuksissa selittyy sopimustarkistuksen etenemisestä tammikuun 2024 jälkeen. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen vuokrasopimusten neliökustannusten muutos oli 6 prosenttia ja 0,81 euroa neliometriä kohti. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen vuokrasopimusten neliökustannus pieneni tarkastelujakson aikana 5 prosenttia, eli noin 0,57 euroa.



Kuvio 44: Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannusten muutokset euroina ja prosentteina tammikuun 2024 ja joulukuun 2025 välillä. Pirkanmaan merkittävä muutos selittyy sopimuskannan tarkentumisella.



6 Hyvinvointialueiden tilatietojen erityispiirteitä

Hyvinvointialueiden käytössä olevista tiloista kerätään paljon erilaista tietoa. Tässä osiossa tarkastellaan rakennustason tietoina suojeluluokka- ja kuntoluokitustietoja sekä tila- ja rakennustason tietoina myytäväksi tai purettavaksi merkittyjä kohteita. Lisäksi pohditaan näiden tietojen merkitystä hyvinvointialueiden rakennus- ja tilakannan kokonaiskuvassa. Mukaan on

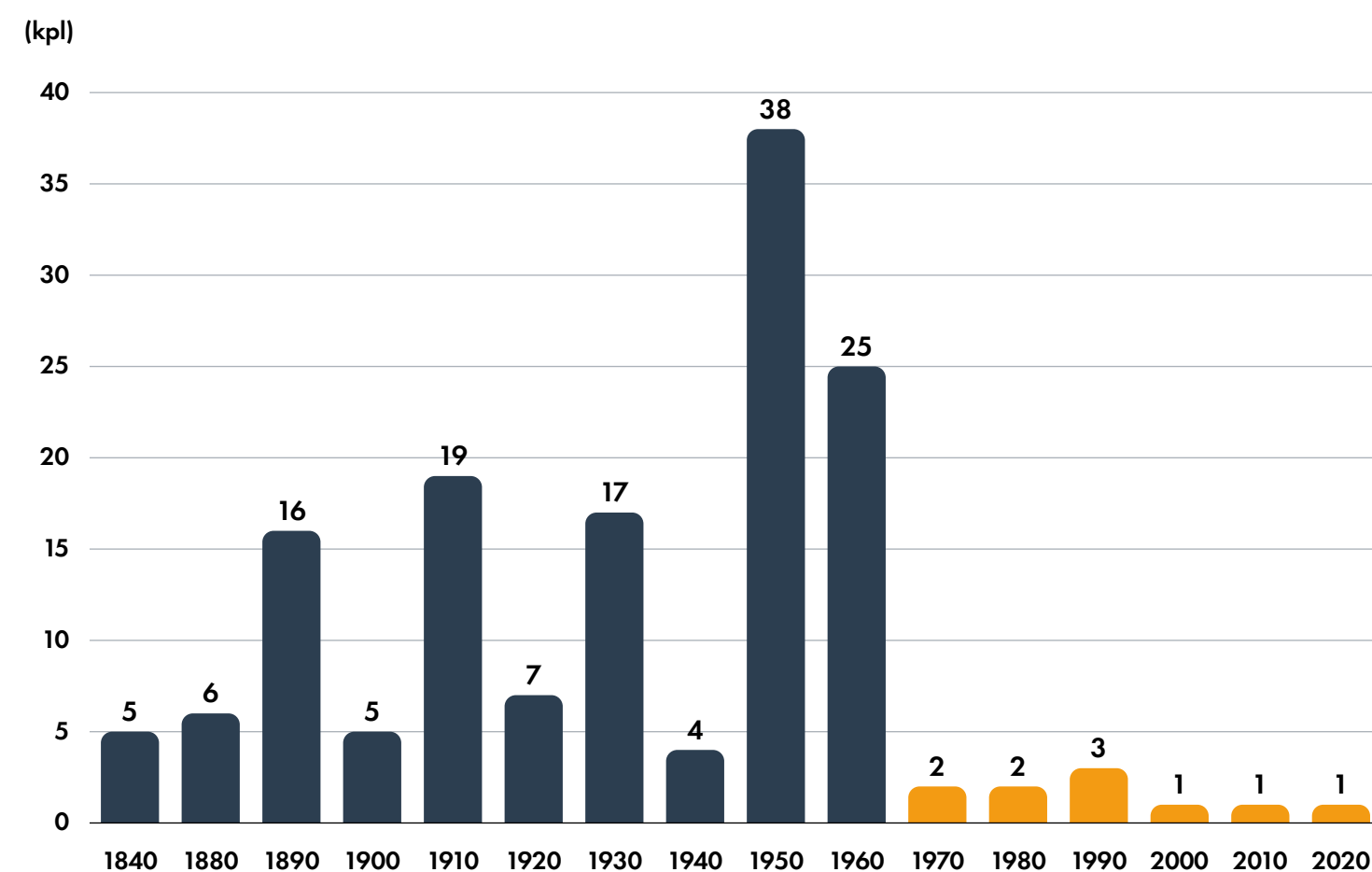
sisällytetty myös hyvinvointialueiden Modulo-tilatietopalvelussa olevien tilatietojen yhdistettävyyttä avoimena datana olevaan Digi- ja väestötietoviraston julkaisemaan palvelutietovarantoon.

Tämän osion aineistot ja analysoinnin tulokset esitetään valtakunnallisena yhteenvetona, ellei toisin ole mainittu.

6.1 Suojelukoheet

Moduloon kirjattuja suojeluluokiteltuja kohteita tarkasteltiin rakennusvuoden ja kiinteistösalkutuksen näkökulmista. Rakennuksen ikä ei yksinään taannut suojeluluokituksen määräytymistä, vaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisesti siihen vaikuttavat monet muutkin seikat, kuten harvinaisuus tai ainutlaatuisuus, tai rakennuksen historiallinen tai alueellinen merkittävyys. Ympäristöministeriön mukaan rakennusten keskimääräinen purkuikä Suomessa on 50 vuotta.

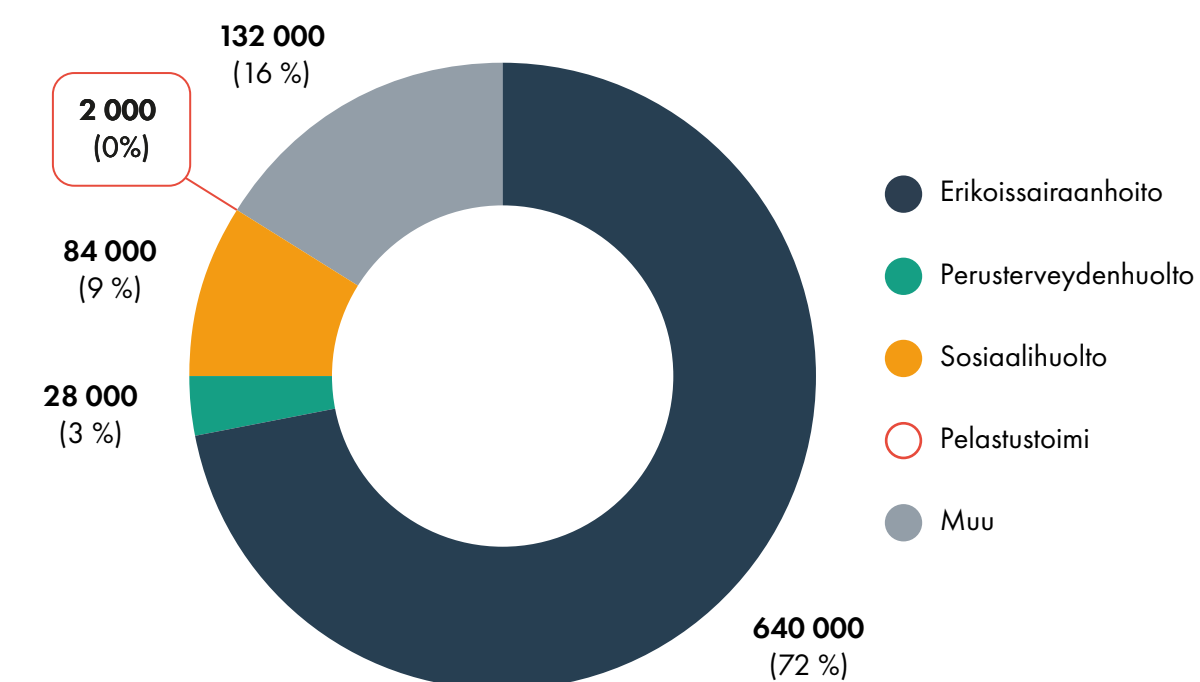
Hyvinvointialueilla oli Modulo-tilatietopalvelussa joulukuussa 2025 yhteensä 161 suojeluluokiteltua rakennusta. Suojeluluokkatieto oli täydennetty 18 prosentille kaikista tilatietokannan rakennuksista. Vanhimman suojelluksi merkityn kohteen rakennusvuosi oli 1845 ja uusimman 2022. Keskimääräinen suojeltujen rakennusten ikä oli 90 vuotta, kun rakennusvuosi oli syötetty 96 prosentille suojelukohteista.



Kuvio 45: Hyvinvointialueiden rakennusperintölain nojalla suojelluksi merkittyjen rakennusten valmistusvuodet vuosikymmenittäin Modulo-tilatietopalvelussa joulukuussa 2025. Alle 50 vuoden ikäiset rakennukset on eritelty oranssilla.

Suojelukohteille ilmoitettujen käyttötarkoitussyöhykkeiden perusteella yli 70 prosenttia pinta-alasta oli erikoissairaanhoidon tiloja. Tätä selittävät useat historiallisesti- tai arkkitehtuurillisesti merkittävät sairaalarakennukset.

Erikoissairaanhoidon tiloja oli kirjattu jonkin verran myös luokkaan "Muut". Osa tällaisista kohteista ei enää ollut hyvinvointialueen päivittäiskäytössä ja osa oli kirjattu tähän luokkaan muista syistä.

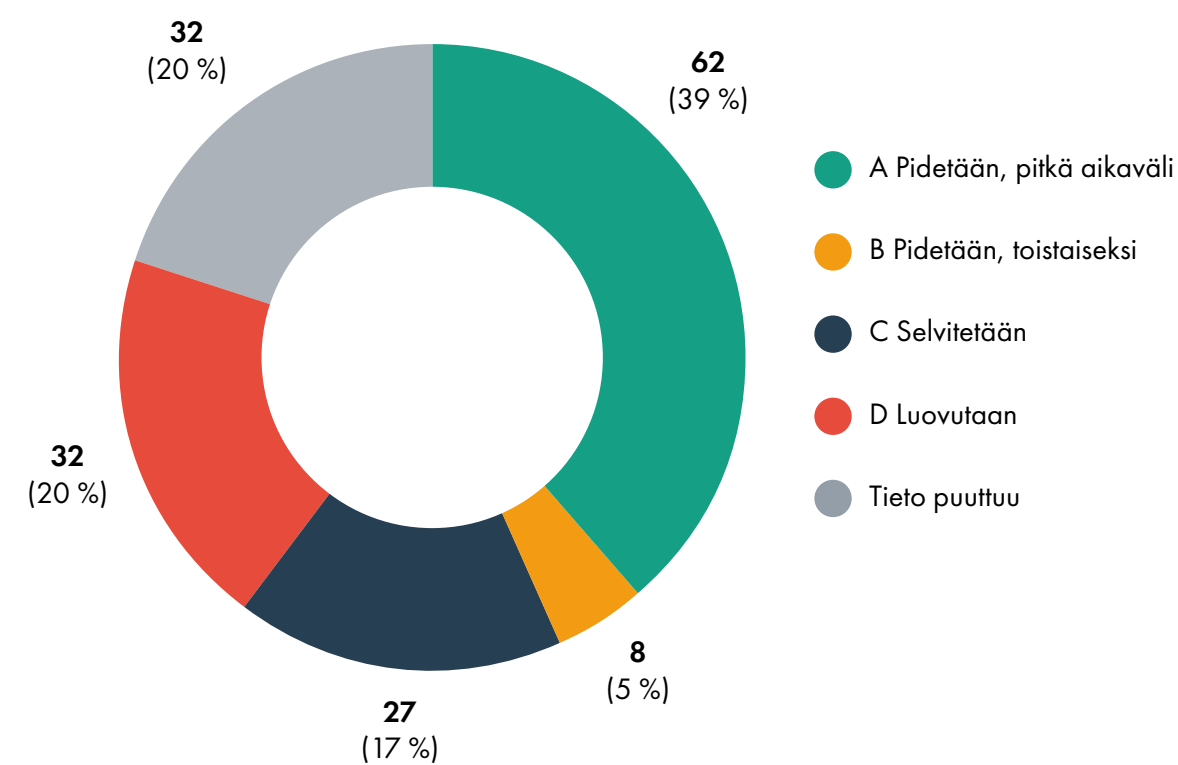


Kuvio 46: Hyvinvointialueiden rakennusperintölain nojalla suojelluksi merkittyjen rakennusten tilojen pinta-alat käyttötarkoituksen mukaan Modulo-tilatietopalvelussa joulukuussa 2025.

Kiinteistösalkutustiedot kuvaavat kohteen suunniteltua asemaa hyvinvointialueen tilakannassa. Salkutustiedot oli täydennetty 80 prosentille suojelluista rakennuksista.

Näistä noin 43 prosenttia oli suunniteltu pidettävän alueen rakennuskannassa toistaiseksi tai pitkällä aikavälillä. Noin 20 prosentista aiottiin mahdollisuuksien mukaan luopua.

Huomionarvoista on, että suojeltujen rakennusten keskimääräinen korkea ikä ja rakennusperintölain asettamat ehdot muutos- ja korjaustöille voivat aiheuttaa hyvinvointialueille merkittäviä haasteita ja kustannuksia suojellun kohteen käytölle, korjaukselle tai siitä luopumiselle.



Kuvio 47: Hyvinvointialueiden rakennusperintölain nojalla suojelluksi merkittyjen rakennusten kiinteistösalkutustiedot Modulo-tilatietopalvelussa joulukuussa 2025.

Suojeltujen kohteiden tiloista vain 3 prosenttia, 30 000 neliometriä oli Modulo-tilatietopalvelussa merkitty käytön kannalta vapaiksi tiloiksi joulukuussa 2025. Näistä yli kolmannes, 11 500 neliometriä, oli kuitenkin salkutettu kiinteistösalkkuun ”D Luovutaan”. Toisaalta Modulossa tiloja voidaan käytön kannalta luokitella myös myytäviksi tai purettaviksi, jolloin ne voivat samanaikaisesti olla vähällä käytöllä tai käyttämättä. Koska samalle tilalle ei teknisesti voida asettaa useampaa luokitusta, jää näiden tilojen osalta epäselväksi, ovatko ne käytön kannalta vapaita vai ei.

Vaikka rakennusperintölainsäädäntö rajoittaa kohteiden käyttöä tai niistä luopumista, tyhjen tilojen pieni osuus ja pitkän aikavälin kiinteistösalkutus kuitenkin kertovat, että niitä halutaan pääosin pitää osana hyvinvointialueen rakennuskantaa. Joitain kohteita on myös laajasti peruskorjattu ja päivitetty vastaamaan nykykäytön vaatimuksia. Toisaalta osa rakennuksista on tunnistettu myyntiarvoltaan mataliksi, kunnoltaan huonoiksi tai muutosmahdollisuuksiltaan rajallisiksi. Tyhjen tilojen osuus suojeluluokitelluista rakennuksista ei siis suoraan kerro säästöpotentiaalista.

6.2 Kuntoluokat

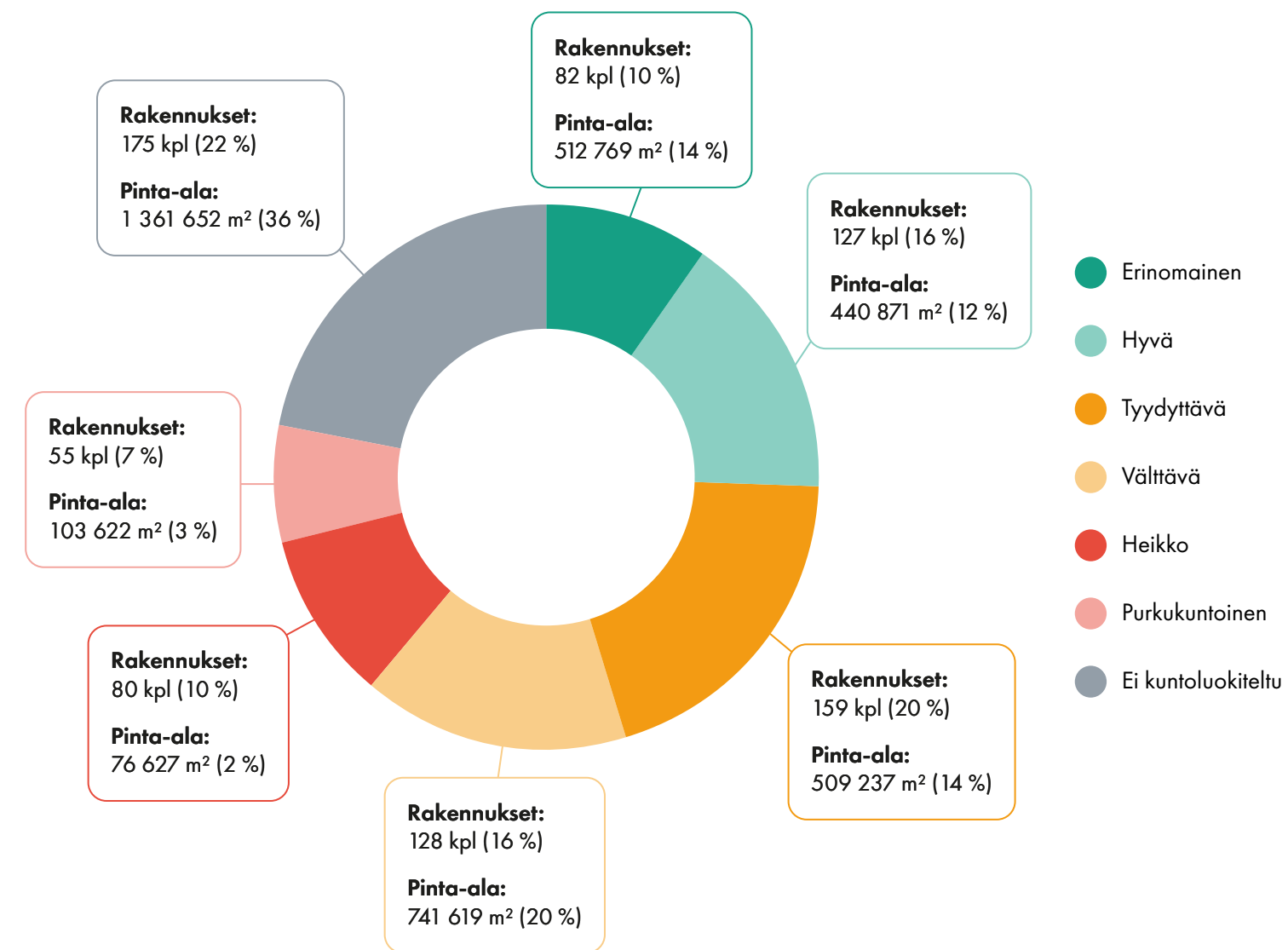
Rakennusten kuntoluokitus on kuntotarkastuksen tai -arvion perusteella asetettu luokittelutieto rakennuksen kunnosta ja korjaustarpeesta. Luokitus on viisiportainen yhdestä viiteen. Luokituksen mukaan rakennuksen tai sen osan kunto arvioidaan tulevien korjaus- ja huoltotoimenpiteiden ajoituksen näkökulmasta. Esimerkiksi kuntoluokaltaan 4 eli hyväkuntoisen rakennuksen odotetaan tarvitsevan vain kevyttä huoltokorjausta seuraavan 6–10 vuoden aikana. Vastaavasti taas 1-tason kohde on kunnoltaan heikko ja vaatii kokonaan uusimista 1–5 vuoden kuluessa.

Kuntoluokitus eroaa rakennuksen ja sen osien teknisestä käyttöiästä, joka on laskennallinen arvio rakenteiden ja järjestelmien toiminta-ajalle ennen korjaus- ja huoltotarpeita.

Kuntoluokkatieto auttaa vertailemaan rakennuksia ja niiden osia toisiinsa esimerkiksi salkutuksessa ja elinkaarijohtamisessa. Arvio todennäköisten tulevien korjausten laajuudesta voi toimia myös osana pitkän aikavälin taloussuunnittelua.

Modulossa kuntoluokkatieto oli täydennetty joulukuussa 2025 noin 40 prosentille rakennuskannan kohteista. Vuokratuista kohteista tieto oli täydennetty 38 prosentille ja omistetuista 78 prosentille. Tämä omistettujen osuus sisälsi 806 kohdetta. Tässä osiossa keskitytään vain omistettujen kohteiden kuntoluokitus-tietoihin, sillä vuokra-kohteiden kuntoluokkatiedot olivat harvemmin vuokralaisena toimivan hyvinvointialueen saatavilla.

Seuraavassa kuviossa on esitetty hyvinvointialueiden omistettujen kohteiden lukumäärät valtakunnallisella tasolla kuntoluokittain. Rakennuksista noin 26 prosenttia oli luokiteltu kuntoluokaltaan erinomaisiksi tai hyväksi eli huoltotarpeiltaan kevyen huoltokorjauksen tarpeessa oleviksi aikaisintaan 6–10 vuoden päästä. Kuntoluokiltaan tyydyttäviä tai välttäviä kohteita oli puolestaan hieman yli 35 prosenttia. Nämä rakennukset vaativat peruskorjauksia (tyydyttävä) tai uusimista (välttävä) 6–10 vuoden aikana. Heikko- tai purkukuntoisia rakennuksia oli lähes 17 prosenttia omistetuista kohteista, joille oli ilmoitettu kuntoluokkatieto. 21 prosenttia omistetuista rakennuksista oli ilman kuntoluokkatietoa.



Kuvio 48: Hyvinvointialueiden omistettujen rakennukset ja pinta-alat kuntoluokittain Modulo-tilatietopalvelussa joulukuussa 2025.

Pinta-aloihin suhteutettuna heikkokuntoisia tai purkukuntoisia rakennuksia oli omistetuista kohteista kuitenkin vain noin 5 prosenttia pinta-alasta, eli noin 180 000 neliometriä. Erinomaisesta tyydyttävään kuntoluokitukseen oli määriteltävyä noin 39 prosenttia pinta-alasta ja 1,46 miljoonaa neliometriä. Välttävän kuntoiseksi luokiteltuja rakennuksia oli noin 20 prosenttia, lähes 742 000 neliometriä. Ilman kuntoluokkatietoa oli noin 36 prosenttia pinta-alasta.

Vaikka kohteen ikä ei suoraan kerro sen kunnosta, rakennuksen vanhetessa korjaustarpeet tavallisesti lisääntyvät. Vanhakin kohde voi olla kunnoltaan hyvä, jos peruskorjauksia tai muista kunnostustoimenpiteistä on huolehdittu ajallaan. Valtakunnallisesti tarkasteluna omistettujen kohteiden keski-ikä oli 50 vuotta, mikä osaltaan selittää tämän kuntoluokitustarkastelun tuloksia.

Hyvinvointialueiden kuntoluokkatiedot omistetuista kohteista olivat Modulo-tilatietopalvelussa joulukuussa 2025 varsin hyvällä tasolla. Tämä edesauttaa alueita tunnistamaan ja ennakoimaan kohteisiin kohdistuvaa korjausvelkaa sekä tarvittaessa kartoittamaan uusien kohteiden tarvetta. Esimerkiksi Etelä-Savon, Etelä-Pohjanmaan, Länsi-Uudenmaan, Vantaan ja Keravan sekä Kainuun hyvinvointialueet olivat täydentäneet Moduloon kaikkien omistettujen kohteidensa kuntoluokkatiedot. Lähes puolella hyvinvointialueista tiedot kattoivat yli 90 prosenttia omistuskohteista.

Tiedoista voidaan havaita, että kuntoluokka- sekä muiden täydentävien rakennus- ja tilatietojen kokoaminen Modulo-tilatietopalveluun mahdollistaa hyvinvointialueille entistä laajemman kokonaiskuvan muodostamisen omasta tilakannastaan sekä vertailun muihin alueisiin.

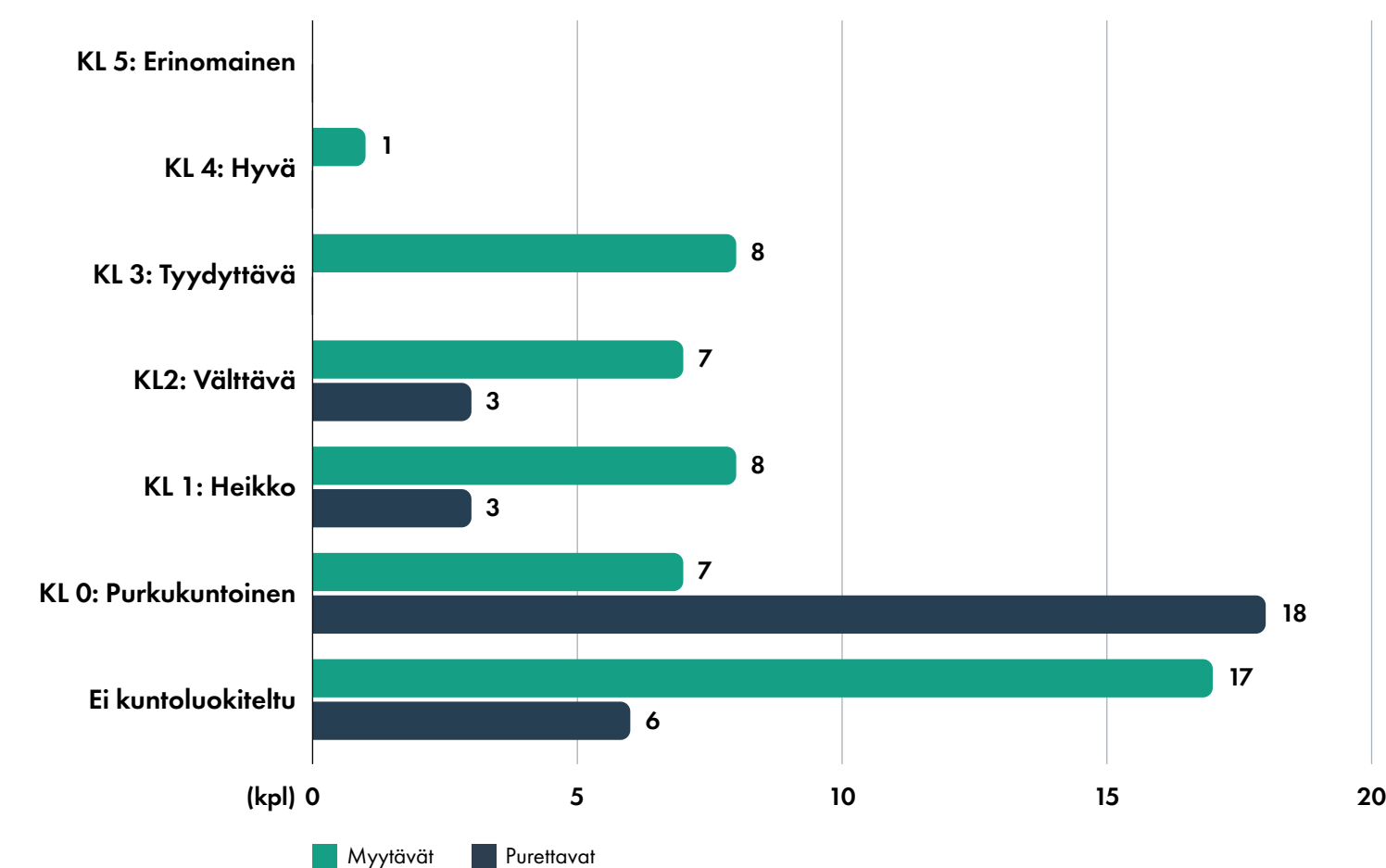
6.3 Myytävät ja purettavat kohteet

Hyvinvointialueet ovat perustamisestaan asti tehneet suuria säästö- ja sopeuttamistoimia. Maakuntien tilakeskus tavoittelee yhdessä hyvinvointialueiden kanssa yhteensä 300 miljoonan euron säästöjä kiinteistö- ja toimitilakustannuksiin tavoitteellisella johtamisella, toimintaa tehostamalla ja yhteisillä kiinteistö- ja toimitilatoimintamalleilla. Tilakannan vanheneminen, nouseva korjausvelka ja vanhojen kohteiden korvaaminen uusilla asettavat tavoitteelle lisäpaineita.

Tässä osiossa tarkastellaan valtakunnallisella tasolla Modulo-tilatietopalvelussa myytäväksi tai purettaviksi merkittyjä kohteita sekä pohditaan säästökohteiden tunnistamista.

Moduloon kirjatusta rakennus- ja tilakannasta myytäväksi tai purettavaksi oli joulukuussa 2025 merkitty 78 rakennusta, joissa oli alle prosentti koko kannan kokonaispinta-alasta, yhteensä noin 99 500 neliometriä. Rakennusten keski-ikä oli 71 vuotta. Kuntoluokaltaan hyväksi oli merkitty vain yksi rakennus, jossa oli alle 400 neliometriä.

Myytävien kohteiden osuus oli noin 73 prosenttia, 48 rakennusta ja 72 100 neliometriä hyvinvointialueiden koko rakennus- ja tilakannasta. Purettavaksi merkittyjä oli 30 rakennusta, jotka sisälsivät noin 27 300 neliometriä. Myytävien kohteiden keskimääräinen ikä oli 79 vuotta ja purettavien 59 vuotta. Seuraavassa kuviossa on esitetty myytävien ja purettavien kohteiden lukumäärät kuntoluokittain.



Kuvio 49: Hyvinvointialueiden myytäväksi ja purettavaksi merkittyjen rakennusten lukumäärät kuntoluokittain Modulo-tilatietopalvelussa joulukuussa 2025.

Erityisesti myytäväksi merkityt rakennukset voidaan tulkita mahdollisiksi säästökohteiksi. Rakennuskantaa analysoitaessa näissä kohteissa havaittiin kuitenkin moninaisia tekijöitä, jotka muodostavat merkittäviä haasteita säästöjen realisoitumisessa. Hyvinvointialueet tunnistavat luovuttavat kohteet hyvin, mutta kohteiden heikko kunto, syrjäinen sijainti, palveluiden keskittäminen ja suojeluluokitus vaikeuttavat luopumista.

Tällaisia ovat muun muassa menneinä vuosikymmeninä eri puolille Suomea rakennetut psykiatriseen hoitoon erikoistuneet sairaalat. Osa näistä nykyään tyhjiillään tai vajaa-käytöllä olevista rakennuskomplekseista sijaitsee kaukana kasvukeskuksista ja ovat rakennusperintölain nojalla osittain tai kokonaan suojeltuja.

Esimerkki tällaisesta Modulo-tilatietopalvelussa myytäväksi merkitystä kohteesta on Juurikkaniemen sairaala Keuruulla. Sairaala sijaitsee noin 60 kilometrin päässä Jyväskylästä. Kohde toimi psykiatrisena sairaalana vuosina 1958–2016. Sairaalarakennusten pinta-ala on lähes 5 800 neliometriä. Toiminnan loputtua kohde on ollut myynnissä. Päärakennus on määritelty kuntoluokaltaan purkukuntoiseksi. Se ei kuitenkaan ole saanut purkulupaa, koska rakennus on määritelty suojelluksi.

Toinen esimerkki on Rovaniemellä 1973–2023 psykiatrisena sairaalana toiminut Muurolan sairaala 25 kilometrin päässä Rovaniemestä. Sairaalan toiminta siirrettiin Lapin keskussairaalan yhteyteen vuonna 2023, jonka jälkeen kohde on ollut vähäisellä käytöllä ja myynnissä. Sen 16 000 neliömetrin huonealasta suuri osa on merkitty kuntoluokaltaan heikoksi. Kohteen merkittävä peruskorjaus-tarve ja syrjäinen sijainti vaikeuttavat myyntiä.

Kolmas esimerkki on Pitkäniemen psykiatrisena sairaalana vuosina 1900–2024 toiminut rakennuskompleksi Nokialla. Vuonna 2024 psykiatrisen hoidon palvelut siirrettiin Tampereen yliopistollisen sairaalan yhteyteen noin 20 kilometrin päähän. Rakennuskompleksin lähes 28 000 neliömetristä suuri osa on rakennusperintölailla kaavalla suojeltuja kohteita. Sairaalan lisäksi myös ympäröivä alue on historiallisesti merkittävä.



6.4 Palvelutietovarannon aineistojen yhdistäminen Modulon kohdetietoihin

Modulo-tilatietopalvelun rakennus- ja tilatietoja voidaan rikastaa avoimella datalla. Yksi tällainen avoimen datan lähde on Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämä valtakunnallinen keskitetty palvelutietovaranto. Siinä kuvataan kuntien, hyvinvointialueiden, valtion ja yksityisen sektorin tuottamia palveluita ja näiden asiointikanavia. Palveluiden kohderyhmiä ovat kansalaiset ja myös yritykset, viranomaiset ja järjestöt.

Syksyllä 2025 Maakuntien tilakeskus käynnisti projektin, jossa Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämän valtakunnallisen palvelutietovarannon tietoja yhdistettiin Moduloon kirjattuihin kohteisiin. Projektin tavoitteena on yhdistää palvelutietovarannossa olevia palvelukuvauksia hyvinvointialueiden rakennustietoihin. Näin saadaan entistä kattavampi kuvaus alueiden tuottamista palveluista ja näiden maantieteellisestä sijainnista. Kun Modulo-tilatietopalvelusta saadaan tietoa tilojen ja rakennusten käyttötarkoituksista sekä tilojen käyttäjistä ja palveluista, palvelutietovarannolla voidaan täydentää tietoja esimerkiksi siitä, onko jokin

palvelu tuotettavissa vain fyysisessä sijainnissa vai myös etänä. Modulon tilatiedoista ei kaikissa tapauksissa käy myöskään ilmi hyvinvointialueen tuottama palvelukokonaisuus. Esimerkiksi rakennus- ja tilakannasta kohteen ja tilan käyttöön voi olla merkitty hammashoitola, mutta palvelutietovarannossa vastaavalle kohteelle on hammashoidon palveluna eritelty hammaslääkärin särkypäivystys. Palvelutietovarannosta voidaan lisäksi tarkastella hyvinvointialueiden rajat ylittäviä ja valtakunnallisia palveluita, kuten asiantuntijaneuvontaa.

Palvelutietovarannon käyttö on hyvinvointialueille vapaaehtoista toimintaa. Joulukuussa 2025 palvelutietovaranto sisälsi tietoja 17 hyvinvointialueelta. Puuttuvat alueet olivat Etelä-Karjalan, Itä-Uudenmaan, Kanta-Hämeen ja Keski-Uudenmaan hyvinvointialueet sekä Helsingin kaupunki sotepe-toimiala ja HUS-yhtymä. On myös huomattava, että Modulon ja palvelutietovarannon tietojen ylläpidosta saattavat ja todennäköisesti vastaavat alueilla eri tahot.

Palvelutietovarannossa oli tarkasteluhetkellä saatavilla 7 176 hyvinvointialueiden tuottamaa palvelukanavaa ja 21 566 palvelua. Palvelukanavalla tarkoitetaan tässä yhteydessä palvelun tuottajan nimeä ja palvelulla taas tuotettavaa palvelua. Samassa rakennuksessa saattoi tarkasteluhetkellä toimia useampi palvelukanava.

Hyvinvointialueiden Modulo-tilatietokannasta 3 815 rakennusta saatiin yhdistettyä palvelutietovarannon rakennukseen. Sen sijaan 2 699 rakennusta ei yhdistynyt mihinkään palvelutietovarannon kohteeseen. Rakennusten kohdistumattomuuden syitä olivat puutteet ja epäselvyydet osoite- tai koordinaattitiedoissa sekä joissain tapauksissa rakennuksen käyttötarkoituksessa.

Kohdistuneiden rakennusten tarkkuus ja kohdistuksessa saadut rakennuskohtaiset palvelut olivat ensimmäisten tarkastelujen perusteella pääosin hyviä.

Seuraavassa taulukossa on esitetty eräiden kohdistettujen kohteiden rakennus- ja tilatietokannan tiedot sekä niihin yhdistyneet palvelutietovarannon tiedot.

Lupaavien ensitarkastelujen perusteella palvelutietovarannon rakennusten kohdistumista Modulo-tilatietopalvelun rakennuksiin on päätetty jatkotarkastella vuonna 2026. Tietoja yhdistämällä saadaan luotua laajempaa kuvaa palvelu- ja palvelutilaverkoista ja niiden kehittämisestä. Lisäksi yhdistettynä väestötietoihin ja niistä johdettaviin saavutettavuuslaskentoihin palvelu- ja palvelutilaverkon suunnittelu sekä toimitilajohtamisen ja palvelujohtamisen yhteistyö helpottuvat.

Taulukko 1: Esimerkkejä Modulo-tilatietopalvelun rakennusten kohdistumisesta Digi- ja väestötietoviraston palvelutietovarantoon sekä palvelutietovarannosta saatavilla olevista palvelukuvauksista kohteille joulukuussa 2025.

Rakennus	Palvelua kuvaavat kustannuspaikat Modulossa	Palvelukanavat palvelutietovarannossa
Ivalon terveyskeskus	Hammashoito Inari	Hammaslääkärin särkypäivystys
Haukiputaan sosiaali- ja terveyskeskus	Hammashoitola	Hammashoito ja suun terveys arkena päivällä
	Oikomishoidon yksikkö	Hammashoito ja suun terveys iltaisin, viikonloppuisin ja juhlapyhänä
Hoivakoti, Väänäsenpolku 4	Jaksohoito Saimaanharju	Ikäntyneiden ympärivuorokautinen asuminen
	Saimaanharjun palvelukeskus	Lyhytaikainen asumispalvelu ikäntyneille



7 Yhteenveto

Maakuntien tilakeskuksen tilannekuvan mukaan hyvinvointialueiden toimitilakanta jatkoi maltillista supistumista vuonna 2025, vaikka alueelliset erot olivat suuria. Tilojen kokonaispinta-ala väheni yhteensä noin 230 000 neliometriä eli 2 prosenttia. Tilojen lukumäärä sen sijaan kasvoi useilla alueilla, tosin melko paljon virtuaalitulojen korvautuessa piirretyillä ja tarkemmilla pohjakuvilla.

Hyvinvointialueiden sotepe-palveluiden järjestämisvastuun käynnistymisestä alkaen vuoden 2023 alusta tilojen pinta-ala on vähentynyt noin 5,5 prosenttia. Tilojen pinta-alan vähentyminen on tapahtunut lähes kokonaan vuokratuissa tiloissa omistettujen tilojen pinta-alan säilyessä ennallaan. Alueiden kesken on ollut kuitenkin suuria eroja.

Vuoden 2025 aikana vuokrasopimusten määrä väheni yhteensä noin 200 sopimuksella ja sopimuspinta-ala 3 prosentilla. Kokonaisvuokrakustannukset nousivat kuitenkin lievästi, mitä selittivät etenkin sopimustietojen tarkentumiset ja joidenkin kohteiden kohonneet neliökustannukset.

Vuonna 2025 hyvinvointialueiden tilamuutoksiin vaikuttivat edelleen sote- ja pelastustoimen siirtymäajan 3+1-vuokrasopimukset. Etelä-, Länsi- ja Sisä-Suomen yhteistyöalueilla osa vuokra-asetuksen mukaisista kohteista saatiin korvattua entistä pienemmillä tai tarkoituksenmukaisemmilla tiloilla. Monilla alueilla kunnilta aiemmin vuokrattuja neliöitä vähennettiin, mutta samanaikaisesti osa uusista väistö- tai korvaustiloista olivat näitä kalliimpia. Valtakunnallisesti tarkastellen osa hyvinvointialueista käyttää siirtymäkauden optiovuoden ja tekee päätöksiä palveluverkon laajuudesta vasta vuoden 2026 aikana. Vuokrattujen tilojen pinta-ala pieneni eniten vuoden 2025 lopussa, mutta ainakaan vielä suuria merkittäviä vähennyksiä ei toteutunut.

Hyvinvointialueiden toimitilojen erityispiirteiden tarkastelu osoitti, että alueiden rakennuskannassa on merkittäviä rakenteellisia haasteita. Omistetuista rakennuksista vain noin neljännes on hyvässä kunnossa. Heikko- ja purkukuntoiset rakennukset kattavat noin 5 prosenttia koko omistetun tilakannan pinta-alasta. Suojeltujen rakennusten (161 kpl) suuri keski-ikä ja rajoitetut muutosmahdollisuudet korostavat niin ikään pitkäjänteisen kiinteistöstrategian merkitystä. Suojelukohteet ovat osa arvokasta rakennusperintöä, mutta eivät välttämättä tue ja mahdollista tämän päivän palvelutuotannon tilatarpeita. Hyvinvointialueet

joutuvat kuitenkin käyttämään osan toimintamenoistaan niiden ylläpitoon, mikä lisää alueiden taloudellista painetta.

Hyvinvointialueiden myytäviksi tai purettaviksi luokittelemien kohteiden tarkastelussa huomattiin, että niiden hyödyntäminen säästötoimina on monin paikoin haastavaa. Useat kohteet sijaitsevat syrjässä, ovat suojeltuja ja/tai huonokuntoisia. Tämä korostaa tarvetta moniammatillisille kiinteistö- ja toimitila-arvioinneille, jotta tilojen todellinen taloudellinen ja toiminnallinen arvo voidaan tunnistaa. Hyvinvointialueiden taloutta rasittavat tilat, joita ei voida hyödyntää niiden ydintoiminnassa.

Raportissa esiteltiin myös avointen datalähteiden hyödyntämistä Modulo-tilatietopalveluun hyvinvointialueiden kokoamiin kohdetietoihin. Vuoden 2025 lopulla saadut ensimmäiset tulokset olivat lupaavia: yli 3 800 rakennusta Modulo-tilatietopalvelussa yhdistyi Digi- ja väestötietoviraston palvelutietovarannon tietoihin. Tämä vahvisti edellytyksiä tarkastella palvelujen saavutettavuutta, sijoittumista ja päällekkäisyyksiä osana palveluverkko- ja tilajohtamista.

Vuoden 2025 tilannekuva osoitti, että hyvinvointialueet ovat edenneet merkittävästi tilajohtamisen yhdenmukaisamisessa ja tiedon laadun parantamisessa. Samalla se

toi esiin laajempia rakenteellisia kysymyksiä: ikääntyvän rakennuskannan korjaustarpeita, vuokrajohtamisen haastavuutta sekä palveluverkkojen uudistamistarvetta. Tilojen vähentäminen ei ratkaise hyvinvointialueiden taloudellisia haasteita, vaan tarvitaan laaja-alaista hyvinvointialuerajat ylittävää keskustelua palveluverkon kehittämisestä. Nyt tilakantaan tehtävät investoinnit aiheuttavat vuosikymmeniksi kustannuksia, minkä vuoksi kustannusten aikatauluttaminen ja kohdentaminen ovat ratkaisevan tärkeitä.

Kaikkien hyvinvointialueiden yhteinen tavoite tehostaa tilankäyttöä ja hillitää kasvavia kustannuksia edellyttää jatkuvaa laaja-alaista yhteistyötä, yhteisiä toimintamalleja ja periaatteita sekä johdonmukaista päätöksentekoa. Maakuntien tilakeskuksen ja hyvinvointialueiden yhteisillä vaikuttavuushankkeilla on tässä keskeinen rooli: kiinteistö- ja toimitilastrategiat, tilakonseptit, yhtenäinen investointien laskentamalli ja investointiprosessi sekä sisäisen vuokrauksen toimintamalli luovat pohjan hyvinvointialueiden pitkäjänteiselle ja kustannustehokkaalle tilajohtamiselle myös tulevana vuosina.



Maakuntien tilakeskus

C3

Maakuntien tilakeskus Oy

Firdonkatu 2 T 83

00520 Helsinki

maakuntientilakeskus.fi

#hyvinvointialue #toimitilat #kiinteistöt
#tilajohtaminen #kiinteistöjohtaminen
#julkinalous #valtionalous