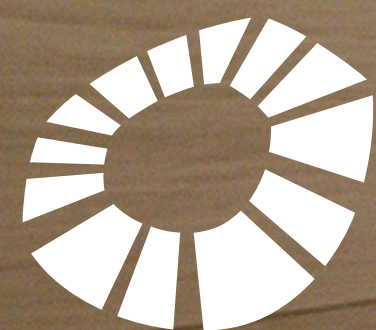




Maakuntien tilakeskus

MAAKUNTIEN TILAKESKUS

VUOSIKERTOMUS 2024

Sisällysluettelo



1 Maakuntien tilakeskus lyhyesti	3	6.1.4 Yhtiön hallinto	34
1.1 Historia lyhyesti	4	6.1.4.1 Hallitus	34
1.2 Asema ja rooli	8	6.1.4.2 Asiakasneuvottelukunta	34
1.3 Toiminnan tavoitteet	9	6.1.4.3 Toimitusjohtaja	36
1.4 Organisaatio ja osaaminen	10	6.1.4.4 Tilintarkastusyhteisö ja tilintarkastaja	36
1.5 Tapa toimia	12	6.1.4.5 Riskienhallinta, sisäinen tarkastus ja vakuutukset	36
2 Toimitusjohtajan katsaus vuodelta 2024	14	6.1.5 Henkilöstö ja resurssit	36
3 Maakuntien tilakeskuksen liiketoiminta vuonna 2024	16	6.1.6 Palkitseminen	36
3.1 Asiakasyhteistyö hyvinvointialueiden kanssa	18	6.1.7 Talous ja tilikauden tulos	37
3.2 Verkostotoiminta	20	6.1.7.1 Rahoitus	37
3.2.1 Kiinteistö- ja toimitilajohdon verkosto	20	6.1.7.2 Liikevaihto	37
3.2.2 Toimitilavuokrauksen verkosto	20	6.1.7.3 Liiketoiminnan kulut	37
3.2.3 Modulo-tilatietopalvelun pää- ja talouskäyttäjien verkosto	21	6.1.7.4 Tunnusluvut	37
3.2.4 Modulo-tilatietopalvelun asukasvuokrauksen verkosto	21	6.1.7.5 Tilikauden tulos	38
3.2.5 Kestävän kehityksen verkosto	21	6.1.8 Muuta huomioitavaa tilikaudelta	38
3.3 Vaikuttavuushankkeet	22	6.1.9 Maakuntien tilakeskuksen näkymät vuodelle 2025	39
3.4 Yhteistyö valtionhallinnon kanssa	24	6.2 Tase	41
3.5 Vastuullisuus ja vastuullisuustavoitteet	25	6.3 Tuloslaskelma	42
3.6 Vuosi 2024 lukuina	26	6.4 Liitetiedot	43
4 Maakuntien tilakeskuksen toimintaympäristö	27	6.4.1 Tilipäätöksen laatimisen liitetiedot	43
5 Maakuntien tilakeskuksen visio, missio ja strategia	29	6.4.2 Taseen vastaavan liitetiedot	43
6 Maakuntien tilakeskus Oy:n tilinpäätös vuodelta 2024	31	6.4.3 Taseen vastattavan liitetiedot	44
6.1 Hallituksen toimintakertomus	32	6.4.4 Muut liitetiedot	45
6.1.1 Yhtiön perustiedot	32	6.4.4.1 Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat	45
6.1.2 Osakkeenomistajat ja osakesarjat	32	6.4.5 Tositteiden säilytys	45
6.1.3 Katsaus Maakuntien tilakeskuksen vuoden 2024 toimintaan	33	6.5 Tilinpäätöksen päiväys ja allekirjoitukset	46
		6.6 Tilinpäätösmerkintä	46
		6.7 Tilintarkastuskertomus	47

1 Maakuntien tilakeskus lyhyesti

Maakuntien tilakeskus on hyvinvointialueiden lakisääteinen kiinteistö- ja toimitilahallinnon osaamiskeskus. Yhtiö tarjoaa palveluitaan omistaja-asiakkailleen eli hyvinvointialueille, HUS-yhtymälle ja Helsingin kaupungille sekä Suomen valtiolle.

Osaamiskeskus tuottaa ajantasaista tietoa hyvinvointialueiden arjen tilahallinnan ja strategisen päätöksenteon

tueksi. Lisäksi se rakentaa kattavaa tilannekuvaa hyvinvointialueiden tiloista, niiden kustannuksista, investoinneista ja ympäristövaikutuksista valtakunnallisella sekä yhteistyö- ja hyvinvointialuetasoilla. Tietopohja auttaa sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimijoita toimimaan tehokkaasti terveissä ja turvallisissa tiloissa.

Maakuntien tilakeskuksen osaamisen ja asiantuntijuuden avulla yhtiö muodostaa hyvinvointialueiden tilatiedoista yhteismitallisia ja vertailukelpoisia. Samalla osaamiskeskus edistää hyvinvointialueiden yhtenäisiä laskenta- ja toimintatapoja sekä toimitilajohtamista valtakunnallisesti.

1.1 Historia lyhyesti



● **01/2017**

Sipilän hallitus antaa eduskunnalle esityksen maakuntien perustamisesta ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistuksesta. Senaatti-kiinteistöille annetaan lupa perustaa tytäryhtiö, jonka omistajiksi tulisivat aikanaan maakunnat. Yhtiö nimetään Maakuntien tilakeskus Oy:ksi.

Yhtiö kokoaa tietokannan sairaanhoito- ja erityishuoltopiirien omistamista tiloista. Tietokantaan liitetään tietoja kuntien omistamista sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitiloista.



● **03/2019**

Sipilän hallitus kaatuu, maakunta- ja sote-uudistus päättyy.

Maakuntien tilakeskuksen toimintaa sopeutetaan uuteen tilanteeseen. Yhtiö jatkaa kokoamansa tietokannan ylläpitoa ja siihen liittyvien palveluiden kehittämistä.

● **10/2019**

Kaikki sairaanhoito- ja erityishuoltopiirit saavat käyttöönsä omia tietojaan Maakuntien tilakeskuksen ylläpitämään tilatietopalveluun, joka myöhemmin nimetään Moduloksi.



● **01/2020**

Yhtiö solmii sote-uudistuksesta riippumattoman palvelusopimuksen valtiovarainministeriön kanssa.

Maakuntien tilakeskuksen tehtävänä on tukea julkisen rakennuskannan hallintaa ja syventää tietopohjaa sosiaali- ja terveydenhuollon, pelastustoimen sekä kuntien rakennus- ja toimitilatiedon kokoamisella.

Ensimmäiset sairaanhoitopiirien Modulo-tilatietopalvelun pilottiprojektit käynnistyvät.

● **12/2020**

Rinteen ja Marinin hallitukset linjaavat hallitusohjelmissaan uudesta sote-uudistuksesta. Marinin hallitus antaa esityksen hyvinvointialueiden perustamisesta ja sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisen uudistuksesta.







6/2024

Maakuntien tilakeskus julkaisee ensimmäisen lakisääteisen investointiselvityksensä hyvinvointialueille ja valtiolle.

10/2024

Yhtiön määrittelemät strategiset monivuotiset vaikuttavuushankkeet käynnistyvät.

9/2024

Kaikki hyvinvointialueet ovat käyttöönottaneet Modulo-tilatietopalvelun onnistuneesti.

Maakuntien tilakeskus raportoi julkisesti hyvinvointialueiden tilojen tilannekuvasta vuodenvaihteessa 2023–2024.



1.2 Asema ja rooli

Maakuntien tilakeskus nimettiin vuoden 2021 lopulla hyvinvointialueiden lakisääteiseksi kiinteistö- ja toimitilahallinnon osaamiskeskukseksi.

Laissa hyvinvointialueesta (611/2021, § 21) säädetään, että kiinteistö- ja toimitilahallinnon osaamiskeskus on hyvinvointialueiden yhteisesti omistama osakeyhtiö, jossa valtio voi olla osakkaana. Hyvinvointialue ei saa myydä, pantata eikä muutoin luovuttaa osaamiskeskuksen osakkeita muille tahoille kuin toiselle hyvinvointialueelle tai valtiolle.

Osaamiskeskuksen tehtävänä on

- ylläpitää hyvinvointialueiden yhteistä tilatietojärjestelmää ja siihen liittyviä palveluja
- antaa vuosittain hyvinvointialueille ja valtioneuvostolle selvitys hyvinvointialueiden tekemistä toimitilojen investointipäätöksistä ja niiden vaikutuksista hyvinvointialueiden talouteen
- hoitaa hyvinvointialueiden osaamiskeskukselle antamia muita toimitila- tai kiinteistöhallinnon tehtäviä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin osaamiskeskuksen tehtävistä ja käyttövelvoitteen piiriin kuuluvista palveluista.

Osaamiskeskuksen asiakkaita ovat osakkaat ja ne hyvinvointialueiden määräysvallassa olevat, osaamiskeskuksen toimialan tehtäviä hoitavat yhteisöt, jotka eivät toimi laissa hyvinvointialueesta pykälässä 131 tarkoitetulla tavalla kilpailutilanteessa markkinoilla.

Hyvinvointialueen ja sen tytäryhteisön on käytettävä yhteistä tilatietojärjestelmää ja siihen liittyviä palveluja sekä jos hyvinvointialueet niin sopivat, muita osaamiskeskuksen tuottamia palveluja.

Maakuntien tilakeskus Oy on myös valtiovarainministeriöstä annetun valtioneuvoston asetuksen (610/2003, § 2) mukainen ministeriön toimialaan kuuluva erityistehtäväyhtiö.



1.3 Toiminnan tavoitteet

Maakuntien tilakeskuksen toiminnan tavoitteena on tukea asiakkaitaan eli hyvinvointialueita, HUS-yhtymää, Helsingin kaupunkia ja valtiota toimimalla asiakkaidensa kiinteistö- ja toimitilahallinnon osaamiskeskuksena. Osaamiskeskus kehittää toimitilajohtamiseen yhteisiä toimintamalleja ja ratkaisuja, joilla lisätään kustannustehokkuutta ja edistään kestävää kehitystä.

Maakuntien tilakeskuksen tavoitteena on mahdollistaa hyvinvointialueille 300 miljoonan euron säästöt tilakustannuksiin. Yhteistyöllä pyritään myös siihen, että Suomi saavuttaisi valtion ilmastopolitiikan mukaisen hiilineutraaliuden vuoteen 2035 mennessä.

Asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi Maakuntien tilakeskus tarjosi vuonna 2024 hyvinvointialueille kiinteistö- ja toimitilajohtamisen asiantuntijapalveluita sekä toimitilajohtamisen operatiiviseksi työkaluksi Modulo-tilatietopalvelun. Maakuntien tilakeskus myös edisti ja johti hyvinvointialueiden kiinteistö- ja toimitilajohtamisen yhteistä ja verkostomaista toimintaa. Lisäksi yhtiö kokosi, käsitteli, analysoi ja raportoi toimitilajohtamisessa tarvittavaa tietoa paikallisen

ja valtakunnallisen tilannekuvan rakentamiseksi ja tiedolla johtamisen mahdollistamiseksi.

Maakuntien tilakeskus Oy on myös valtiovarainministeriöstä annetun valtioneuvoston asetuksen (610/2003, § 2) mukainen ministeriön toimialaan kuuluva erityistehtäväyhtiö.

1.4 Organisaatio ja osaaminen

Maakuntien tilakeskus on pieni asiantuntijaorganisaatio. Sen päivittäistyötä johtavat toimitusjohtaja ja kolmen hengen johtoryhmä. Vuonna 2024 Maakuntien tilakeskuksen henkilöstö kasvoi 34 työntekijästä 36:een. Henkilöstöstä yksi oli määräaikaisessa ja muut toistaiseksi voimassa olevassa työsuhteessa. Yhtiön tulovaihtuvuus oli kuusi prosenttia (2023: 48 %) ja lähtövaihtuvuus nolla (2023: 12 %). Sukupuolijakauma naisten ja miesten välillä oli vuoden 2024 lopussa 44/56 prosenttia. Henkilöstön keski-ikä oli 43 vuotta.

Maakuntientilakeskuslaiset työskentelivät vuonna 2024 eri puolilla Suomea, suurin osa kuitenkin pääkaupunkiseudulla. Kaikilla oli mahdollisuus työskennellä etänä ja läsnä.

Koko organisaatio kokoontui vuonna 2024 heinäkuuta lukuun ottamatta kerran kuussa Helsingin Pasilassa sijaitsevaan toimistoon henkilöstökokoukseen. Näiden kokousten lisäksi järjestettiin tiimikohtaisia tapaamisia, virkistystoimintaa sekä koko henkilöstölle tarjottuja vapaa-ajantilaisuuksia.

Vuonna 2024 Maakuntien tilakeskuksen työsuojelutoimikunta kokoontui 11 kertaa. Toimikunta keskittyi pakollisten henkilöstösuunnitelmien käsittelyyn ja jalkautti työsuojelun toimintaohjelman. Lisäksi työsuojelutoimikunta laati toimintaohjeen epäasiallisen kohtelun ja syrjinnän varalle. Vuonna 2025 toimikunta tuottaa yhteistyössä työterveyshuollon kanssa työpaikkaselvityksen.

Asiantuntijaorganisaationa Maakuntien tilakeskuksen toiminnan menestys perustui osaavaan, motivoituneeseen ja hyvinvoivaan henkilöstöön. Vuonna 2024 yhtiö tuki työntekijöidensä osaamisen kehittämistä ja verkostoitumista mahdollistamalla osallistumisen erilaisiin alan koulutusohjelmiin ja verkostoihin. Kaikille halukkaille tarjottiin mahdollisuus kehittää työtapojaan sekä oppia tunnistamaan tunnetartuntojen vaikutusta.

Osa henkilöstöstä aloitti kiinteistöliiketoiminnan johtamisen PGP-tutkinnon ja yksi kiinteistöalan talouspäällikön tutkinnon suorittamisen. Lisäksi yksi henkilö suoritti toimitilavuokrauksen koulutusohjelman, yksi *Sustainability KiRa-alalla* -koulutusohjelman ja yksi *Board Certificate* -koulutuksen.

Esihenkilöasemassa oleville tarjottiin myös valmennusta esihenkilöiden juridisista vastuista ja velvollisuuksista.

Henkilöstön omistautuneisuutta mitattiin vuosittaisella henkilöstötyytyväisyyskyselyllä. Lisäksi kesän kynnyksellä toteutettiin erillinen seurantakysely valittujen osa-alueiden kehityksen tarkastelemiseksi. Vuoden 2024 tulos oli Suomen asiantuntijanormiin verrattuna keskiarvoa.

Jokainen maakuntientilakeskuslainen kävi alkuvuodesta esihenkilönsä kanssa keskustelun henkilökohtaisista osaamisen kehittämiskohteistaan ja yrityksen tavoitteista johdetuista vuositavoitteistaan. Yrityksen kehityskeskustelukäytäntöä kehitettiin lisäämällä välikeskustelu ennen kesälomia.



Vuonna 2024 Maakuntien tilakeskus laati ensimmäinen työyhteisön kehittämissuunnitelmansa. Se sisälsi henkilöstön määrää, rakennetta ja yhdenvertaisuutta, tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden toteuttamista ja edistämistä, työkyvyn ylläpitämistä sekä osaamisen kehittämistä edistävät toimenpiteet. Suunnitelmaa päivitetään jatkossa vuosittain. Lisäksi laadittiin tehtäväkohtainen palkkaluokittelu, jolla vastataan palkkadirektiivivaatimuksiin.

Maakuntien tilakeskus tuki asiantuntijatyöstä palautumista sekä henkistä ja fyysistä hyvinvointia lounas-, kulttuuri- ja hyvinvointieduin. Yhtiön henkilöstön sairauspoissaolojen määrä oli selvästi matalampi kuin viiteryhmänä käytetyn kunta-alan toimistotyöntekijöillä. Vuonna 2024 yhtiössä ei tapahtunut tapaturmia eikä siirtymisiä työkyvyttömyyseläkkeelle.



1.5 Tapa toimia

Maakuntien tilakeskuksessa nykymuotoisen toiminnan käynnistysvaiheessa on puhuttu arvojen sijaan äänensävyistä. Niiden avulla on kuvattu, millaista mielikuvaa yrityksestä ja sen toiminnasta halutaan välittää. Äänensävyt raamittavat Maakuntien tilakeskuksen työntekijöiden tapaa toimia.

Valitut äänensävyt vuodesta 2020 ovat olleet vakuuttava, innostava, ihmisläheinen, keskusteleva ja ratkaisuhakuinen. Seuraavassa on kuvattu, miten äänensävyt näkyvät Maakuntien tilakeskuksen työntekijöiden arjen tavassa toimia.



Puhumme
ymmärrettävästi ja
ymmärtäen – tunnemme
kohderyhmämme ja
ymmärrämme, mitkä
asiat heitä kiinnostavat.

Kohdistamme viestimme
ja puhuttelemmme
vastaanottajaa.

Olemme selkeitä,
johdonmukaisia
ja kiinnostavia –
osaamme kiteyttää
monimutkaisetkin asiat
helposti lähestyttävään
muotoon.

**Ihmis-
läheinen**

Kerromme toiminnastamme
omien asiantuntijoidemme
suulla ja nostamme esiin
myös asiakkaamme ja
sidosryhmämme omine
näkemysineen. Viestimme
ihmiseltä ihmiselle.

Työskentelemme usein
keskeneneräisten ja
meistä riippumattomien
asioiden kanssa. Olemme
mahdollisimman avoimia ja
kerromme myös sen, että
kerrottavaa ei vielä ole.

Käymme dialogia,
emme monologia.
Keskustelemme,
emme neuvo.

Meihin kohdistuu
paljon erilaisia
odotuksia ja
kysymyksiä, joihin
emme pysty vielä
vastaamaan.
Kuuntelemme
sidosryhmiämme,
pidämme heidät
ajan tasalla
ja palaamme
asiaan, kun
vastauksia on.

Keskusteleva

Kyselemme, keräämme
palautetta ja tutkimme.
Kerromme tuloksista
avoimesti ja annamme
dataa myös muiden
käyttöön.

Korostamme
yhteistyötä eri tahojen
kanssa ja kerromme
siitä käytännön tasolla.

Näytämme,
miten kehitämme
toimintaamme ja miten
työssämme edistymme.

Ymmärrämme
asiakkaitamme,
autamme tietoon ja
analyyyseihin perustuvan
näkemysemme avulla.

Olemme joustavia,
suosimme nopeaa
toimintaa ja
ratkaisuja pitkien
kehittämishankkeiden
sijaan.

Kehitämme jatkuvasti
palveluitamme
asiakkaidemme
tarpeita vastaaviksi.

**Ratkaisu-
hakuinen**

Pyrimme aina
yhteistyöhön – emme
ole sormeaa osoittava
valvontaviranomainen.

Asetumme viestinnässä
ja vuorovaikutuksessa
asiakkaan asemaan.

Kun nostamme
esiin ongelmia,
tarjoamme samalla
tukea muutokseen ja
vaihtoehtoja ratkaisuiksi.



2 Toimitusjohtajan katsaus vuodelta 2024

Vuosi 2024 oli Maakuntien tilakeskukselle strategian jalkauttamisen ja vaikuttavuuden vuosi. Yhtiön strategia vuosille 2024–2028 vahvistaa entisestään sille annettua tehtävää valtakunnallisena kiinteistö- ja toimitilahallinnon osaamiskeskuksena.

Maakuntien tilakeskuksen tehtävänä on tukea asiakkaitaan niiden talouden tasapainottamisessa sekä tehokkaan ja kestävä kiinteistöhallinnon saavuttamisessa. Yhtiö tuottaa tietoa, luo innovatiivisia ratkaisuja ja jakaa asiantuntijuuttaan sekä parhaita käytäntöjä.

Vuonna 2024 Maakuntien tilakeskus käynnisti neljä vaikuttavuushanketta, jotka ovat seuraava askel kohti strategisten tavoitteiden toteutumista. Yhtiön johto tapasi hyvinvointialueiden johtoa henkilökohtaisesti ja sai vahvan tuen vaikuttavuushankkeille. Hankkeiden myötä yhteistyötä alueiden kanssa syvennetään ja hyvinvointialueita tuetaan entistä tehokkaammin toiminnan kehittämisessä.

Valtion vastuuministeriönä toimi vuonna 2024 valtiovarainministeriö, joka vastasi myös Maakuntien tilakeskuksen omistajaohjauksesta. Sosiaali- ja terveydenhuollon tila-

asioissa yhteistyötä tehtiin läheisesti sosiaali- ja terveysministeriön ja pelastustoimen tila-asioissa sisäministeriön kanssa.

Yhtiön hallitus ja asiakasneuvottelukunta jatkoivat toimintaansa hyvinvointialueiden tiukassa taloudellisessa tilanteessa ja toimintaympäristön muutosten keskellä. Asetelma konkretisoi Maakuntien tilakeskuksen tehtävää kumppaneidensa kiinteistö- ja toimitilahallinnan kehittämisessä niin arjessa kuin strategisessa päätöksenteossa sekä tila- ja kustannustietojen kokoamisessa.

Vuoden 2024 aikana saatiin päätökseen viimeisetkin Modulo-tilatietopalvelun käyttöönottoprojektit, ja palvelu vakiinnutti asemansa hyvinvointialueiden operatiivisena työkaluna. Palvelun tiedon kattavuus ja laatu ovat erinomaisella tasolla, mikä on osoittautunut tärkeäksi niin päivittäisessä toiminnassa kuin päätöksenteossa. Tiedon laadun ja kattavuuden kehittäminen jatkuu, ja erityisesti tietojen yhteismitallisuuden parantaminen on yksi tulevien vuosien keskeisistä kehityskohteista.

Vuoden 2024 aikana Maakuntien tilakeskus laajensi palveluvalikoimaansa peruspalveluista uusiin lisäpalveluihin. Asiantuntijapalveluita kehitettiin ja tilankäytön seurantaa

tuotteistettiin. Palveluvalikoiman laajentamisen myötä yhtiö käynnisti onnistuneesti uusia yhteistyöhankkeita hyvinvointialueilla ja vastasi entistä monipuolisemmin asiakkaidensa tarpeisiin.

Maakuntien tilakeskuksen sisäisen toiminnan uudistuminen jatkui. Osaamista lisättiin kouluttamalla henkilöstöä, kehittämällä prosesseja ja uudistamalla toimintatapoja. Kaiken perustana oli yhtiön vakaa talous ja muutosmyönteinen ilmapiiri.

Palaamme Maakuntien tilakeskuksen strategiaan tavoitteisiin ja vaikuttavuuteen vision, mission ja strategian läpikäynnin yhteydessä. Nyt kiitämme kumppaneitamme työntäyteisestä vuodesta 2024. Tähdätkäämme siihen, että Maakuntien tilakeskus vahvistaa asemaansa asiakkaidensa luottamana asiantuntija, joka yhdistää älykkäästi talouden, vastuullisuuden ja hyvinvoinnin.

Jukka Latvala

toimitusjohtaja
Maakuntien tilakeskus Oy

3 Maakuntien tilakeskuksen liiketoiminta vuonna 2024

Maakuntien tilakeskuksen liiketoiminta oli vuonna 2024 jaettu kahteen liiketoimintayksikköön, jotka olivat tietopalvelu ja tietohallinto sekä asiakkuudet ja viestintä.

Vuosi 2024 oli tietopalveluyksikössä toiminnan vakiinnuttamisen aikaa. Tilatietopalvelu Modulon käyttöönotto-

projekteista siirryttiin jatkuviin palveluihin. Erityistä huomiota kiinnitettiin yhdessä hyvinvointialueiden kanssa Modulon tilatiedon ylläpitämiseen, kattavuuteen ja laatuun. Toiminta kehittyi erittäin myönteisesti.

Maakuntien tilakeskuksen tuottamien raporttien ja raportointialustan käyttö kasvoivat hyvinvointialueilla

merkittävästi. Alustan tarjoamia reaaliaikaisia tietoja hyödynnettiin laajasti.

Hyvinvointialueiden mielenkiinto Modulon asukasvuokrauksen toimintoa kohtaan lisääntyi. Vuoden loppuun mennessä toiminto oli käytössä kymmenellä alueella. Lisäksi viidellä hyvinvointialueella oli menossa sen käyttöönottoprojekti.

Asiakkaat kokivat Modulon teemaverkostot hyödyllisiksi ja tarpeelliseksi erityisesti palveluiden kehittämisessä ja hyvinvointialueiden keskinäisessä vertaistuessa.

Syksyllä 2024 Maakuntien tilakeskus lanseerasi hyvinvointialueille uuden palvelun tilankäytön seurantaan ja tilavarauksiin. Vuoden loppuun mennessä yhdeksän hyvinvointialuetta oli ottanut palvelun käyttöönsä.

Maakuntien tilakeskuksen tuottamien digitaalisten palveluiden käytettävyys pysyi erinomaisella tasolla. Toimintahäiriöitä ei esiintynyt ja päivitykset saatiin tehtyä onnistuneesti ilman merkittäviä käyttökatkoja.

Vuosi 2024 oli sekä tietopalveluyksikössä että asiakkuusyksikössä vahvaa kehittämisen aikaa. Asiakkuusyksikössä panostettiin Maakuntien tilakeskuksen palveluiden ja erityisesti kiinteistö- ja toimitilajohtamisen asiantuntijapalveluiden sisällön kehittämiseen ja tuotteistamiseen. Työn tuloksena konkretisoituivat muun muassa nykyinen palvelurakenne ja viitekehys osaamiskeskuksen toimialueeseen kuuluvista asiantuntijuuden osa-alueista.

Asiakkuusyksikön kiinteistö- ja toimitilahallinnon asiantuntijat tukivat hyvinvointialueiden toimintaa useissa erilaisissa asiakaskohtaisissa projekteissa. Merkittävimmät projektit sisälsivät investointihankkeiden tarveselvityksen ja suunnittelun tukemista, vuokrasopimusten asiantuntijatukea sekä kiinteistö- ja toimitilastrategioiden laadintaa. Asiantuntijapalveluiden liikevaihto kasvoi merkittävästi edellisvuodesta.

Tärkeä osa asiakkuusyksikön toimintaa oli myös osaamiskeskusrooliin vahvistaminen ja siihen kuuluvan verkostomaisen yhteistyön kehittäminen ja ylläpitäminen. Kiinteistö- ja toimitilajohdon verkosto, kestävän kehityksen verkosto sekä toimitilavuokrauksen verkosto jatkoivat vuonna 2024 paljon kiiteltä toimintaansa.



3.1 Asiakasyhteistyö hyvinvointialueiden kanssa

Maakuntien tilakeskuksen asiakastyö hyvinvointialueiden kanssa perustui vuonna 2024 tilakeskuksen asiakkuusjohtamisen toimintamalliin. Toimintamallin mukaisesti kaikille asiakkaille oli nimetty asiakkuuspäällikkö, joka vastasi kaikista Maakuntien tilakeskuksen hyvinvointialueelle tuottamista palveluista. Nimettyjä asiakkuuspäälliköitä oli yhteensä viisi. Asiakkuuspäällikön työtä tukivat sisäinen asiakkuustiimi sekä muut asiakaskohtaisesti nimetyt asiantuntijat.

Resurssoinnin varmistamiseksi yhtiöllä on kilpailutettuja puitesopimuksia kiinteistö- ja toimitilajohtamisen asiantuntijapalveluista. Puitesopimusten tavoite on laajentaa Maakuntien tilakeskuksen asiantuntijuutta sekä vastata 21 hyvinvointialueen, HUS-yhtymän ja Helsingin kaupungin kysyntään toimitila- ja kiinteistöjohtamisen palveluille. Vuonna 2024 asiakasprojektit toteutettiin pääsääntöisesti Maakuntien tilakeskuksen omilla resursseilla ja puitesopimuskumppanien tuella.

Viimeiset neljä hyvinvointialueiden Modulo-tilatietopalvelun käyttöönottoprojektia saatiin valmiiksi vuoden aikana.

Käyttöönottoprojektit olivat vaativia, sillä niissä sovittiin yhteen eri hyvinvointialueiden ja projektin tavoitteita. Erityisen työlääksi ja aikaa vieväksi tehtäväksi osoittautui tilojen käyttäjätietojen kerääminen.

Modulo-tilatietopalvelun käyttäjämäärä kasvoi vuoden 2024 aikana useilla sadoilla käyttäjillä hieman yli 3 000:een. Palvelussa olevien sisäänvuokrasopimusten määrä laski muutamalla sadalla noin 8 500 kappaleeseen hyvinvointialueilla tapahtuneiden toimitilamuutosten seurauksena.

Erillisratkaisusta Modulon asukasvuokrauksen ja vuokralaisvalinnan palvelut jatkoivat kasvuaan. Tilakeskuksen tietokannassa oli vuoden 2024 lopussa yli 19 000 asukasvuokrauksen vuokrasopimusta.

Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelun asukasvuokrauksen palvelu mahdollisti hyvinvointialueille yhdenmukaisen prosessin tuetun asumisen vuokrauksen hallintaan. Vuodenvaihteeseen 2024–2025 mennessä

asukasvuokrauksen palvelun oli jo ottanut tai ottamassa käyttöönsä 15 hyvinvointialuetta.

Vuonna 2024 Maakuntien tilakeskuksen tuottamien raporttien ja raportointialustan käyttö kasvoi merkittävästi. Hyvinvointialueet hyödynsivät raportteja erityisesti toimitilajohtamiseen ja päätöksenteon tueksi.

Datan, analytiikan ja raportoinnin toiminnossa kehitettiin paitsi uusia raportointikonaisuuksia hyvinvointialueille ja ministeriöille, myös kokonaan uusia työkaluja alueiden toimitilajohtamisen tukemiseksi. Tällainen oli esimerkiksi palvelutilaverkon seurantatyökalu, jonka avulla hyvinvointialue voi seurata palveluverkon toimitilojen muutoksia neliö- ja euromääräisesti.

Hyvinvointialueiden Modulo-tilatietopalvelun toimitilakustannusten yhdenmukaisuutta ja läpinäkyvyyttä kehitettiin edelleen taloustietojen vertailukelpoisuuden edistämiseksi. Kohderaportointia rikastettiin yhdistämällä siihen Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen erikoissairaanhoidon asiointimäärät ja kohteiden luokittelutiedot. Tiedon laadusta ja

kattavuudesta kertova raportti uudistettiin laskennaltaan ja ilmeeltään, mikä vaikutti myönteisesti Modulo-tiedon kattavuuteen ja laatuun.

Maakuntien tilakeskus lanseerasi syksyllä 2024 uudet tilankäytön seurantaan ja tilavarauksiin keskittyvät palvelut. Niiden avulla hyvinvointialueet saivat käyttöönsä ratkaisut, jotka mahdollistivat entistä tarkemmat todelliseen käyttöön pohjautuvat tiedot tilankäytöstä sekä tilojen, työpisteiden tai parkkipaikkojen varausten ja käyttöasteiden seurannan. Yksi merkittävimmistä Maakuntien tilakeskuksen tuottamista tämän palvelun käyttöönottoprojekteista oli Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan hanke. Kaiken kaikkiaan palvelut olivat vuoden 2024 loppuun mennessä käytössä yhdeksällä hyvinvointialueella.

Hyvinvointialuekumppanuuksien tärkeimpiä ja vaikuttavimpia viestintäkanavia vuonna 2024 olivat projekti- ja ohjausryhmäpalaverit sekä verkostotapaamiset, joissa tuettiin alueiden toimintaa ja kerättiin kehitysideoita. Myös kuukausittaiset raportointiklinikat saivat hyvän vastaanoton.

Hyvinvointialuekohtaisten tapaamisten lisäksi Maakuntien tilakeskus järjesti vuonna 2024 hyvinvointialueille yli 35

yhteistä tilaisuutta tai tapahtumaa, joista merkittävin oli toista kertaa järjestetyt kiinteistö- ja toimitilajohdon päivät, Tilat 2024.

Viestinnässä käytettiin laajasti myös Maakuntien tilakeskuksen Teams-yhteistyöalustaa sekä Oma tila -palveluportaalia. Maakuntien tilakeskuksen omat sisällöt yhtiön kotisivuilla ja sosiaalisen median kanavissa keräsivät vuonna 2024 reilut 60 000 vierailu- tai näyttökertaa.

Maakuntien tilakeskuksen vuoden 2024 toiminnan onnistumista mitattiin loppuvuonna asiakaskyselyllä. Hyvinvointialueiden mukaan Maakuntien tilakeskuksen tärkeimmät vahvuudet olivat yhteistyön sujuvuus ja helppous, asiantuntemus ja tavoitettavuus. Suosittelevuus (NPS: Net Promoter Score) oli 32, jota voidaan pitää hyvänä tuloksena.

3.2 Verkostotoiminta

Maakuntien tilakeskuksen ja hyvinvointialueiden yhteistoiminnan keskiössä olivat vuonna 2024 erilaiset verkostot. Verkostoissa yhtiö edisti strategiansa mukaisesti alueiden valtakunnallisten toimintatapojen ja -mallien yhtenäistämistä sekä kiinteistö-, toimitila- ja taloushallinnon vastuuhenkilöiden verkostoitumista.

Maakuntien tilakeskuksen roolina erilaisissa verkostoissa ja työryhmissä oli

- tarjota osallistujille työkaluja ja vertaistukea oman työnsä toteuttamiseen
- laatia hyvinvointialueille valtakunnallisia tilannekatsauksia
- antaa hyvinvointialueille tietoja päätöksenteon tueksi
- toimia verkoston koollekutsujana.

3.2.1 Kiinteistö- ja toimitilajohdon verkosto

Hyvinvointialueiden kiinteistö- ja toimitilajohdon verkosto kokoontui vuonna 2024 viisi kertaa. Toimintaan osallistui aktiivisesti kaikkien hyvinvointialueiden, Helsingin kaupungin ja HUS-yhtymän toimitila- ja kiinteistöjohtajia sekä Maakuntien tilakeskuksen edustajia ja muita tilaisuuksiin puhujiksi kutsuttuja alan asiantuntijoita.

Verkoston tavoitteena on sen toiminnan aloituksesta vuodesta 2023 asti ollut tarjota hyvinvointialueille foorumi ajatusten, osaamisen ja kokemusten jakamiseen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen johtamisesta. Toiminnan keskiössä ovat hyvinvointialueiden kiinteistö- ja toimitilajohtamisen ajankohtaiskysymykset, niistä keskustelu ja yhteiskehittäminen kaikkien hyvinvointialueiden kesken.

Vuonna 2024 verkostossa käsiteltiin laajasti erilaisia toimitilajohtamisen teemoja. Osallistujilla oli myös mahdollisuus kuulla asiantuntijapuheenvuoroja esimerkiksi investointien ohjauksesta, kiinteistöverotuksesta ja työympäristöjen muutoksista.

Vuonna 2025 verkosto jatkaa toimintaansa pääsääntöisesti Teams-alustalla noin kahden kuukauden välein.

3.2.2 Toimitilavuokrauksen verkosto

Vuonna 2024 hyvinvointialueiden toimitilavuokrauksen verkosto tuki alueita vuokrausasioissa, määritteli periaatteita, loi malliasiakirjoja ja käsitteli vuokraneuvottelujen kysymyksiä.

Lisäksi verkosto laati analyysyjä vuokran määrittelyyn sekä ohjeita arvonnalisäverotuksesta ja vuokrakohteen rakennuttamisesta. Se myös täydensi tuottamiaaan sopimusmalliluonnoksia ARA-välivuokrauksen sopimusmallilla hyödyntäen juridista asiantuntijaa.

Toimitilavuokrauksen verkosto kokoontui vuonna 2024 yhteensä viisi kertaa. Työ jatkuu vuonna 2025 keskittyen kuntien kanssa laadittaviin siirtymäkauden jälkeisiin vuokrasopimuksiin ja niihin liittyviin kysymyksiin.

3.2.3 Modulo-tilatietopalvelun pää- ja talouskäyttäjien verkosto

Hyvinvointialueiden lakisääteisen Modulo-tilatietopalvelun pää- ja talouskäyttäjien verkosto jatkoi Maakuntien tilakeskuksen luotsaamana aktiivista toimintaansa myös vuonna 2024. Verkoston jäseninä toimivat kaikkien hyvinvointialueiden, Helsingin kaupungin ja HUS-yhtymän nimeämät Modulon pääkäyttäjät ja taloushallinnon asiantuntijat.

Verkoston tarkoituksena on nimensä mukaisesti yhdistää tilatietopalvelun pää- ja talouskäyttäjät sekä tarjota heille koulutusta ja perehdytystä palvelun ominaisuuksista. Lisäksi verkosto toimii tiedotuskanavana ja keskustelufoorumina, jossa käsitellään palvelun käyttöä ja kehityskohteita. Tavoitteena on varmistaa palvelun tehokas hyödyntäminen ja tukea sen jatkuvaa kehittämistä käyttäjien tarpeita vastaavaksi.

Verkosto kokoontui vuoden 2024 aikana Joensuussa ja Hyvinkäällä sekä kahdesti Teams-alustalla. Vuonna 2025 verkosto jatkaa toimintaansa suunnitellun aikataulun mukaisesti ja tapaa neljä kertaa, joista läsnätilaisuudet järjestetään Seinäjoella ja Lahdessa.

3.2.4 Modulo-tilatietopalvelun asukasvuokrauksen verkosto

Modulo-tilatietopalvelun asukasvuokrauksen verkosto kokoontui vuonna 2024 yhteensä neljä kertaa. Kolme tapaamista järjestettiin Teams-alustalla ja yksi läsnätilaisuutena Helsingissä. Läsnätilaisuus sai osallistujilta myönteistä palautetta ja vastaavia toivottiin järjestettävän myös jatkossa.

Verkoston toiminnassa keskeistä oli hyvien käytäntöjen jakaminen ja arjen haasteiden ratkaiseminen yhteistyössä. Verkostokeskustelut antoivat osallistujille mahdollisuuden kuulla, miten muilla hyvinvointialueilla oli toimittu. Tätä pidettiin erityisen arvokkaana. Aktiivisen vuoropuhelun ansiosta myös uusia kehitysideoita nostettiin esiin ja ne huomioidaan Maakuntien tilakeskuksen kehitystyössä.

Verkostoon liittyi vuoden aikana neljä uutta hyvinvointialuetta. Vuoden 2024 lopussa verkoston toimintaan osallistui yhteensä 16 hyvinvointialuetta.

Vuonna 2025 verkosto jatkaa toimintaansa kokoontumalla neljä kertaa – kolmesti Teams-alustalla ja kerran läsnätilaisuudessa.

3.2.5 Kestävän kehityksen verkosto

Hyvinvointialueiden kestävän kehityksen verkosto aloitti toimintansa vuoden 2024 alussa. Verkoston tavoitteena on edistää hyvinvointialueiden yhteistä keskustelua, kehittämistä ja kokemusten jakamista sekä tunnistaa ja ratkaista kiinteistötoiminnan vastuullisuuteen liittyviä yhteisiä kysymyksiä.

Verkosto on suunnattu erityisesti hyvinvointialueiden, HUS-yhtymän ja Helsingin kaupungin toimitilojen ja kiinteistöjen ekologisen, taloudellisen, sosiaalisen ja kulttuurisen kestävyysvastuunhenkilöille.

Vuonna 2024 verkosto kokoontui viisi kertaa Teams-alustalla. Lisäksi syksyllä järjestettiin läsnätapaaminen Helsingissä, ja alatyöryhmät kokoontuivat käsittelemään erityiskysymyksiä, kuten sähköautojen latauspisteitä ja muuttuvaa jätelainsäädäntöä.

Verkoston työ jatkuu vuonna 2025 säännöllisillä tapaamisilla, pääasiassa Teams-alustalla. Vastuullisuuden laajalla kentällä verkoston painopiste pysyy ympäristöasioissa, erityisesti rakennusten energiatehokkuuden ja ilmasto-vaikutusten parantamisessa.

3.3 Vaikuttavuushankkeet

Maakuntien tilakeskus käynnisti vuonna 2024 neljä monivuotista vaikuttavuushanketta.

Hankkeiden tavoitteena on muutaman seuraavan vuoden aikana mahdollistaa hyvinvointialueille merkittävät tilakustannussäästöt. Säästötavoite on 300 miljoonaa euroa. Se saavutetaan tavoitteellisella johtamisella, toimintaa tehostamalla ja yhteisillä toimintamalleilla.

Hankkeissa

- yhdenmukaistetaan laskenta- ja toimintatapoja
- parannetaan kustannustehokkuutta ja vertailtavuutta
- tehostetaan tilankäyttöä ja tiloissa tapahtuvaa toimintaa
- nopeutetaan strategian muuttumista toiminnaksi.

Hyvinvointialueiden kiinteistö- ja toimitilastrategiat -vaikuttavuushankkeessa laaditaan kaikille hyvinvointialueille yhteiset kiinteistöjen ja toimitilojen omistamisen ja käytön valtakunnalliset periaatteet. Samalla asetetaan yhteisesti hyväksytyt tunnuslukutavoitteet ohjaamaan hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilajohtamista. Periaatteet ohjaavat jatkossa hyvinvointialueiden kiinteistö- ja toimitilastrategioita. Strategioiden avulla taas varmistetaan hyvinvointialueen strategisten tavoitteiden toteutuminen kiinteistö- ja toimitilajohtamisessa sekä lisätään suunnitelmallisuutta ja parhaiden käytäntöjen hyödyntämistä. Lisäksi mahdollistetaan tilatehokkuuden parantaminen.

Hyvinvointialueiden sisäisen vuokrauksen toimintamalli -vaikuttavuushankkeessa yhtenäistetään hyvinvointialueiden toimintatapa kohdistaa toimitiloista aiheutuvat kustannukset aiheuttamisperiaatteen mukaisesti mahdollisimman vertailukelpoisesti tiloja käyttäville yksiköille. Toimintamalli kannustaa tilojen käyttäjiä tilatehokkuuteen ja saa aikaan tilasäästöjä. Mallin avulla jalkautetaan alueille kiinteä ylivuotinen sisäinen vuokra tilojen käyttäjäyksikön

ja kiinteistö- tai toimitilayksikön välille. Malli parantaa toimitilakustannusten läpinäkyvyyttä, vertailukelpoisuutta, ennustettavuutta ja kannustaa tilojen käyttäjiä luopumaan tarpeettomista tiloista.

Hyvinvointialueiden yhteinen investointiprosessi ja -laskenta -vaikuttavuushankkeessa laaditaan yhteistyössä hyvinvointialueiden ja valtion kanssa hyvinvointialueille yhteinen investointiprosessi ja investointien laskentamalli tilainvestointien suunnitteluun. Malli sisältää perinteisen kiinteistön omistajan näkökulman sekä hyvinvointialueiden toiminnallisen vaikuttavuuden hyötyjen arvioinnin. Yhteisen investointiprosessin ja -laskentamallin avulla läpinäkyvyys ja vertailtavuus investointien suunnittelussa hankkeiden ja alueiden välillä kasvavat. Lisäksi hyvinvointialueet ja valtio kykenevät ennakoimaan mahdollisia rahoitustarpeita. Mallin avulla voidaan myös varmistaa investointihankkeiden tarkoituksenmukaisuus ja elinkaaritehokkuus sekä investoinnin aiheuttamien elinkaarikustannusten suuruus suhteessa hyvinvointialueiden talouteen.

Tilakonseptit-vaikuttavuushankkeessa laaditaan yhdessä hyvinvointialueiden kanssa alueille yhteiset tekniset ja toiminnalliset tilakonseptit. Konseptien avulla varmistetaan tehokkaat suunnitteluratkaisut ja parhaiden käytäntöjen hyödyntäminen. Yhteisesti hyväksytyt periaatteet puolestaan mahdollistavat hyvinvointialueille tarkoituksenmukaiset ja tehokkaat tilat sen keskeisille toiminnoille. Muodostettuja tilasuunnittelukonsepteja myös kehitetään eteenpäin sen sijaan, että jokainen toimija suunnittelisi niitä joka kerta erikseen.



3.4 Yhteistyö valtionhallinnon kanssa

Maakuntien tilakeskus työskenteli vuonna 2024 tiiviisti ministeriöiden ja muiden valtionhallinnon toimijoiden kanssa. Vuoropuhelua käytiin epävirallisemmin viikoittain ja syvennettiin palvelusopimuksen mukaisilla kvartaalikokouksilla.

Ensimmäinen lakisääteinen investointiselvitys hyvinvointialueiden vuotuisista rakennus- ja toimitilainvestoinneista julkaistiin kesäkuussa 2024. Selvityksen sisältöä kehitetään jatkossakin tiiviissä yhteistyössä ministeriöiden kanssa.

Maakuntien tilakeskus osallistui Julkiset tilat Suomi -hankkeeseen esittelemällä tietoja hyvinvointialueiden tiloista hankkeen avajaistilaisuudessa ja myöhemmin tilainvestoinneista hankkeen verkostotilaisuudessa.

Maakuntien tilakeskus oli kuultavana valtiovarainministeriön hyvinvointialueiden investointien ohjausta selvittävässä työryhmässä. Lisäksi yhtiö oli eduskunnan ympäristövaliokunnan kuultavana hallituksen esityksestä jätelain muuttamiseksi.

Maakuntien tilakeskus esitteli ministeriöille myös vuonna 2024 käynnistyvien vaikuttavuushankkeidensa teemoja. Hankkeiden edistymistä seurataan jatkossa säännöllisesti ministeriöiden yhteistyöpalavereissa.

Kiinteistö- ja toimitilahallinnon osaamiskeskuksen roolissaan Maakuntien tilakeskus toimitti valtionhallinnon toimijoille avainlukuja ja tietoja hyvinvointialueiden toimitiloista ja investoinneista erilaisia valtakunnallisia raportteja varten. Lisäksi yhtiö kehitti yhteistyössä ministeriöiden kanssa erikseen valtiohallinnon toimijoille räätälöityä raportointia hyvinvointialueiden tilatiedoista.

Maakuntien tilakeskuksen edustajat osallistuivat vuonna 2024 lukuisiin erilaisiin julkishallinnon toimijoiden verkostoihin ja yhteistyöfoorumeihin.



3.5 Vastuullisuus ja vastuullisuustavoitteet

Maakuntien tilakeskuksessa vastuullisuus ja kestävä kehitys sisältyvät yhtiön perustehtävään. Vastuullisuus on osa yhtiön jokaisen työntekijän jokapäiväistä toimintaa. Vastuullisuuden toteuttamisesta vastaa toimitusjohtaja.

Yhtiön vastuullisuustavoitteiksi on määritelty hyvinvointialueiden talouden kestävyys tukeminen ja investointikyvyn vahvistaminen sekä kestävä kehitys edistäminen. Nämä tavoitteet on kiteytetty kahteen pitkän aikavälin päämäärään, jotka ovat

- hyvinvointialueiden vuotuisten toimitilakustannusten tehostaminen 300 miljoonalla eurolla vuoteen 2028 mennessä
- hyvinvointialueiden toimitilojen hiilineutraalisuus vuoteen 2035 mennessä.

Hyvinvointialueet ovat jo käynnistäneet toimenpiteitä palveluverkkojensa ja palveluidensa tuottamiseen tarvittavien tilojen tehostamiseksi. Maakuntien tilakeskus tukee tätä

hyvinvointialueiden työtä asiantuntijapalveluillaan. Tehostamistoimenpiteiden vaikuttavuutta arvioidaan jatkossa säännöllisesti.

Vuosi 2024 oli tavoitteiden lähtötasojen määrittelyvuosi. Vuoden aikana käynnistettiin vaikuttavuushankkeet, joiden avulla syvennetään yhteistyötä hyvinvointialueiden kanssa tavoitteiden saavuttamiseksi.

Taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseksi on määritelty vuosikohtaiset välitavoitteet vuosille 2025–2027.

Hyvinvointialueiden toimitilojen energiankulutuksen nykytason selvitys valmistui vuoden 2024 aikana. Selvityksen perusteella laaditaan suunnitelmat sekä välitavoitteet hiilineutraalisuustavoitteen saavuttamiseksi. Hiilineutraalisuuden tiekartta valmistuu vuoden 2025 aikana.

Vastuullisuustavoitteiden toteutumista seuraavat Maakuntien tilakeskuksen johtoryhmä ja hallitus.

Verojalanjälki 2023-2024

	2024 (Meur)	2023 (Meur)
Tilikaudelta maksettavat välittömät verot	0.7	0.7
tuloverot	0.0	0.0
työantajamaksut	0.7	0.7
kiinteistöverot	0.0	0.0
muut verot	0.0	0.0
Tilikaudelta maksettavat välilliset verot	0.0	0.0
valmisteverot	0.0	0.0
muut verot	0.0	0.0
Tilikaudelta tilitettävät verot	2.1	1.7
palkkaverot	0.9	0.6
lähdeverot	0.0	0.0
arvonlisäverot, myynnit	2.1	2.1
arvonlisäverot, hankinnat	-0.9	-1.1
valmisteverot	0.0	0.0
muut verot	0.0	0.0
Liikevaihto maittain eriteltynä *	8.4	8.6
Tulos ennen veroja maittain eriteltynä *	0.9	0.5
Henkilöstö maittain eriteltynä *	36	34

* Kaikki Maakuntien tilakeskus Oy:n liiketoiminta sijoittuu Suomeen

3.6 Vuosi 2024 lukuina

Maakuntien tilakeskus



Modulo-tilatietopalvelu



4 Maakuntien tilakeskuksen toimintaympäristö

Maakuntien tilakeskuksen toimintaympäristö on muutoksessa. Avainasemassa on etenkin hyvinvointialueiden toiminnan kehittyminen, mutta myös suuremmat trendit, kuten ilmastonmuutos ja varautumisen merkityksen kasvu.

Hyvinvointialueiden talouden tasapainottaminen ja sopeuttaminen on kriittisen tärkeää. Taloudelliset paineet vaikut-

tavat hyvinvointialueiden tilatarpeisiin, investointeihin ja ylläpitoon sekä näihin liittyviin palveluihin. Maakuntien tilakeskuksen on kyettävä tukemaan tiedolla ja asiantuntijuudella hyvinvointialueita talouden tasapainottamisessa sekä kestävässä kehityksessä.

Hyvinvointialueiden väestön demografiset muutokset asettavat kaikille alueille haasteita sijaintiin ja kokoon

katsomatta. Palveluiden eriytyminen ja alueiden välinen erilaistuminen jatkuvat esimerkiksi väestön ikääntymisen ja muuttoliikkeiden seurauksena. Demografisten muutosten huomioiminen tilajohtamisessa edellyttää Maakuntien tilakeskukselta proaktiivista otetta palvelutarjontansa kehittämisessä.

4 MAAKUNTIEN TILAKESKUKSEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vaativan sosiaali- ja terveydenhuollon toiminnot keskittyvät hyvinvointialueilla. Samalla myös sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palveluverkot tiivistyvät. Tämä asettaa uusia vaatimuksia Maakuntien tilakeskuksen palveluille ja tuotettavalle tiedolle, kuten tilatehokkuuden ja saavutettavuuden tarkemmalle mittaamiselle. Osansa toimintaympäristön muutokseen tuovat haasteet osaavan työvoiman saatavuudessa sekä liikkuvien ja digitaalisten palveluiden roolin kasvaminen.

Hyvinvointialue- ja kuntarakenteiden uudistukset jatkuvat. Maakuntien tilakeskukselta muutos vaatii monipuolista yhteistyötä eri julkishallinnon toimijoiden kanssa. Vuosina 2024 ja 2025 hyvinvointialueet tarvitsevat yhteistyötä ja asiantuntijatukea esimerkiksi kunnilta hyvinvointialueille vuokrattujen toimitilojen vuokrasopimusten neuvotteluissa.

Poliittiset päätökset ja lakimuutokset voivat vaikuttaa merkittävästi Maakuntien tilakeskuksen toimintaan. Tilakeskus seuraa aktiivisesti poliittisia linjauksia ja mukauttaa tarvittaessa toimintaansa säilyttääkseen tehokkaan ja lakisääteisen roolinsa hyvinvointialueiden kiinteistö- ja toimitalahallinnon osaamiskeskuksena.

Maakuntien tilakeskus tukee myös Suomen hallituksen pyrkimystä hiilineutraalisuuteen vuoteen 2035 mennessä.

Ilmastonmuutoksen torjuminen edellyttää aktiivisia toimia muun muassa tilojen energiatehokkuuden mittaamisen ja hyvinvointialueiden sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen ja kiinteistöjen ekologisen ja taloudellisen kestävyysedistämiseksi.

Korona-pandemian ja Ukrainassa käytävän sodan kaltaisten epävarmuustekijöiden myötä kiinteistö- ja rakennus- alalla on tapahtunut merkittävä muutos varautumisessa. Maakuntien tilakeskuksen liiketoiminnassa varautuminen näkyy esimerkiksi suhtautumisessa tilatietoihin sekä hyvinvointialueiden käytössä olevien toimitilojen omistamiseen ja vuokraamiseen sekä vuokranantajiin.



5 Maakuntien tilakeskuksen visio, missio ja strategia

Maakuntien tilakeskuksella on visio, missio ja strategia vuosille 2024–2028.

VISIO

Visionamme on olla asiakkaiden luottama asiantuntija, joka yhdistää älykkäästi talouden, vastuullisuuden ja hyvinvoinnin.

MISSIO

Olemme valtakunnallinen hyvinvointialueiden kiinteistö- ja toimitila-hallinnon osaamiskeskus, jonka tehtävä on tukea asiakkaita talouden tasapainottamisessa sekä tehokkaan ja kestävän kiinteistöhallinnan saavuttamisessa tuottamalla tietoa, luomalla innovatiivisia ratkaisuja sekä jakamalla asiantuntijuutta ja parhaita käytäntöjä.

Strategiakauden 2024–2028 tavoitteita ovat

- tiedolla johtamisen tukeminen yhtenäisen, ajantasaisen ja vertailukelpoisen tiedon sekä tietojärjestelmien avulla,
- yhteisen ja verkostomaisen toiminnan syventäminen asiakkaiden ja sidosryhmien kanssa,
- asiantuntijuuden kasvattaminen, yhtiön roolin vahvistaminen ja jatkuvuuden varmistaminen osaavan, kehittyvän ja omistautuneen henkilöstön sekä laadukkaan toiminnan avulla.

Vuonna 2025 yhtiön keskeiset tavoitteet painottuvat edellisvuonna käynnistettyihin vaikuttavuushankkeisiin sekä laadukkaan ja tarkoituksenmukaisen perustoiminnan ylläpitämiseen. Tavoitteena on luoda hyvinvointialueiden yhteiset kiinteistöjen ja toimitilojen omistamisen ja käytön periaatteet sekä laatia niiden pohjalta aluekohtaisia kiinteistö- ja toimitilastrategioita. Muita tavoitteita ovat hyvinvointialueille yhteisen sisäisen vuokrauksen toimintamallin laatiminen, vaikuttavuusarvioinnin sisältävän investointiprosessin ja -laskentamallin kehittäminen sekä tilakonseptien rakentaminen.

Maakuntien tilakeskus tukee hyvinvointialueiden tiedolla johtamista. Tiedon painopisteitä vuonna 2025 ovat toimitila- ja vuokratiedot, joiden tavoitetaso on 93 prosenttia. Vuoden aikana julkaistaan myös tilannekuvaraportti hyvinvointialueiden toimitiloista ja järjestyksessään toinen lakisääteinen investointiselvitys.

Maakuntien tilakeskuksen ja hyvinvointialueiden keskinäisten verkostojen toimintaa laajennetaan ja syvennetään. Vuonna 2025 jatkavat kiinteistö- ja toimitilajohdon verkosto, toimitilavuokrauksen verkosto, kestävän kehityksen verkosto, Modulon pää- ja talouskäyttäjien verkosto sekä Modulon asukasvuokrauksen verkosto. Uutena

verkostona aloittaa tilavaraus- ja tilankäytön seurannan asioihin keskittyvä verkosto.

Vuonna 2025 yhtiön vaikuttavuushankkeet ja mahdolliset uudet palvelut ohjaavat henkilöstötarpeita. Henkilöstön asiantuntijuutta kasvatetaan yksilöllisten kehityspolkujen ja toteutettavien projektien avulla. Tavoitteena on, että asiakkaiden arvioima suosittelevaindeksi eli niin kutsuttu NPS-luku olisi vähintään 35. Tätä tavoitellaan laadukkaan toiminnan sekä osaavan, kehittyvän ja omistautuneen henkilöstön avulla.

Yrityskohtaisten strategisten tavoitteiden lisäksi Maakuntien tilakeskus on asettanut toiminnalleen kaksi vaikuttavuustavoitetta:

- hyvinvointialueiden talouden kestävyys ja investointikyvyn vahvistuminen kiinteistö- ja toimitilajohtamisen parhaiden käytäntöjen ja investointisuunnittelun yhteisten toimintaperiaatteiden avulla,
- kestävän kehityksen edistyminen tilojen ympäristöystävällisten ja energiatehokkaiden toimintaperiaatteiden ja -mallien sekä parhaiden käytäntöjen jakamisen avulla.

Tavoitteena on, että hyvinvointialueiden vuotuisia toimitilakustannuksia saadaan tehostettua 300 miljoonalla eurolla vuoteen 2028 mennessä. Kestävän kehityksen tavoitteena on, että hyvinvointialueiden toimitilojen hiilineutraalisuus saavutetaan vuoteen 2035 mennessä.

Maakuntien tilakeskuksen taloudelliset näkymät vuodelle 2025 ovat vakaat, sillä yhtiö ei toimi kilpailutilanteessa markkinoilla, vaan se on hyvinvointialueiden ja valtion omistama niin kutsuttu inhouse-yhtiö.



6 Maakuntien tilakeskus Oy:n tilinpäätös vuodelta 2024

6.1 Hallituksen toimintakertomus

6.1.1 Yhtiön perustiedot

Nimi:	Maakuntien tilakeskus Oy
Osoite:	Firdonkatu 2 T 83, 00520 Helsinki
Rekisteröintipäivä:	30.1.2017
Osakemäärä:	5 517 898 kpl
Osakepääoma:	500 000 €

6.1.2 Osakkeenomistajat ja osakesarjat

Maakuntien tilakeskuksen osakkeenomistajina 1.1.2023 alkaen ovat olleet hyvinvointialueet, Helsingin kaupunki ja HUS-yhtymä H-sarjan osakkeillaan (taulukko) sekä Suomen valtio yhdellä V-sarjan osakkeellaan.

Hyvinvointialue	Osakesarjat		Osakemäärä (kpl)	H-sarjan omistusosuus (%)
Etelä-Karjala	1	-	126 107	2,3 %
Etelä-Pohjanmaa	126 108	-	317 869	3,5 %
Etelä-Savo	317 870	-	449 557	2,4 %
Helsinki	449 558	-	888 528	8,0 %
HUS-yhtymä	888 529	-	1 460 109	10,4 %
Itä-Uusimaa	1 460 110	-	1 526 157	1,2 %
Kainuu	1 526 158	-	1 597 412	1,3 %
Kanta-Häme	1 597 413	-	1 767 625	3,1 %
Keski-Pohjanmaa	1 767 626	-	1 835 540	1,2 %
Keski-Suomi	1 835 541	-	2 108 223	4,9 %
Keski-Uusimaa	2 108 224	-	2 242 793	2,4 %
Kymenlaakso	2 242 794	-	2 404 184	2,9 %
Lappi	2 404 185	-	2 580 678	3,2 %
Länsi-Uusimaa	2 580 679	-	2 899 957	5,8 %
Pirkanmaa	2 899 958	-	3 427 435	9,6 %
Pohjanmaa	3 427 436	-	3 603 476	3,2 %
Pohjois-Karjala	3 603 477	-	3 766 757	3,0 %
Pohjois-Pohjanmaa	3 766 758	-	4 182 360	7,5 %
Pohjois-Savo	4 182 361	-	4 430 723	4,5 %
Päijät-Häme	4 430 724	-	4 635 847	3,7 %
Satakunta	4 635 848	-	4 850 128	3,9 %
Vantaa-Kerava	4 850 129	-	5 034 420	3,3 %
Varsinais-Suomi	5 034 421	-	5 517 897	8,8 %
Yhteensä	5 517 897		5 517 897	100 %

6.1.3 Katsaus Maakuntien tilakeskuksen vuoden 2024 toimintaan

Vuonna 2024 Maakuntien tilakeskus saavutti aseman hyvinvointialueiden, HUS-yhtymän ja Helsingin kaupungin strategisena kumppanina toimitilajohtamisessa. Yhtiöllä on nyt merkittävä rooli hyvinvointialuelain mukaisena kiinteistö- ja toimitilahallinnon osaamiskeskuksena. Maakuntien tilakeskus tarjoaa palveluitaan myös valtionhallinnon toimijoille. Yhtiön toiminnan perustana ovat vakaa talous ja muutosmyönteinen toimintakulttuuri.

Yhtiön keskeisenä tavoitteena on kehittää yhdessä hyvinvointialueiden, HUS-yhtymän, Helsingin kaupungin ja valtion kanssa toimitilajohtamisen ratkaisuja, jotka tukevat terveiden, turvallisten ja tarkoituksenmukaisten tilojen ja palveluverkkojen toteutumista. Samalla tavoitteena on hillitä toimitilakustannusten kasvua ja edistää Suomen ilmastopolitiikan tavoitteiden saavuttamista.

Tavoitteiden saavuttamiseksi Maakuntien tilakeskus tarjosi vuonna 2024 asiantuntijapalveluita kiinteistö- ja toimitilajohtamiseen, hyvinvointialueiden lakisääteisen Modulo-tilatietopalvelun sekä tilatietojen raportointi-

palvelun. Yhtiö keräsi, analysoi ja raportoi toimitilajohtamisen ja investointisuunnittelun kannalta keskeisiä tietoja sekä paikallisen että yhteistyöalueittaisen ja valtakunnallisen tilannekuvan rakentamiseksi. Tämä mahdollisti hyvinvointialueiden tiedolla johtamisen sekä tehokkaan päätöksenteon toimitila- ja kiinteistöasioissa. Lisäksi yhtiö edisti hyvinvointialueiden kiinteistö- ja toimitilajohtamisen yhteistoimintaa erilaisilla verkostoilla.

Maakuntien tilakeskuksen toiminta vuonna 2024 perustui strategiakauden 2024–2028 visioon, missioon ja strategiaan. Palveluiden kehityksessä korostui asiakaskeskeisyys. Tilikauden aikana yhtiön hallitus ja johto käynnistivät vaikuttavuushankesuunnittelun, jonka pohjalta Maakuntien tilakeskus toteuttaa useita monivuotisia hankkeita. Näiden hankkeiden tavoitteena on saavuttaa merkittäviä vaikuttavuustavoitteita.

Henkilöstön osaamispääomaa vahvistettiin koulutuksilla, ja prosesseja sekä toimintatapoja kehitettiin edelleen edellisvuosien uudistusten mukaisesti.

Yhtiön liiketoiminta vuonna 2024 oli jaettu kahteen liiketoimintayksikköön: tietopalvelu ja tietohallinto sekä

asiakkuudet ja viestintä. Molemmissa yksikössä toiminnan keskiössä olivat hyvinvointialueasiakkaat. Tietopalveluyksikössä pääpaino oli hyvinvointialueiden tiedolla johtamisen tukemisessa, yhteisen verkostomaisen toiminnan syventämisessä ja laajojen Modulon käyttöönottoprojektien jälkeen Modulo-tilatietopalvelun operatiivisen toiminnan vakiinnuttamisessa. Asiakkuusyksikössä panostettiin verkostotoiminnan kehittämiseen sekä muun muassa lisäpalveluihin kuuluvien asiantuntijapalveluiden myyntiin ja kehittämiseen.



6.1.4 Yhtiön hallinto

6.1.4.1 Hallitus

Hallituksen jäseninä toimivat vuonna 2024:

- tekninen johtaja **Ollipekka Huotari**, Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue
- hyvinvointialuejohtaja **Tero Järvinen**, Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue
- finanssineuvos **Pauliina Pekonen**, valtiovarainministeriö
- toimitilajohtaja **Elina Purmonen**, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
- kiinteistöjohtaja **Petri Pyy**, Pohjois-Savon hyvinvointialue (25.4.2024 alkaen)
- talousjohtaja **Ismo Rouvinen**, Pohjois-Karjalan hyvinvointialue (25.4.2024 asti)
- konsernijohtaja **Jari Sarjo**, Senaatti-kiinteistöt
- kiinteistöjohtaja **Vesa Vainiotalo**, HUS-yhtymä
- hyvinvointialuejohtaja **Kirsi Varhila**, Satakunnan hyvinvointialue

Hallituksen puheenjohtajana toimi Vesa Vainiotalo ja varapuheenjohtajana Jari Sarjo.

Yhtiön hallituksen palkitsemisen periaatteista vuodelle 2024 päätti kevään varsinainen yhtiökokous. Vuonna 2024 hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita seuraavan taulukon mukaisesti.

Palkkioperuste	Palkkio
hallituksen puheenjohtaja	1 200 euroa/kk
hallituksen varapuheenjohtaja	650 euroa/kk
hallituksen jäsen	500 euroa/kk
kokouspalkkio osallistutusta hallituksenkokouksesta	300 euroa/kokous
matkakustannukset hallituksen jäsenille	valtion matkustusohjesäännön mukaan

Maakuntien tilakeskuksen hallitus kokoontui 11 kertaa vuonna 2024.

6.1.4.2 Asiakasneuvottelukunta

Maakuntien tilakeskuksen osakassopimuksessa on sovittu, että yhtiöllä on sen asiakasohjausta ja toiminnan kehittämistä tukeva hallituksen valitsema asiakasneuvottelukunta.

Asiakasneuvottelukunnan tehtävänä on käsitellä esimerkiksi yhtiön

- toiminnan kehittämissuuntia ja toimintalinjoja
- palvelujen kehittämissuunnitelmia, palvelujen priorisointia ja muita palvelujen kehittämiseen liittyviä asioita
- palvelujen laatuun ja asiakastyytyväisyyteen liittyviä asioita
- palveluista perittäviä hintoja ja hinnoittelumalleja koskevia asioita
- palveluista perittävien hintojen muodostumisen perusteena olevaa kustannusrakennetta ja kustannusten kehittymistä
- muita vastaavia asioita, joilla on yksittäistä asiakasta laajempaa merkitystä yhtiön palvelujen tuottamiseen, kehittämiseen tai käyttöön.

Maakuntien tilakeskuksen hallitus nimeää asiakasneuvottelukunnan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenet kahdeksi vuodeksi. Hallitus nimesi 14.3.2023 Maakuntien tilakeskuksen asiakasneuvottelukuntaan seuraavat jäsenet

- toimitilajohtaja **Johanna Aitamurto**, Päijät-Hämeen hyvinvointialue
- kiinteistöpäällikkö **Eija Arvaja**, Keski-Suomen hyvinvointialue
- toimitusjohtaja **Jyrki Gerlander**, Kymenlaakson hyvinvointialue
- tekninen johtaja **Kari-Matti Haapala**, Satakunnan hyvinvointialue
- tukipalvelujohtaja **Jari Hakala**, Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue
- toimialuejohtaja **Timo Halonen**, Kainuun hyvinvointialue
- tilapalvelupäällikkö **Arto Haverinen**, Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue
- toimitilajohtaja **Otto Heikkinen**, Pohjois-Karjalan hyvinvointialue
- kiinteistöpäällikkö **Riikka Hopealinna**, Itä-Uudenmaan hyvinvointialue
- tekninen johtaja **Anne Korhonen**, Lapin hyvinvointialue

- tilahallintapäällikkö **Hannu Lahti**, Pohjois-Savon hyvinvointialue
- toimitusjohtaja **Jukka Latvala**, Maakuntien tilakeskus Oy
- kiinteistöjohtaja **Petri Laurikka**, Pirkanmaan hyvinvointialue
- yksikön päällikkö **Pasi Leppänen**, valtiovarainministeriö
- talouspäällikkö **Antti Luostarinen**, HUS-yhtymä
- tekninen johtaja **Pekka Nevanperä**, Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue
- hallintopäällikkö **Sannamari Nousiainen**, Keski-Uudenmaan hyvinvointialue
- rahoitus- ja investointijohtaja **Petrus Kukkonen**, Kanta-Hämeen hyvinvointialue
- tekninen päällikkö **Ville Pitkänen**, Etelä-Karjalan hyvinvointialue
- tekninen johtaja **Juha Rantasalo**, Varsinais-Suomen hyvinvointialue
- vuokrauspäällikkö **Pirita Rintala**, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
- tilakeskuspäällikkö **Pasi Salo**, Vantaan ja Keravan hyvinvointialue
- tilapalvelupäällikkö **Carl Slätis**, Helsingin kaupunki

- kiinteistöjohtaja **Ulf Stenbacka**, Pohjanmaan hyvinvointialue
- tila- ja tukipalvelujohtaja **Velimatti Thure**, Etelä-Savon hyvinvointialue

Neuvottelukunnan jäsenet vaihtuivat seuraavasti

- 3.6.2023 Timo Halosen tilalle nimettiin sairaala-insinööri **Veli-Pekka Mustonen**, Kainuun hyvinvointialue
- 20.11.2023 Pirita Rintalan tilalle nimettiin tilapäällikkö **Yrjö Herva**, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
- 13.2.2024 Petrus Kukkonen tilalle nimettiin tulosaluejohtaja **Ville Vuorijärvi**, Kanta-Hämeen hyvinvointialue
- 13.2.2024 Ville Pitkäsen tilalle nimettiin tekninen päällikkö **Sami Turunen**, Etelä-Karjalan hyvinvointialue
- 15.3.2024 Pasi Leppäsen tilalle nimettiin erityisasiantuntija **Juri Matinheikki**, valtiovarainministeriö
- 8.10.2024 Yrjö Hervan tilalle nimettiin tilapäällikkö **Tuomas Seppälä**, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue

Asiakasneuvottelukunnan puheenjohtajana toimi Jari Hakala ja varapuheenjohtajana Velimatti Thure.

Asiakasneuvottelukunnan palkitsemisesta ja sen periaatteista päättää yhtiön hallitus. Vuonna 2024 asiakasneuvottelukunnan jäsenille ei maksettu palkkioita.

Maakuntien tilakeskuksen asiakasneuvottelukunta kokoontui kuusi kertaa vuonna 2024. Kokouksiin osallistuivat myös hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja. Asiakasneuvottelukunnan valmistelijana toimi yhtiön asiakkuusjohtaja.

6.1.4.3 Toimitusjohtaja

Maakuntien tilakeskus Oy:n toimitusjohtajana toimi vuonna 2024 **Jukka Latvala**. Samalla hän hoiti talousjohtajan tehtäviä.

6.1.4.4 Tilintarkastusyhteisö ja tilintarkastaja

Maakuntien tilakeskus Oy:n tilintarkastusyhteisönä toimi liiketoimintavuonna 2024 BDO Audiator Oy ja nimettynä tilintarkastajana JHT-, KHT-tilintarkastaja **Ulla-Maija Tuomela**.

6.1.4.5 Riskienhallinta, sisäinen tarkastus ja vakuutukset

Riskienhallinnan konkreettisesta organisoinnista Maakuntien tilakeskuksessa vastasi yhtiön toimitusjohtaja. Hallitus seurasi yhtiötason riskien toteutumista ja riskienhallintaa

hallitusraportoinnin avulla ja johtoryhmä puolestaan projektitason riskienhallintaa projektiraportoinnin yhteydessä. Juridiseen tukeen käytettiin ostopalveluita.

Maakuntien tilakeskuksessa sisäisen tarkastuksen toiminnot ja toimintamalli perustettiin alkuvuodesta 2024. Ensimmäinen vuosisuunnitelman mukainen tarkastus toteutettiin vuoden loppupuolella.

Vuonna 2024 Maakuntien tilakeskus Oy:ssä ei realisoitunut merkittäviä riskejä.

Tilikauden aikana ei ilmoitettu yhtään lähipiirirekisteriliiketoimintaa, joten niistä ei ole raportoitavaa tilinpäätöksen yhteydessä.

Yhtiöllä oli tilikauden aikana PEP-ilmoitusvelvollisuus kahdesta hallituksen jäsenestä.

Vuonna 2024 yhtiö ilmoittautui Suomen avoimuusrekisteriin.

Yhtiöllä oli vuonna 2024 voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus.

6.1.5 Henkilöstö ja resurssit

Maakuntien tilakeskus on pieni asiantuntijaorganisaatio. Sen päivittäistyötä johtavat toimitusjohtaja ja kolmen hengen johtoryhmä, johon kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi kaksi johtajaa.

Vuonna 2024 Maakuntien tilakeskuksen henkilöstö kasvoi 34 työntekijästä 36:een. Yhtiön tulovaihtuvuus oli 6 prosenttia (2023: 48 %). Lähtövaihtuvuutta ei ollut (2023: 12 %). Sukupuolijakauma naisten ja miesten välillä oli vuoden 2024 lopussa 45:55. Henkilöstön keski-ikä oli 43 vuotta.

Maakuntien tilakeskuksen työsuojelutoimikunta kokoontui vuonna 2024 yhteensä 11 kertaa. Se laati vuonna 2024 yhdenvertaisuus- ja tasa-arvosuunnitelman. Vuonna 2025 toimikunta tuottaa yhteistyössä työterveyshuollon kanssa työpaikkaselvityksen.

6.1.6 Palkitseminen

Maakuntien tilakeskuksella oli vuonna 2024 käytössään yksi yhteinen hallituksen vahvistama kannustinpalkkiojärjestelmä koko henkilökunnalle.

Kannustinpalkkion suuruus oli enintään yhden kuukauden palkkaa vastaava summa. Vuoden 2024 suorituspalkkioiden toteumat saadaan ja maksetaan keväällä 2025.

Maakuntien tilakeskuksen johdon ja henkilöstön palkkiot muodostuivat vuonna 2024 kiinteästä palkkiosta (peruspalkka, lounasetu, liikunta- ja kulttuurietu sekä matkapuhelinetu) ja muuttuvasta palkitsemisesta palkitsemisjärjestelmän ehtojen mukaisesti.

Kannustinjärjestelmän periaatteet vahvistaa yhtiön hallitus, ja ne arvioidaan vuosittain. Kannustinjärjestelmässä noudatetaan valtion omistajaohjauksen periaatteita.

6.1.7 Talous ja tilikauden tulos

Maakuntien tilakeskuksen taloudellinen asema vuonna 2024 pysyi vakaana ja vahvistui edellisvuoteen.

Asema perustui omistajien vahvaan sitoutumiseen yhtiön liiketoiminnan kehittämiseen sekä yhtiön positiiviseen tulokseen.

6.1.7.1 Rahoitus

Vuonna 2024 Maakuntien tilakeskus rahoitti toimintaansa liiketoimintojensa kassavirralla ja -varoilla.

Yhtiöllä ei ollut pitkäaikaista vierasta pääomaa.

6.1.7.2 Liikevaihto

Maakuntien tilakeskuksen liikevaihto vuonna 2024 oli 8,4 miljoonaa euroa.

Liikevaihto muodostui pääosin hyvinvointialueiden kuukausittaisten peruspalveluiden laskutuksesta ja erillisprojektien myynnistä. Lisäksi liikevaihtoa kerrytti valtion kanssa solmitun palvelusopimuksen tuotot.

6.1.7.3 Liiketoiminnan kulut

Maakuntien tilakeskuksen liiketoiminnan kulut koostuivat vuonna 2024 henkilöstökuluista, poistoista ja liiketoiminnan muista kuluista. Liiketoiminnan muiden kulujen suurimmat erät olivat IT ja tietoliikenne sekä hallintopalvelut.

6.1.7.4 Tunnusluvut

Maakuntien tilakeskuksen vuosien 2023 ja 2024 omavaraisuusasteet, pääoman ja sijoitetun pääoman tuotto-

prosentit sekä maksuvalmiussuhdeluvut (quick ratio) on koottu ohessa olevaan taulukkoon.

Tärkeimmät tunnusluvut	2024	2023
omavaraisuusaste	70,71 %	65,44 %
oman pääoman tuotto	29,34 %	20,65 %
sijoitetun pääoman tuotto	29,27 %	20,20 %
Quick ratio	1,8	2,2

Tunnuslukujen laskentakaavat:

- **Omavaraisuusaste, %** =
oikaistu oma pääoma / (oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakkomaksut) x 100
- **Oman pääoman tuottoprosentti** =
vuoden nettotulos / oma pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo
- **Sijoitetun pääoman tuottoprosentti** =
vuoden (nettotulos + rahoituskulut + verot) / sijoitettu pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo
- **Quick ratio** =
(Lyhytaikaiset saamiset + rahat ja pankkisaamiset + rahoitusarvopaperit) / (lyhytaikainen vieras pääoma - lyhytaikaiset saadut ennakkomaksut)

6.1.7.5 Tilikauden tulos

Maakuntien tilakeskuksen vuoden 2024 tilinpäätös osoitti 851 566,92 euroa voittoa.

Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään yhtiön vapaaseen omaan pääomaan voitto-/tappiotilille ja ettei osinkoa jaeta.

6.1.8 Muuta huomioitavaa tilikaudelta

Vaikka vuonna 2024 maailmanpoliittinen tilanne kiristyi, arjen epävarmuus kasvoi ja Suomen julkisen taloudellinen tilanne heikkeni entisestään, niillä ei kuitenkaan ollut suoria vaikutuksia Maakuntien tilakeskuksen liiketoimintaan tilikaudella 2024.



6.1.9 Maakuntien tilakeskuksen näkymät vuodelle 2025

Maakuntien tilakeskuksen liiketoiminnan toimintaympäristö on muutoksessa. Hyvinvointialueiden talouden tasapainottamisen ja sopeuttamisen paineet heijastuvat alueiden tilatarpeisiin, investointeihin, toimitilakannan ylläpitoon sekä näihin liittyviin palveluihin.

Väestön demografiset muutokset haastavat kaikkia hyvinvointialueita. Alueilla palveluiden eriytyminen ja alueiden välinen erilaistuminen jatkuvat. Vaativan sosiaali- ja terveydenhuollon toiminnot keskittyvät, ja sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palveluverkot tiivistyvät. Osaavan työvoiman saatavuus vaikeutuu ja digitaalisten palveluiden rooli kasvaa. Julkishallinnon rakenneuudistukset jatkuvat.

Toimintaympäristön muutokset edellyttävät Maakuntien tilakeskukselta monitahoista yhteistyötä sekä laaja-alaista tietoa ja alansa asiantuntijuutta. Yhtiö käynnisti vuonna 2024 vaikuttavuushankkeet, joiden tavoitteena on muuttaman seuraavan vuoden aikana mahdollistaa hyvinvointialueille merkittävät tilakustannussäästöt.

Vaikuttavuushankkeet jatkavat aikaisemmin tehtyä työtä 300 miljoonan euron säästötavoitteen eteen. Tavoite saavutetaan tavoitteellisella johtamisella, toimintaa tehostamalla ja yhteisillä toimintamalleilla. Yhtiö myös tukee pyrkimyksiä hiilineutraalisuuteen huomioimalla hyvinvointialueiden toimitilojen energiatehokkuus- ja ympäristöystävällisyyskysymyksiä.

Geopoliittisen epävakauden myötä erilaiset epävarmuustekijät otetaan nyt kiinteistö- ja rakennusosalalla huomioon entistä tarkemmin. Maakuntien tilakeskuksen liiketoiminnassa varautuminen näkyy esimerkiksi suhtautumisessa hyvinvointialueiden toimitilojen omistamiseen, vuokraamiseen ja vuokratilojen omistussuhteisiin.

Maakuntien tilakeskuksen visio on olla asiakkaiden luottama asiantuntija, joka yhdistää älykkäästi talouden, vastuullisuuden ja hyvinvoinnin.

Maakuntien tilakeskuksen missio on olla valtakunnallinen hyvinvointialueiden kiinteistö- ja toimitilahallinnon osaamiskeskus, jonka tehtävä on tukea asiakkaita talouden tasapainottamisessa sekä tehokkaan ja kestävä kiinteistöhallinnan saavuttamisessa tuottamalla tietoa, luomalla innovatiivisia ratkaisuja sekä jakamalla asiantuntijuutta ja parhaita käytäntöjä.

Maakuntien tilakeskuksen keskeiset strategiset tavoitteet vuonna 2025 ovat asiantuntijuuden kasvattaminen, yhteisen ja verkostomaisen toiminnan kehittäminen, hyvinvointialueiden talouden ja investointikyvyn vahvistaminen sekä kestävä kehityksen ja tiedolla johtamisen edistäminen.

Tiedolla johtamisen painopisteitä ovat vaikuttavuushankkeet ja laadukas, tarkoituksenmukainen toiminta. Strategisissa tavoitteissa korostuvat tiedon laatu ja kattavuus, asiakas-tyytyväisyys sekä lisäpalveluiden liikevaihto.

Strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi Maakuntien tilakeskus käynnisti vuonna 2024 hallituksensa tukemana neljä monivuotista vaikuttavuushanketta. Hankkeiden avulla mahdollistetaan hyvinvointialueille merkittävät tilakustannussäästöt tavoitteellisella johtamisella, toimintaa tehostamalla ja yhteisillä toimintamalleilla.

Hankkeissa yhdenmukaistetaan laskenta- ja toimintatapoja, parannetaan kustannustehokkuutta ja vertailtavuutta, tehostetaan tilankäyttöä ja tiloissa tapahtuvaa toimintaa sekä nopeutetaan strategian muuttumista toiminnaksi.

- **Hyvinvointialueiden kiinteistö- ja toimitilastrategiat** -vaikuttavuushankkeessa laaditaan kaikille hyvinvointialueille yhteiset kiinteistöjen ja toimitilojen omistamisen ja käytön valtakunnalliset periaatteet.
- **Hyvinvointialueiden sisäisen vuokrauksen toimintamalli** -vaikuttavuushankkeessa yhtenäistetään hyvinvointialueiden toimintatapa kohdistaa toimitiloista aiheutuvat kustannukset aiheuttamisperiaatteen mukaisesti mahdollisimman vertailukelpoisesti tiloja käyttäville yksiköille.
- **Hyvinvointialueiden yhteinen investointiprosessi ja -laskenta** -vaikuttavuushankkeessa rakennetaan yhteistyössä hyvinvointialueiden ja valtion kanssa hyvinvointialueille yhteinen investointiprosessi ja investointien laskentamalli tilainvestointien suunnitteluun.
- **Tilakonseptit**-vaikuttavuushankkeessa tuotetaan yhdessä hyvinvointialueiden kanssa alueille yhteisiä teknisiä ja toiminnallisia tilakonsepteja.

Hankkeet rahoitetaan yhtiön kassasta, jonka valtio tätä varten jätti vahvaksi.

Vuonna 2025 jatkavat kiinteistö- ja toimitilajohdon verkosto, toimitilavuokrauksen verkosto, Modulon pää- ja talouskäyttäjien verkosto, Modulon asukasvuokrauksen verkosto ja kestävän kehityksen verkosto.

Vuoden aikana julkaistaan lakisäätäinen investointiselvitys sekä tilannekuvaraportti hyvinvointialueiden toimitiloista.

Maakuntien tilakeskuksen taloudelliset näkymät vuodelle 2025 ovat vakaat. Yhtiö ei toimi kilpailutilanteessa markkinoilla, vaan se on hyvinvointialueiden ja valtion omistama inhouse-yhtiö.

Maakuntien tilakeskuksen strategiana on kaudella 2024–2028

- tukea tiedolla johtamista yhtenäisen, ajantasaisen ja vertailukelpoisen tiedon sekä tietojärjestelmien avulla
- syventää yhteistä ja verkostomaista toimintaa asiakkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa
- kasvattaa asiantuntijuuttaan, vahvistaa rooliaan ja varmistaa jatkuvuuttaan osaavan, kehittyvän ja omistautuneen henkilöstön sekä laadukkaan toiminnan avulla

Yrityskohtaisten strategisten tavoitteiden lisäksi Maakuntien tilakeskus on asettanut toiminnalleen kaksi vaikuttavuustavoitetta:

- hyvinvointialueiden talouden kestävyys ja investointikyvyn vahvistuminen kiinteistö- ja toimitilajohtamisen parhaiden käytäntöjen ja investointisuunnittelun yhteisten toimintaperiaatteiden avulla,
- kestävän kehityksen edistyminen tilojen ympäristöystävällisten ja energiatehokkaiden toimintaperiaatteiden ja -mallien sekä parhaiden käytäntöjen jakamisen avulla.

Tavoitteena on, että hyvinvointialueiden vuotuisia toimitilakustannuksia saataisiin tehostettua 300 miljoonalla eurolla vuoteen 2028 mennessä.

Kestävän kehityksen tavoitteena on, että hyvinvointialueiden toimitilojen hiilineutraalisuus saavutettaisiin vuoteen 2035 mennessä.

6.2 Tase

	31.12.2024	31.12.2023
Vastaavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat hyödykkeet	140 116,62	825 221,44
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	140 116,62	825 221,44
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	50 096,13	68 344,59
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	50 096,13	68 344,59
Pysyvät vastaavat yhteensä	190 212,75	893 566,03
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Muut saamiset	41 530,10	41 530,10
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	41 530,10	41 530,10
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	396 203,51	276 885,99
Muut saamiset	648,93	454,27
Siirtosaamiset	2 956,47	293,90
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	399 808,91	277 634,16
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	2 000 000,00	0,00
Sijoitus ja arvopaperit yhteensä	2 000 000,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	2 120 615,22	2 608 146,73
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	4 561 954,23	2 927 310,99
Vastaavaa yhteensä	4 752 166,98	3 820 877,02

	31.12.2024	31.12.2023
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	500 000,00	500 000,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 000 000,00	18 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-15 999 604,51	-16 467 590,74
Tilikauden voitto/tappio	851 566,92	467 986,23
Oma pääoma yhteensä	3 351 962,41	2 500 395,49
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	554 571,35	550 722,64
Muut velat	250 430,30	246 920,16
Siirtovelat	595 202,92	522 838,73
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1 400 204,57	1 320 481,53
Vieras pääoma yhteensä	1 400 204,57	1 320 481,53
Vastattavaa yhteensä	4 752 166,98	3 820 877,02

6.3 Tuloslaskelma

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
LIKEVAIHTO		
Myyntituotot		
Myynti	8 390 216,18	8 575 812,04
LIKEVAIHTO	8 390 216,18	8 575 812,04
Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut tuotot	370,00	0,00
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	370,00	0,00
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 466 666,34	-2 288 181,32
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-447 702,61	-405 320,50
Muut henkilösivukulut	-43 278,24	-54 532,80
Henkilösivukulut yhteensä	-490 980,85	-459 853,30
Henkilöstökulut yhteensä	-2 957 647,19	-2 748 034,62
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-703 353,28	-707 886,37
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-703 353,28	-707 886,37

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokrakulut	-293 435,02	-285 000,98
IT ja tietoliikenne	-2 327 662,64	-2 712 882,02
Hallintokulut	-1 244 094,25	-1 632 089,37
Vahinkovakuutukset	-10 702,86	-12 067,72
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-3 875 894,77	-4 642 040,09
LIKEVOITTO/-TAPPIO	853 690,94	477 850,96
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	5,06	312,28
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 129,08	-10 177,01
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 124,02	-9 864,73
VOITTO/TAPPIO ENNEN		
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	851 566,92	467 986,23
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	851 566,92	467 986,23

6.4 Liitetiedot

6.4.1 Tilipäätöksen laatimisen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu pien- ja mikro-yritysten tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen PMA 2-3 luvun pienyrittäyssäännöstöä.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet sekä -menetelmät

Pysyviin vastaaviin kuuluvan aineettomien hyödykkeiden hankintameno aktivoidaan ja kirjataan vaikutusaikanaan suunnitelman mukaan poistoina kuluksi. Muina pitkävaikutteisina menoina on aktivoitu vuosina 2019, 2020, 2021 ja 2022 hankitut ohjelmistot, jotka poistetaan arvioituna taloudellisenä vaikutusaikanaan tasapoistoin viidessä vuodessa.

Koneisiin ja kalustoon kirjatut toimistokalusteet poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin.

6.4.2 Taseen vastaavan liitetiedot

Muut pitkävaikutteiset menot

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet	
Hankintameno 1.1.	4 405 881,43
Hankintameno 31.12.	4 405 881,43
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-3 580 659,99
Tilikauden poisto	-685 104,82
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	140 116,62
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	825 221,43

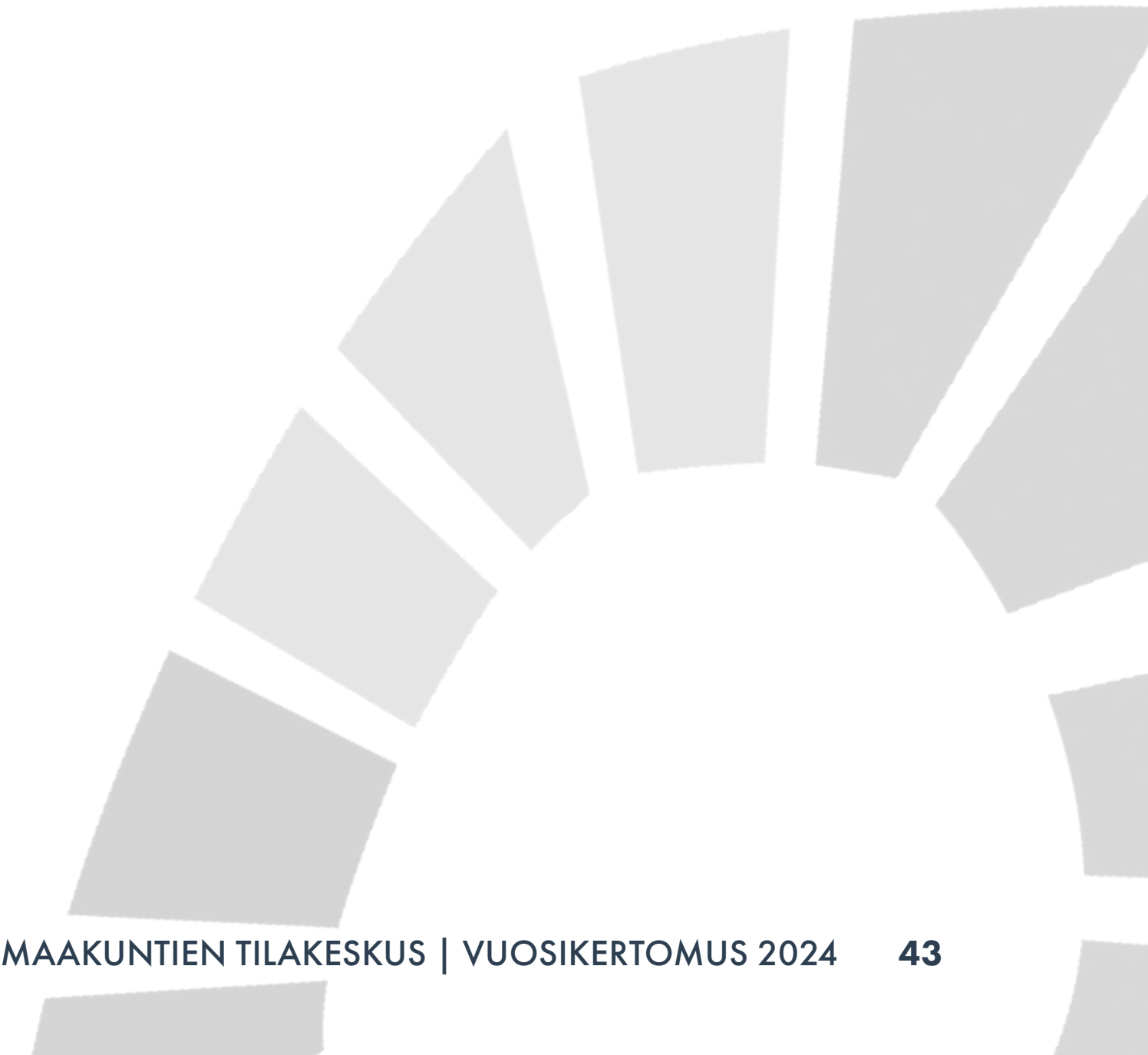
Aineelliset hyödykkeet

Koneet ja kalusto

Koneet ja kalusto	
Hankintameno 1.1.	93 957,78
Vähennykset 1.1–31.12.	-1 549,75
Hankintameno 31.12.	92 408,03
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-25 613,19
Tilikauden poisto	-16 698,71
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	50 096,13
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	68 344,59

Rahoitusarvopaperit

Rahoitusarvopaperit arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen arvoon. Tilikauden päättyessä rahoitusarvopapereiden markkina-arvo oli 2 051 929,98 euroa, mikä ylittää kirjanpitoarvon 51 929,98 eurolla. Realisoimaton arvonnousu 51 929,98 euroa ei sisälly tuloslaskelman tuottoihin.



6.4.3 Taseen vastattavan liitetiedot

Oman pääoman erittely	31.12.2024	31.12.2023
Osakepääoma	500 000,00	500 000,00
	500 000,00	500 000,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	18 000 000,00	18 000 000,00
	18 000 000,00	18 000 000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-15 999 604,51	-16 467 590,74
Tilikauden voitto/tappio	851 566,92	467 986,23
Oma pääoma yhteensä	3 351 962,41	2 500 395,49
Jakokelpoinen oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 000 000,00	18 000 000,00
Edellisten tilikausien tulos	-15 999 604,51	-16 467 590,74
Tilikauden voitto	851 566,92	467 986,23
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	2 851 962,41	2 000 395,49



6.4.4 Muut liitetiedot

Yhtiön henkilöstö

Henkilöstön määrä tilikauden aikana oli keskimäärin 34 (2023: 34).

	31.12.2024 (alv 0 %)	31.12.2023 (alv 0 %)
Vakuudet ja vastuusitoumukset		
Muut vastuut:		
Leasing-vastuut		
Drivalia		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	50 435,48	71 106,12
Myöhemmin maksettavat	14 733,93	65 231,55
Leasing-vastuut yhteensä	65 169,41	136 337,67
Muut vuokravastuut		
Tapiola KR 1 Ky		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0	3 154,71
Vuokravastuut yhteensä	0	3 154,71

	31.12.2024 (alv 0 %)	31.12.2023 (alv 0 %)
Triplan Torni 1 KY		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	138 320,40	138 320,40
Myöhemmin maksettavat	357 327,70	495 648,10
Vuokravastuut yhteensä	495 648,10	633 968,50
Nordea Rahoitus Suomi Oy / 3 Step It		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	19 296,17	17 503,78
Myöhemmin maksettavat	30 415,09	10 028,29
Vuokravastuut yhteensä	49 711,26	27 532,07
Danske Finance / Office Innovations Finland		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	2 187,43	1 930,84
Myöhemmin maksettavat	0	1 930,84
Vuokravastuut yhteensä	2 187,43	3 861,68

6.4.4.1 Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Yhtiö on antanut lausunnon julkisen hankintain muutosesitykseen. Muutosesityksessä on osa-alueita, jotka toteutessaan vaikeuttaisivat yhtiön erityistehtävän suorittamista ja vaarantaisivat vaikuttavuustavoitteiden saavuttamisen.

6.4.5 Tositteiden säilytys

Kirjanpito kirjat

Päiväkirja	Sähköinen arkisto, Procountor
Pääkirja	Sähköinen arkisto, Procountor
Tilinpäätös	Sähköinen arkisto, Procountor
Tase-erittelyt	Sähköinen arkisto, Procountor

Tositelajit ja säilyttämistapa

Myyntilaskut	Sähköinen arkisto, Procountor
Ostolaskut	Sähköinen arkisto, Procountor
Verkkolaskut (ostolaskut)	Sähköinen arkisto, Procountor
Palkat	Sähköinen arkisto
Tiliotteet, maksutositteet	Sähköinen arkisto, Procountor
ALV-laskelmat	Sähköinen arkisto, Procountor
Kausiveroilmoitukset	Sähköinen arkisto, Procountor

Alkuperäiset paperilla vastaanotetut ostolaskut säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku tai sen liitteet ovat skannattu, säilytetään ne vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

6.5 Tilinpäätöksen päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä maaliskuun 26. päivänä 2025

Vesa Vainiotalo hallituksen puheenjohtaja	Pauliina Pekonen hallituksen jäsen
Jari Sarjo hallituksen varapuheenjohtaja	Elina Purmonen hallituksen jäsen
Ollipekka Huotari hallituksen jäsen	Petri Pyy hallituksen jäsen
Tero Järvinen hallituksen jäsen	Kirsi Varhila hallituksen jäsen
Jukka Latvala toimitusjohtaja	

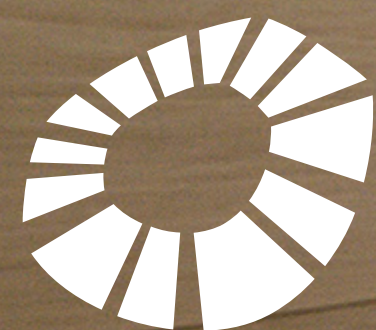
6.6 Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 26. päivänä 2025

BDO Oy
Tilintarkastusyhteisö

Ulla-Maija Tuomela
KHT, JHT



Maakuntien tilakeskus

Maakuntien tilakeskus Oy
Firdonkatu 2 T 83,
00520 Helsinki

maakuntientilakeskus.fi

#hyvinvointialue #toimitilat #kiinteistöt
#tilajohtaminen #kiinteistöjohtaminen
#julkinalous #valtiontalous