



Maakuntien tilakeskus

MAAKUNTIEŦ TILAKESKUS

HYVINVOINTIALUEIDEN TOIMITILOJEN TILANNEKUVA VUONNA 2025

4.11.2025

Sisällysluettelo

1 Johdanto	3	4.2 Vuokrasopimukset	21
2 Aineistot, niiden käsittely ja kattavuus	5	4.2.1 Etelä-Suomen yhteistyöalue	22
2.1 Aineistojen käsittely	6	4.2.2 Itä-Suomen yhteistyöalue	25
2.2 Aineiston kattavuus ja ajantasaisuus	6	4.2.3 Länsi-Suomen yhteistyöalue	28
3 Valtakunnallinen tilannekuva	8	4.2.4 Pohjois-Suomen yhteistyöalue	31
3.1 Toimitilojen lukumäärät ja pinta-alat	9	4.2.5 Sisä-Suomen yhteistyöalue	34
3.2 Toimitilojen omistus ja vuokraus	11	5 Hyvinvointialueiden toimitilakustannusten kehitys	37
3.3 Tilat toiminnoittain	13	5.1 Hyvinvointialueiden tilakustannusten perusurat vuosille 2023–2032	39
4 Muutos vuoden 2024 aikana	14	6 Yhteenveto	41
4.1 Kohteet ja neliöt	15		
4.1.1 Etelä-Suomen yhteistyöalue	16		
4.1.2 Itä-Suomen yhteistyöalue	17		
4.1.3 Länsi-Suomen yhteistyöalue	18		
4.1.4 Pohjois-Suomen yhteistyöalue	19		
4.1.5 Sisä-Suomen yhteistyöalue	20		

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 ylläpitää hyvinvointialueiden yhteistä Modulo-tilatietojärjestelmää ja siihen liittyviä palveluja. Lisäksi Maakuntien tilakeskuksen lakisääteisenä tehtävänä on

antaa hyvinvointialueille ja valtioneuvostolle selvityksiä hyvinvointialueiden toimitilojen investointipäätöksistä ja niiden vaikutuksista hyvinvointialueiden talouteen. Yhtiö myös edistää ja johtaa hyvinvointialueiden kiinteistö- ja toimitilajohdon verkostomaista toimintaa alan parhaiden käytäntöjen jalkauttamiseksi.

Lakisääteisten tehtäviensä toteuttamiseksi Maakuntien tilakeskus tuottaa hyvinvointialueille mm. kiinteistö- ja

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

Tämän raportin tiedot perustuvat hyvinvointialueiden, HUS-yhtymän ja Helsingin kaupungin (myöhemmin hyvinvointialueet) yhdessä Maakuntien tilakeskuksen kanssa kokoamiin tietoihin alueiden terveydenhuollon, sosiaali- ja pelastustoimen toimitiloista sekä niiden kustannuksista ja investoinneista. Raportti on järjestyksessään kolmas. Ensimmäisessä raportissa kuvattiin tilojen tilannekuvaa vuoden 2023 alussa, kun sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuut siirtyivät hyvinvointialueille. Toisessa raportissa muodostettiin tilannekuva hyvinvointialueiden toimitiloista vuodenvaihteessa 2023–2024.

Kolmannessa tilannekuvaraportissa teemana on hyvinvointialueiden tilakannan muutos vuodesta 2023 vuoteen 2025 mennessä. Raportissa esitellään ensimmäistä kertaa myös ennuste, niin kutsuttu perusura, hyvinvointialueiden tilakustannusten kehityksestä vuosina 2023–2032 kahdella eri vaihtoehtoisella polulla. Ennuste kuvaa, mitä tapahtuisi, jos toiminta jatkuisi vuoden 2023 tasolla ilman tehostamistoimia. Seuraava tilannekuva julkaistaan vuonna 2026.



2 Aineistot, niiden käsittely ja kattavuus

Raportin aineisto perustuu pääasiassa Maakuntien tilakeskuksen hyvinvointialueiden valtakunnalliseen Modulo-tilatietopalveluun 31.12.2024 mennessä tallennettuihin tietoihin. Mahdolliset poikkeamat on käsitelty kohdassa *Aineiston kattavuus ja ajantasaisuus*.

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

pääasiassa mittakaavaan piirretyistä pohjapiirustuksista tai mallinnetaan muusta pohjakuva-aineistosta. Jos pohjakuva ei ole saatavilla, käytetään virtuaalitilaa pohjapiirustuksista tuotettujen tilahallintakuvien tapaan.

Väestötiedot perustuvat Tilastokeskuksen vuonna 2024 julkaisemaan väestöennusteeseen.

2.1 Aineistojen käsittely

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

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

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 kaupunki täydentävät ja päivittävät tila- ja kustannustietojaan jatkuvasti Maakuntien tilakeskuksen tuottamaan ja alueille lakisääteiseen Modulo-tilatietopalveluun. Näin varmistettiin myös tämän raportin tietojen kattavuus ja käytettävyys.

Raportin tilakantatarkastelussa käytettiin 31.12.2024 tilannetta ja vertailuluissa 31.12.2023 tilannetta Modulo-tilatietopalvelussa. Avaintiedoiksi luokiteltujen tietojen kattavuus vuoden 2024 lopussa oli valtakunnallisella tasolla 96,1 prosenttia.

Talousluvut perustuivat hyvinvointialueiden Maakuntien tilakeskukselle toimittamiin toimitilakustannuksiin vuodelta 2023. On tärkeää huomata, ettei alueilla ole yhteistä ja yleistä määritelmää toimitilakustannuksiin sisällytettävistä kustannuseristä, joten esitettyihin lukuihin sisältyi jokaisen alueen itse toimitilakustannuksiksi määrittelemät luvut.

Maakuntien tilakeskus kehittää parhaillaan yhdessä hyvinvointialueiden kanssa sisäisen vuokrauksen toimintamallia, joka jatkossa mahdollistaa toimitilakustannusten vertailukelpoisuuden.

Taloustietojen tarkastelussa hyödynnettiin myös tutkiahallintoa.fi-sivustolta saatavia hyvinvointialueiden tilinpäätöstietoja vuodelta 2023. Lisäksi tarkastelussa käytettiin Maakuntien tilakeskuksen tuottamia investointiselvityksiä vuosilta 2023 ja 2024. Nämä selvitykset perustuivat hyvinvointialueiden raportointiin investointihankesuunnitelmiin sekä investointeihin verrannollisiin pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokrasopimusten tarkastelussa hyödynnettiin 31.12.2024 tilannetta Modulo-tilatietopalvelussa. Vertailukohtana käytettiin poikkeavasti 31.1.2024 tilannetta, jolloin sisäänvuokrasopimukset sisällytettiin osaksi Maakuntien

tilakeskuksen raportointipalvelua. Tammikuun loppu oli siis aikaisin ajankohta, jolta vertailuaineistoa oli saatavissa.

Vuoden 2024 aikana vuokrasopimusten kattavuus Modulo-tilatietopalvelussa parani merkittävästi muutamaa aluetta lukuun ottamatta. Sopimusten kattavuuteen palataan myöhemmin tässä raportissa valtakunnallisessa tilannekuvassa ja vuokrasopimusten muutosten tarkastelussa.

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 vuokratukustannuksiin on voitu sisällyttää eri tavoin erittelemättömiä kustannuksia, kuten siivouskuluja ja pysäköintimaksuja. Näin ollen sopimusten vuokratukustannukset eivät välttämättä ole suoraan vertailukelpoisia tämän raportin laskelmissa.

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



3 Valtakunnallinen tilannekuva

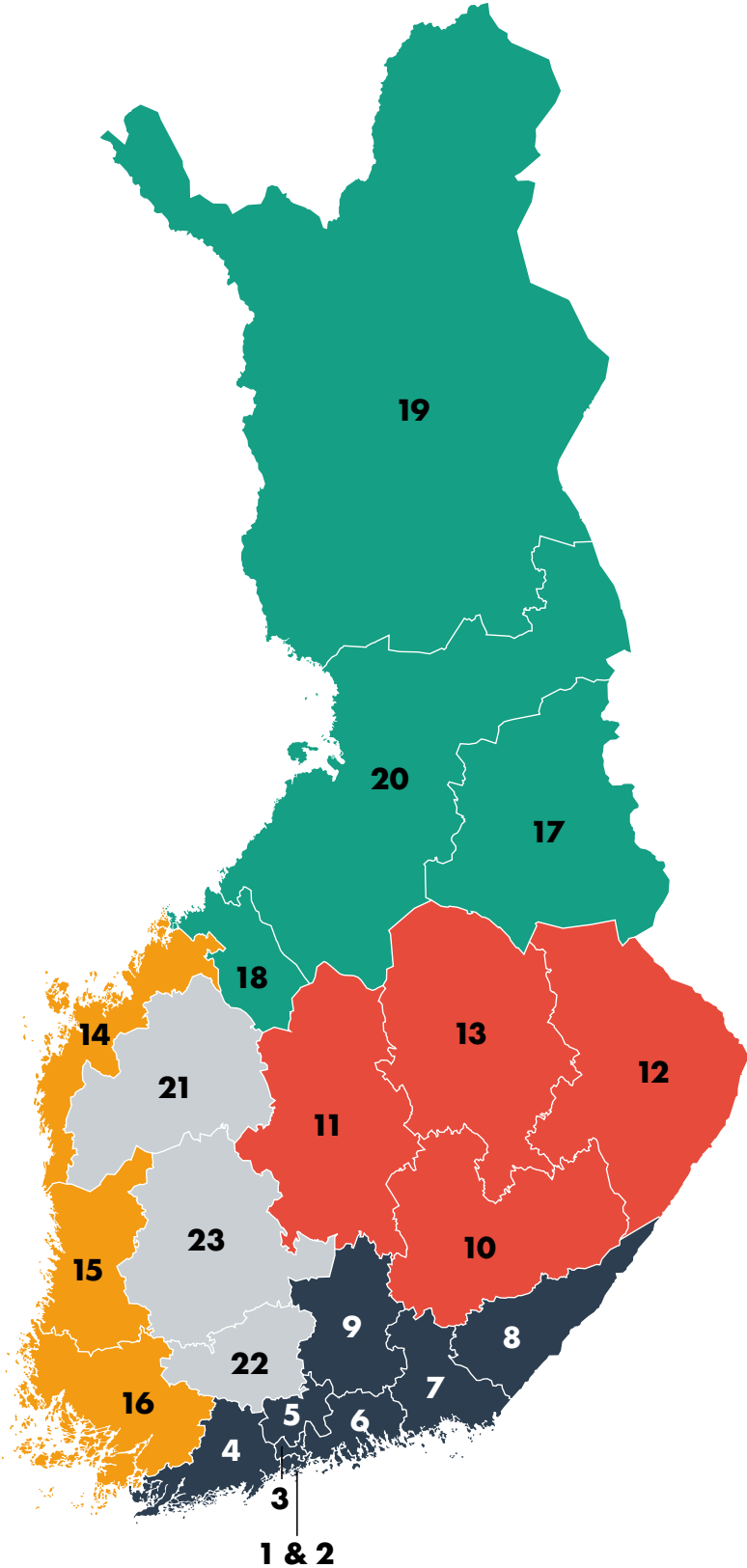
Tämän tilannekuvaraportin tiedot hyvinvointialueiden käytössä olevista tiloista koottiin Maakuntien tilakeskuksen tuottamaan ja hyvinvointialueiden lakisääteisesti käyttämään Modulo-tilatietopalveluun. Koska Modulo-tilatietopalvelussa pinta-alan mittana käytetään huonealaa, tilatiedoista puhuttaessa pinta-alaan viitataan

termillä huoneala. Vuokrasopimusten kohdalla pinta-alan tarkasta määreestä ei ole tietoa, joten raportissa käytetään yleistermiä pinta-ala. Molempien yksikkönä käytetään neliömetriä.

3.1 Toimitilojen lukumäärät ja pinta-alat

Vuoden 2024 lopussa hyvinvointialueiden hallinnassa oli noin 553 000 tilaa. Ne jakaantuivat noin 9 100 rakennukseen. Alueilla oli kokonaisuudessaan käytössään yhteensä noin 10,8 miljoonaa neliömetriä.

Hyvinvointialueiden omistuksessa oli 35 prosenttia tiloista ja 3,8 miljoonaa neliömetriä, kun vuokrattujen osuus oli 64 prosenttia ja 7 miljoonaa neliömetriä. Loppujen tilojen (1 %, 0,1 milj. m²) hallintamuoto oli muu kuin omistus tai vuokraus. Oheiseen kuvioon on listattu rakennusten ja tilojen lukumäärät ja huonealat sekä huonealat asukasta kohti hyvinvointialueittain.



Etelä-Suomen yhteistyöalue

1. HUS-yhtymä	2. Helsingin kaupunki
Asukkaita 1 813 965	Asukkaita 697 135
Rakennuksia 266	Rakennuksia 325
Tiloja 47 421	Tiloja 37 419
Hum² 931 042	Hum² 663 391
Hum²/asukas 0,51	Hum²/asukas 0,95

3. Vantaa ja Kerava	4. Länsi-Uusimaa
Asukkaita 296 810	Asukkaita 510 586
Rakennuksia 320	Rakennuksia 543
Tiloja 11 880	Tiloja 19 613
Hum² 262 164	Hum² 369 947
Hum²/asukas 0,88	Hum²/asukas 0,72

5. Keski-Uusimaa	6. Itä-Uusimaa
Asukkaita 209 367	Asukkaita 100 067
Rakennuksia 211	Rakennuksia 193
Tiloja 9 525	Tiloja 6 225
Hum² 159 921	Hum² 115 182
Hum²/asukas 0,76	Hum²/asukas 1,15

7. Kymenlaakso	8. Etelä-Karjala
Asukkaita 155 615	Asukkaita 124 343
Rakennuksia 256	Rakennuksia 229
Tiloja 14 241	Tiloja 14 978
Hum² 324 532	Hum² 264 384
Hum²/asukas 2,09	Hum²/asukas 2,13

9. Päijät-Häme
Asukkaita 204 183
Rakennuksia 244
Tiloja 17 023
Hum² 361 066
Hum²/asukas 1,77

Itä-Suomen yhteistyöalue

10. Etelä-Savo	11. Keski-Suomi	12. Pohjois-Karjala	13. Pohjois-Savo
Asukkaita 126 414	Asukkaita 274 002	Asukkaita 161 591	Asukkaita 248 516
Rakennuksia 322	Rakennuksia 415	Rakennuksia 366	Rakennuksia 440
Tiloja 18 287	Tiloja 22 925	Tiloja 20 883	Tiloja 29 034
Hum² 345 409	Hum² 545 100	Hum² 374 925	Hum² 625 195
Hum²/asukas 2,73	Hum²/asukas 1,99	Hum²/asukas 2,32	Hum²/asukas 2,52

Länsi-Suomen yhteistyöalue

14. Pohjanmaa	15. Satakunta	16. Varsinais-Suomi
Asukkaita 179 396	Asukkaita 209 539	Asukkaita 497 911
Rakennuksia 479	Rakennuksia 484	Rakennuksia 972
Tiloja 24 417	Tiloja 29 139	Tiloja 55 831
Hum² 428 878	Hum² 503 190	Hum² 1 100 466
Hum²/asukas 2,39	Hum²/asukas 2,40	Hum²/asukas 2,21

Pohjois-Suomen yhteistyöalue

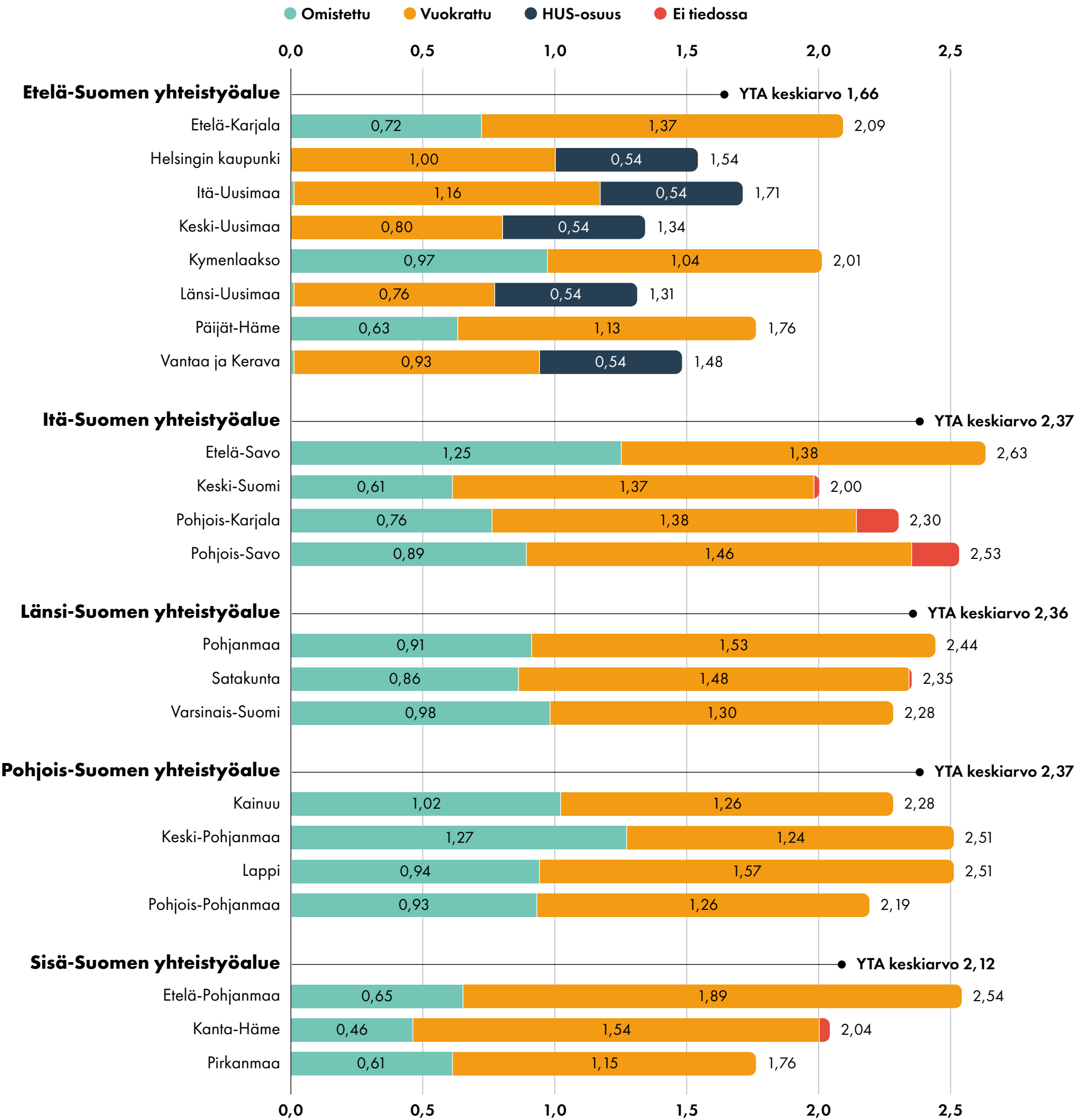
17. Kainuu	18. Keski-Pohjanmaa	19. Lappi	20. Pohjois-Pohjanmaa
Asukkaita 69 197	Asukkaita 67 590	Asukkaita 175 645	Asukkaita 421 820
Rakennuksia 169	Rakennuksia 141	Rakennuksia 541	Rakennuksia 731
Tiloja 9 818	Tiloja 9 902	Tiloja 21 285	Tiloja 42 161
Hum² 161 976	Hum² 169 980	Hum² 441 235	Hum² 905 328
Hum²/asukas 2,34	Hum²/asukas 2,51	Hum²/asukas 2,51	Hum²/asukas 2,15

Sisä-Suomen yhteistyöalue

21. Etelä-Pohjanmaa	22. Kanta-Häme	23. Pirkanmaa
Asukkaita 189 225	Asukkaita 169 035	Asukkaita 549 930
Rakennuksia 485	Rakennuksia 306	Rakennuksia 697
Tiloja 21 290	Tiloja 15 865	Tiloja 54 260
Hum² 487 653	Hum² 347 249	Hum² 930 581
Hum²/asukas 2,58	Hum²/asukas 2,05	Hum²/asukas 1,69

Kuvio 1: Hyvinvointialueiden toimitilojen perustiedot Modulo-tilatietopalvelussa 31.12.2024.

Seuraavassa kuviossa on kuvattu hyvinvointialueiden käytössä olevat huonealat hallintamuodoittain asukasta kohden. Kuviossa on huomioitu, että HUS-yhtymä tuottaa erikoissairaanhoidopalvelut 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 31.12.2024.

3.2 Toimitilojen omistus ja vuokraus

Vuoden 2024 lopussa hyvinvointialueiden tiloista 64 prosenttia oli vuokrattuja ja 35 prosenttia alueiden omistamia. Loppujen tilojen hallintamuoto oli jokin muu kuin omistus tai vuokraus. Osa alueista toimi kokonaan vuokratiloissa. Vuokraamisen johtaminen onkin merkittävä toimitilajohtamisen osa-alue.

Vuodenvaihteessa 2024–2025 Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelussa oli yhteensä 8 049 voimassa olevaa vuokrasopimusta. On huomattava, että sopimismäärä ei suoraan kerro vuokrattujen kohteiden lukumäärästä, sillä yksi vuokrasopimus voi sisältää useita vuokrakohteita.

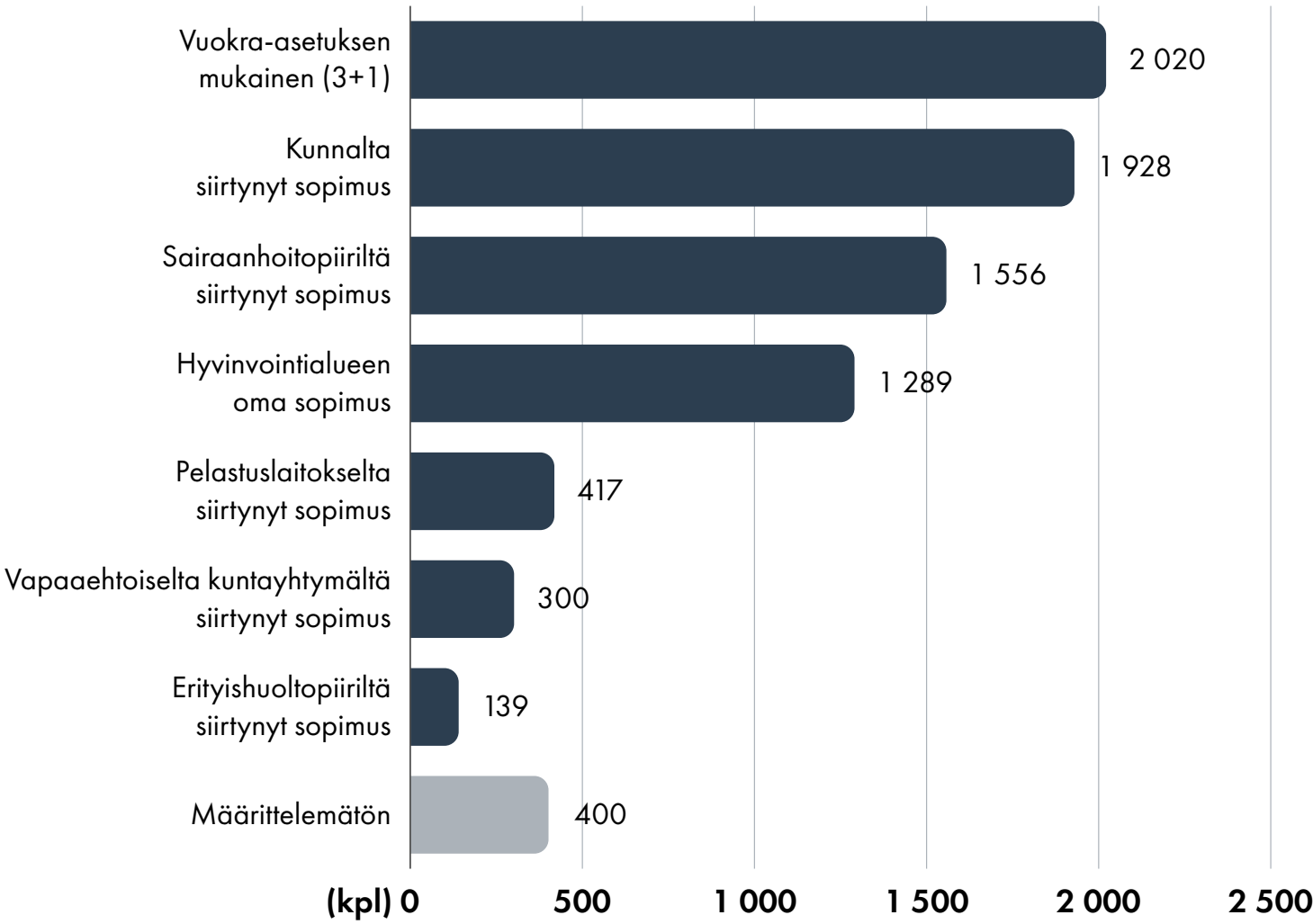
Vuokrasopimusten kattavuus Modulo-tilatietopalvelussa oli 31.12.2024 kahta aluetta lukuun ottamatta yli 80 prosenttia. Yhteensä 16 alueella 23:sta kattavuus ylitti 90 prosenttia. Alle 80 prosentin jääneet alueet olivat Kanta-Häme (50 %) ja Helsingin kaupunki (26 %).

Neliövuokrat vaihtelivat hyvinvointialueittain ja sopimustyypeittäin. Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelun vuokrasopimusten mukaan vuoden 2024 lopussa keskimääräinen neliövuokra oli 13,75 €/m². Alimmat keskimääräiset vuokrahinnat alueen asukasta kohti olivat Kymenlaakson hyvinvointialueella (22,07 €) ja korkeimmat HUS-yhtymän alueella (24,61 €). Vertailussa ei ole huomioitu yllä mainittuja Kanta-Hämeen hyvinvointialuetta ja Helsingin kaupunkia vuokrasopimustietojen heikon kattavuuden takia.

Sopimustyypeittäin tarkasteltuna Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelun vuokrasopimusten mukaan hyvinvointialueiden keskimääräinen neliövuokra vuoden 2024 lopussa oli 14,72 euroa. Toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla neliövuokra oli 12,40 euroa ja määräaikaisilla sopimuksilla 16,15 euroa. Toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia oli yhteensä 4 729 kappaletta ja määräaikaisia 3 320 kappaletta. Luvuissa on huomioitu myös Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Helsingin kaupungin vuokrasopimukset.

Suurin osa 8 049:stä hyvinvointialueiden Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalveluun ilmoittamista vuokrasopimuksista, jotka olivat voimassa 31.12.2024, olivat

hyvinvointialueille siirtyneitä sopimuksia. Sairaanhoidopiireiltä, kunnilta, pelastuslaitoksilta, kuntayhtymiltä tai erityishuoltopiireiltä oli siirtynyt hyvinvointialueille yhteensä 4 340 sopimusta.



Kuvio 3: Hyvinvointialueiden vuokrasopimukset alkuperän mukaisesti jaoteltuna Modulo-tilatietopalvelussa 31.12.2024.

Vuokra-asetuksen mukaisia siirtymäkauden ajaksi laadittuja, niin kutsuttuja 3+1-sopimuksia, oli yhteensä 2 020 kappaletta. Vuonna 2025 3+1-sopimusten tullessa uudenneuvoteltaviksi monella alueella voidaan tarkastella tilakustannuksia uudella tavalla. Tässä raportissa vuokra-asetuksen mukaisia sopimuksia tarkastellaan myöhemmin aluekohtaisesti.

Maakuntien tilakeskus laski Modulo-tilatietopalvelussa oleville hyvinvointialueiden voimassa oleville vuokrasopimuksille laskennallisen vuokrasitoumuksen. Se kertoo, paljonko vuokrasopimuksesta jäisi maksettavaa, jos se irtisanottaisiin välittömästi tai ensimmäisen tilaisuuden tullen. Laskennassa huomioitiin määräaikaisten sopimusten ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä sekä mahdolliset vahvistetut jatko-optiot. Laskennassa ei huomioitu vahvistamattomia jatko-optioita.

Vuoden 2024 lopussa voimassa olevien vuokrasopimusten yhteenlaskettu laskennallinen vuokrasitoumus oli 4,99 miljardia euroa. Summaan vaikuttivat etenkin suurten kohteiden pitkät määräaikaiset vuokrasopimukset, joiden laskennallinen vuokrasitoumus oli yhteensä 4,38 miljardia

euroa. Toistaiseksi voimassa olevien sopimusten laskennallinen vuokrasitoumus oli vain 604 miljoonaa euroa.

Tehokas vuokrajohtaminen edellyttää selkeää ja johdonmukaista, sisällöllisesti ja rakenteellisesti vertailukelpoista sopimustietoa. Vain tällaisen tiedon avulla voidaan rakentaa kattava ja tietoon perustuva ymmärrys hyvinvointialueiden tilakannasta ja niiden kustannusrakenteista. Maakuntien tilakeskuksen näkemyksen mukaan 3+1-sopimusten katko ja mahdolliset uudet sopimusneuvottelut onkin erinomainen hetki työstää hyvinvointialueiden yhteisiä toimintamalleja sekä vuokrasopimusehtoja ja sopimusmalleja.



3.3 Tilat toiminnoittain

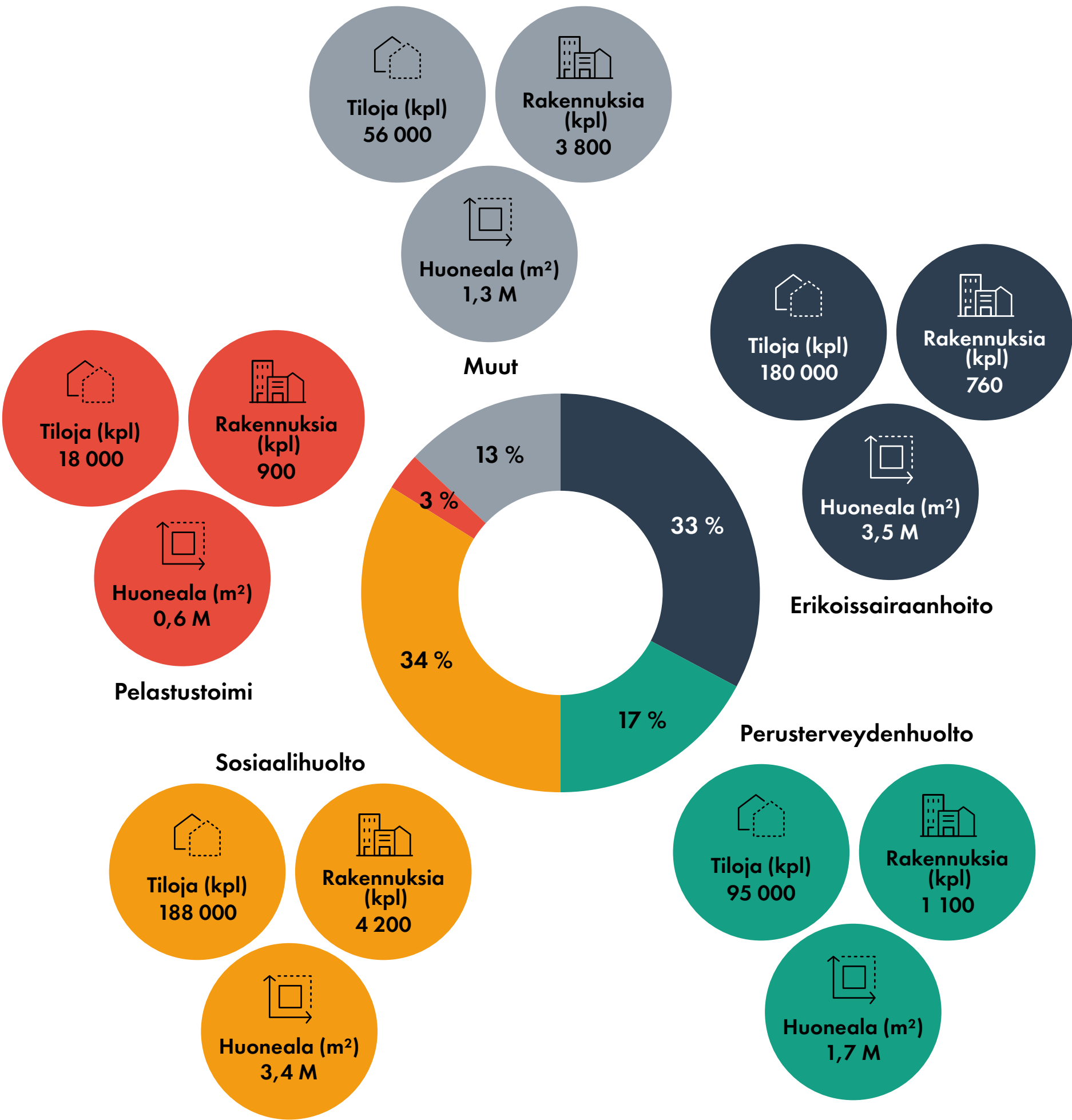
Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tila-tietopalveluun merkittyjen käyttötarkoitus-
vyöhykkeiden avulla hyvinvointialueiden
tiloja voidaan tarkastella toiminnoittain.
Tilakohtaisena tietona ne ohjaavat toimin-
noille myös yhteiskäyttötilojen tiedot
käytön mukaan.

Hyvinvointialueiden tilat jakaantuivat
Modulo-tilatietopalvelussa vuonna 2024
neljään perustoimintoon: erikoissairaan-
hoitoon, perusterveydenhuoltoon, sosiaali-
huoltoon ja pelastustoimeen.

Lisäksi mukana oli muita tiloja, kuten pysä-
köinnin, ympäristöterveyden tai koulu- ja
opiskelijaterveydenhuollon tiloja. Ne luoki-
teltiin tässä raportissa luokkaan muut, kuten
ilman toiminnosta kertovaa tietoa olevat
tilat. Valtakunnallisesti vain 3,5 prosenttia
tiloista oli Modulo-tilatietopalvelussa
ilman käyttötarkoituksesta kertovaa tietoa

vuoden 2024 lopussa. Eniten tietoja puuttui
Kanta-Hämeen (30 %), Keski-Pohjanmaan
(13 %) ja Pirkanmaan (10 %) hyvinvointi-
alueilla.

Vuonna 2024 hyvinvointialueilla oli
Modulo-tilatietopalvelun mukaan eniten
tilaa käytössään erikoissairaanhoitoon,
yhteensä lähes 33 prosenttia huonealasta
(3,5 milj. m²) ja 33 prosenttia kaikista
tiloista (noin 182 000 tilaa). Sosiaalihuol-
lolle oli merkitty 31 prosenttia kaikista
käytössä olleesta huonealasta (3,4 milj. m²)
ja 34 prosenttia tiloista (lähes 190 000
tilaa). Perusterveydenhuollolla oli käytössä
lähes 16 prosenttia kaikesta tilakannasta
(noin 1,7 milj. m²) ja 17 prosenttia kaikista
tiloista (reilut 95 000 tilaa). Pelastustoimen
käyttöön oli merkitty reilun 5 prosentin osuus
(vähän alle 0,6 milj. m²), mikä jakautui
lähes 18 000 tilaan (3 % kaikista tiloista).



**Kuvio 4: Hyvinvointialueiden tilojen jakaumat toiminnoittain
Modulo-tilatietopalvelussa 31.12.2024.**

4 Muutos vuoden 2024 aikana

Vuonna 2024 tila- ja kohdekannan muutokset Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelussa jäivät odotetusti vähäisiksi, kun Modulo vasta edellisvuonna oli otettu hyvinvointialueilla käyttöön ja alueet keskittyivät edelleen oman toimintansa käynnistämiseen ja vakiinnuttamiseen.

Julkisessa keskustelussa näkyneet paineet tilakannan supistamiseen eivät näkyneet kohdetasolla kiinteistöalan hidasliikkeisen luonteen vuoksi. Omistus ja vuokrasopimukset sitoivat tiloihin, eikä niistä voinut irtautua nopeasti tai laajassa mittakaavassa. Samalla hyvinvointialueiden oli varmistettava palveluiden saatavuus.

Oman hidasteensa muutoksiin toivat siirtymäajalle tehdyt asetuksen mukaiset niin sanotut 3+1-sopimukset. Kun sopimukset ovat vuoden 2025 aikana irtisanottavissa, tarjoavat ne ensimmäisen selkeän ja suuren kertaluontoisen kokonaisuuden, jonka avulla voi tehdä muutoksia palvelutilaverkkoon. Tarkastelemme vuokrasopimuksissa tapahtuneita muutoksia tarkemmin kohdassa *Vuokrasopimukset*.

4.1 Kohteet ja neliöt

Vuonna 2024 hyvinvointialueiden tilojen huoneala väheni yhteensä lähes 140 000 neliometriä eli noin prosentin. Alueiden välillä erot olivat suuria: Päijät-Hämeen hyvinvointialue vähensi tilojaan suhteellisesti eniten (8 %) ja Helsingin kaupunki neliömetreissä (55 000 m²). Tilaa lisäsivät suhteellisesti eniten Kymenlaakso (8 %) ja neliömetreissä Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (36 000 m²).

Vuonna 2024 Modulo-tilatietopalveluun ilmoitettujen tilojen lukumäärä kasvoi. Vaikka tässäkin oli alueellista vaihtelua, suurin osa alueista kasvatti tilamääriään. Osa muutoksista selittyy kuitenkin muutoksilla yhden tilan virtuaalipohjakuvista useamman tilan sisältäviin piirrettyihin pohjakuviin. Näin kokonaispinta-ala ei muuttunut, mutta tilojen lukumäärä kasvoi.

Aluekohtaisia lukuja ja niiden muutoksia vuoden takaisesta tarkastellaan yhteistyöaluekohtaisissa kappaleissa.



4.1.1 Etelä-Suomen yhteistyöalue

Etelä-Suomen yhteistyöalueella tilat vähenivät vuodesta 2023 vuoden 2024 loppuun mennessä yli 80 000 neliö-metrillä, lähes 3 000 tilalla ja 42 raken-nuksella. Suhteellisesti huoneala, tilat ja rakennukset laskivat 2 prosenttia vuoden 2024 aikana. Muutama hyvinvointialue kuitenkin erottui linjasta.

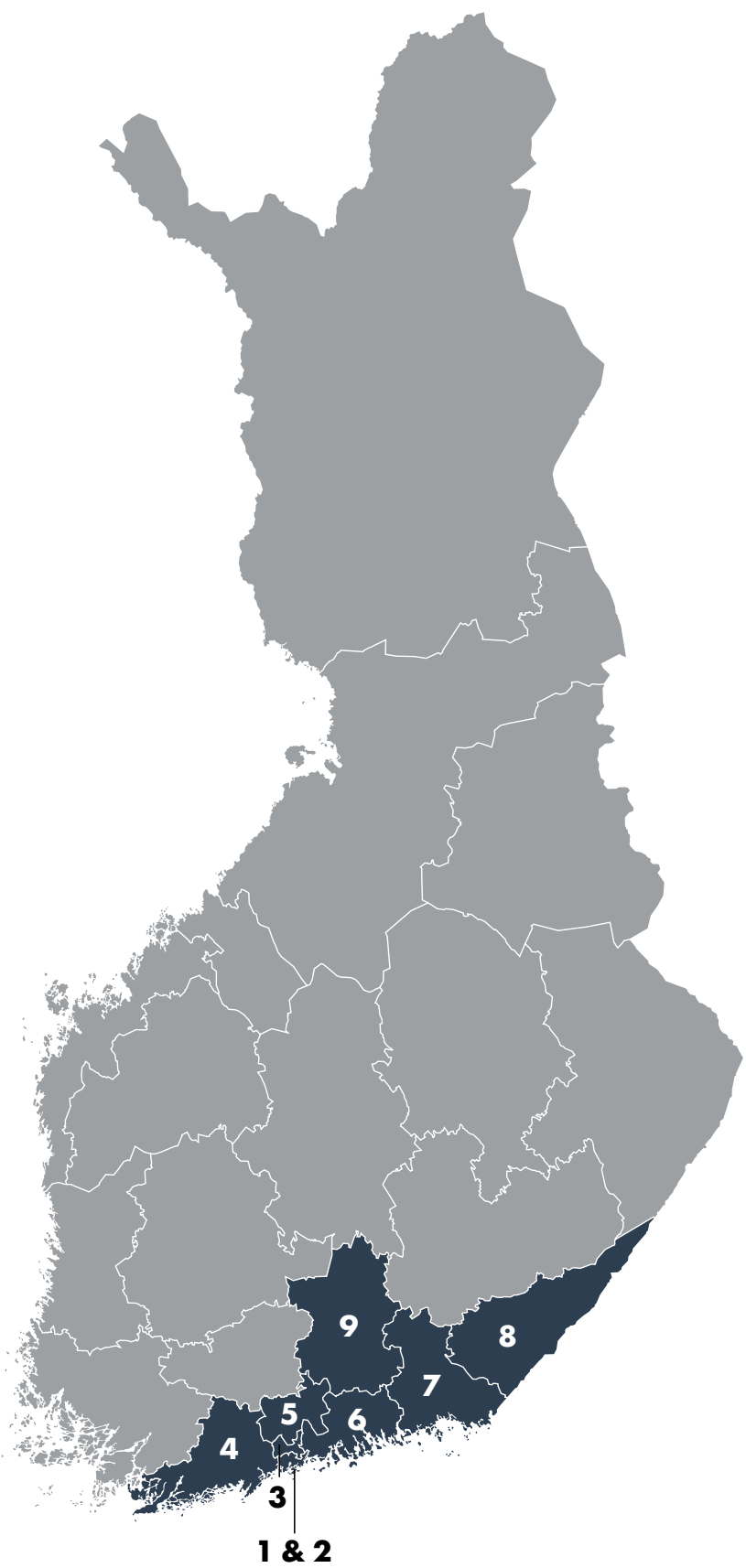
Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimi vähensi vuoden 2024 aikana tilojaan huonealassa mitattuna yli 55 000 neliömetrillä 8 prosenttia lähinnä irtisano-malla vuokrakohteitaan.

Päijät-Hämeen hyvinvointialue vähensi tilojaan 31 000 neliömetrillä kahdeksan prosenttia. Päijät-Hämeessä tilavähennyksiin vaikuttivat muun muassa suurista asumis-palvelukohteista luopumiset.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue vähensi käytössään olevia tiloja yli 22 000 neliö-metrillä 6 prosenttia ja lähinnä vuokra-kohteiden irtisanomisilla.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue tiivisti toimintaansa 15 rakennuksen vähennyk-sellä 5 prosenttia rakennusten määrästä. Huoneala väheni yli 5 000 neliömetrillä, eli noin 2 prosentilla.

Kymenlaakson hyvinvointialueen tilojen kappalemäärä kasvoi 1 300 tilalla ja 10 prosentilla. Tämä kasvatti käytössä olevaa huonealaa 8 prosenttia, lähemmäs 25 000 neliometriä. Kasvu selittyi pääasiassa uusilla vuokrakohteilla ja -sopimuksilla.



● Etelä-Suomen yhteistyöalue

1. HUS-yhtymä		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-8	-3
Tilojen muutos	-805	-2
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-8 200	-1

2. Helsingin kaupunki		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	1	0
Tilojen muutos	-2 214	-6
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-55 306	-8

3. Vantaa ja Kerava		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-15	-5
Tilojen muutos	-46	0
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-5 443	-2

4. Länsi-Uusimaa		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-12	-2
Tilojen muutos	-662	-3
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-22 305	-6

5. Keski-Uusimaa		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	0	0
Tilojen muutos	288	3
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	6 123	-4

6. Itä-Uusimaa		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-1	-1
Tilojen muutos	244	4
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	4 439	-4

7. Kymenlaakso		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	6	-2
Tilojen muutos	1 297	10
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	24 658	8

8. Etelä-Karjala		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-4	-2
Tilojen muutos	397	3
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	6 420	2

9. Päijät-Häme		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-9	-4
Tilojen muutos	-1 286	-7
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-30 832	-8

Kuvio 5: Etelä-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealojen muutokset vuodesta 2023 vuoden 2024 loppuun mennessä.

4.1.2 Itä-Suomen yhteistyöalue

Itä-Suomen yhteistyöalueella tilojen lukumäärä kasvoi vuonna 2024 Modulo-tilatietopalvelussa, vaikka rakennusten ja huonealan määrät vähenivät. Tilannetta selittää virtuaalitilojen korvaaminen tarkemmilla, piirretyillä pohjakuvilla: kokonaispinta-ala pysyi samana, mutta yksittäisten tilojen määrä moninkertaistui pohjakuvien erotellessa ne erikseen. Samalla yhteistyöalueen hyvinvointialueilla toteutettiin merkittäviä tilojen vähennyksiä, mikä pienensi kokonaishuonealaa.

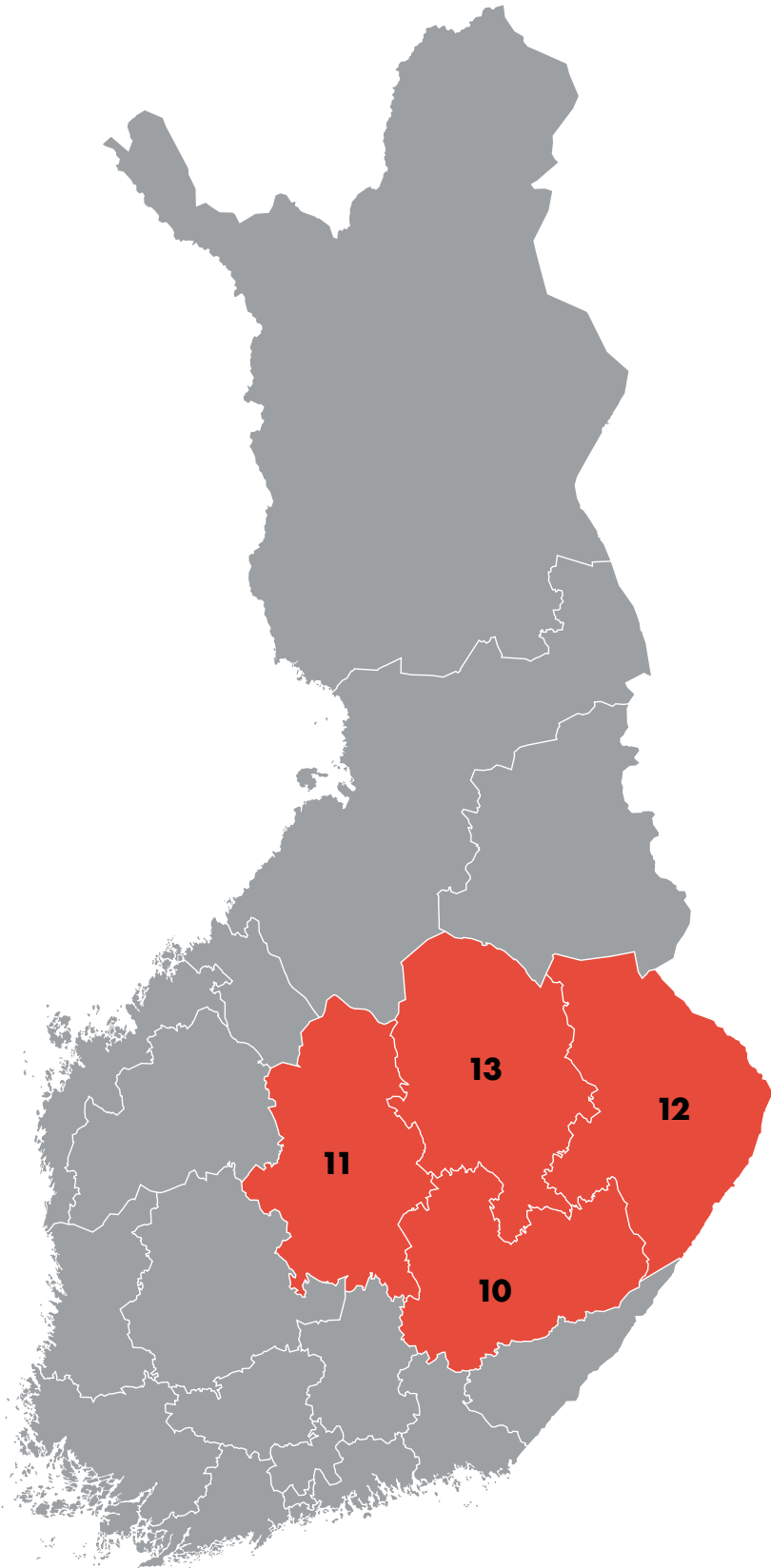
Keski-Suomen hyvinvointialueella rakennusten määrä väheni vuoden 2024 aikana 7 prosenttia, kun käytöstä poistettiin 29 rakennusta. Huoneala pieneni 41 000 neliömetrillä 7 prosenttia vuoden 2023 lopun tasosta. Muutosta selittää vanhan sairaala-alueen rakennusten myynti.

Etelä-Savon hyvinvointialueen käytössä olevien rakennusten määrä väheni 16

rakennuksella 5 prosenttia. Tämä ei kuitenkaan näkynyt tilojen lukumäärässä, joka kasvoi 107:llä. Huoneala pieneni reilut tuhat neliometriä, mutta sekä tilojen että huonealan muutokset jäivät alle prosentin tasolle.

Pohjois-Savon hyvinvointialueen rakennusten määrä väheni 10 rakennuksella 2 prosenttia. Käytössä olevien tilojen lukumäärä kasvoi kuitenkin selvästi, lähes 4 000 tilalla 16 prosenttia. Huonealassa kasvua ei ollut juuri lainkaan, mikä kertoo virtuaalitilojen korvaantuneen piirretyillä pohjakuvilla Modulo-tilatietopalvelussa.

Pohjois-Karjala hyvinvointialueen rakennusten lukumäärä kasvoi 16 rakennuksella 5 prosenttia, mutta vaikutus tiloihin ja huonealaan jäi vähäiseksi. Tilojen määrä kasvoi noin 500 tilan lisäyksellä 3 prosenttia ja huoneala alle 2 000 neliömetrillä alle prosentin.



Itä-Suomen yhteistyöalue

10. Etelä-Savo		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-16	-5
Tilojen muutos	107	1
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-1 256	0

11. Keski-Suomi		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-29	-7
Tilojen muutos	-31	0
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-40 595	-7

12. Pohjois-Karjala		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	16	5
Tilojen muutos	513	3
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	1 676	0

13. Pohjois-Savo		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-10	-2
Tilojen muutos	3 982	16
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	554	0

Kuvio 6: Itä-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealan muutos vuodesta 2023 vuoden 2024 loppuun mennessä.

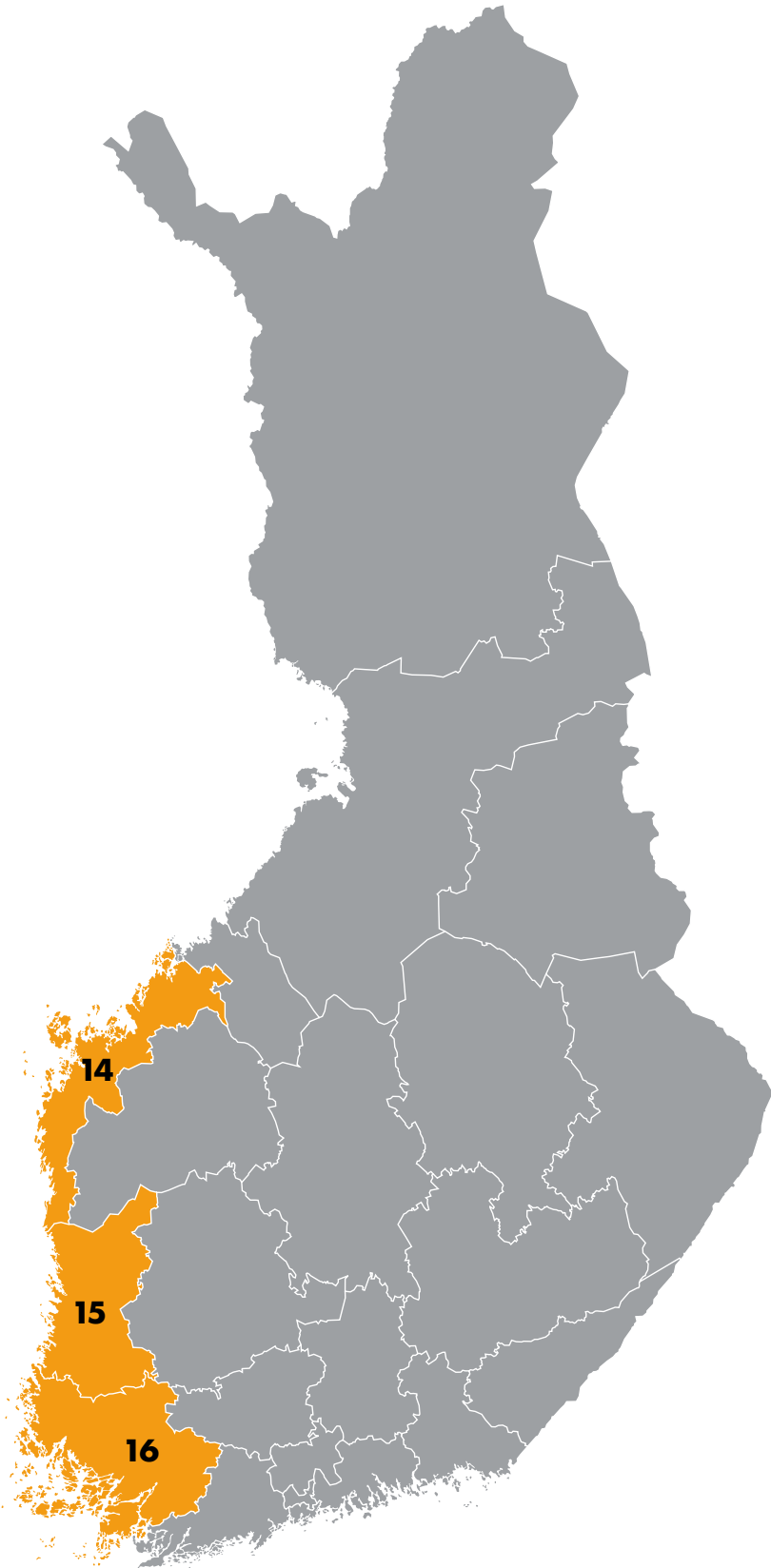
4.1.3 Länsi-Suomen yhteistyöalue

Länsi-Suomen yhteistyöalueella tilojen määrä kasvoi 6 prosenttia, mutta huoneala ja rakennusten määrät vähenivät vain prosentin verran. Alueen hyvinvointialueiden välillä kehityksessä oli kuitenkin eroja.

Satakunnan hyvinvointialue irtisanoi vuokrasopimuksia vuonna 2024, mikä näkyi merkittävänä tilojen vähenemisenä. Käytössä oleva huoneala pieneni lähes 21 000 neliömetrillä 4 prosenttia. Tilojen määrä väheni noin 600 tilalla 2 prosenttia ja rakennusten määrä 18 rakennuksella 4 prosenttia.

Pohjanmaan ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueiden tilanne pysyi melko vakaana vuoden 2024 aikana. Huoneala muuttui alle puoli prosenttia ja rakennusten määrä enintään prosentin.

Tilojen lukumäärässä oli kuitenkin eroja: Pohjanmaalla kasvua oli 2 prosenttia ja Varsinais-Suomessa noin 13 prosenttia. Kasvu selittyy Modulo-tilatietopalvelun tarkemmilla, piirretyillä pohjakuvilla tiloja yhdistelevien virtuaalikuvien sijaan.



Länsi-Suomen yhteistyöalue

14. Pohjanmaa		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-4	-1
Tilojen muutos	506	2
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-298	0

15. Satakunta		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-18	-4
Tilojen muutos	-637	-2
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-20 597	-4

16. Varsinais-Suomi		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	10	1
Tilojen muutos	6 291	13
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-319	0

Kuvio 7: Länsi-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealan muutos vuodesta 2023 vuoden 2024 loppuun mennessä.

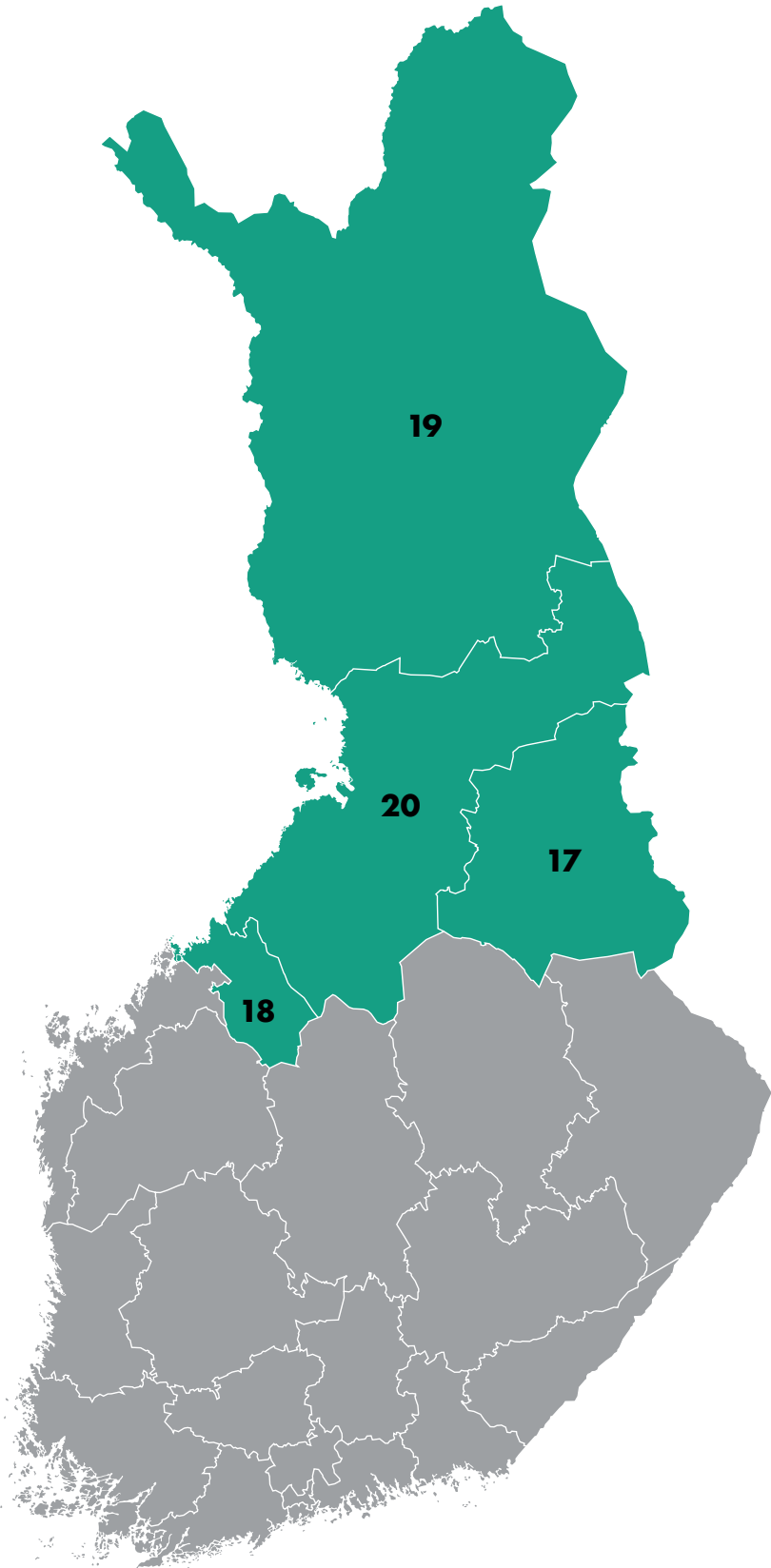
4.1.4 Pohjois-Suomen yhteistyöalue

Pohjois-Suomen yhteistyöalueella Modulo-tilatietopalveluun merkityt tila- ja kohdetiedot kasvoivat vuoden 2024 aikana. Muutos oli merkittävä tilojen määrässä: lukumäärä kasvoi yli 7 000 tilalla 10 prosenttia. Kun huonealan ja rakennusten muutokset – 3 ja 2 prosenttia – olivat verrattain maltilliset, tilojen määrän kasvu selittyy virtuaalipohjakuvien korvaamisella tarkemmilla, piirretyillä pohjakuvilla.

Erityisesti Lapin hyvinvointialueen tilojen virtuaalikuvia korvattiin piirretyillä pohjakuvilla, jolloin alueen tilojen määrä kasvoi yli 2 000 tilalla 11 prosenttia. Tosin huonealakin lisääntyi lähes 15 000 neliömetrillä 3 prosenttia. Rakennusten määrä kasvoi 40 kappaleella 8 prosenttia.

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue kasvatti vuoden 2024 aikana huonealaansa reilusti yli 35 000 neliömetrillä 4 prosenttia. Tilojen lukumäärä kasvoi reilulla 5 000 tilalla 15 prosenttia ja rakennusten lukumäärä 7 rakennuksella alle prosentin. Kasvua selitti alueella käyttöönotettu uusi sairaala.

Kainuun ja Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueet vähensivät tilojaan maltillisesti. Kainuussa huoneala väheni noin 5 000 neliometriä (3 %), tiloja poistettiin hieman yli 200 (2 %) ja rakennuksia 13 (7 %). Keski-Pohjanmaalla huoneala laski reilut 1 000 neliometriä (1 %), tilat vähenivät 30:lla (alle 1 %) ja rakennukset 7:llä (5 %).



Pohjois-Suomen yhteistyöalue

17. Kainuu		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-13	-7
Tilojen muutos	-213	-2
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-4 885	-3

18. Keski-Pohjanmaa		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-7	-5
Tilojen muutos	-30	0
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-1 191	-1

19. Lappi		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	40	8
Tilojen muutos	2 186	11
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	14 918	3

20. Pohjois-Pohjanmaa		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	7	1
Tilojen muutos	5 349	15
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	35 599	4

Kuvio 8: Pohjois-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealan muutos vuodesta 2023 vuoden 2024 loppuun mennessä.

4.1.5 Sisä-Suomen yhteistyöalue

Sisä-Suomen yhteistyöalueella muutokset vaihtelivat huomattavasti hyvinvointi-alueittain. Yhteistyöalueella tilojen lukumäärä kasvoi kokonaisuutena 2 prosenttia, mutta rakennusten määrä ja huoneala vähenivät vuoden 2024 aikana.

Suurimpia muutokset olivat Pirkanmaan hyvinvointialueella, jossa käytössä oleva huoneala pieneni yli 47 000 neliömetrillä 5 prosenttia. Tiloissa lukumäärä laski 1 000 tilalla 2 prosenttia. Rakennusten lukumäärä väheni 49:llä 7 prosenttia. Muutokset syntyivät vuoden 2024 aikana päättyneistä vuokrasopimuksista sekä tilojen tarkistamisesta ja tietojen täsmentämisestä Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelussa.

Myös Kanta-Hämeen hyvinvointialueen tilakanta pieneni, vaikka tilojen lukumäärä kasvoi lähes 2 000 tilalla 13 prosenttia. Huoneala väheni melkein 20 000 neliömetrillä 6 prosenttia ja rakennukset 14:llä 5 prosenttia. Syynä oli suurten vuokratoh-teiden sopimusten päättyminen vuoden 2024 aikana.

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue oli ainoa Sisä-Suomen yhteistyöalueen toimijoista, joka kasvatti käytössään olevaa huone-alaa. Ala lisääntyi lähes 28 000 neliömet-rillä 6 prosenttia, ja tiloja tuli lisää käyttöön reilut 1 000 eli 5 prosenttia. Kasvua selitti osittain uudet vuokrasopimukset. Rakennus-ten lukumäärä kasvoi vuoden aikana 19 rakennuksella 4 prosenttia.



Sisä-Suomen yhteistyöalue

21. Etelä-Pohjanmaa		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	19	4
Tilojen muutos	1 052	5
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	27 730	6

22. Kanta-Häme		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-14	-5
Tilojen muutos	1 762	13
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-19 948	-6

23. Pirkanmaa		
2023–2024	Muutos (kpl)	Muutos (%)
Rakennusten muutos	-49	-7
Tilojen muutos	-1 000	-2
	Muutos (m²)	Muutos (%)
Huonealan muutos	-47 433	-5

Kuvio 9: Sisä-Suomen yhteistyöalueen rakennusten, tilojen ja huonealan muutos vuodesta 2023 vuoden 2024 loppuun mennessä.

4.2 Vuokrasopimukset

Vuonna 2024 Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalveluun tallennettiin merkittävä määrä hyvinvointialueiden sisäänvuokrasopimuksia. Kun raportointi käynnistyi tammikuussa 2024, sopimusten kattavuus Modulossa oli noin 75 prosenttia: kolmella neljästä vuokratuksi ilmoitetusta kohteesta löytyi järjestelmästä sopimus. Hyvinvointialueittainen kattavuus kuitenkin vaihteli alle 3 prosentista lähes 100 prosenttiin.

Vuoden 2024 lopussa sopimusten kattavuus oli koko maassa 89 prosenttia. Lukuun vaikuttavat kuitenkin Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen (26 %) sekä Kanta-Hämeen hyvinvointialueen (50 %) matalat luvut. Seuraavaksi heikoin tilanne oli Pirkanmaan hyvinvointialueella, jonka sopimukset kattoivat kuitenkin jo 81 prosenttia vuokratuista kohteista pinta-alalla mitattuna. Lukujen avulla voitiin kuitenkin toteuttaa tarkastelu, joka antaa realistisen kuvaa hyvinvointialueiden vuokrasopimustilanteesta vuonna 2024.

Vuonna 2024 aikana voimassa olevien sopimusten määrä väheni Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelussa lähes 400 sopimuksella, mikä vastaa noin 5 prosentin laskua. Vuoden lopussa sopimuksen alaista pinta-alaa oli kuitenkin yli 150 000 neliometriä enemmän kuin vuoden alussa. Vuokrasopimuksia raportoitaessa on huomatta, että laskentaperusteena ovat sopimuksille merkityt pinta-alat, ei pohjakuvista lasketut.

Vuokrasopimusten kustannukset nousivat vuoden 2024 aikana. Joulukuun vuokratulot olivat lähes 9 miljoonaa euroa suuremmat kuin tammikuussa. Samaan aikaan neliövuokra nousi 7 prosenttia.

Vuokrasopimusten alkuperä on yksi Modulo-tilatietopalveluun tallennettava tieto. Vuoden 2024 aikana vuokraasetuksen mukaiset, niin kutsutut 3+1-sopimukset vähenivät 2 070:stä 2 020:een. Muutoksen takana olivat tietojen tarkentuminen, alkuperätietojen korjaukset ja sopimusmuutokset. Hyvinvointialuekohtaiset erot olivat suuria, ja esimerkiksi Kanta-Hämeen hyvinvointialueen sopimusmäärä väheni vuoden aikana 114 sopimuksella.

Pinta-alassa tarkasteltuna 3+1-sopimusten kattavuus kasvoi vuonna 2024 yhteensä 2,0 miljoonasta reiluun 2,2 miljoonan neliometriin. Kuten sopimusmäärissä, myös pintaaloissa oli suuria hyvinvointialueittaisia eroja. Esimerkiksi Kanta-Hämeen hyvinvointialueella 3+1-sopimusten pintaala kasvoi vuodessa lähes 13 000 neliötä.

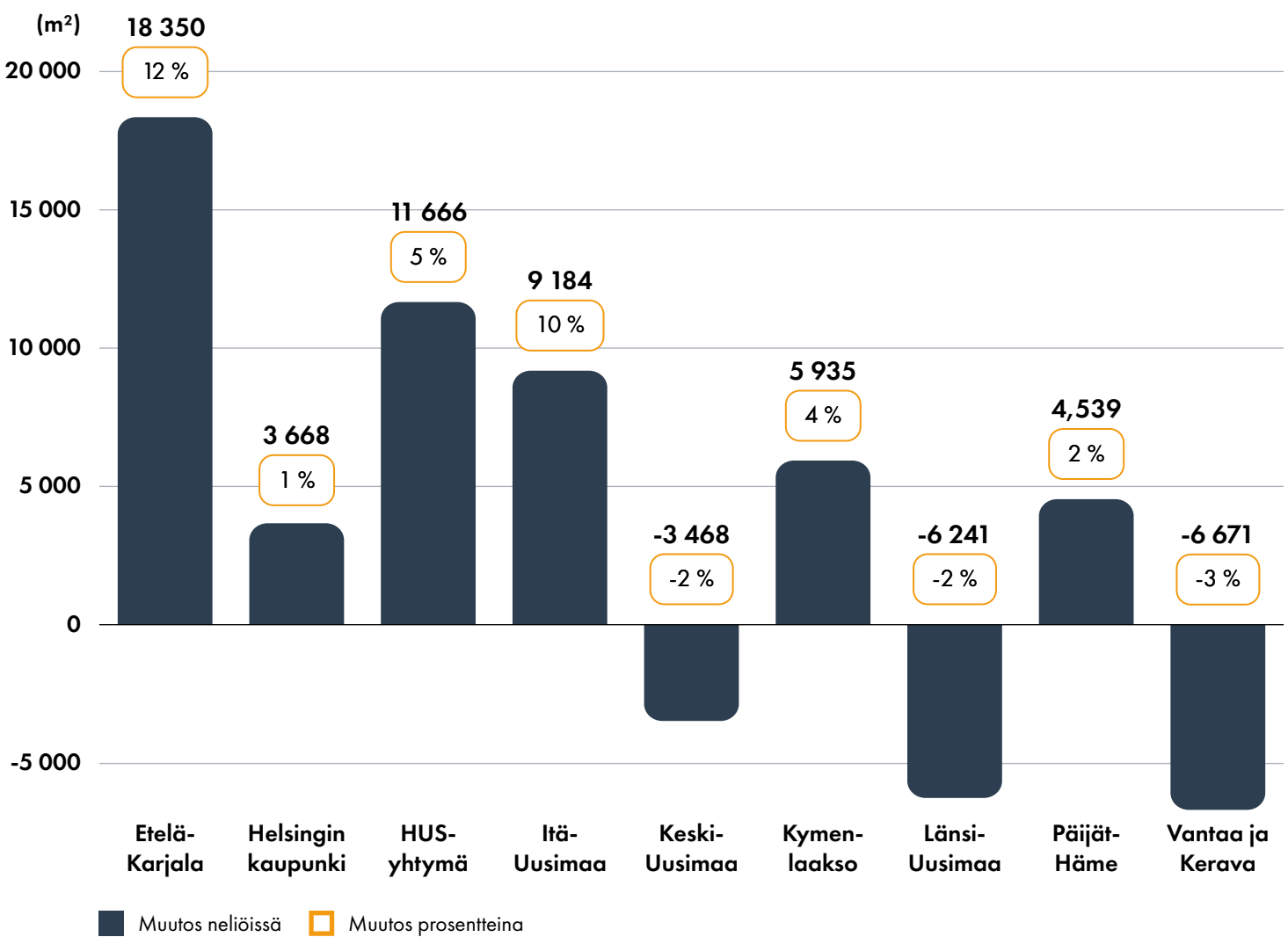
Muutokset kertovat ennen kaikkea siirtymäkauden tilanteesta: hyvinvointialueet arvioivat parhaillaan näiden sopimusten jatkoa ja niiden vaikutuksia tilatarpeisiin ja kustannuksiin. Siksi olennaista on tarkastella vuoden 2024 lopun tilannetta sopimusten uudelleenneuvotteluiden sekä hyvinvointialueiden tilatarpeiden ja -kustannusten näkökulmista.

Vuoden 2024 lopussa hyvinvointialueilla oli voimassa yhteensä 2 020 nk. 3+1-sopimusta, mitkä kattoivat 25 prosenttia kaikista sisäänvuokrasopimuksista. Pinta-alassa niiden osuus oli 33 prosenttia alueiden vuokrasopimuksiin sisältyvistä pinta-aloista. Kyseessä on siis merkittävä osa hyvinvointialueiden tilakannasta sopimusten pian päättyessä.

4.2.1 Etelä-Suomen yhteistyöalue

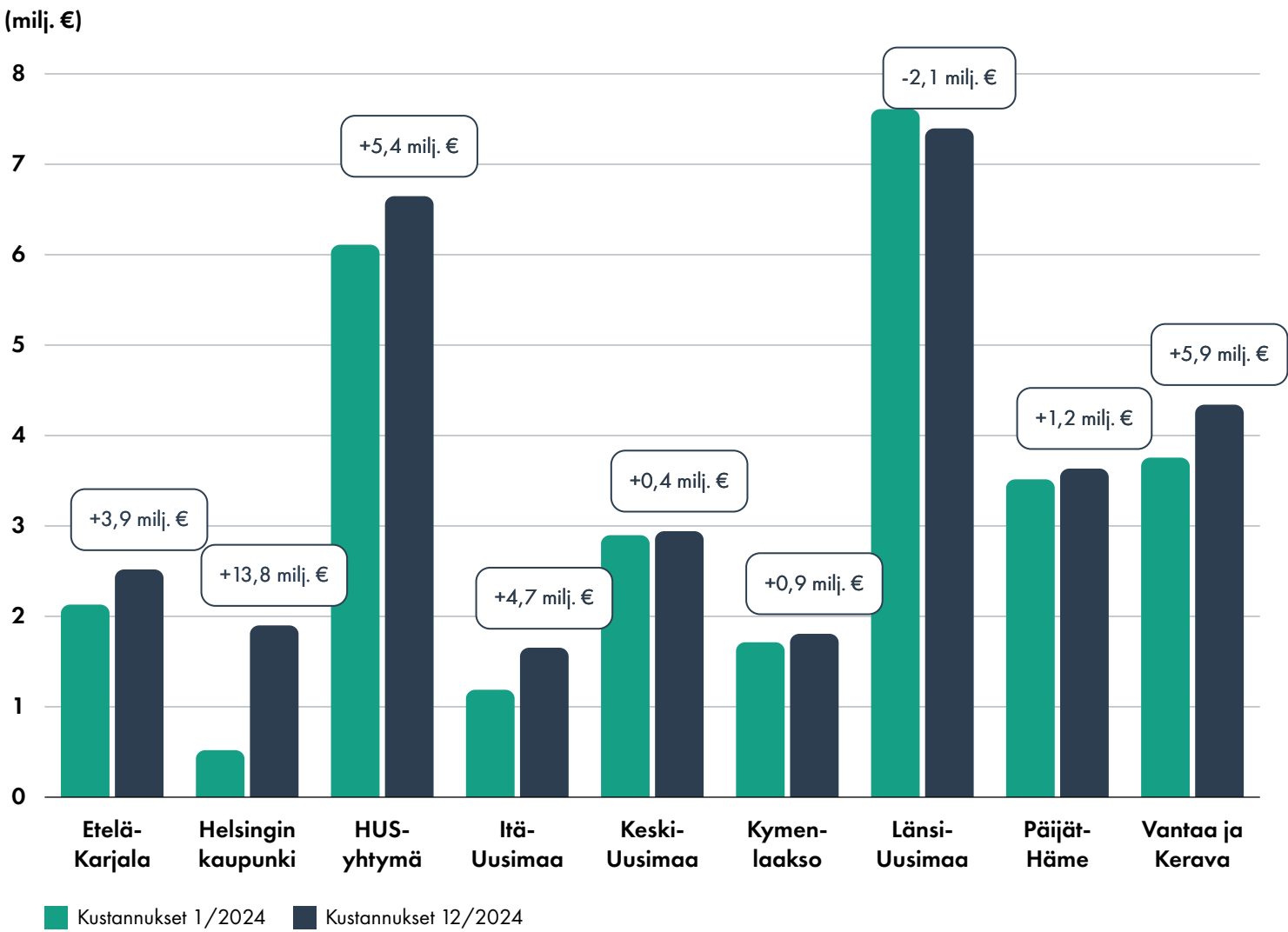
Etelä-Suomen yhteistyöalueella lähes kaikilla hyvinvointi-alueilla tietojen kattavuus oli erittäin hyvä vuoden 2024 alussa ja lopussa. Poikkeuksena oli Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimi, jonka kattavuus oli edelleen heikko – vaikka se nousi vuoden aikana 3 prosentista 26 prosenttiin. Helsingin lukuja ei siksi ole erikseen kommentoitu muutosten tarkastelussa. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen tietojen kattavuus oli tammikuussa vain 37 prosenttia, mutta nousi vuoden aikana 91 prosenttiin. Muilla hyvinvointialueilla kattavuus ylitti 85 prosenttia.

Sopimusmäärissä tapahtui vuoden aikana vain pieniä muutoksia: vaihtelu oli Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen 11 prosentin vähennyksen ja HUS-yhtymän 3 prosentin kasvun välillä. Vuokrasopimusten pinta-aloissa sen sijaan nähtiin merkittäviä lisäyksiä Etelä-Karjalan (12 %) ja Itä-Uudenmaan (10 %) hyvinvointialueilla.

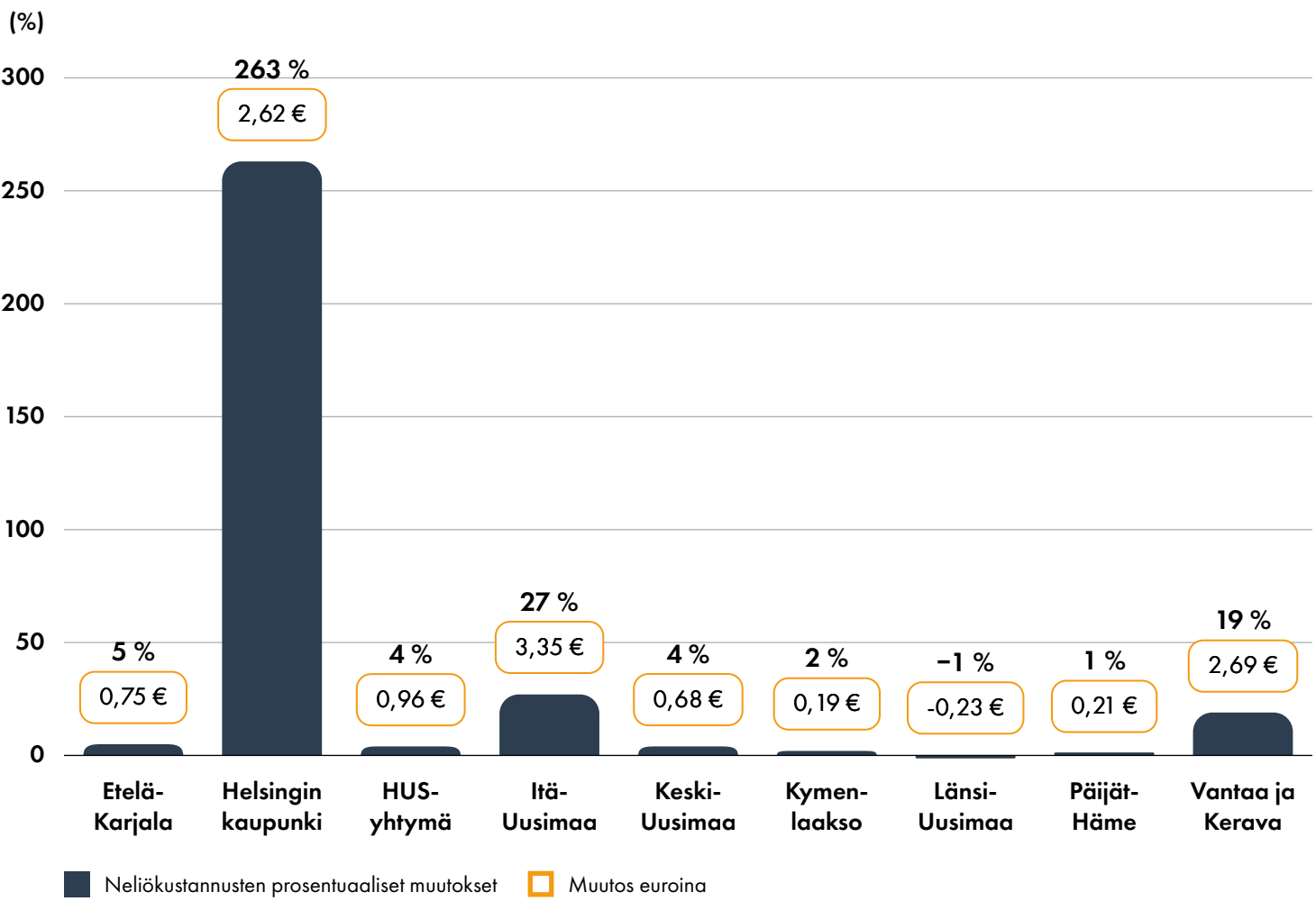


Kuvio 10. Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset tammi- ja joulukuun välillä vuonna 2024.

Vuonna 2024 vuokratustannukset nousivat merkittävästi Etelä-Karjalan hyvinvointialueella (18 %) sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueella (16 %). Molemmilla alueilla sopimusten määrät ja pinta-alat vähenivät, mikä nosti neliökustannuksia: Etelä-Karjalan hyvinvointialueella nousua kertyi 5 prosenttia (0,75 €/m²) ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueella 19 prosenttia (2,69 €/m²).



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



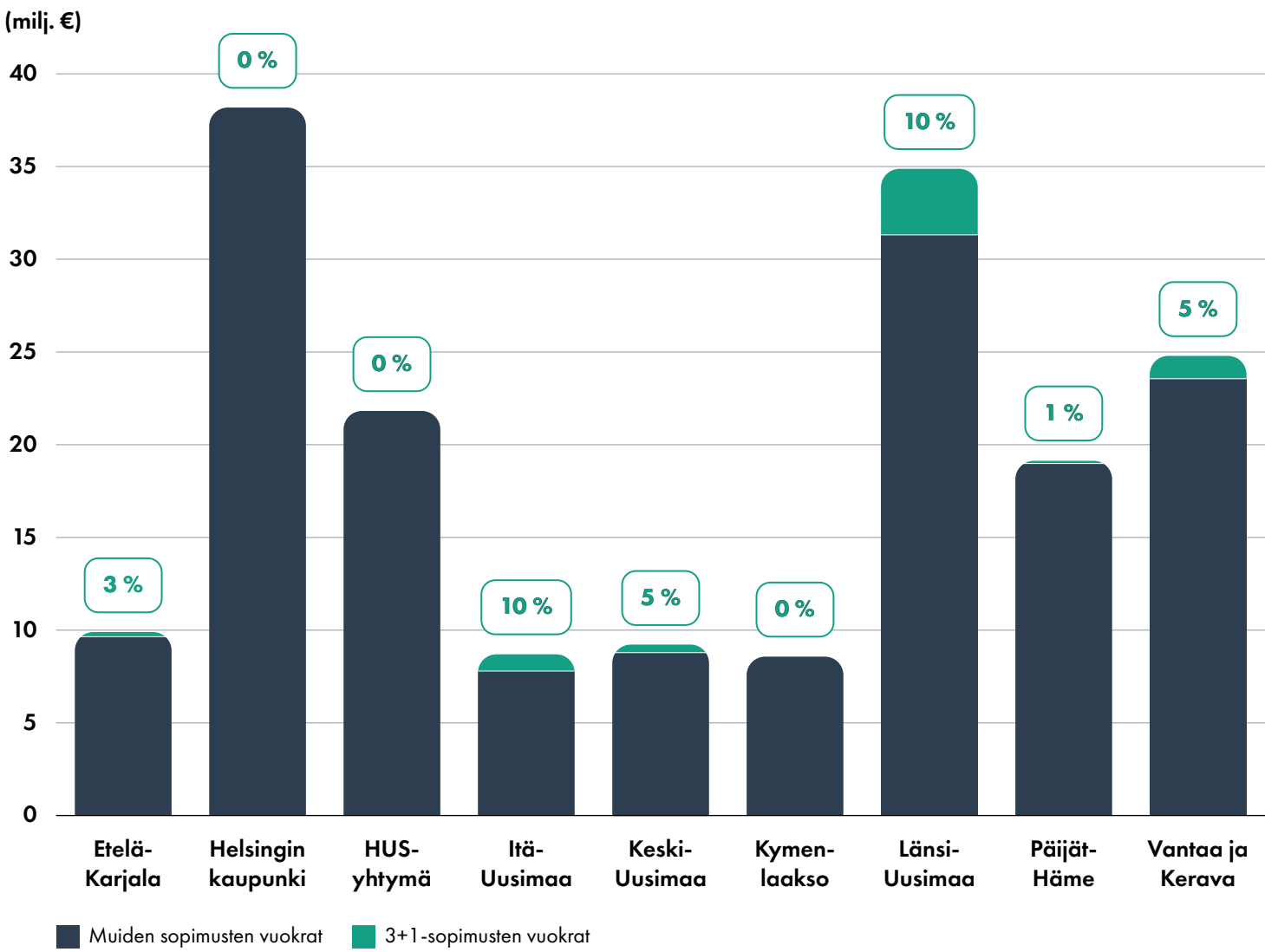
Kuvio 12. Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannukset ja niiden prosentuaaliset muutokset vuonna 2024. Helsingin poikkeuksellinen kasvu selittyy vuokrasopimusten vähäisellä määrällä järjestelmässä vuoden alussa.

Etelä-Suomen yhteistyöalueen yhdeksästä alueesta kolmella – Helsingin kaupungilla, HUS-yhtymällä ja Kymenlaakson hyvinvointialueella – ei ollut lainkaan niin kutsuttuja 3+1-sopimuksia. Keski-Uudenmaan hyvinvointialueella niiden osuus oli sen sijaan huomattava,

45 prosenttia sopimuskannasta joulukuussa 2024. Kokonaisuutena vain 14 prosenttia Etelä-Suomen yhteistyöalueen alueiden vuokrasopimuksista oli 3+1-sopimuksia, mikä selittyy Helsingin kaupungin ja HUS-yhtymän suurilla sopimusmäärillä.

Etelä-Karjalan hyvinvointialueella oli vuoden 2024 lopussa yhteensä 33 niin kutsuttua 3+1-vuokrasopimusta, mikä vastasi 13 prosenttia sopimuksista ja 11 prosenttia vuokrasopimusten alaisista pinta-aloista (18 000 m²). Sopimukset olivat Etelä-Suomen alueiden edullisimpia: neliövuokra oli alle 14 €/m² ja vuokra asukasta kohden alle 2 €/asukas. Vain Päijät-Hämeen hyvinvointialueella 3+1-sopimusten vuokra per asukas oli alempi kuin Etelä-Karjalan hyvinvointialueella.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella 3+1-sopimusten määrä väheni vuoden 2024 aikana 19:llä ollen joulukuussa 21 kappaletta eli reilut 12 prosenttia kaikista vuokrasopimuksista. Sopimuksen alainen pinta-ala pieneni lähes 4 000 neliömetriä. Neliövuokra nousi kuitenkin lähes 5 eurolla ja oli vuoden lopussa yli 16 €/m². Vuokra asukasta kohden nousi noin 3 euroa ja ylitti 9 euron rajan, mikä oli selvästi korkein luku koko yhteistyöalueella.



Kuvio 13. Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten ja 3+1-sopimusten arvot vuoden 2024 lopussa.

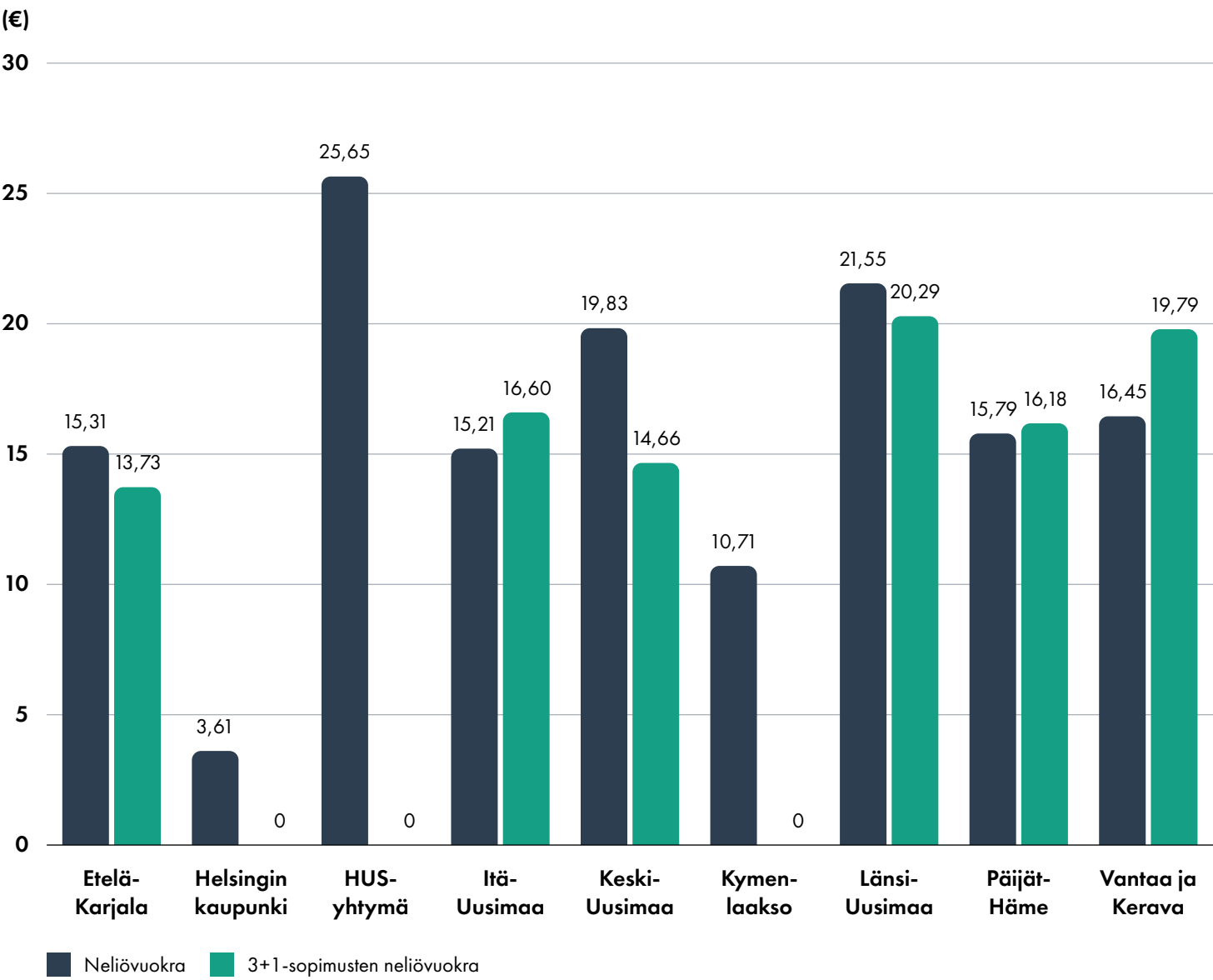
Keski-Uuden maan hyvinvointialueella oli vuoden 2024 lopussa yhteensä 93 niin kutsuttua 3+1-sopimusta. Ne vastasivat 45 prosenttia hyvinvointialueen koko sopimusmäärästä ja kattoivat 19 prosenttia vuokra-alasta (noin 30 000 m²). Keskimääräinen neliövuokra oli lähes 15 €/m² ja asukaskohtainen vuokra reilut 2 euroa asukasta kohden.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen niin kutsuttujen 3+1-sopimusten määrä oli vuoden 2024 lopussa oli 85 kappaletta, mikä vastasi 22 prosentin osuutta koko sopimuskannasta. Sopimukset kattoivat hieman yli 175 000 neliometriä eli puolet hyvinvointialueen vuokrasopimusten alaisesta pinta-alasta. Sopimusten keskimääräinen neliövuokra oli hieman yli 20 €/m², mikä oli Etelä-Suomen korkein. Asukaskohtainen vuokra oli runsaat 7 euroa per asukas.

Päijät-Hämeen hyvinvointialueella oli vuoden 2024 lopussa yhteensä 11 niin kutsuttua 3+1-sopimusta. Ne vastasivat vain 6 prosenttia hyvinvointialueen koko sopimusmäärästä ja 4 prosenttia vuokrasopimuksen alaisesta pinta-alasta (noin 9 000 m²). Keskimääräinen neliövuokra oli noin 16 e/m² ja asukaskohtainen alle euron per asukas.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueella oli 113 kappaletta niin kutsuttuja 3+1-sopimuksia vuoden 2024 lopussa, mikä oli 20 enemmän kuin vuoden alussa. Sopimukset kattoivat 27 prosenttia sopimuskannasta ja 25 prosenttia vuokra-alasta (yli 253 00 m²). Pinta-ala kasvoi vuoden aikana yli 38 000 neliometriä. Neliövuokra pysyi kuitenkin lähes

ennallaan ollen vuoden lopussa juuri alle 20 €/m² (reilun euron korkeampi kuin tammikuussa). Asukaskohtainen vuokra nousi lähes 3 euroa ja oli yli 4 euroa per asukas.

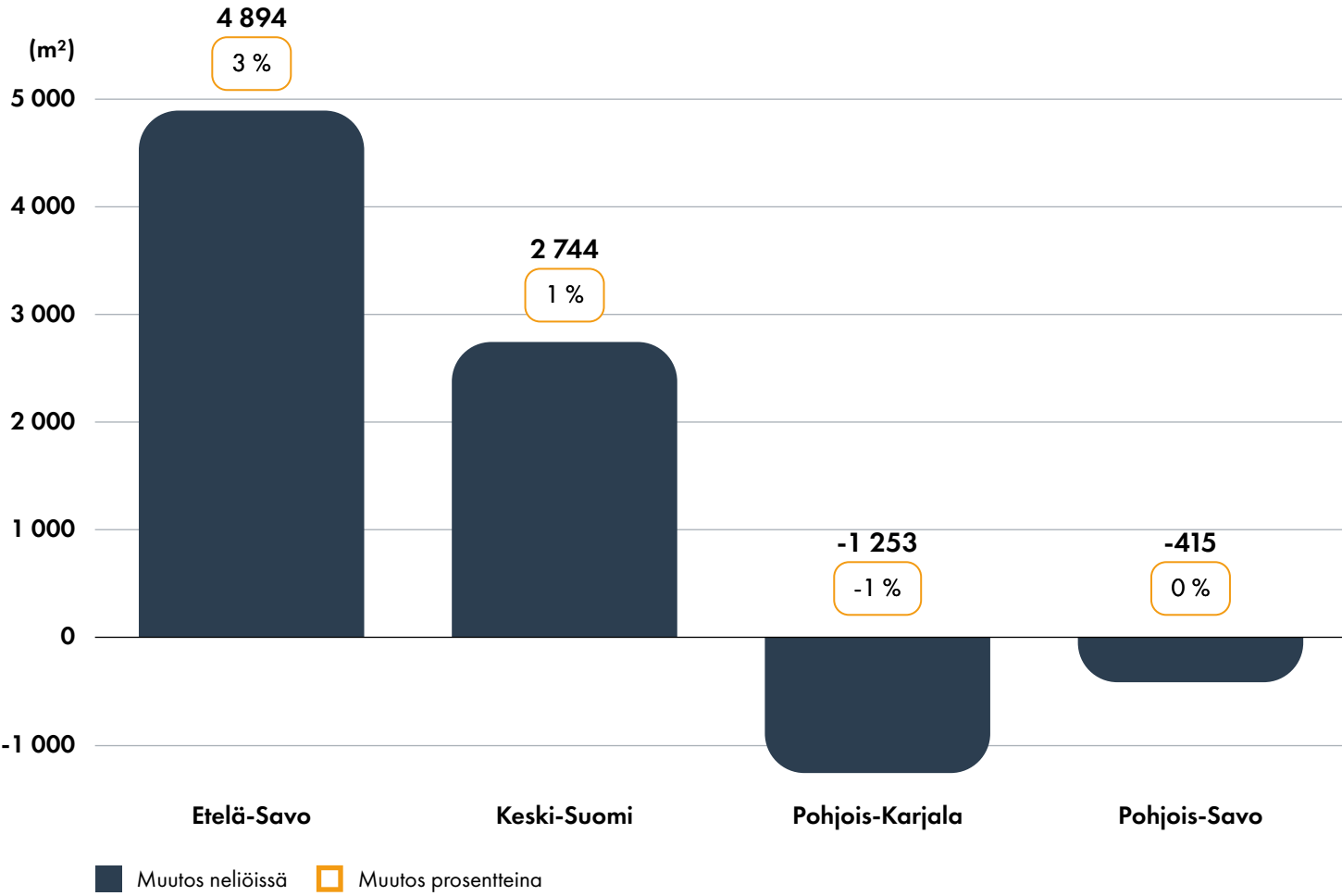


Kuvio 14. Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden sopimusten keskimääräiset neliövuokrat vuoden 2024 lopussa.



4.2.2 Itä-Suomen yhteistyöalue

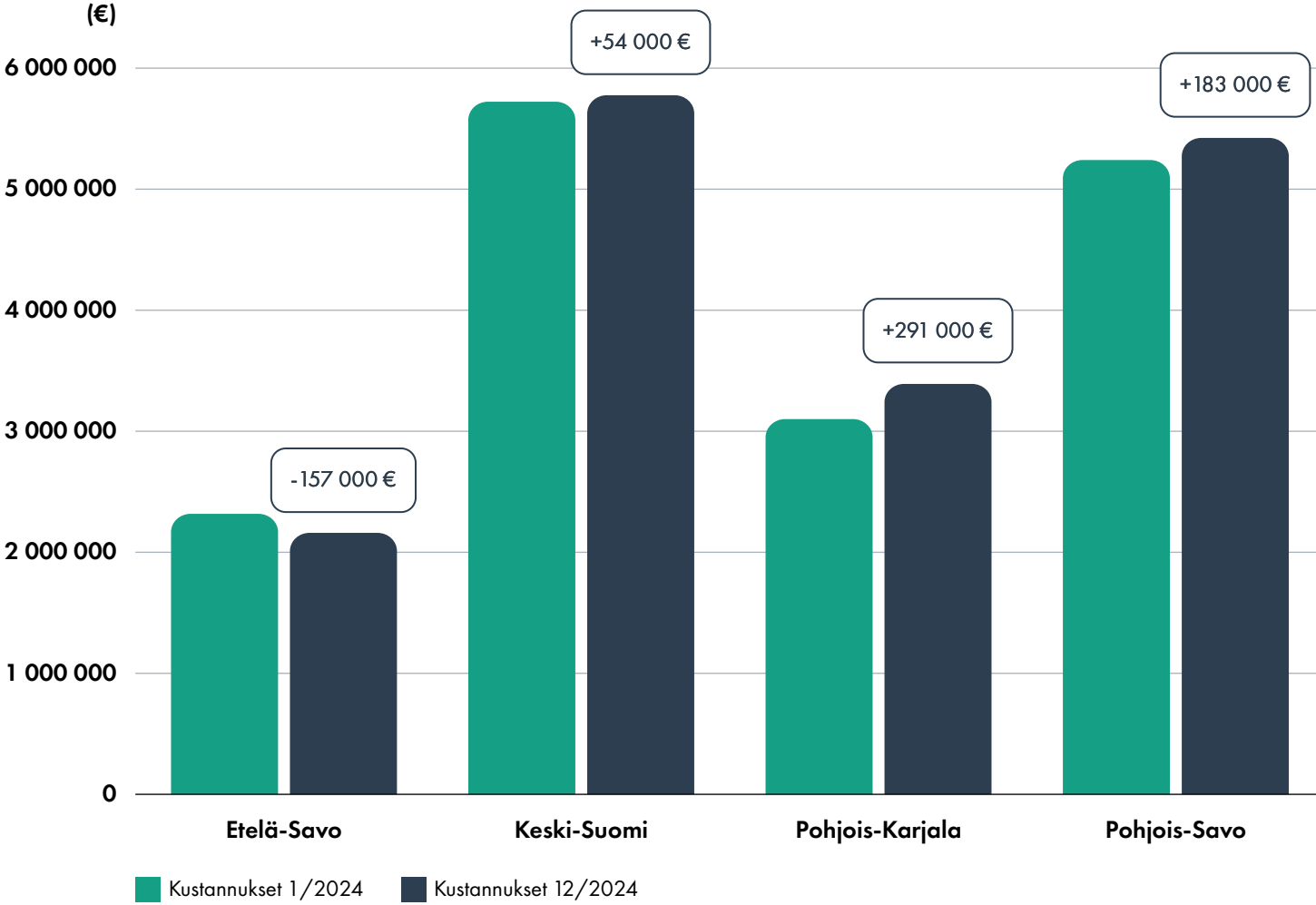
Itä-Suomen yhteistyöalueella sopimustietojen kattavuus oli erinomainen kaikilla hyvinvointialueilla vuonna 2024. Pohjois-Savon hyvinvointialueen tietojen kattavuus nousi vuoden aikana 72 prosentista 86 prosenttiin, kun muiden hyvinvointialueiden lähtötaso vuoden alussa oli yli 90 prosenttia. Etelä-Savon hyvinvointialue saavutti täydet 100 prosenttia, Pohjois-Karjalan hyvinvointialue 99 prosenttia ja Keski-Suomen hyvinvointialue 98 prosenttia.



Kuvio 15. Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset tammi- ja joulukuun välillä vuonna 2024.

Kaikilla Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueilla voimassa olevien sopimusten määrä väheni vuoden aikana – erityisesti Pohjois-Karjalassa (23 %) ja Etelä-Savossa (12 %). Sopimusten alainen pinta-ala on kuitenkin pysynyt lähes ennallaan muutosten ollessa vain muutaman prosentin luokkaa. Tämä kertoo turhien sopimusaihioiden poistosta Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietojärjestelmästä sekä sopimusten päättymisestä tai irtisanomisista vuoden aikana.

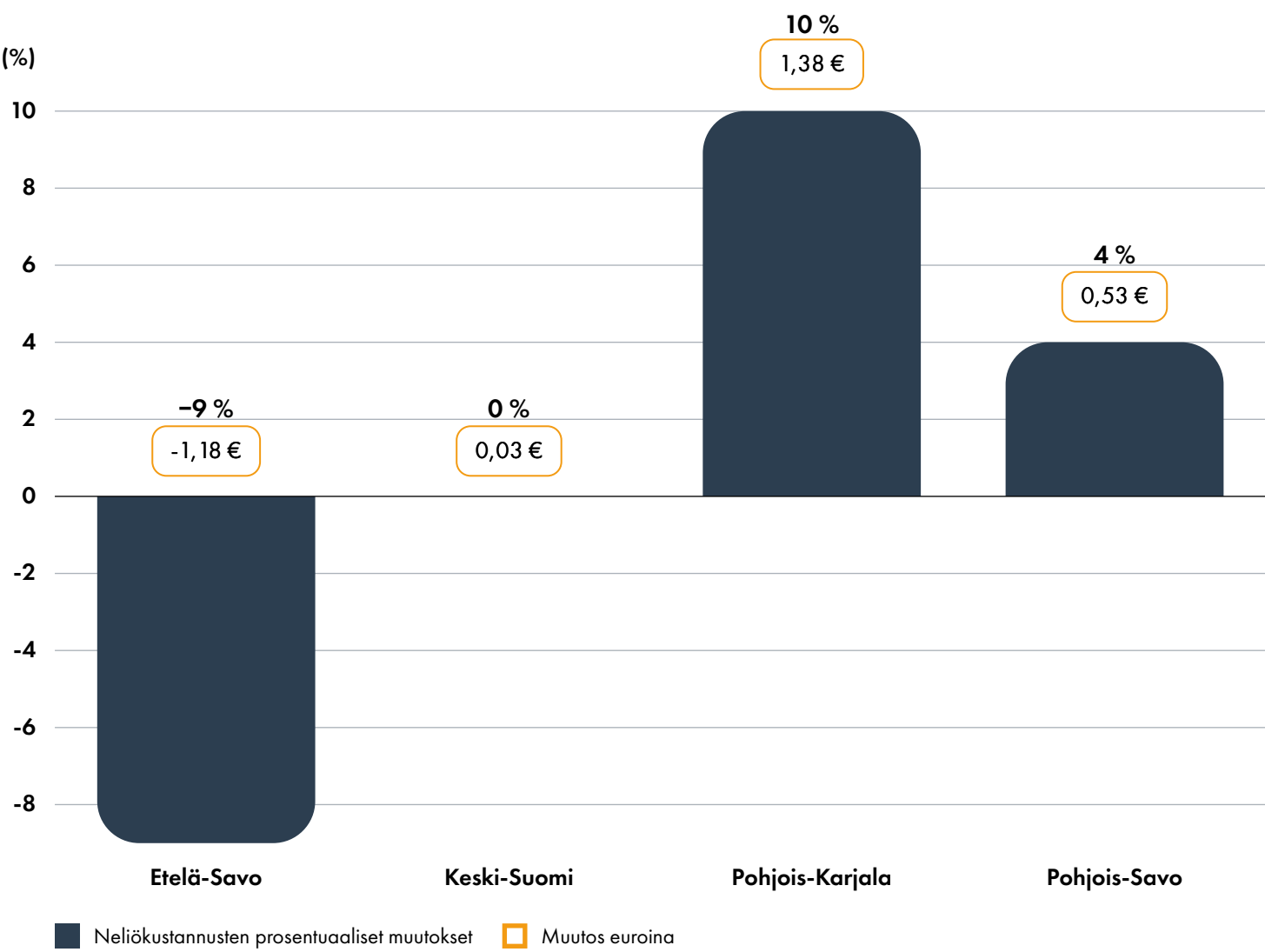
Vuoden 2024 aikana kustannukset Etelä-Savon ja Pohjois-Karjalan hyvinvointialueilla kehittyivät kuitenkin eri suuntiin: Etelä-Savossa joulukuun vuokrakustannukset laskivat 7 prosenttia verrattuna tammikuuhun, kun taas Pohjois-Karjalassa ne nousivat 9 prosenttia.



Kuvio 16. Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrakustannukset tammikuussa ja joulukuussa 2024.

Pohjois-Savon hyvinvointialueen vuokrakustannukset nousivat 3 prosenttia, vaikka sopimusten määrä laski (3 %) ja pinta-ala pysyi lähes ennallaan (muutos alle 1 %).

Keski-Suomen hyvinvointialueella muutoksen sopimusmäärässä, pinta-alassa ja kustannuksissa olivat prosentin luokkaa, mikä nosti neliövuokraa tammikuusta joulukuuhun keskimäärin vain 0,03 €/m².



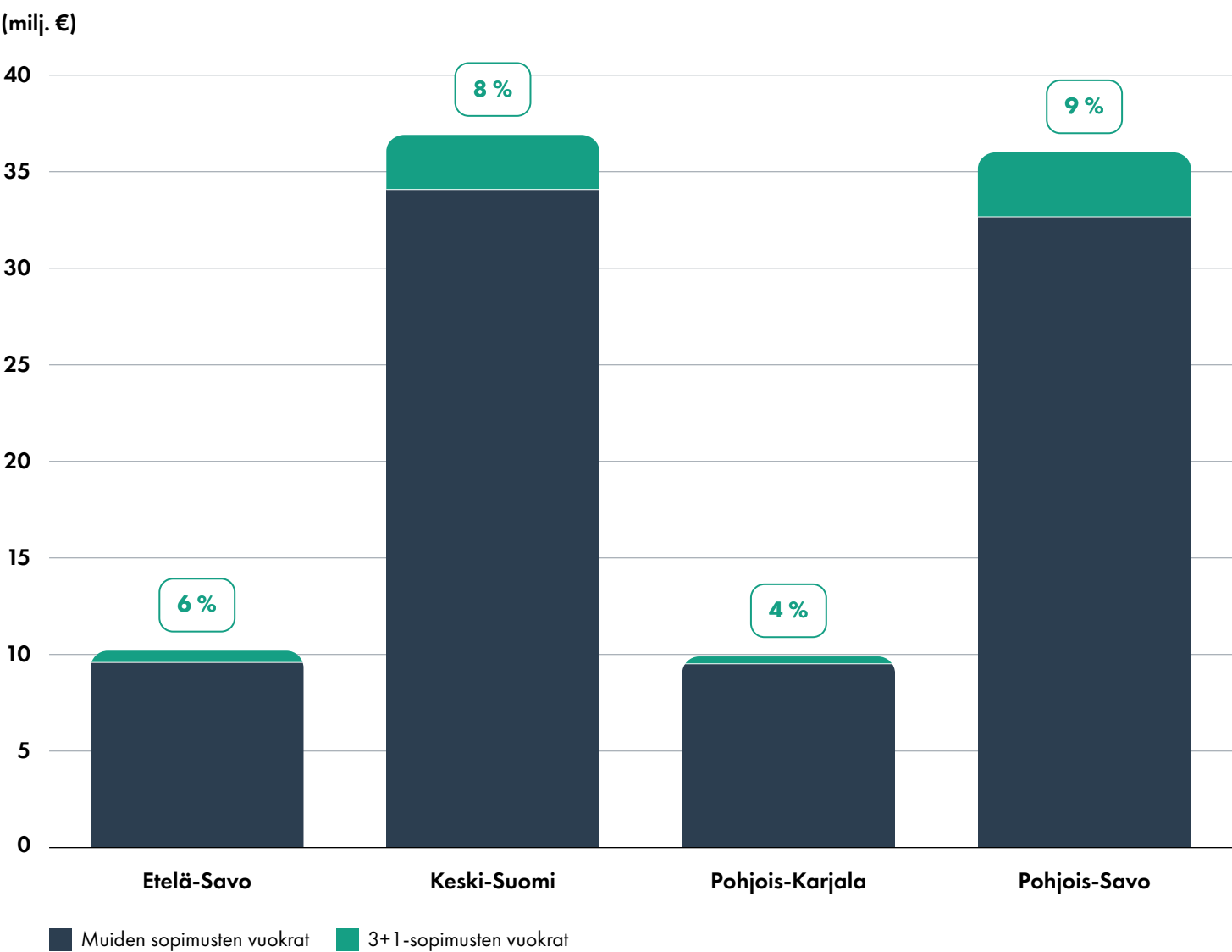
Kuvio 17. Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannukset ja niiden prosentuaaliset muutokset vuonna 2024.

Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueilla oli vuoden 2024 lopussa yhteensä 587 niin kutsuttua 3+1-sopimusta, mikä vastasi 42 prosenttia koko sopimuskannasta. Vuokra-sopimusten alaisesta pinta-alasta 3+1-sopimukset kattoivat 43 prosenttia (lähes 500 000 m²). Hyvinvointialueiden välillä oli kuitenkin suurta hajontaa: 3+1-sopimusten osuus

vaihteli Pohjois-Karjalan 8 prosentista Keski-Suomen ja Pohjois-Savon 55 prosenttiin.

Etelä-Savon hyvinvointialueella oli vuoden 2024 lopussa 62 niin kutsuttua 3+1-sopimusta, 33 vähemmän kuin vuoden alussa. Ne muodostivat 25 prosenttia sopimuskannasta ja 24 prosenttia vuokra-alasta (noin 44 000 m², joka laski vuoden aikana yli 17 000 neliometriä. Muutokset eivät kuitenkaan vaikuttaneet kustannuksiin: neliövuokra oli lähes 14 €/m² ja asukaskohtainen vuokra alle 5 euroa asukasta kohden.

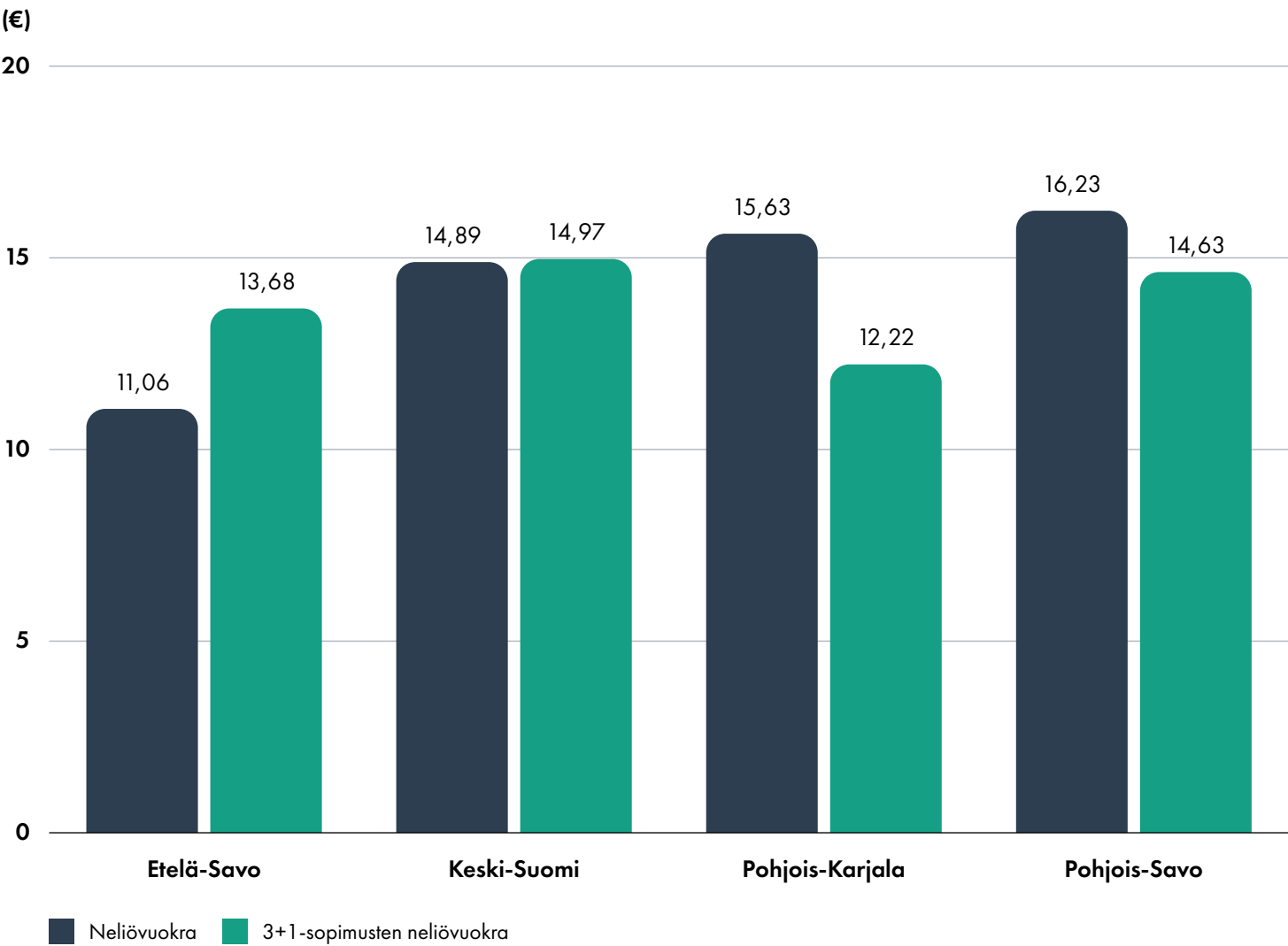
Keski-Suomen hyvinvointialueella niin kutsuttuja 3+1-sopimuksia oli vuoden 2024 lopussa 270 kappaletta, mikä vastasi 55 prosenttia koko sopimuskannasta. Sopimukset kattoivat lähes 388 000 neliometriä eli 49 prosenttia vuokra-alasta. Neliövuokra oli joulukuussa 2024 hieman alle 15 €/m², mikä oli Itä-Suomen yhteistyöalueen korkein, ja asukaskohtainen vuokra hieman yli 10 euroa per asukas.



Kuvio 18. Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten ja 3+1-sopimusten arvot vuoden 2024 lopussa.

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueella oli vuoden 2024 lopussa 16 niin kutsuttua 3+1-sopimusta, mikä vastasi 8 prosenttia sopimuskannasta ja 14 prosenttia vuokra-alasta (lähes 189 000 m²). Sopimusten keskimääräinen neliövuokra oli hieman yli 12 €/m² ja asukaskohtainen vuokra reilut 2 euroa asukasta kohden.

Pohjois-Savon hyvinvointialueella oli vuoden 2024 lopussa yhteensä 239 niin kutsuttua 3+1-sopimusta, mikä vastasi 55 prosenttia sopimuskannasta ja oli 11 sopimusta enemmän kuin tammikuussa. Ne kattoivat hieman yli 228 000 neliömetriä, noin 22 000 neliömetriä enemmän kuin vuoden alussa, eli 55 prosenttia vuokra-alasta. Sopimusten neliövuokra oli joulukuussa lähes 15 €/m² ja asukaskohtainen vuokra hieman yli 8 euroa per asukas.



Kuvio 19. Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden sopimusten keskimääräiset neliövuokrat vuoden 2024 lopussa.



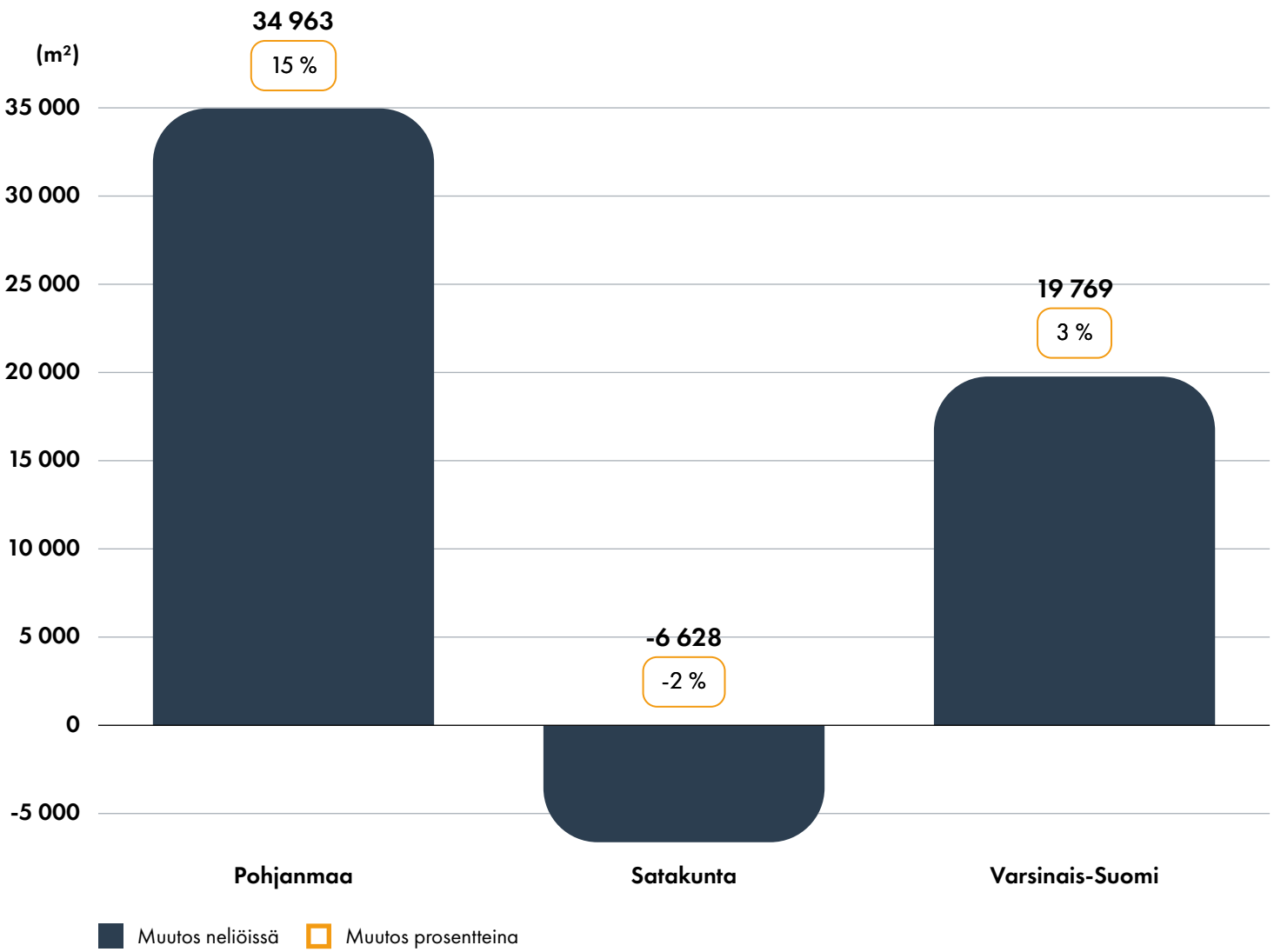
4.2.3 Länsi-Suomen yhteistyöalue

Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden toimittilojen sopimustiedot olivat tammikuussa 2024 hyvällä tasolla. Satakunta oli vuoden alussa 72 prosentin kattavuudellaan yhteistyöalueen heikoin. Joulukuussa kaikki hyvinvointialueet olivat kuitenkin saavuttaneet yli 94 prosentin kattavuuden.

Satakunnan hyvinvointialue vähensi voimassa olevia sopimuksia vuoden aikana 89 sopimuksella 17 prosenttia. Sopimuksen alainen pinta-ala pieneni kuitenkin vain 2 prosenttia, sillä alueella irtisanottiin pääasiassa pieniä kohteita, kuten asuntoja, autopaikkoja, terveydenhoitajan tiloja ja toimistoja.

Pohjanmaan hyvinvointialueella sopimusten alainen pinta-ala kasvoi 15 prosenttia, vaikka sopimusten määrä laski 2 prosenttia. Pinta-alan lisäys oli lähes 35 000 neliometriä. Kasvu selittivät muun muassa uudet paloasemat ja palveluasumisen uudet sopimukset.

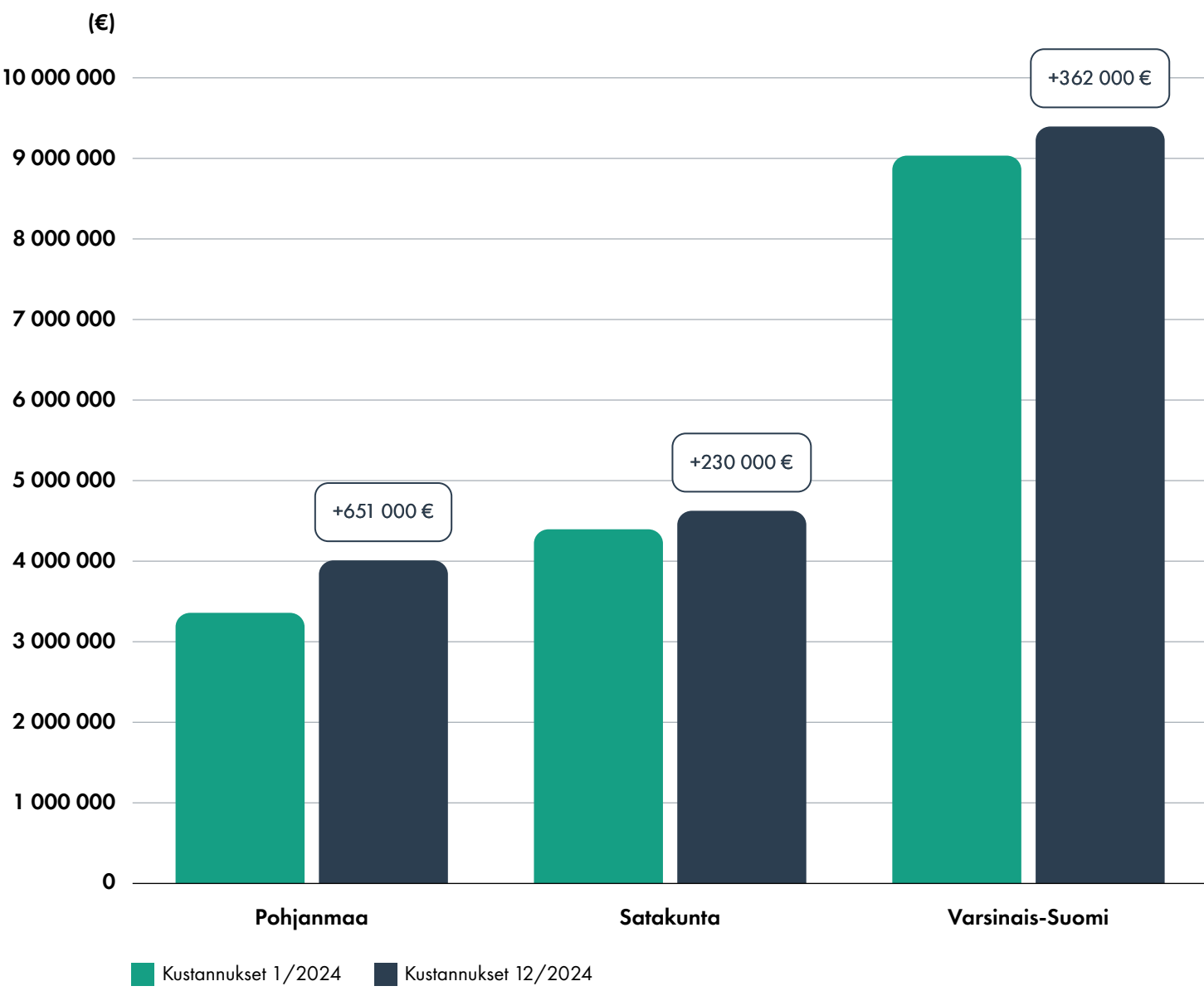
Varsinais-Suomen hyvinvointialueella sopimusten määrä ja pinta-ala kasvoivat hieman vuonna 2024. Kasvu jäi alle 5 prosentin sekä kappaleissa että neliömetreissä mitattuna.



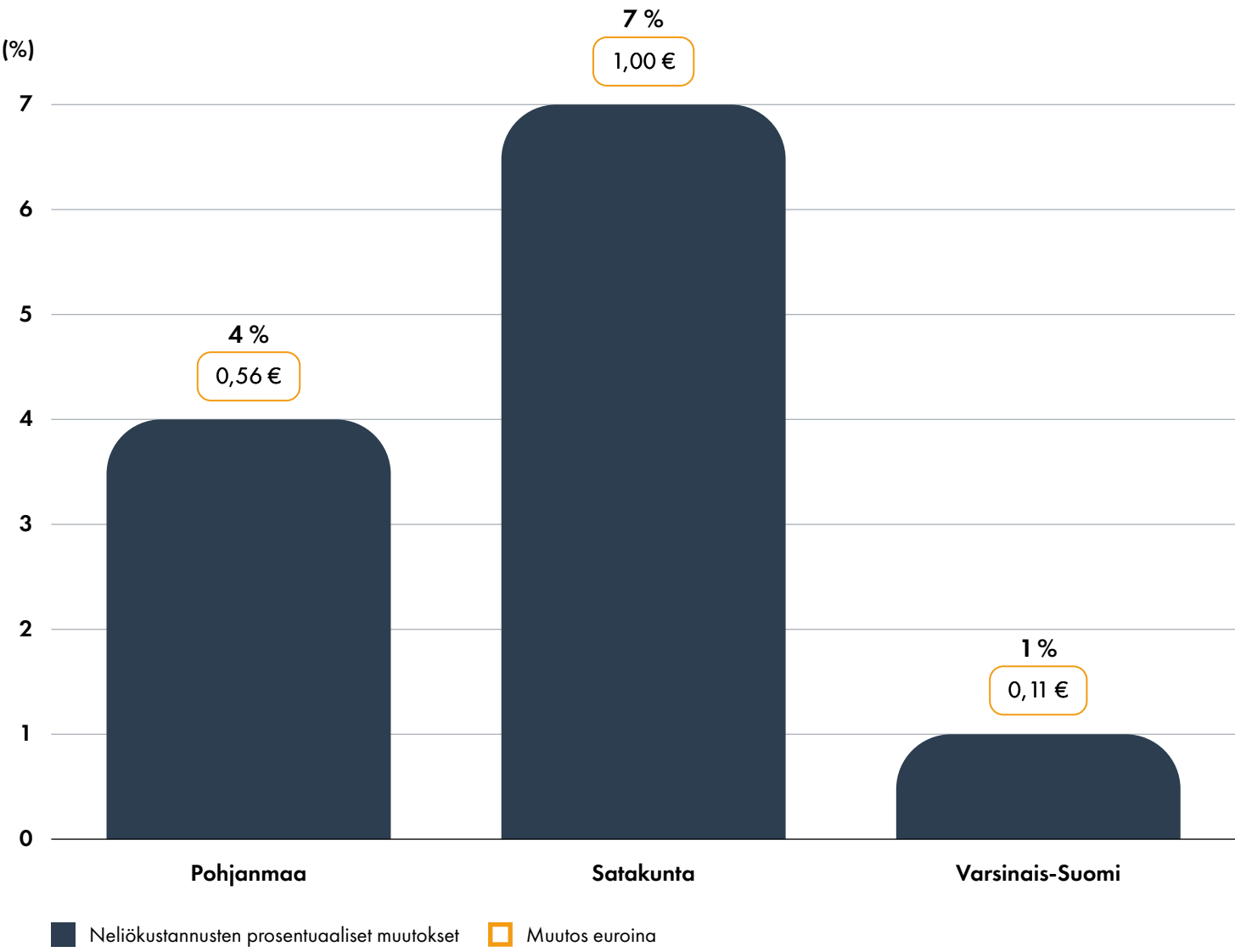
Kuvio 20. Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset tammi- ja joulukuun välillä vuonna 2024.

Vuoden 2024 aikana kustannukset nousivat hieman sekä Satakunnassa (5 %) että Varsinais-Suomessa (4 %), mikä Varsinais-Suomen kohdalla vastasi sopimusten ja pinta-alan lievää kasvua. Varsinais-Suomen neliökustannus nousi vain prosentin verran.

Satakunnan hyvinvointialueen neliökustannus nousi joulukuussa 7 prosenttia tammikuuhun verrattuna. Pohjanmaan hyvinvointialueella neliökustannus nousi 4 prosenttia, vaikka kokonaisvuokrakustannukset nousivat vuoden aikana 19 prosenttia. Kasvanut pinta-ala rajoitti kuitenkin neliökustannuksen nousun 0,56 euroon.



Kuvio 21. Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrakustannukset tammikuussa ja joulukuussa 2024.



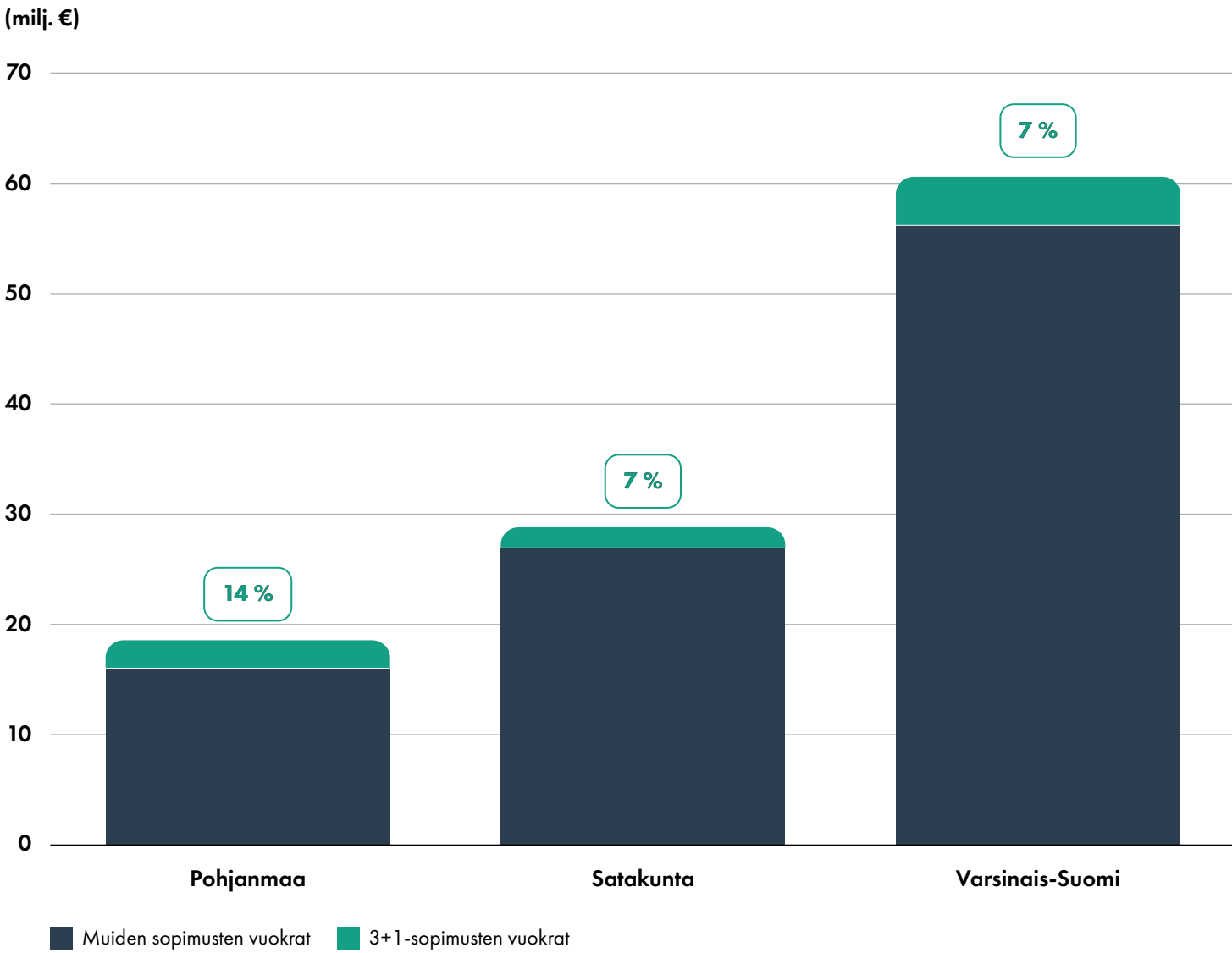
Kuvio 22. Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannukset ja niiden prosentuaaliset muutokset vuonna 2024.

Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueilla oli vuoden 2024 lopussa yhteensä 247 niin kutsuttua 3+1-sopimusta, mikä vastasi 20 prosenttia koko sopimuskannasta. Vuokrasopimusten alaisesta pinta-alasta 3+1-sopimukset kattoivat 47 prosenttia (yli 560 000 m²). Hyvinvointialueiden välillä oli kuitenkin hajontaa: 3+1-sopimusten osuus vaihteli

Pohjanmaan hyvinvointialueen 8 prosentista Satakunnan hyvinvointialueen 31 prosenttiin kappalemäärissä.

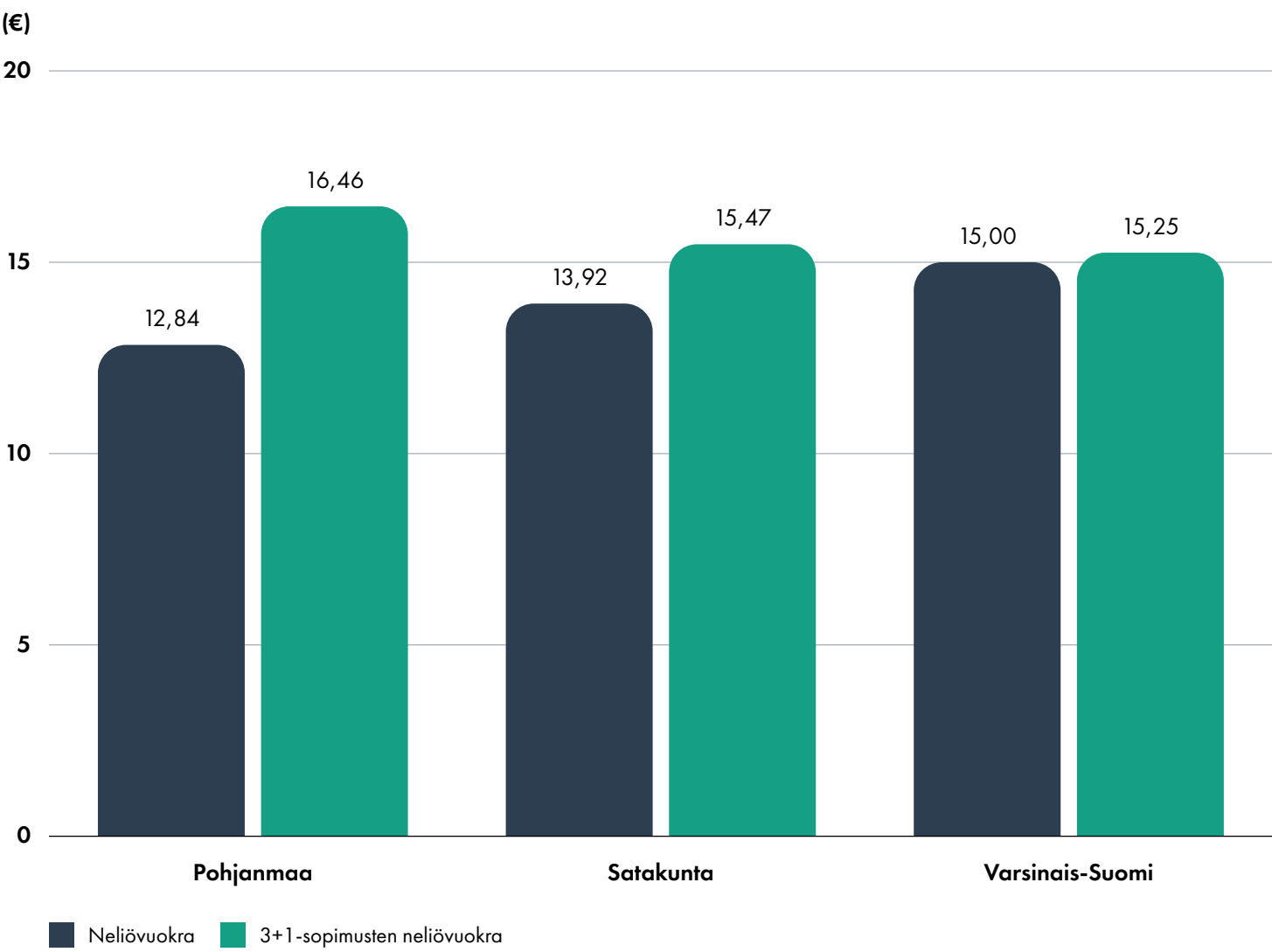
Pohjanmaan hyvinvointialueella oli vuoden 2024 lopussa 18 niin kutsuttua 3+1-sopimusta, 15 enemmän kuin vuoden alussa. Ne muodostivat 8 prosenttia sopimuskannasta ja 57 prosenttia vuokra-alasta (reilut 150 000 m², kasvua 106 000 m²). Sopimusten keskimääräinen neliövuokra oli reilu 16 €/m² ja asukaskohtainen vuokra yli 14 euroa asukasta kohden, mikä oli poikkeuksellisen korkea luku jopa valtakunnallisesti.

Satakunnan hyvinvointialueella oli vuoden 2024 lopussa 134 niin kutsuttua 3+1-sopimusta, mikä vastasi 31 prosenttia koko sopimuskannasta. Sopimukset kattoivat 38 prosenttia vuokra-alasta (hieman yli 121 000 m²). Neliövuokra oli reilut 15 €/m² ja asukaskohtainen vuokra lähes 9 euroa per asukas.



Kuvio 23. Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten ja 3+1-sopimusten arvot vuoden 2024 lopussa.

Varsinais-Suomen hyvinvointialueella oli vuoden 2024 lopussa 95 niin kutsuttua 3+1-sopimusta. Ne vastasivat 16 prosenttia alueen sopimuksista ja 46 prosenttia vuokra-alasta (lähes 290 000 m²). Keskivuokra oli reilut 15 €/m² ja asukaskohtainen vuokra hieman yli 9 euroa asukasta kohden.



Kuvio 24. Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden sopimusten keskimääräiset neliövuokrat vuoden 2024 lopussa.

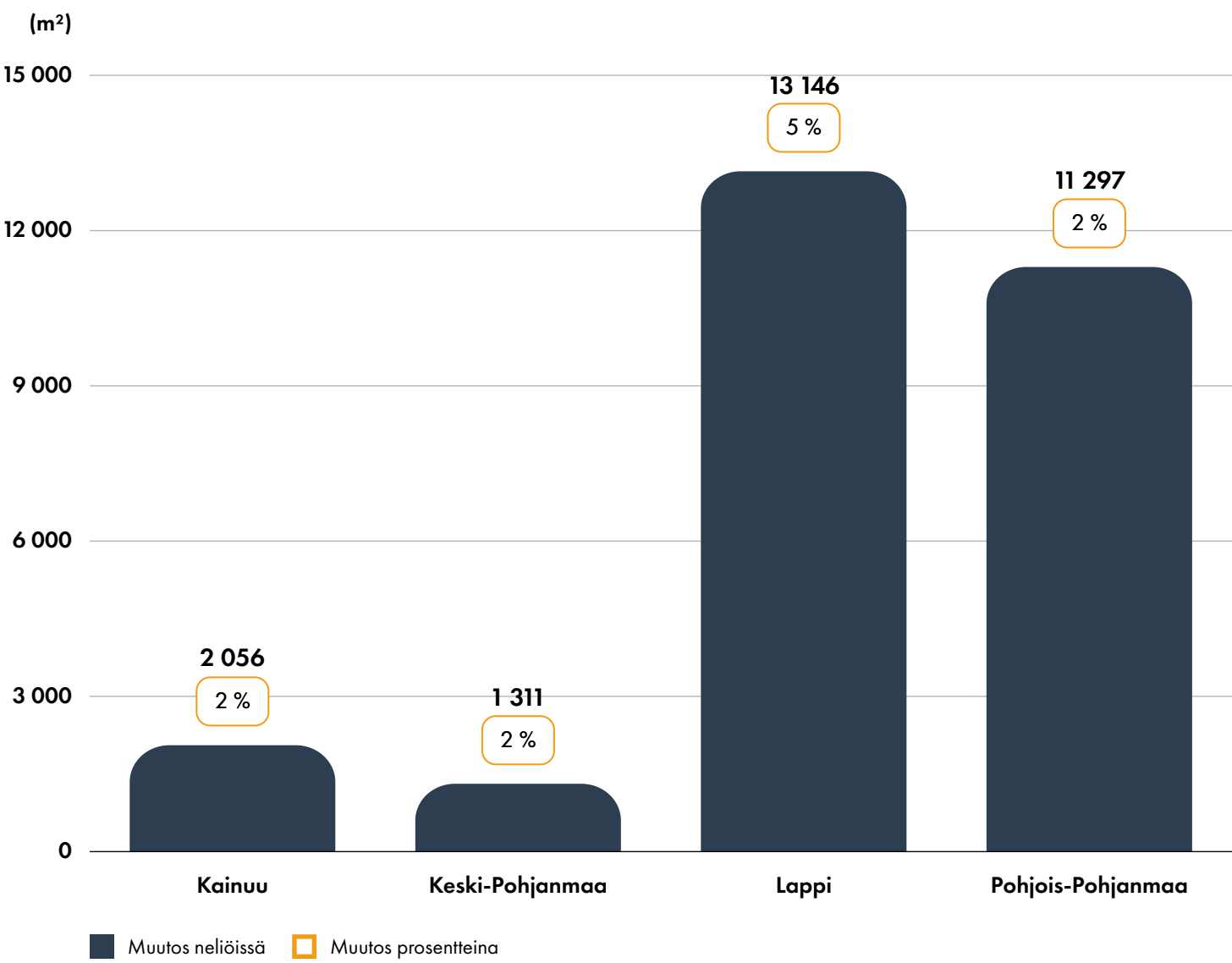


4.2.4 Pohjois-Suomen yhteistyöalue

Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden toimittilojen sopimustietojen kattavuus Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelussa oli vuoden 2024 lopussa kauttaaltaan hyvällä tasolla, osin jopa erinomainen. Heikoin kattavuus vuoden alussa oli Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueella, 76 prosenttia, mutta vuoden lopussa Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueella, 87 prosenttia.

Vuoden 2024 aikana voimassa olevien sopimusten määrät pienenivät eniten Kainuun hyvinvointialueella (6 prosenttia) ja Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueella (10 prosenttia). Kummallakin alueella pinta-alan muutos oli 2 prosenttia.

Lapin ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueet puolestaan kasvattivat sekä sopimusmääriään että pinta-alansa vuonna 2024. Lapin hyvinvointialueella oli joulukuussa 20 sopimuksella 5 prosenttia enemmän sopimuksia kuin tammikuussa (yli 13 000 m² kasvu). Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueella sama 20 sopimuksen kasvu tarkoitti 3 prosenttia ja pinta-alassa 2 prosenttia (yli 11 000 m² kasvu).

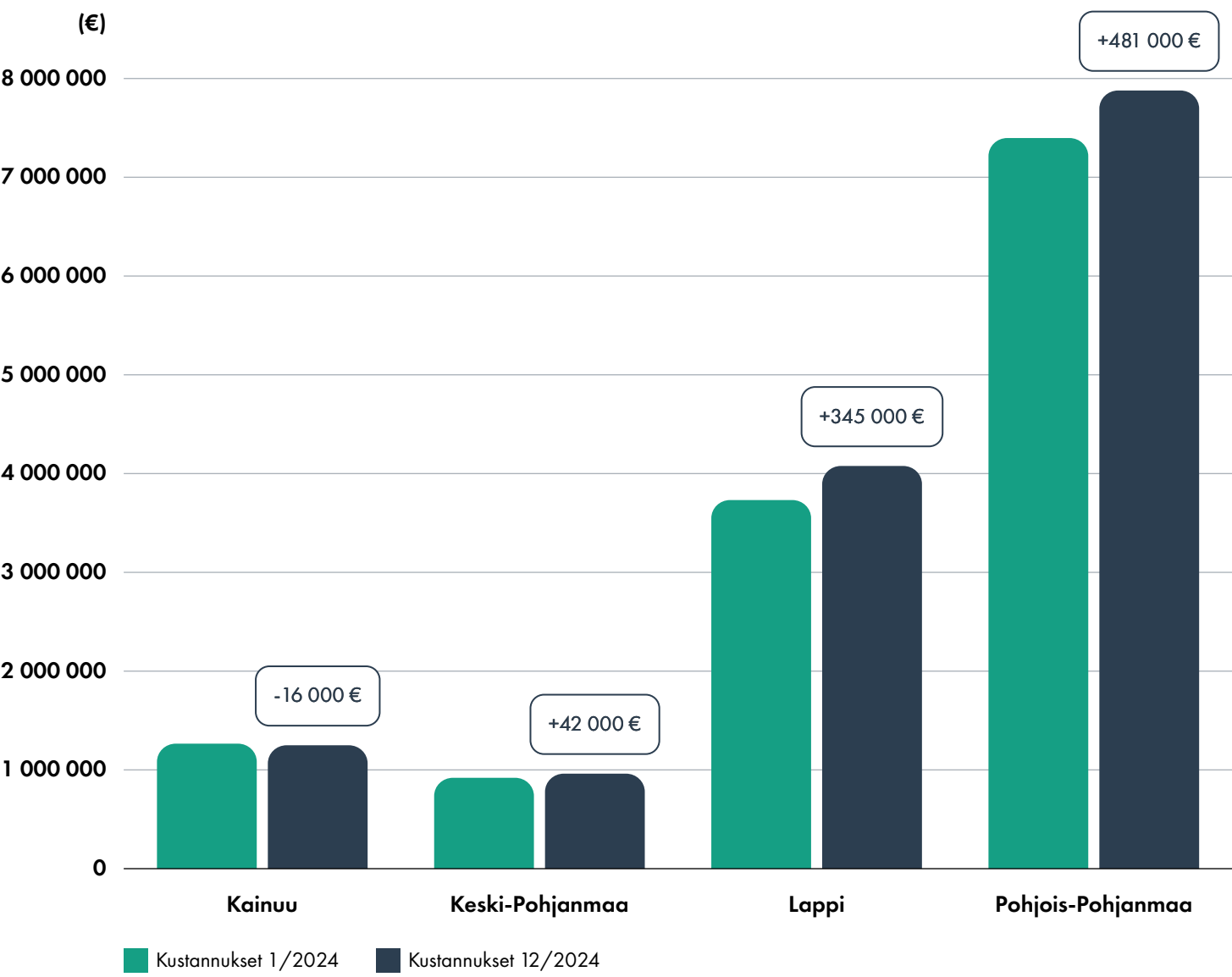


Kuvio 25. Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset tammi- ja joulukuun välillä vuonna 2024.

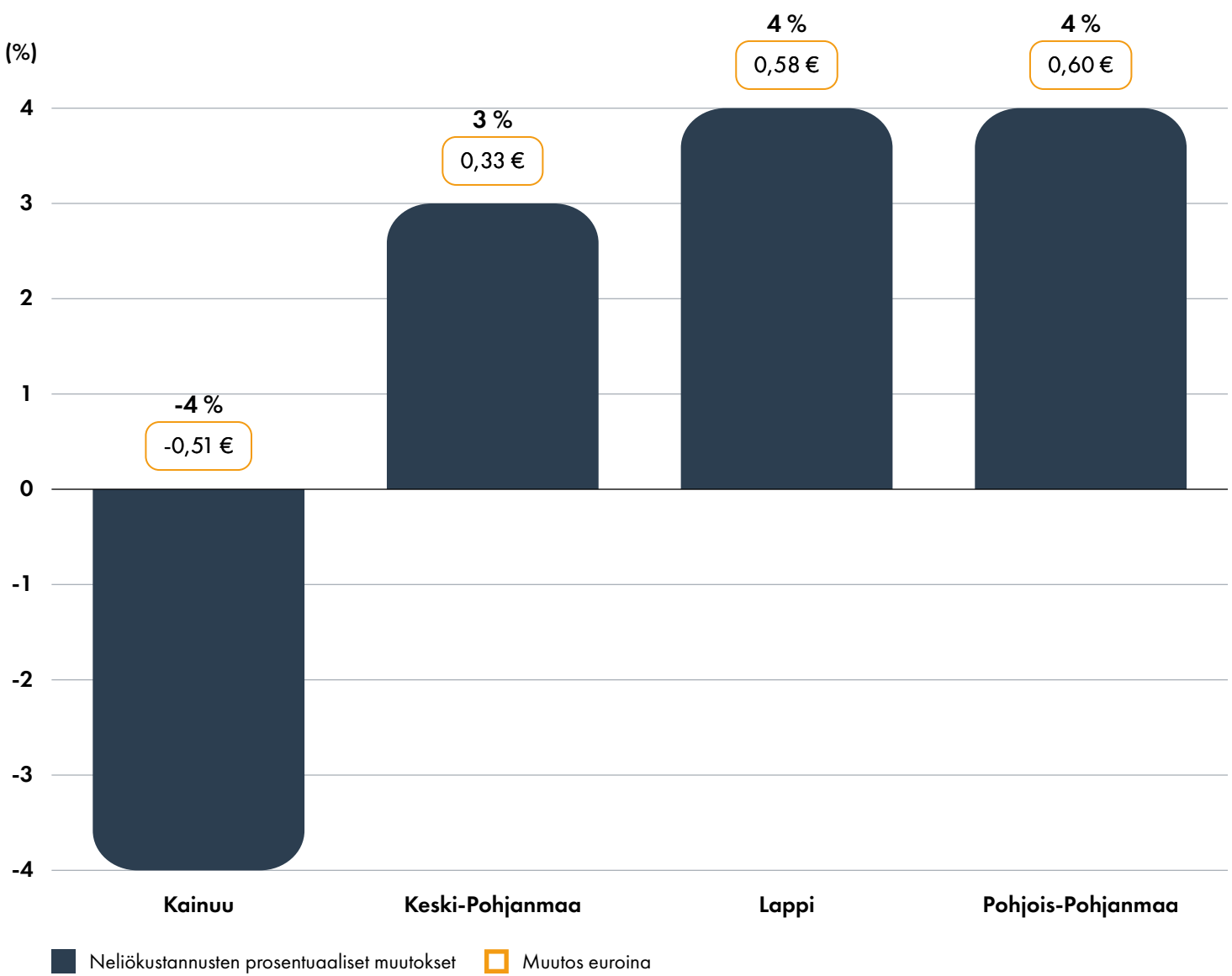
Lapin hyvinvointialueella myös kustannukset nousivat, yhteensä 9 prosenttia tammikuun kustannuksista. Kasvaneen pinta-alan takia neliökustannuksen nousu jäi kuitenkin 4 prosenttiin (0,58 €/m²). Samoin Pohjois-Pohjanmaan

hyvinvointialueella kasvaneet sopimus- ja pinta-alamäärät näkyivät joulukuun kustannuksissa, jotka olivat 7 prosenttia tammikuun kustannuksia korkeammat.

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue maksoi joulukuussa 2024 vuokria 5 prosenttia enemmän kuin tammikuussa huolimatta pienemmästä sopimusmäärästä ja vähäisestä pinta-alan muutoksesta. Kainuun hyvinvointialueella taas kustannuksia saatiin alas prosentin verran sopimusten päätymisillä. Neliökustannus pieneni Kainuussa 4 prosenttia.



Kuvio 26. Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrakustannukset tammi-kuussa ja joulukuussa 2024.



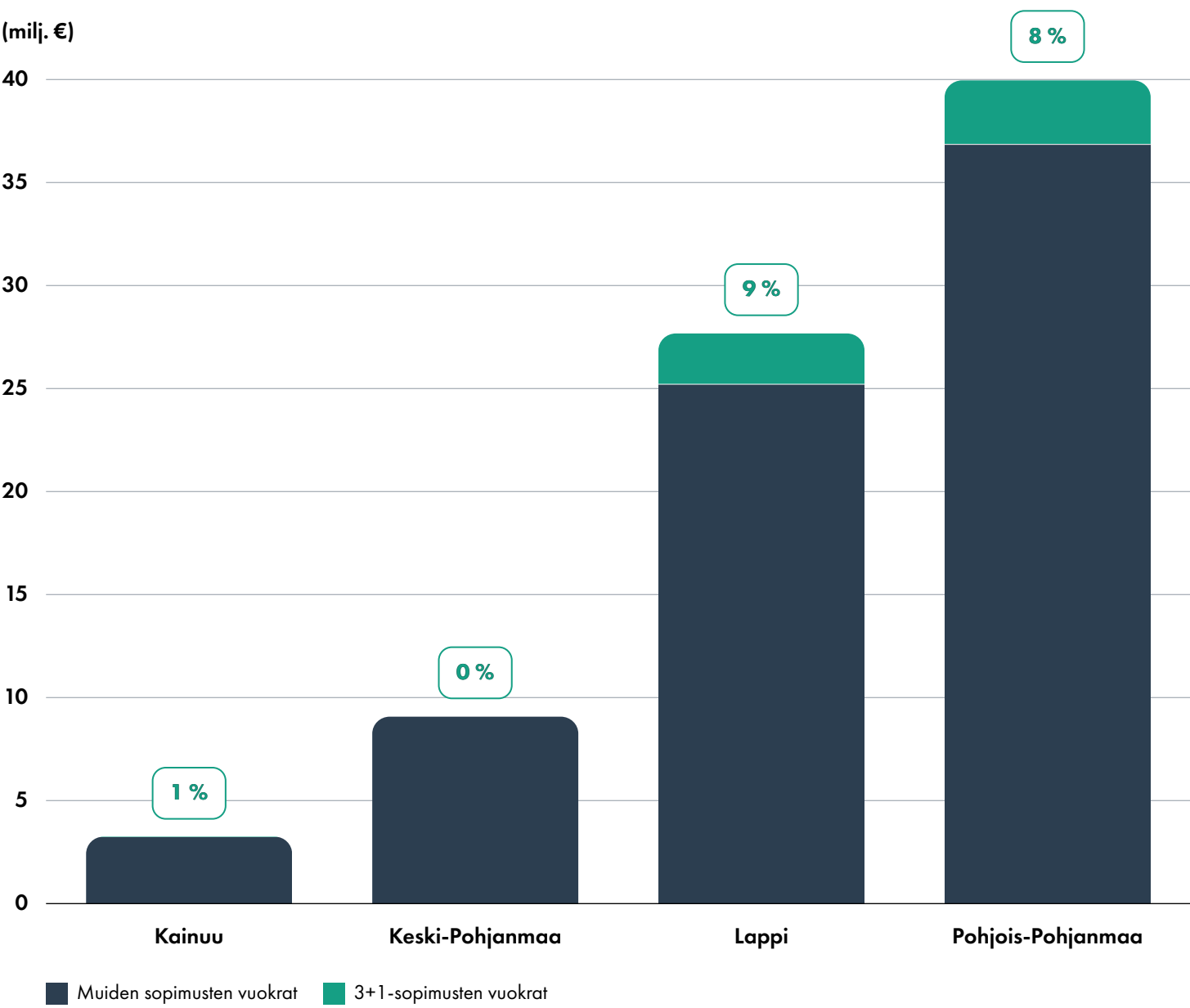
Kuvio 27. Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten neliökustannukset ja niiden prosentuaaliset muutokset vuonna 2024.

Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueilla oli vuoden 2024 lopussa yhteensä 293 niin kutsuttua 3+1-sopimusta, mikä vastasi 21 prosenttia koko sopimuskannasta. Vuokrasopimusten alaisesta pinta-alasta 3+1-sopimukset kattoivat yli 360 000 neliömetrillä 37 prosenttia. Yhteistyöalueen hyvinvointialueiden kesken oli kuitenkin

merkittäviä eroja: 3+1-sopimusten osuus vaihteli Kainuun hyvinvointialueen 10 prosentista Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen 32 prosenttiin. Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueella 3+1-sopimuksia ei ollut lainkaan.

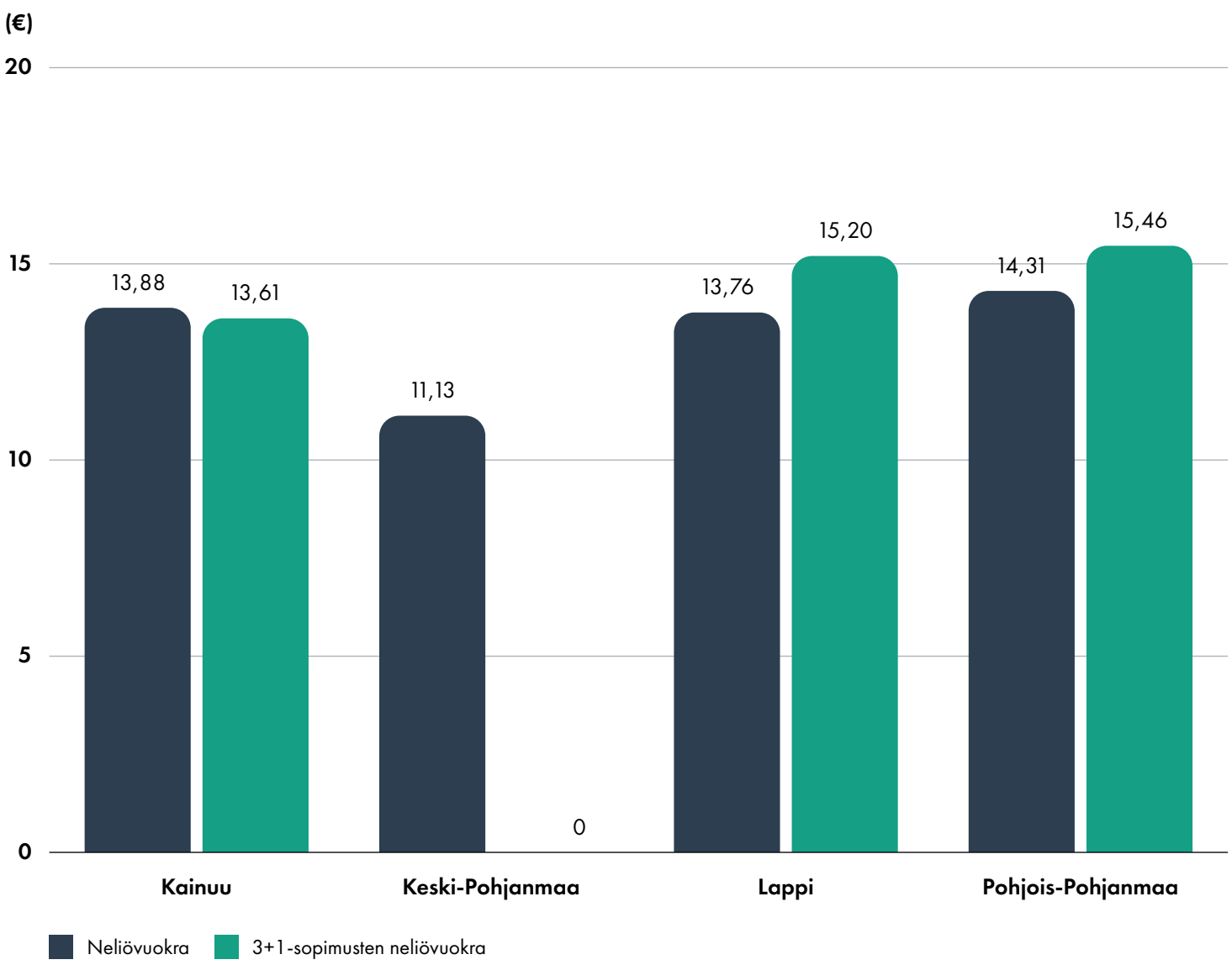
Kainuun hyvinvointialueella oli vuoden 2024 lopussa 19 niin kutsuttua 3+1-sopimusta. Ne vastasivat 10 prosenttia alueen sopimusmäärästä ja kattoivat 2 prosenttia vuokra-alasta (alle 2 000 m²). Keskimääräinen neliövuokra oli lähes 14 €/m² ja asukaskohtainen alle euron asukasta kohden.

Lapin hyvinvointialueen 3+1-sopimusten määrä oli vuoden 2024 lopussa 71 kappaletta, mikä vastasi 16 prosentin osuutta koko sopimuskannasta. Sopimukset kattoivat hieman yli 160 000 neliömetrillä 58 prosenttia hyvinvointialueen vuokrasopimusten alaisesta pinta-alasta. Alueen neliövuokra yli 15 €/m² ja asukaskohtainen vuokra hieman yli 9 euroa per asukas.



Kuvio 28. Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten ja 3+1-sopimusten arvot vuoden 2024 lopussa.

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueella oli vuoden 2024 lopussa 203 niin kutsuttua 3+1-sopimusta, mitkä vastasivat 32 prosenttia hyvinvointialueen koko sopimusmäärästä ja 38 prosenttia vuokra-alasta (200 000 m²). Sopimusten keskimääräinen neliövuokra oli reilut 15 €/m² ja asukas-kohtainen vuokra hieman yli 7 euroa asukasta kohden.



Kuvio 29. Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden sopimusten keskimääräiset neliövuokrat vuoden 2024 lopussa.



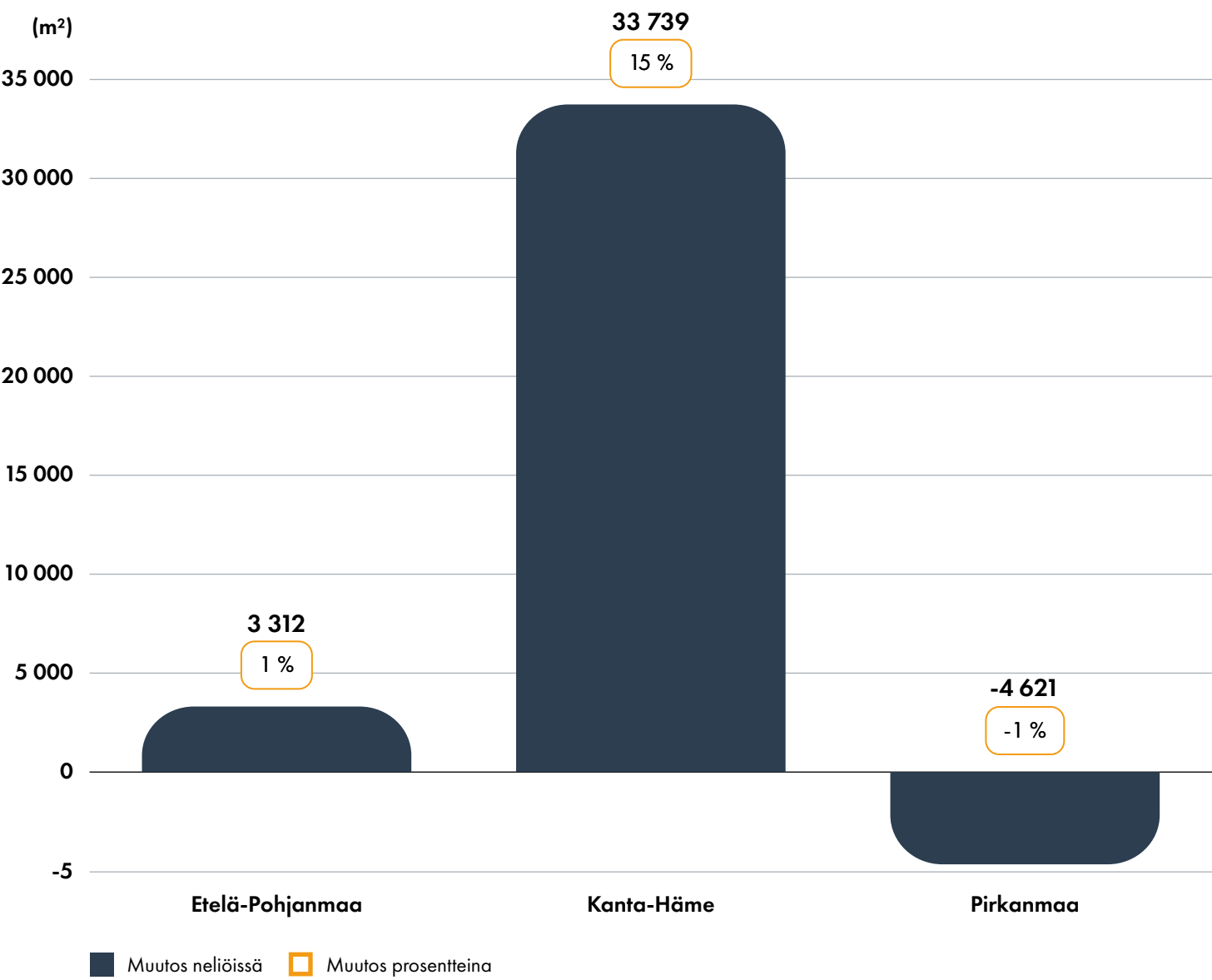
4.2.5 Sisä-Suomen yhteistyöalue

Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden sopimustietojen kattavuus oli heikohkoa vuoden 2024 aikana. Tammikuussa Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueella kattavuus oli vain 49 prosenttia ja Pirkanmaan hyvinvointialueella 55 prosenttia. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen tietojen kattavuus laski tammikuun 64 prosentista joulukuun 50 prosenttiin. Joulukuussa Etelä-Pohjanmaan ja Pirkanmaan hyvinvointialueiden sopimustietojen kattavuus oli kuitenkin yli 81 prosenttia. Alhaisten ja vaihtelevien kattavuustietojen vuoksi muutosten tarkastelusta ei voi tehdä luotettavia johtopäätöksiä.

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen sopimuskantaa tarkistettiin vuoden 2024 aikana, ja useita turhia sopimuksia ja sopimusihtioita poistettiin alueen tiedoista. Tämän seurauksena sopimusten kappalemäärä ja kattavuus laskivat vuoden 2024 aikana.

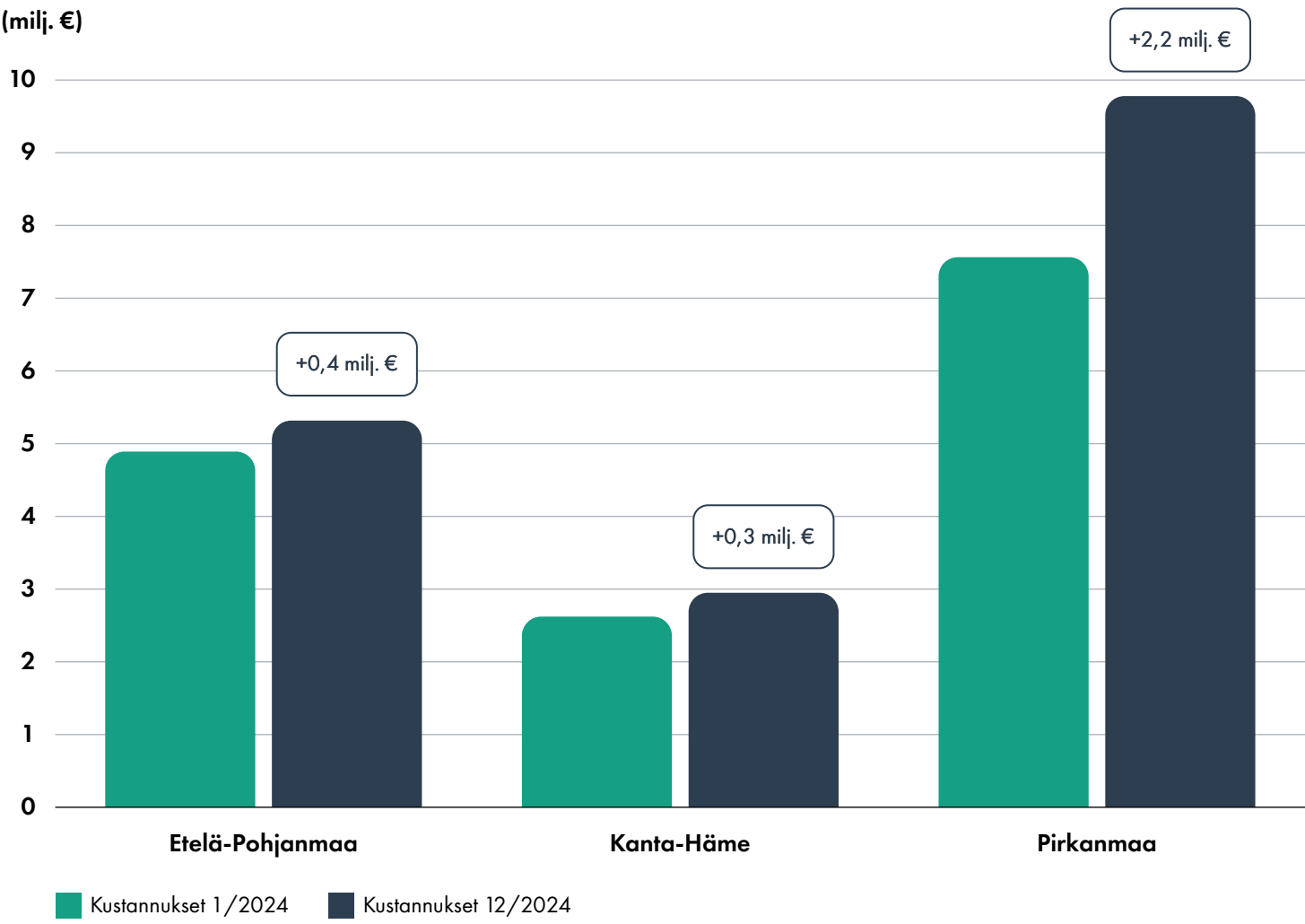
Pirkanmaan hyvinvointialueella muutokset voimassa olevien sopimusten ja sopimusten alaisten pinta-alojen määrissä olivat pieniä, molemmissa prosentin lasku.

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen sopimusmäärät laskivat 4 prosenttia ja pinta-ala kasvoi prosentin. Muutokset voivat selittyä kattavuuden parantumisella normaalin sopimushallinnan rinnalla.

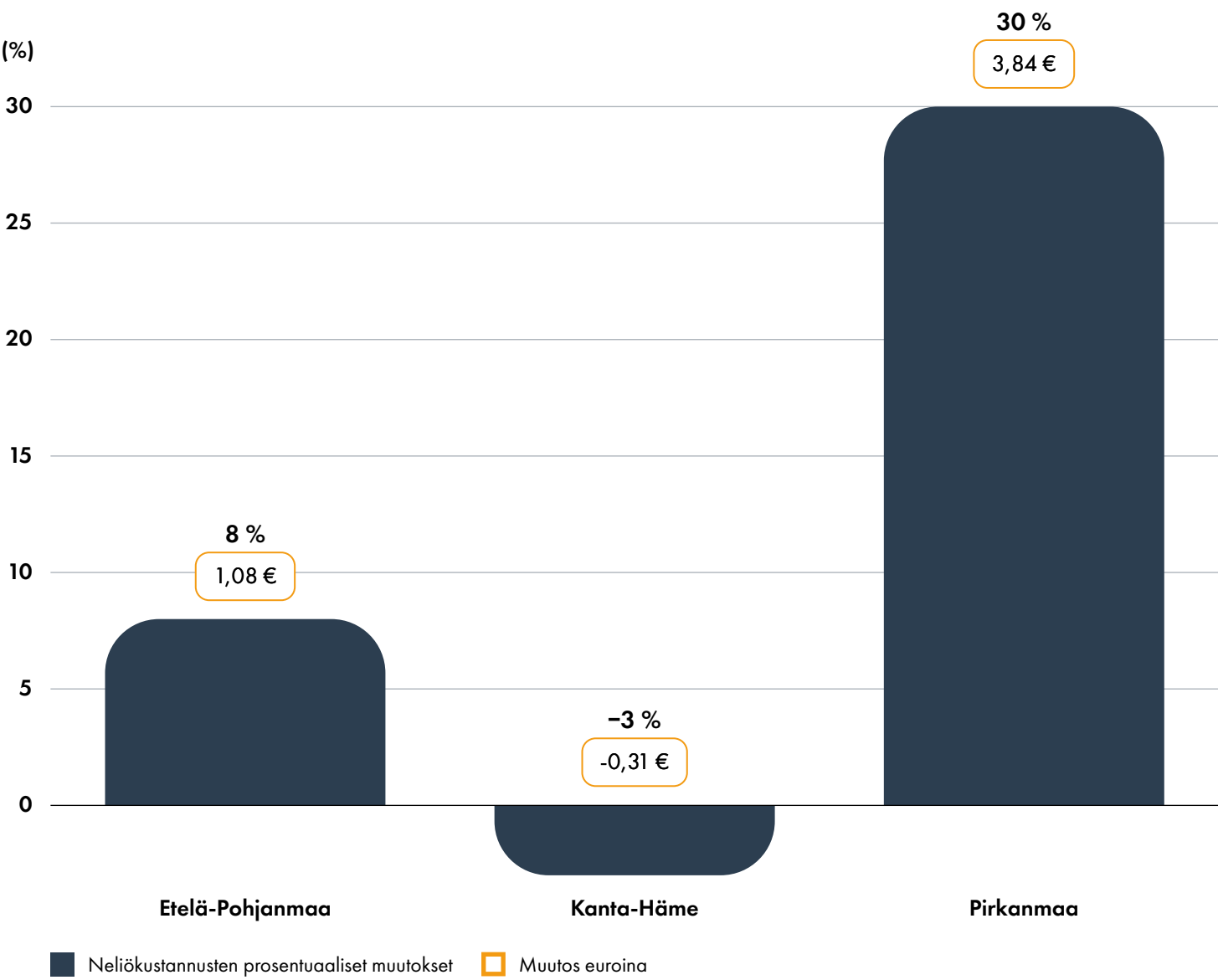


Kuvio 30. Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrasopimusten pinta-alojen prosentuaaliset muutokset tammi- ja joulukuun välillä vuonna 2024.

Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden toimitilakustannuksia tarkasteltaessa kaikki alueet maksoivat joulukuussa enemmän vuokria kuin tammikuussa. Pirkanmaan hyvinvointialueen kustannukset nousivat 29 prosenttia ja Etelä-Pohjanmaan 9 prosenttia. Samoin neliökustannukset kasvoivat kyseisillä alueilla vuoden aikana. Muutos voi selittyä sopimustietojen tarkentumisella ja täsmentymisellä kattavuuden parantumisen myötä, eikä siten välttämättä kuvasta todellista kustannusten nousua.



Kuvio 31. Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuokrakustannukset tammikuussa ja joulukuussa 2024.



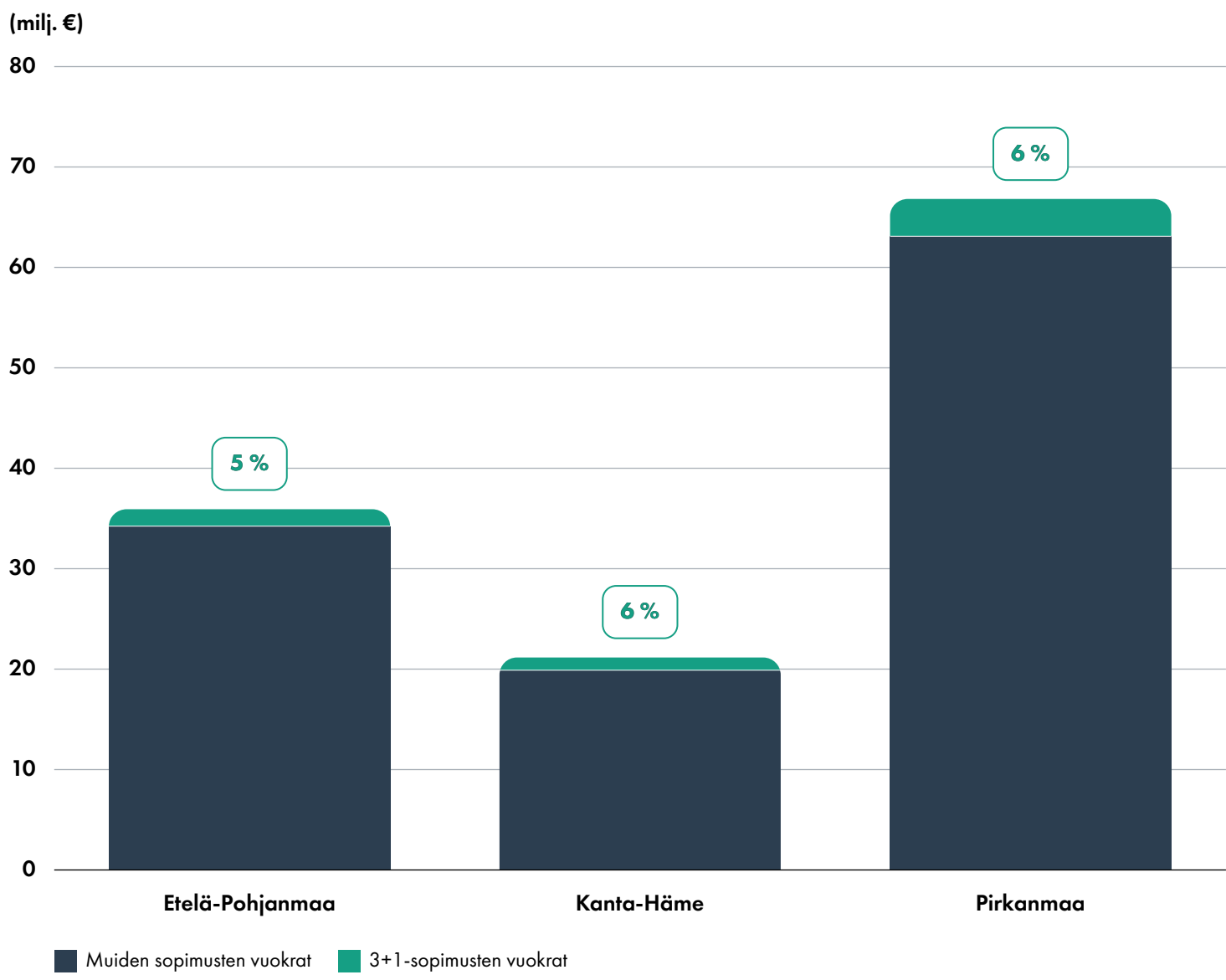
Kuvio 32. Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointi-alueiden vuokrasopimusten neliökustannukset ja niiden prosentuaaliset muutokset vuonna 2024.

Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueilla on yhteensä 537 niin kutsuttua 3+1-sopimusta vuoden 2024 lopussa. Se vastasi 38 prosenttia koko sopimuskannasta. Vuokrasopimusten alaisesta pinta-alasta 3+1-sopimukset vastasivat lähes 446 000 neliömetrillä 37 prosenttia.

Yhteistyöalueen sisällä sopimusten määrä vaihteli hyvinvointialueittain, mutta kaikilla alueilla noin kolmannes tai hieman yli kolmannes vuokratusta alasta kuului 3+1-sopimuksiin.

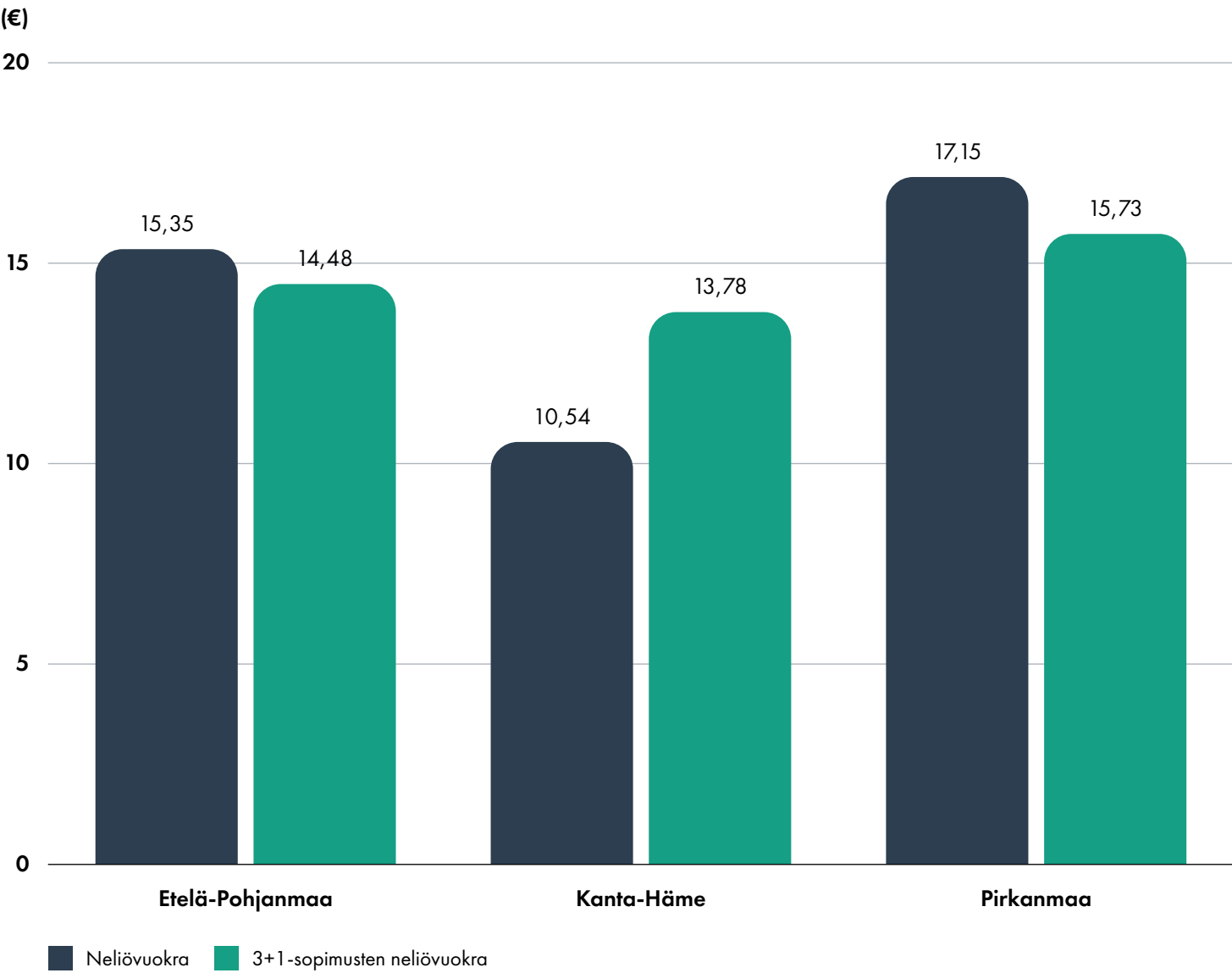
Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueella oli vuoden 2024 lopussa 173 niin kutsuttua 3+1-sopimusta. Ne vastasivat 34 prosenttia alueen koko sopimusmäärästä ja 33 prosenttia vuokra-alasta (lähes 118 000 m²). Sopimusten neliövuokra oli reilut 14 €/m² ja asukaskohtainen vuokra alle 9 euroa asukasta kohden.

Kanta-Hämeen hyvinvointialueen 3+1-sopimusten määrä vuoden 2024 lopussa oli 30 kappaletta, mikä oli 114 vähemmän kuin vuoden alussa, ja vain 20 prosenttia koko sopimuskannasta. Sopimukset kattoivat 37 prosenttia (hieman yli 90 000 m²) hyvinvointialueen vuokrasopimusten alaisesta pinta-alasta, mikä oli lähes 13 000 neliömetriä vähemmän kuin tammikuussa. Neliövuokra laski hieman vuoden aikana ollen joulukuussa alle 14 €/m²euroa. Asukaskohtainen vuokra pysyi reilussa 7 eurossa per asukas.



Kuvio 33. Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointi-alueiden vuokrasopimusten ja 3+1-sopimusten arvot vuoden 2024 lopussa.

Pirkanmaan hyvinvointialueella oli 334 niin kutsuttua 3+1-sopimusta vuoden 2024 lopussa, mikä oli 95 sopimusta enemmän kuin tammikuussa. Ne vastasivat 45 prosenttia hyvinvointialueen koko sopimusmäärästä ja 40 prosenttia vuokra-alasta (236 000 m², jossa noin 58 000 m² kasvu). Sopimusten keskimääräinen neliövuokra oli lähes 16 €/m² ja asukaskohtainen vuokra 7 euroa asukasta kohden.



Kuvio 34. Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden sopimusten keskimääräiset neliövuokrat vuoden 2024 lopussa.



5 Hyvinvointialueiden toimitilakustannusten kehitys

Maakuntien tilakeskus selvitti keväällä 2025 hyvinvointialueiden, Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen sekä HUS-yhtymän toimitilakustannuksia vuosille 2023–2032. Tarkoituksena oli luoda malli toimitilakustannusten ennakoimiselle hyvinvointialueiden vuoden 2023 aloitustilanteen

tila- ja kulurakenteen perusteella. Malli tuotti kaksi perusuraa, joiden avulla voidaan jatkossa vertailla hyvinvointialueiden toimitilakustannuksia keskenään sekä arvioida yksittäisen alueen tekemien toimenpiteiden vaikutuksia sen tilakustannuksiin alueellisesti ja valtakunnallisesti.

Hyvinvointialueiden vuoden 2023 tilakustannustiedot eivät vielä olleet keskenään suoraan verrannollisia, koska alueiden kirjaus- ja tiliöintikäytännöt vaihtelivat. Tästä syystä tietoja jouduttiin laskennassa yksinkertaistamaan.

Investoinnit oletettiin rahoitettavan 100-prosenttisesti velkarahalla. Laskelmissa käytettiin Maakuntien tilakeskuksen investointiselvityksen mukaan laskettua valtakunnallista keskikorkoa ja sen oletettua vuotuista nousua.

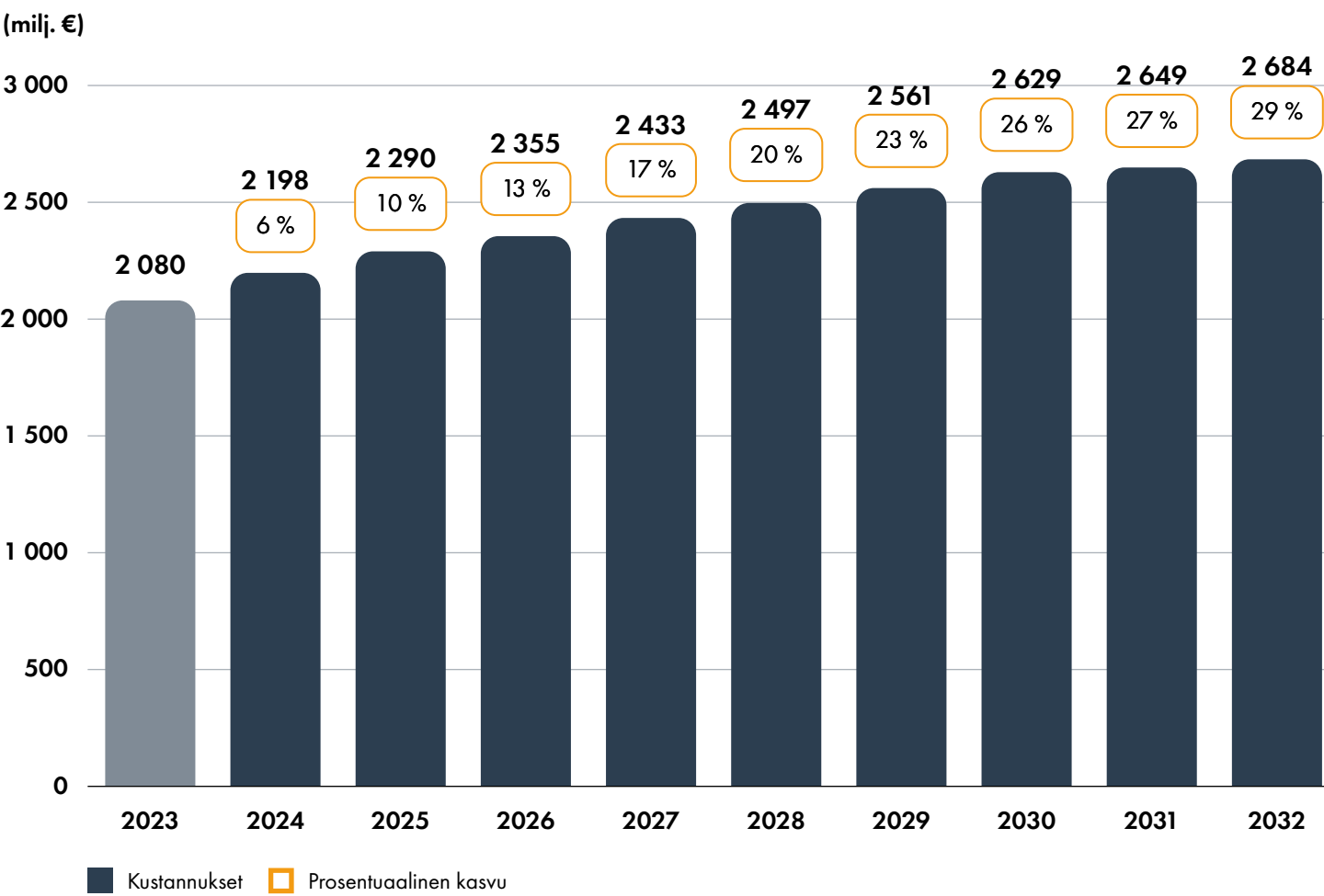
Perusurien laskennan yhteydessä vuoden 2023 toimitilakustannukset kuitenkin tarkentuivat, kun aiemmin valtakunnallisiin keskiarvoihin perustuneet arviot korvattiin toteumilla. Toinen merkittävä tarkentava tekijä oli investointitietojen, kuten korkokustannusten ja aikataulujen, täsmentyminen.

Hyvinvointialueiden tilakustannustietojen vertailukelpoisuuden parantamiseksi Maakuntien tilakeskus käynnisti keväällä 2025 työn alueiden valtakunnallisten toimitilakustannusten määrittelyjen ja laskennan uudistamiseksi.



5.1 Hyvinvointialueiden tilakustannusten perusurat vuosille 2023–2032

Perusuria laskettiin kahden ja viiden prosentin vuosikustannusten kasvun olettamilla. Kahden prosentin perusurassa kustannusten odotettiin pysyvän tasaisena vuoden 2032 loppuun asti. Viiden prosentin perusurassa kustannukset kasvaisivat viisi prosenttia vuosittain vuoden 2029 loppuun asti, ja sen jälkeen kaksi prosenttia vuodessa. Muut tausta-olettamat olivat samoja.

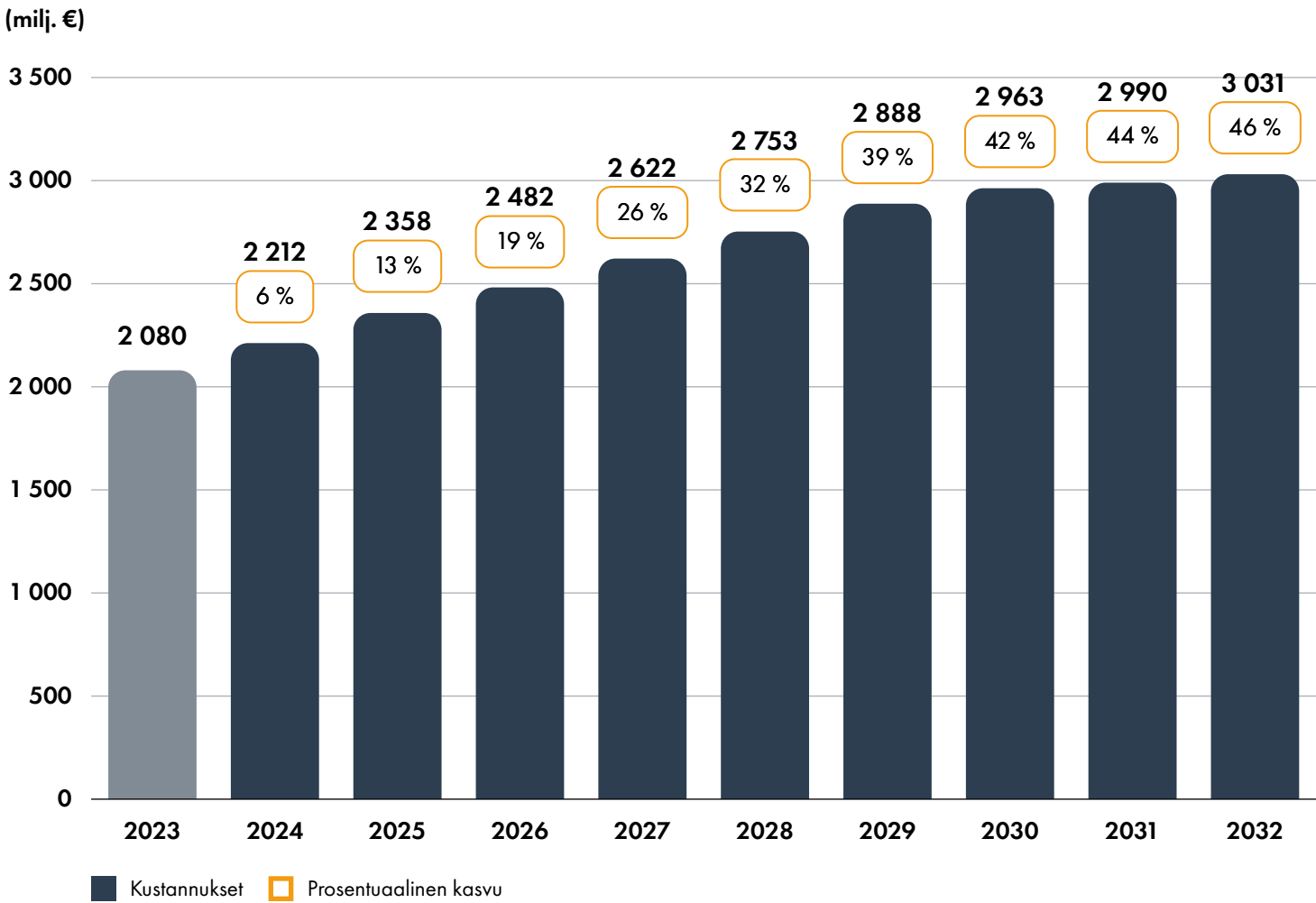


Kuvio 35. Tilakustannusten kasvuennuste vuosille 2023–2032 kahden prosentin perusuralla.

Kahden prosentin perusuran laskennan mukaan hyvinvointialueiden toimitilakustannukset nousisivat vuoden 2023 yhteensä 2,080 miljardista eurosta vuoden 2032 loppuun mennessä yhteensä 2,684 miljardiin euroon. Kulut, mukaan lukien vuokrat, kasvaisivat siis noin 29 prosenttia.

Kahden prosentin perusuralla omistettujen kohteiden kustannukset kasvaisivat 0,791 miljardista eurosta 1,106 miljardiin euroon, mikä vastaisi 40 prosentin kasvua vuoden 2032 loppuun mennessä. Vastaavasti vuokratulot kasvaisivat 1,289 miljardista eurosta 1,578 miljardiin euroon eli 22 prosenttia vuoden 2032 loppuun mennessä.

Viiden prosentin perusuran laskennan mukaan hyvinvointialueiden toimitilakustannukset nousisivat vuoden 2023 yhteensä 2,080 miljardista eurosta vuoden 2032 loppuun mennessä yhteensä 3,031 miljardiin euroon. Kulut, mukaan lukien vuokrat, kasvaisivat siis noin 46 prosenttia.



Kuvio 36. Tilakustannusten kasvuennuste vuosille 2023–2032 viiden prosentin perusuralla.

Viiden prosentin perusuralla omistettujen kohteiden kustannukset kasvaisivat 0,791 miljardista eurosta 1,207 miljardiin euroon, mikä vastaisi 53 prosentin kasvua vuoden 2032 loppuun mennessä. Vastaavasti vuokratulot kasvaisivat 1,289 miljardista eurosta 1,824 miljardiin euroon eli 42 prosenttia vuoden 2032 loppuun mennessä.

Kun laskennallista kahden prosentin perusuraa vertailtiin satunnaisten hyvinvointialueiden vuoden 2024 toteutuneisiin toimitilakustannuksiin, huomattiin, että aluekohtaisissa luvuissa oli havaittavissa noin 5 miljoonan euron poikkeamia molempiin suuntiin perusurasta, mutta valtakunnallisesti vain 0,6 miljoonan euron ero. On kuitenkin huomattava, että tarkastelussa oli mukana vain 12 hyvinvointialueen toimitilojen kustannusten toteumatietoja. Muiden alueiden tiedoissa käytettiin tilinpäätösten poisto-, vuokra- ja korkotietoja sekä arvioitua kulukasvua.



6 Yhteenveto

Hyvinvointialueiden toiminta on vakiintumassa, mutta talouden tasapainottamiseen tähtäävät toimenpiteet näkyvät arjessa edelleen vahvasti. Palveluverkkojen kehittäminen jatkuu useilla alueilla – osin odotettua hitaammin. Aikatauluihin ja ratkaisuihin vaikuttavat poliittiset päätökset ja alueelliset kysymykset.

Kolmen vuoden voimaanpanolakiin perustuva siirtymäaika kunnilta vuokrattujen toimitilojen osalta on päättymässä vuoden 2025 lopussa. Neuvottelut kuntien kanssa jatkuvat, ja osalle alueista optiovuosi tulee tarpeeseen. Kokonaisuutta monimutkaistaa kuntien yhtiöittämisvelvoite hyvinvointi-alueille vuokrattaville tiloille.

Vuonna 2024 hyvinvointialueiden käytössä oli yhteensä noin 2,2 miljoonaa neliometriä vuokra-asetuksen mukaisia, niin kutsuttuja 3+1-sopimusten piirissä olevia tiloja. Niiden vuokratustannukset olivat 400 miljoonaa euroa vuodessa. Nykyisen tiedon mukaan vuoden 2025 lopussa vuokra-kohteiden lukumäärä olisi vähenemässä noin neljänneksen, mutta pinta-alat selvästi vähemmän. Tiedot tarkentuvat, kun hyvinvointialueiden ja kuntien neuvottelut tilojen jatkokäytöstä etenevät.

Valtakunnallisesti tarkastellen hyvinvointialueiden käytössä olevien tilojen kokonaismäärä neliömetreissä muuttui vain noin prosentin vuoden 2024 aikana. Alueiden välillä vaihtelua oli Päijät-Hämeen hyvinvointialueen kahdeksan prosentin tilavähennyksestä Kymenlaakson hyvinvointialueen kahdeksan prosentin lisäykseen. Neliömetreissä tilat kasvoivat eniten Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueella, 36 000 m².

Maakuntien tilakeskuksen laatimien perusurien mukaan hyvinvointialueiden toimitilakustannukset kasvaisivat vuodesta 2023 vuoteen 2032 mennessä 29 prosentista jopa 43 prosenttiin. Perusurat näyttäisivät ennustavan melko hyvin kustannuksia, kun niitä verrataan vuoden 2024 toteutuneisiin tilakustannuksiin. Hyvinvointialueiden

ensimmäiset vuodet ovat kuitenkin menneet ydintoimintansa haltuun ottamiseen ja vakiinnuttamiseen, eivätkä tilakustannuksissa vielä näy alueilla tehty valtava työ toiminnan tehostamiseksi.

Maakuntien tilakeskuksella ja hyvinvointialueiden kiinteistö- ja toimitilahallinnoilla on ratkaiseva rooli, kun tavoitteena on tehostaa toimitilakustannuksia 300 miljoonalla eurolla vuoteen 2028 mennessä ja saavuttaa tilojen hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä.

On selvää, että kustannuskasvun leikkaaminen edes osittain vaatii hyvinvointialueilta näkemyksellistä ja pitkäjänteistä suunnittelua, alueiden välistä ennakoluulotonta yhteistyötä sekä yhteisiin tavoitteisiin sitoutumista.

Maakuntien tilakeskus hyvinvointialueiden toimitila- ja kiinteistöhallinnon osaamiskeskuksena vie eteenpäin hyvinvointialueiden yhteisiä kehityshankkeita, jotka tukevat

- **kiinteistö- ja toimitilastrategioiden** avulla omistamisen ja tilojen käytön strategisia tavoitteita
- **sisäisen vuokrauksen mallin** avulla kustannustehokasta ja läpinäkyvää tilojen käyttöä ja johtamista

- **yhtenäistä investointiprosessia**, joka lisää tilahankkeiden tarkoituksenmukaisuutta ja ennakoitavuutta
- **tilakonsepteja**, jotka hyödyntävät alueilla kertynyttä osaamista ja kokemusta koko maan hyödyksi.

Muutokset ovat mahdollisia vain yhdessä toimimalla, parhaiksi todettuja käytäntöjä hyödyntämällä ja muutosta tavoitteellisesti johtamalla.





Maakuntien tilakeskus

Maakuntien tilakeskus Oy

Firdonkatu 2 T 83

00520 Helsinki

maakuntientilakeskus.fi

#hyvinvointialue #toimitilat #kiinteistöt

#tilajohtaminen #kiinteistöjohtaminen

#julkinalous #valtiontalous