Maakuntien tilakeskus

28.10.2026

3. JULKAISTU VERSIO

MAAKUNTIEN TILAKESKUS

HYVINVOINTIALUEIDEN TOIMITILAKUSTANNUSTEN TILANNEKUVA VUONNA 2026

Sisällysluettelo

1 Johdanto 3

2 Aineistot, niiden käsittely ja kattavuus 4

2.1 Aineistojen käsittely 5

2.2 Aineistojen kattavuus ja ajantasaisuus 5

3 Hyvinvointialueiden toimitilakustannukset valtakunnallisesti vuonna 2025 6

3.1 Hyvinvointialueiden toimitilakustannukset Etelä-Suomen yhteistyöalueella 8

3.2 Hyvinvointialueiden toimitilakustannukset Itä-Suomen yhteistyöalueella 9

3.3 Hyvinvointialueiden toimitilakustannukset Länsi-Suomen yhteistyöalueella 10

3.4 Hyvinvointialueiden toimitilakustannukset Pohjois-Suomen yhteistyöalueella 11

3.5 Hyvinvointialueiden toimitilakustannukset Sisä-Suomen yhteistyöalueella 12

4 Hyvinvointialueiden toimitilakustannusten kasvuennusteet 13

4.1 Toimitilakustannusten kehitys valtakunnallisesti 14

4.2 Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden tilakustannusten kehitys 15

4.3 Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden tilakustannusten kehitys 19

4.4 Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden tilakustannusten kehitys 21

4.5 Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden tilakustannusten kehitys 23

4.6 Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden tilakustannusten kehitys 25

5 Loppusanat 27

1 Johdanto

Maakuntien tilakeskuksen raportti hyvinvointialueiden toimitilojen tilakustannuksista käsittelee kaikkia niitä alueiden kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet vuonna 2025 tilojen omistamisesta, vuokraamisesta, käyttämisestä ja ylläpitämisestä.

Terveelliset, turvalliset ja tarkoituksenmukaiset tilat luovat tärkeän pohjan hyvinvointialueiden toiminnalle. Toimitiloissa työskentelee yli 200 000 terveydenhuollon, sosiaali- ja pelastustoimen ammattilaista. Tilat ovat myös meille kansalaisille paikkoja, joissa kohtaamme näitä ammattilaisia, kun tarvitsemme hoitoa, hoivaa, tukea ja turvaa arkeemme.

Hyvinvointialueet ovat hyvin erilaisia: Meillä on pitkien etäisyyksien hyvinvointialueita, ja suurin hyvinvointialue on pinta-alaltaan lähes kymmenkertainen kuin pienin. On hyvinvointialueita, jotka toimivat kokonaan tai lähes kokonaan vuokratiloissa, kun taas osa alueista omistaa paljon kiinteistöjä. HUS-yhtymä tuottaa vain erikoissairaanhoitoa ja osa ei lainkaan. Suurin osa alueista tuottaa erikoissairaanhoidon, perusterveydenhuollon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen. Kirjo asettaa omat haasteensa kustannusten vertailukelpoisuudelle moninaisten kirjauskäytäntöjen lisäksi.

Tähän raporttiin on koottu tiedot hyvinvointialueiden toimitilojen kustannuksista hyvinvointi- ja yhteistyöalueittain. Suora vertailu vaatisi kuitenkin alueiden erityispiirteiden ja toimintarakenteiden syvällistä tuntemusta. Maakuntien tilakeskus jatkaakin yhteistyötään hyvinvointialueiden kanssa entistä yhdenmukaisemman ja vertailukelpoisemman tiedon saamiseksi.

2 Aineistot, niiden käsittely ja kattavuus

Raportin aineisto perustuu hyvinvointialueiden vuoden 2025 tilinpäätöstietoihin, Maakuntien tilakeskuksen hyvinvointialueiden lakisääteisen Modulo-tilatietopalvelun vuoden 2025 talous- ja tilatietoihin sekä alueilta tehtyjen toimitilakustannustietojen erilliskeräyksiin.

Tilatiedoista tällä raportilla käsitellään pinta-aloja, joiden yksikkö on huonealaneliö. Pinta-alalla tarkoitetaan tilojen käyttäjien käyttämää pinta-alaa, joten raportin pinta-ala-tieto voi poiketa tilan teknisestä pinta-alasta.

Toimitilakustannukset tarkoittavat tässä yhteydessä kaikkia niitä kustannuseriä, jotka aiheutuvat tilojen omistamisesta, vuokraamisesta, käyttämisestä ja ylläpitämisestä hyvinvointialueiden toiminnan tarpeisiin. Koska hyvinvointialueiden tilakustannusten sisällöt eroavat toistaiseksi vielä toisistaan, taloustietoja ei vielä voida vertailla alueiden kesken. Tällaisia eroja ovat muun muassa ylläpitokustannusten ja oman työn kohdentaminen, tilainvestointien poistoajat ja poistojen kohdentaminen, kulujen kirjaaminen aiheutumisperiaatteella sekä tiliöinti ja kirjauskäytännöt. Maakuntien tilakeskus jatkaa työtä taloustietojen vertailtavuuden parantamiseksi.

Toimitilakustannuksista ja asukasluvuista lasketut tunnusluvut, kuten neliökustannus ja asukaskohtainen kustannus, ovat kuukausitason kustannuksia, ellei toisin mainita. Väestöpohjaisissa tunnusluvuissa käytettiin Tilastokeskuksen vuoden 2025 kuntajakoa ja asukaslukua.

Tilakustannusten perusurat ovat Maakuntien tilakeskuksen vuonna 2025 luomia ennusteita hyvinvointialueiden toimitilakustannusten kehittymiselle kahdella eri tahdilla vuodesta 2023 aina vuoteen 2032. Mallin tila- ja kulurakenteen aloitusajankohta perustuu hyvinvointialueiden vuoden 2023 sote-uudistukseen, jolloin sosiaali- ja terveyspalvelujen sekä pelastustoimen järjestämisvastuut siirtyivät kunnilta hyvinvointialueille.

2.1 Aineistojen käsittely

Tämän raportin aineistona käytettiin ensisijaisesti Maakuntien tilakeskuksen ylläpitämän Modulo-tilatietopalvelun tietoja. Palvelu kuuluu hyvinvointialueiden lakisääteisen käyttövelvoitteen piiriin, joten hyvinvointialueiden Modulo-tilatietopalvelun tuottamat tilojen käyttäjille jyvitetyt tiedot käsiteltiin raporttia varten Maakuntien tilakeskuksen tietovarastossa. Modulo-tilatietopalvelun vuoden 2025 veloitustietoja täydennettiin tarvittaessa tilinpäätöstietojen ja erilliskeräysten avulla.

2.2 Aineistojen kattavuus ja ajantasaisuus

Toimitilakustannusten kattavuutta Modulo -tilatietopalvelussa arvioitiin tarkastelemalla kustannustietoja hyvinvointialuekohtaisesti sekä vertaamalla niitä tilinpäätöstietoihin. Lähes kaikilta hyvinvointialueilta oli saatavilla kuukausittaiset veloitustiedot vuonna 2025.

Poikkeuksia kuitenkin oli. Etelä-Karjalan hyvinvointialueen toimitilakustannusten arviossa hyödynnettiin sekä Modulon että tilinpäätöksen tietoja. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen kulut arvioitiin ainoastaan tilinpäätöstiedoista. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen toimitilakustannuksissa käytettiin erilliskeräyksessä saatua kokonaiskustannusarviota. HUS-yhtymän veloitustiedoissa käytettiin erikseen kerättyjä kustannustietoja. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella taas hyödynnettiin vuoden 2025 osittaisia kustannustietoja.

Lisäksi Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen sisäisestä vuokrasta puuttuvien omistettujen kohteiden kulut arvioitiin valtakunnallisten keskimääräisten vastaavien toimintojen rakennusten laskennallisten neliökustannusten perusteella.

Veloitustietojen sisältöä tarkasteltiin kokonaisuutena pääpiirteittäin tili- ja tiliryhmien avulla. Omistettujen kohteiden toimitilakustannukset arvioitiin Modulo-tilatietopalvelun tai tilinpäätöstietojen perusteella sen mukaan, kumpi luku oli suurempi.

Vuokrakohteiden kulutarkastelussa hyödynnettiin Modulo-tilatietopalvelun vuokrakustannustietoja kaikilla hyvinvointialueilla lukuun ottamatta Kanta-Hämeen hyvinvointialuetta.

Vuoden 2025 tilinpäätöstietojen perusteella kootut toimitilakustannukset perustuivat rakennusten laskennallisiin kustannusosuuksiin ja Maakuntien tilakeskuksen aiemmin laatimien kustannusennusteiden pohjatiedoista inflaatiokertoimella johdettuihin kuluarvioihin.

3 Hyvinvointialueiden toimitilakustannukset valtakunnallisesti vuonna 2025

Hyvinvointialueiden kokonaistoimintakulut vuonna 2025 olivat Valtiokonttorin julkaisemien hyvinvointialueiden tilinpäätöstietojen mukaan yhteensä noin 32,3 miljardia euroa, joista toimitilojen osuus oli noin 2,27 miljardia euroa eli noin 7,0 prosenttia. Omistettujen kohteiden kustannukset olivat noin 0,91 ja vuokrattujen noin 1,36 miljardia euroa.

Toimitilakustannuksiin kohdistui yhteensä 10,5 miljoonaa neliömetriä, joista omistettujen osuus oli yhteensä 3,8 miljoonaa neliömetriä ja vuokrattujen 6,7 miljoonaa neliömetriä. Neliökohtaiset keskimääräiset kustannukset olivat 18,0 euroa per neliö, kun omistettujen kohteiden neliökustannus oli keskimäärin noin 20,3 euroa ja vuokrattujen 16,8 euroa.

Valtakunnalliset toimitilakustannukset olivat yhteensä 33,7 euroa per asukas. Omistettujen kohteiden asukaskohtaiset kustannukset olivat 13,5 euroa ja vuokrattujen 20,2 euroa per asukas.

Seuraavassa kuviossa on esitetty vuoden 2025 hyvinvointialuekohtaiset kokonaistoimintakustannukset ja toimitilojen osuudet kuluista sekä neliö- ja asukaskohtaiset kulut.

Etelä-Suomen yhteistyöalue

1. HUS-yhtymä	
Toimitilat (milj. €)	265,5
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	8,6 %
Toimitilat (€/hum²)	23,5
Toimitilat (€/asukas)	11,2

2. Helsingin kaupunki	
Toimitilat (milj. €)	125,6
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	4,1 %
Toimitilat (€/hum²)	16,4
Toimitilat (€/asukas)	15,2

3. Vantaa ja Kerava	
Toimitilat (milj. €)	52,9
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	4,3 %
Toimitilat (€/hum²)	17,3
Toimitilat (€/asukas)	15,1

4. Länsi-Uusimaa	
Toimitilat (milj. €)	94,2
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	4,7 %
Toimitilat (€/hum²)	21,1
Toimitilat (€/asukas)	15,6

5. Keski-Uusimaa	
Toimitilat (milj. €)	42,6
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	4,6 %
Toimitilat (€/hum²)	23,0
Toimitilat (€/asukas)	17,1

6. Itä-Uusimaa	
Toimitilat (milj. €)	22,9
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	4,7 %
Toimitilat (€/hum²)	16,2
Toimitilat (€/asukas)	19,6

7. Kymenlaakso	
Toimitilat (milj. €)	54,4
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	5,3 %
Toimitilat (€/hum²)	14,8
Toimitilat (€/asukas)	28,8

8. Etelä-Karjala	
Toimitilat (milj. €)	46,5
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	6,7 %
Toimitilat (€/hum²)	15,7
Toimitilat (€/asukas)	31,0

9. Päijät-Häme	
Toimitilat (milj. €)	70,4
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	6,4 %
Toimitilat (€/hum²)	16,4
Toimitilat (€/asukas)	28,7

Itä-Suomen yhteistyöalue

10. Etelä-Savo	
Toimitilat (milj. €)	55,2
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	6,1 %
Toimitilat (€/hum²)	13,5
Toimitilat (€/asukas)	35,6

11. Keski-Suomi	
Toimitilat (milj. €)	127,1
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	8,5 %
Toimitilat (€/hum²)	19,4
Toimitilat (€/asukas)	38,7

12. Pohjois-Karjala	
Toimitilat (milj. €)	67,8
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	7,1 %
Toimitilat (€/hum²)	17,2
Toimitilat (€/asukas)	34,9

13. Pohjois-Savo	
Toimitilat (milj. €)	118,0
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	7,7 %
Toimitilat (€/hum²)	16,9
Toimitilat (€/asukas)	39,6

Länsi-Suomen yhteistyöalue

14. Pohjanmaa	
Toimitilat (milj. €)	92,9
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	10,1 %
Toimitilat (€/hum²)	18,1
Toimitilat (€/asukas)	43,4

15. Satakunta	
Toimitilat (milj. €)	82,9
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	7,1 %
Toimitilat (€/hum²)	14,2
Toimitilat (€/asukas)	32,8

16. Varsinais-Suomi	
Toimitilat (milj. €)	211,0
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	8,2 %
Toimitilat (€/hum²)	16,0
Toimitilat (€/asukas)	35,5

Pohjois-Suomen yhteistyöalue

17. Kainuu	
Toimitilat (milj. €)	29,7
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	6,6 %
Toimitilat (€/hum²)	15,6
Toimitilat (€/asukas)	35,5

18. Keski-Pohjanmaa	
Toimitilat (milj. €)	24,1
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	5,9 %
Toimitilat (€/hum²)	11,9
Toimitilat (€/asukas)	29,7

19. Lappi	
Toimitilat (milj. €)	88,8
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	7,7 %
Toimitilat (€/hum²)	17,0
Toimitilat (€/asukas)	42,0

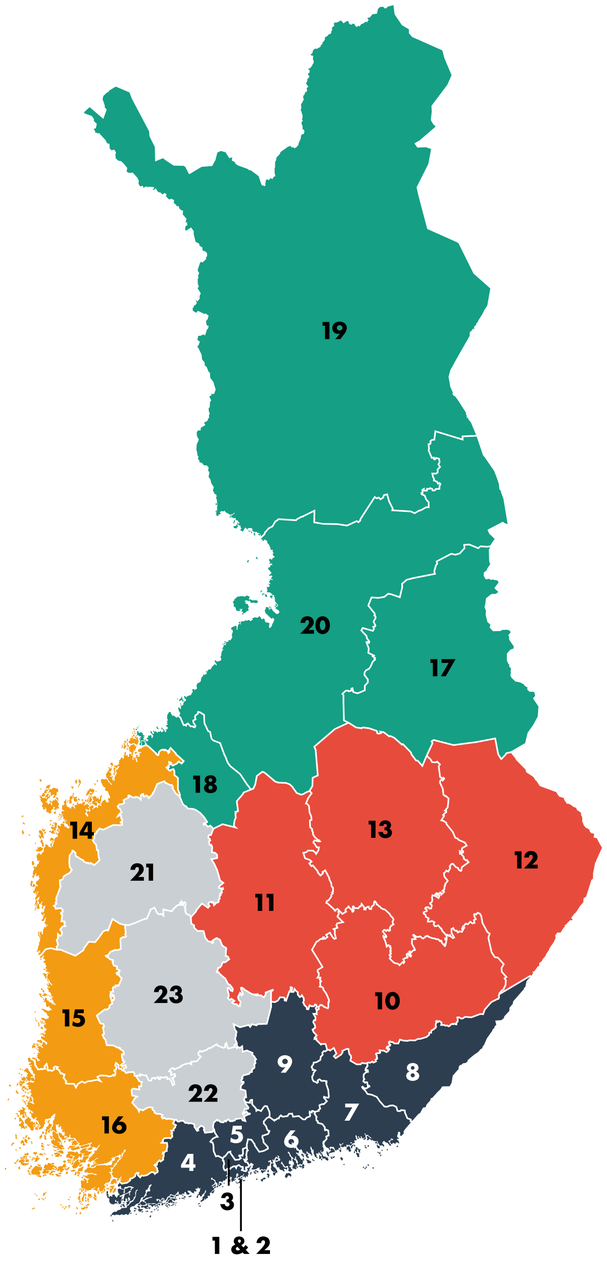
20. Pohjois-Pohjanmaa	
Toimitilat (milj. €)	215,8
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	9,8 %
Toimitilat (€/hum²)	21,2
Toimitilat (€/asukas)	42,8

Sisä-Suomen yhteistyöalue

21. Etelä-Pohjanmaa	
Toimitilat (milj. €)	95,9
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	8,6 %
Toimitilat (€/hum²)	17,3
Toimitilat (€/asukas)	42,1

22. Kanta-Häme	
Toimitilat (milj. €)	64,2
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	7,2 %
Toimitilat (€/hum²)	15,8
Toimitilat (€/asukas)	31,6

23. Pirkanmaa	
Toimitilat (milj. €)	204,6
Toimitilojen %-osuus toimintakuluista	7,1 %
Toimitilat (€/hum²)	19,2
Toimitilat (€/asukas)	31,3



Kuvio 1: Hyvinvointialueiden toimintakulut, toimitilojen osuus sekä asukas- ja neliökustannukset vuonna 2025.

3.1 Hyvinvointialueiden toimitilakustannukset Etelä-Suomen yhteistyöalueella

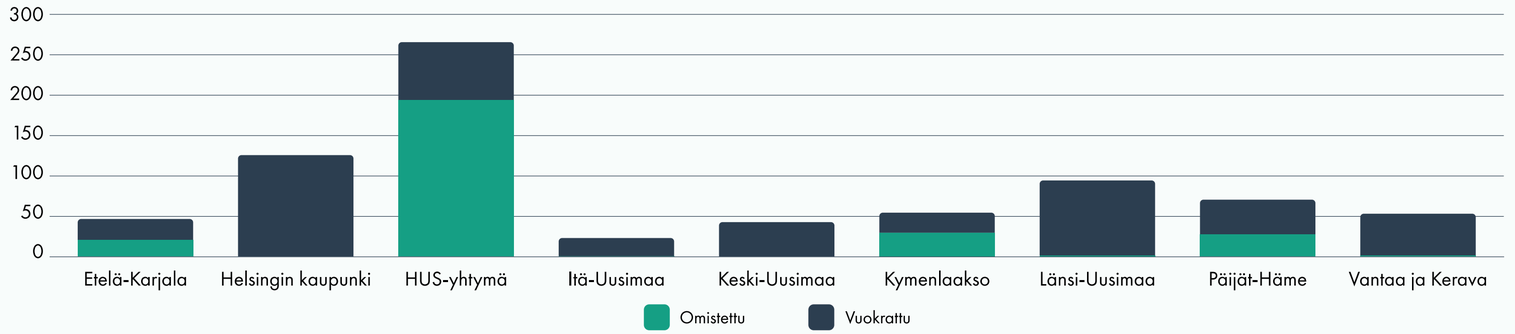
Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden toimitilakustannukset olivat vuonna 2025 yhteensä noin 775,0 miljoonaa euroa. Omistettujen kohteiden toimitilakustannukset olivat yhteensä 273,5 miljoonaa ja vuokrattujen 501,5 miljoonaa euroa.

Toimitilojen pinta-ala oli yhteensä 3,4 miljoonaa neliömetriä. Omistettujen osuus oli hieman alle 1,1 miljoonaa ja vuokrattujen 2,3 miljoonaa neliömetriä.

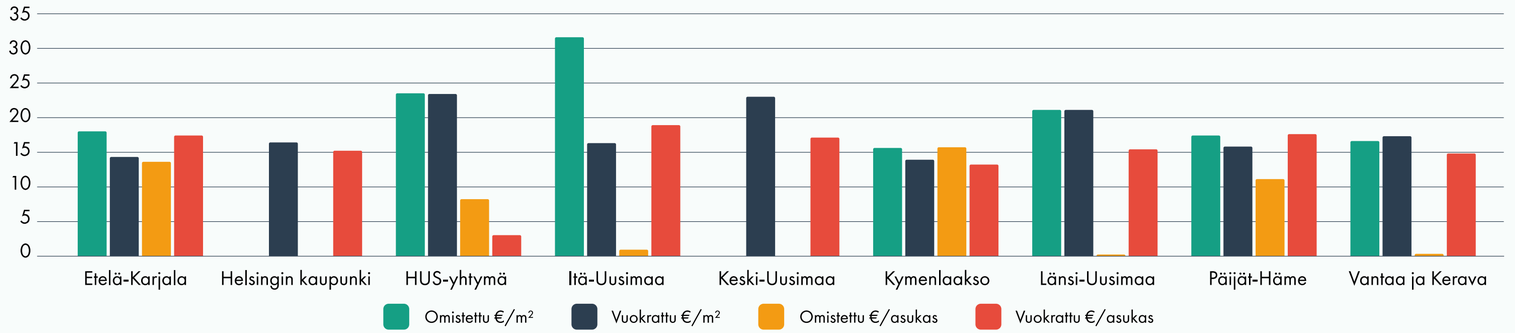
Neliökustannukset olivat yhteensä 19,0 euroa. Omistettujen kohteiden neliökustannukset olivat yhteensä 21,1 euroa ja vuokrattujen kohteiden 18,1 euroa per neliö.

Asukaskohtainen kustannus oli Etelä-Suomen yhteistyöalueella keskimäärin 15,2 euroa. Omistettujen kohteiden kustannus oli 5,4 euroa ja vuokrattujen 9,8 euroa per asukas. Omistettujen kohteiden matalampi asukaskohtainen kustannus selittyy osaltaan sillä, että useammalla Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueella oli vuonna 2025 lähes kokonaisuudessaan vuokrattu tilakanta.

Kuvio 2: Etelä-Suomen yhteistyöalueen toimitilakustannukset hyvinvointialueittain vuonna 2025 (milj. €)



Kuvio 3: Etelä-Suomen yhteistyöalueen toimitilojen neliö- ja asukaskohtaiset kustannukset hyvinvointialueittain vuonna 2025



3.2 Hyvinvointialueiden toimitilakustannukset Itä-Suomen yhteistyöalueella

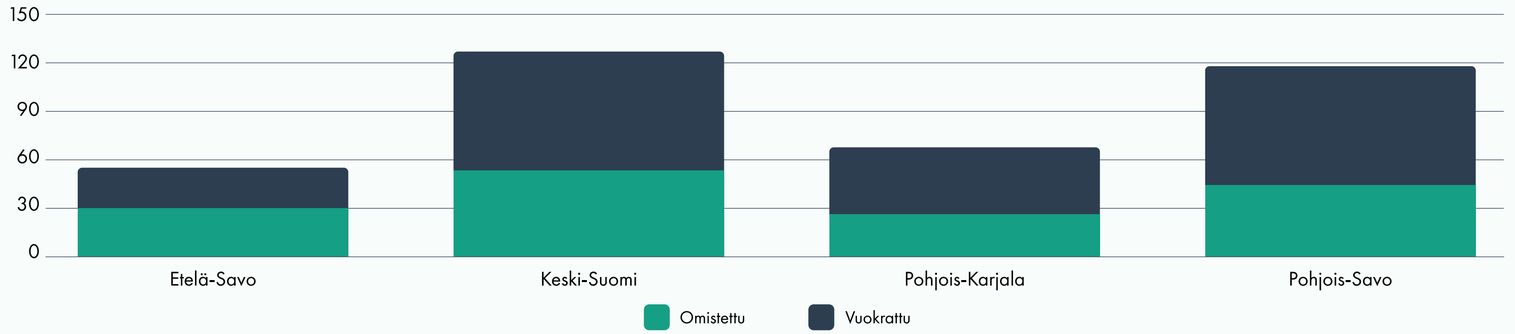
Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden toimitilakustannukset olivat vuonna 2025 yhteensä noin 368,0 miljoonaa euroa. Omistettujen kohteiden osuus oli yhteensä 153,7 miljoonaa ja vuokrattujen 214,3 miljoonaa euroa.

Toimitilojen pinta-ala oli yhteensä hieman alle 1,8 miljoonaa neliömetriä. Omistettujen kohteiden pinta-ala oli 0,7 miljoonaa ja vuokrattujen 1,1 miljoonaa neliömetriä.

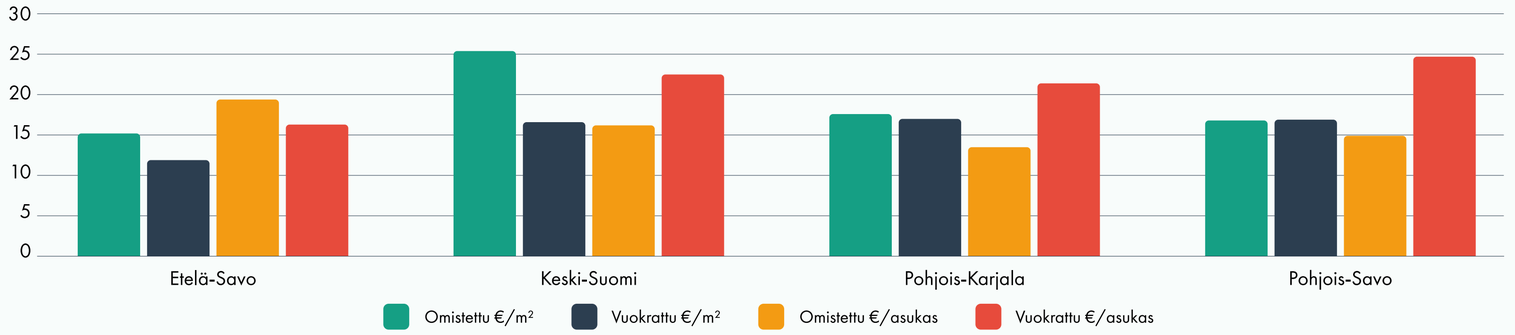
Neliökustannukset olivat yhteensä 17,1 euroa. Omistettujen kohteiden neliökustannus oli 18,8 euroa ja vuokrakohteiden 16,0 euroa.

Yhteistyöalueen asukaskohtaiset tilakustannukset vuonna 2025 olivat keskimäärin 37,7 euroa per asukas. Hallintamuodoittain asukaskohtaiset kustannukset olivat omistetuissa kohteissa 15,8 euroa ja vuokratuissa 22,0 euroa.

Kuvio 4: Itä-Suomen yhteistyöalueen toimitilakustannukset hyvinvointialueittain vuonna 2025 (milj. €)



Kuvio 5: Itä-Suomen yhteistyöalueen toimitilojen neliö- ja asukaskohtaiset kustannukset hyvinvointialueittain vuonna 2025



3.3 Hyvinvointialueiden toimitilakustannukset Länsi-Suomen yhteistyöalueella

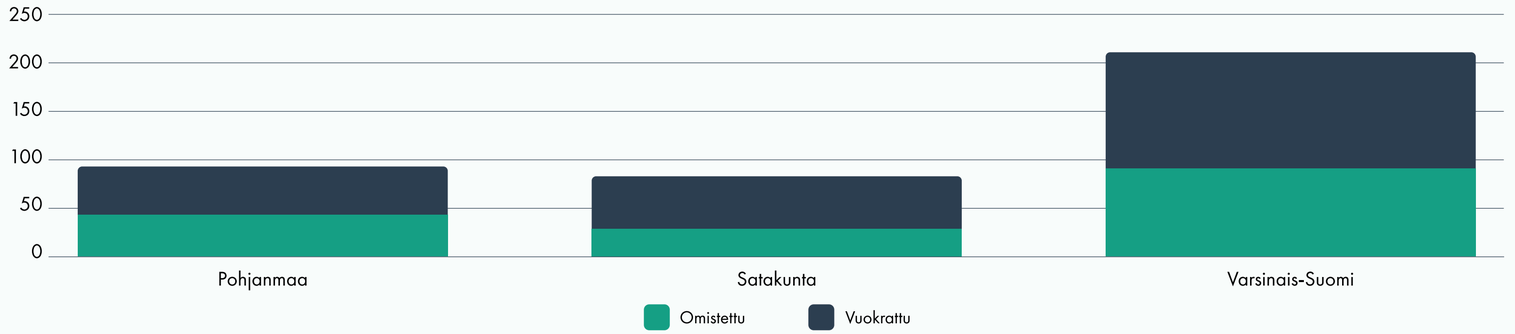
Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden vuoden 2025 toimitilakustannukset olivat yhteensä 386,8 miljoonaa euroa, joista omistettujen kohteiden kustannukset olivat 162,5 miljoonaa ja vuokrattujen 224,3 miljoonaa euroa.

Hyvinvointialueilla oli käytössään yhteensä 2 miljoonaa neliömetriä, joista omistettujen kohteiden osuus oli 0,8 miljoonaa ja vuokrattujen 1,2 miljoonaa neliömetriä.

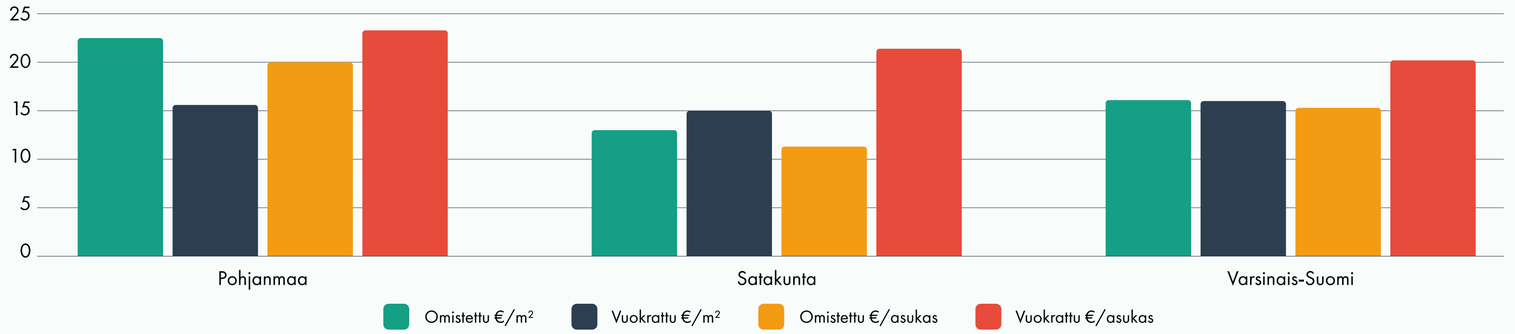
Neliökustannukset olivat yhteensä 16,1 euroa. Omistettujen kohteiden neliökustannukset olivat 16,6 euroa ja vuokrattujen 15,7 euroa.

Asukaskohtaiset kustannukset olivat yhteensä 36,5 euroa per asukas. Omistetuissa kohteissa kulut olivat 15,3 euroa per asukas ja vuokratussa 21,1 euroa per asukas.

Kuvio 6: Länsi-Suomen yhteistyöalueen toimitilakustannukset hyvinvointialueittain vuonna 2025 (milj. €)



Kuvio 7: Länsi-Suomen yhteistyöalueen toimitilojen neliö- ja asukaskohtaiset kustannukset hyvinvointialueittain vuonna 2025



3.4 Hyvinvointialueiden toimitilakustannukset Pohjois-Suomen yhteistyöalueella

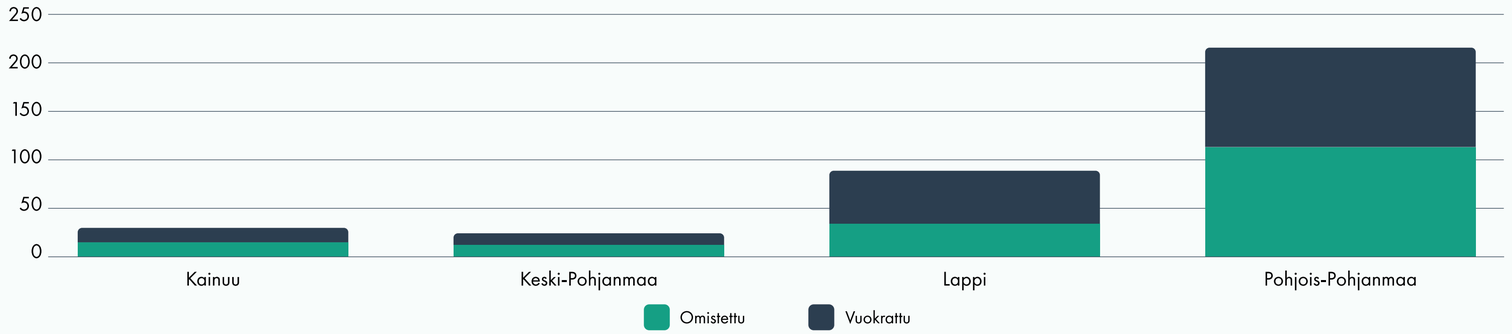
Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden toimitilakustannukset olivat vuonna 2025 yhteensä 358,3 miljoonaa euroa. Kustannukset jakautuivat 173,7 miljoonaan euroon omistetuissa ja 184,4 miljoonaan euroon vuokratuissa kohteissa.

Toimitilojen pinta-ala oli yhteensä 1,6 miljoonaa neliömetriä. Omistettujen kohteiden pinta-ala oli 0,65 miljoonaa ja vuokrattujen 0,95 miljoonaa neliömetriä.

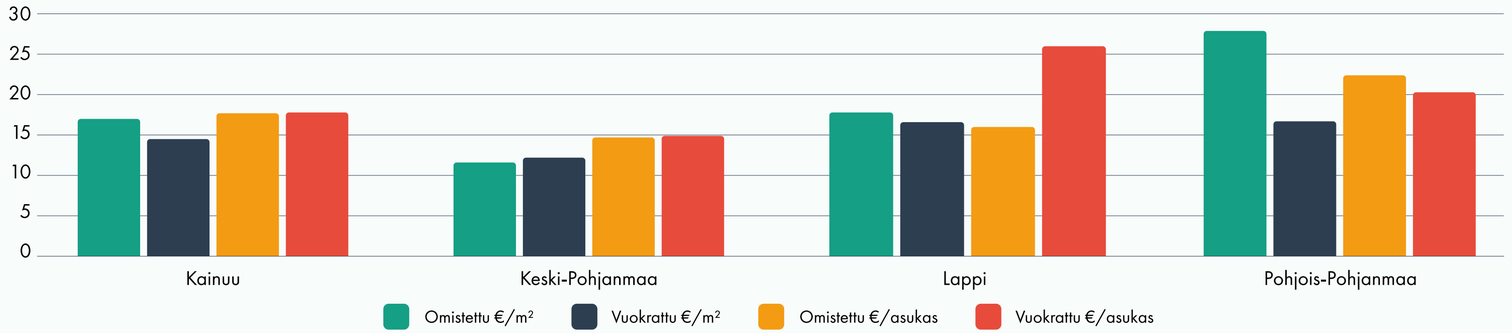
Neliökustannukset olivat vuonna 2025 yhteensä 18,5 euroa per neliö. Omistettujen kohteiden neliökustannus oli keskimäärin 22,1 euroa ja vuokrattujen 16,1 euroa.

Asukaskohtainen kustannus Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueilla oli keskimäärin yhteensä 40,7 euroa. Omistetuissa kohteissa kulut olivat 19,7 euroa ja vuokratuissa 21,0 euroa per asukas.

Kuvio 8: Pohjois-Suomen yhteistyöalueen toimitilakustannukset hyvinvointialueittain vuonna 2025 (milj. €)



Kuvio 9: Pohjois-Suomen yhteistyöalueen toimitilojen neliö- ja asukaskohtaiset kustannukset hyvinvointialueittain vuonna 2025



3.5 Hyvinvointialueiden toimitilakustannukset Sisä-Suomen yhteistyöalueella

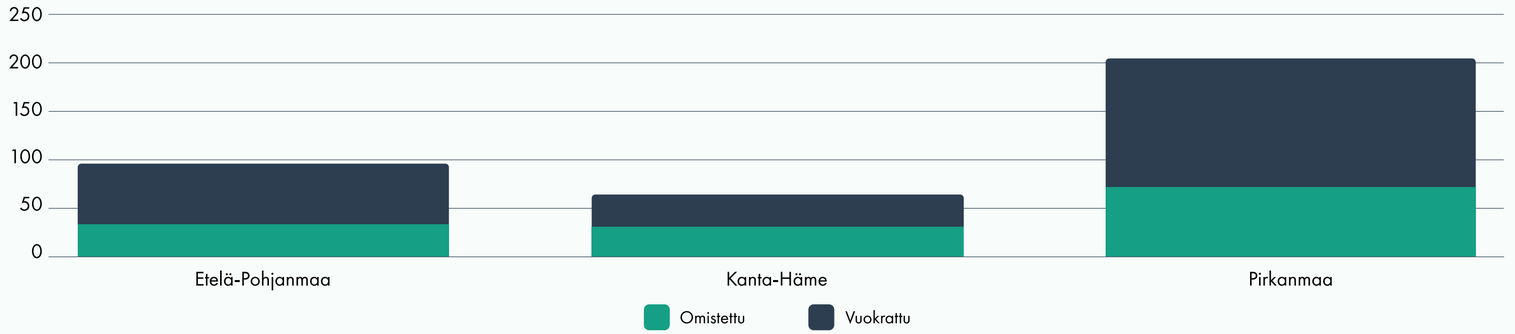
Sisä-Suomen yhteistyöalueen toimitilakustannukset vuonna 2025 olivat yhteensä 364,7 miljoonaa euroa. Omistettujen kohteiden osuus oli yhteensä 135,7 miljoonaa ja vuokrattujen 229 miljoonaa euroa.

Toimitilojen pinta-ala oli yhteensä hieman alle 1,7 miljoonaa neliömetriä, josta omistettujen kohteiden pinta-ala oli 0,5 miljoonaa neliömetriä ja vuokrattujen hieman alle 1,2 miljoonaa neliömetriä.

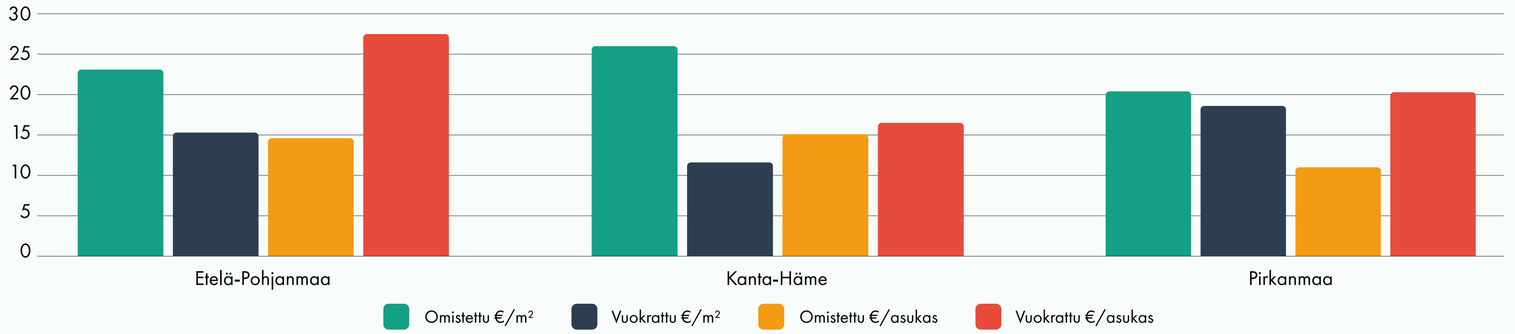
Neliökustannukset olivat 18,0 euroa per neliö. Omistettujen kohteiden neliökustannukset olivat 22,1 euroa ja vuokrattujen 16,2 euroa.

Kustannukset asukasta kohti olivat Sisä-Suomen yhteistyöalueella keskimäärin 33,6 euroa. Omistetuissa kohteissa kustannukset olivat 12,5 euroa ja vuokratuissa 21,1 euroa per asukas.

Kuvio 10: Sisä-Suomen yhteistyöalueen toimitilakustannukset hyvinvointialueittain vuonna 2025 (milj. €)



Kuvio 11: Sisä-Suomen yhteistyöalueen toimitilojen neliö- ja asukaskohtaiset kustannukset hyvinvointialueittain vuonna 2025



4 Hyvinvointialueiden toimitilakustannusten kasvuennusteet

Maakuntien tilakeskus julkaisi loppuvuodesta 2025 ennusteita, niin kutsuttuja perusuria, hyvinvointialueiden toimitilakustannuksille vuoteen 2032 asti. Ennusteet perustuivat hyvinvointialueiden vuoden 2023 tilinpäätöstietoihin ja vuoden 2024 tilainvestointitietoihin.

Ennusteita laadittiin kahden ja viiden prosentin vuosittaisille kustannusten kasvuille. Kahden prosentin perusurassa kustannusten kasvu vakioitiin. Viiden prosentin perusurassa kulujen oletettiin kasvavan viisi prosenttia vuosittain vuodesta 2023 vuoden 2029 loppuun saakka, ja sen jälkeen kaksi prosenttia vuoteen 2032 saakka.

Seuraavaksi tilakustannusten kasvuennusteita tarkastellaan vuodelle 2025 laadittujen perusurien ja tässä raportissa esitettyjen hyvinvointialueiden toteutuneiden vuoden 2025 toimitilakustannusten kesken.

Lisäksi hyvinvointialuekohtaisessa tarkastelussa esitellään ne merkittävät poikkeamat, joita Maakuntien tilakeskuksessa on mahdollisesti havaittu vuoden 2025 tilinpäätöstietojen ja Modulo-tilatietopalvelun tilakustannustietojen välillä. Tässä vertailussa mukana oli vuokrakulujen ja vuokrattujen kohteiden lisäksi myös rahoituskuluja ja poistoja.

4.1 Toimitilakustannusten kehitys valtakunnallisesti

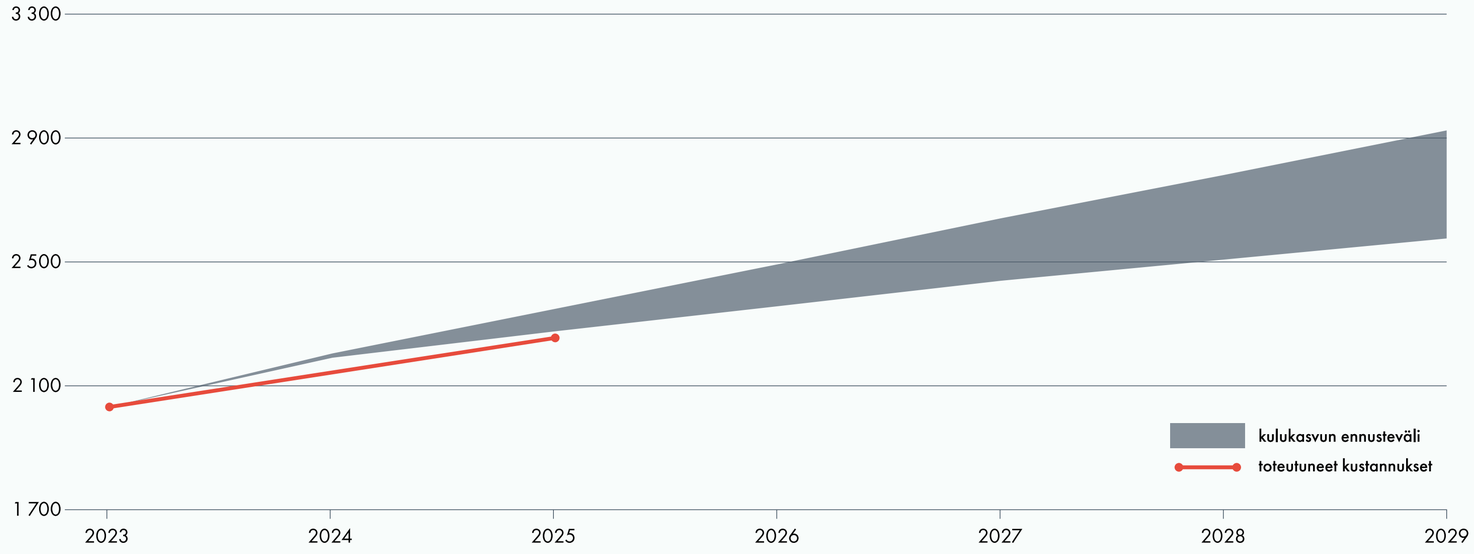
Hyvinvointialueiden vuoden 2025 yhteenlasketut toteutuneet toimitilakustannukset, 2,27 miljardia euroa, olivat pienemmät kuin kasvuennusteiden kustannukset kyseiselle vuodelle. Kustannukset olivat valtakunnallisesti yhteensä 20 miljoonaa euroa pienemmät kuin kahden prosentin perusuralla ja 88 miljoonaa euroa pienemmät kuin viiden prosentin perusuralla.

Kustannusten vaihteluväli hyvinvointialueilla oli -14,5 miljoonasta eurosta +13,5 miljoonaan euroon kahden prosentin perusuraan verrattuna. Viiden prosentin mallissa vaihteluväli oli -18,4 miljoonasta eurosta +7,2 miljoonaan euroon.

Hyvinvointialueiden omistamien kohteiden toteutuneet toimitilakustannukset vuonna 2025 olivat 0,91 miljardia euroa, mikä oli 4 miljoonaa euroa alle kahden prosentin ja 32 miljoonaa euroa alle viiden prosentin perusuran.

Hyvinvointialueiden toteutuneiden vuokrakustannusten summa vuonna 2025 oli 1,36 miljardia euroa. Se oli 15 miljoonaa euroa vähemmän kuin kahden prosentin perusurassa ja 56 miljoonaa euroa vähemmän kuin viiden prosentin perusurassa.

Kuvio 12: Hyvinvointialueiden toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset valtakunnallisesti (milj. €)



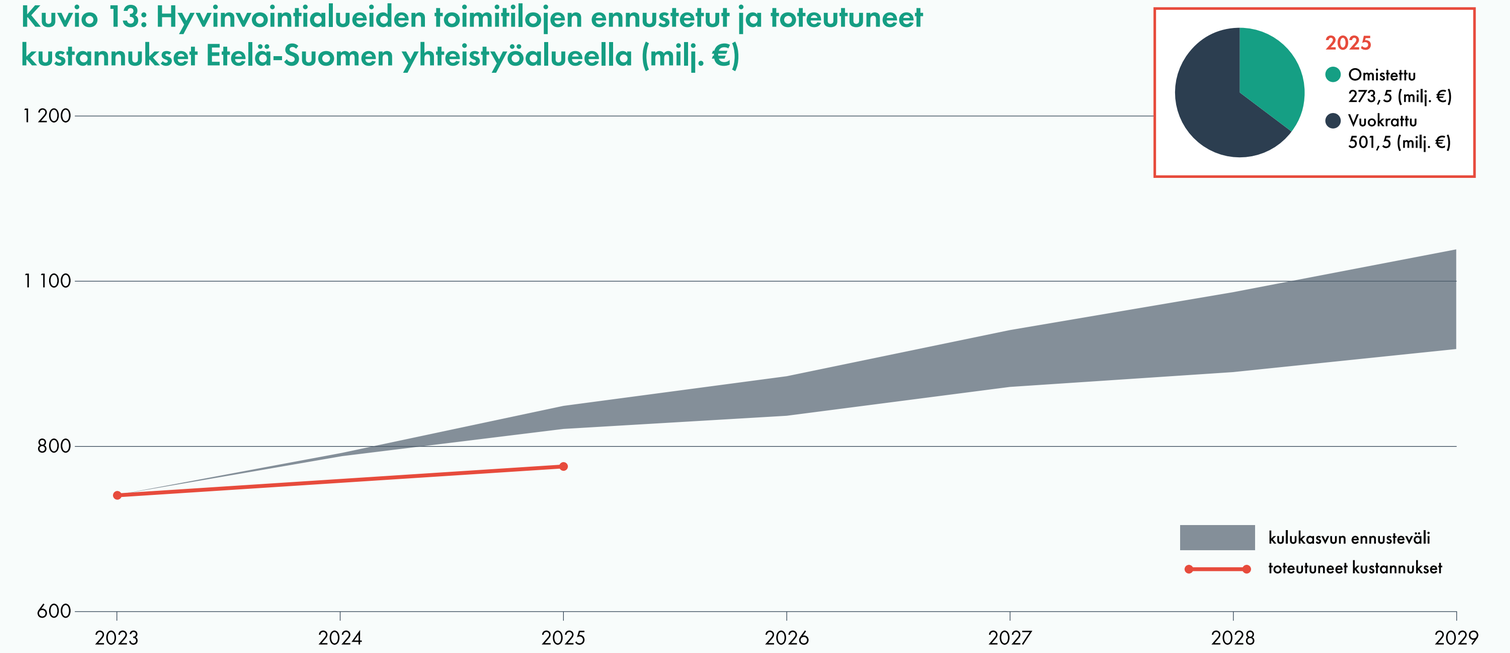
4.2 Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden tilakustannusten kehitys

Kun Etelä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden yhteenlasketut tilakustannukset vuonna 2025 olivat yhteensä 775,0 miljoonaa euroa, kahden prosentin perusuraan verrattuna kustannukset olivat 28,4 miljoonaa euroa pienemmät kuin ennusteessa, joka ennusti 803,4 miljoonan euron vuosikustannuksia. Viiden prosentin ennustemallin mukaisista kustannuksista jäätiin 52,2 miljoonaa euroa.

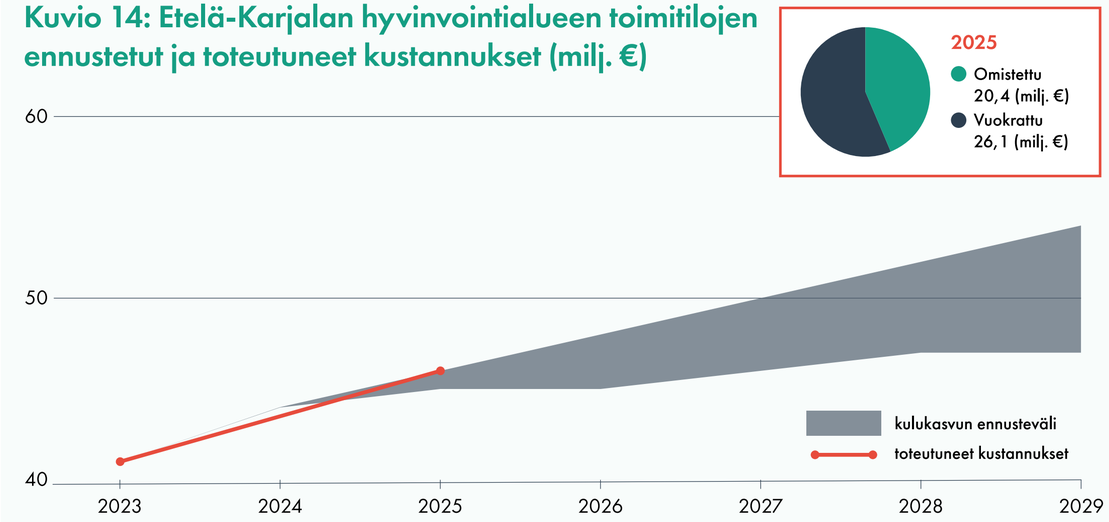
YTA:n hyvinvointialueiden omistamien kohteiden toimitilakustannukset vuonna 2025 olivat yhteensä 273,5 miljoonaa ja vuokrakohteiden 501,4 miljoonaa euroa, mikä tarkoitti, että eroa ennusteisiin kertyi omistetuissa kohteissa 2,3 miljoonaa euroa vähemmän kahden prosentin kasvuvauhdilla, ja hieman alle 10,5 miljoonaa euroa vähemmän viiden prosentin ennustemalliin verrattuna.

Vuokrakohteissa Etelä-Suomen hyvinvointialueiden yhteenlasketut kustannukset alittivat 26,1 miljoonalla eurolla kahden prosentin perusuran, ja ne olivat myös 41,7 miljoonaa euroa pienemmät kuin viiden prosentin ennusteessa.

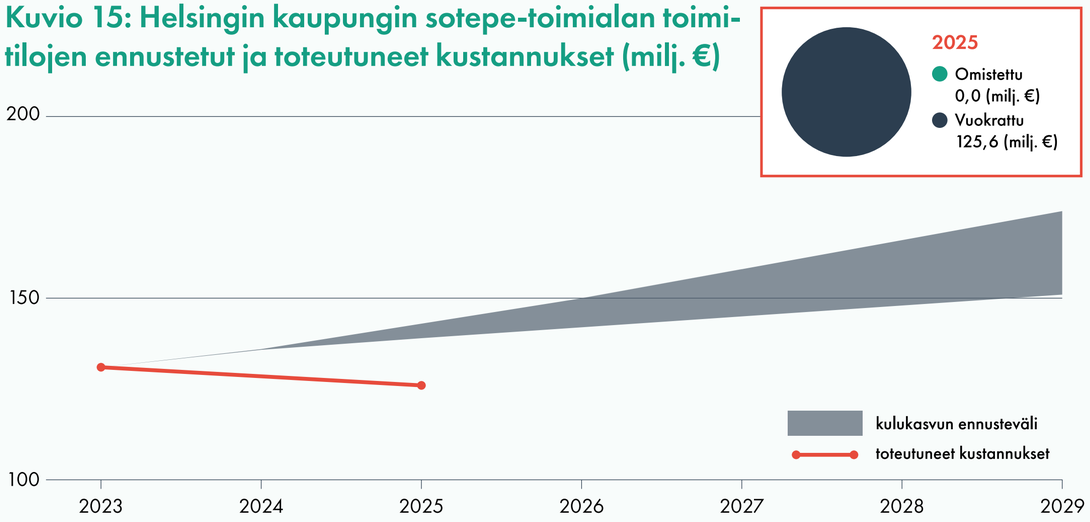
Kuvio 13: Hyvinvointialueiden toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset Etelä-Suomen yhteistyöalueella (milj. €)



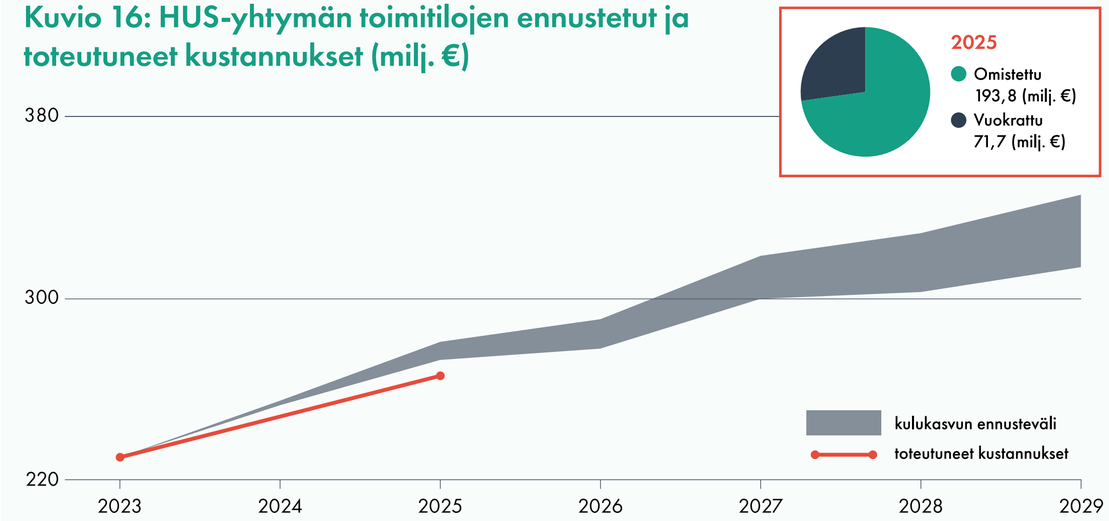
Kuvio 14: Etelä-Karjalan hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



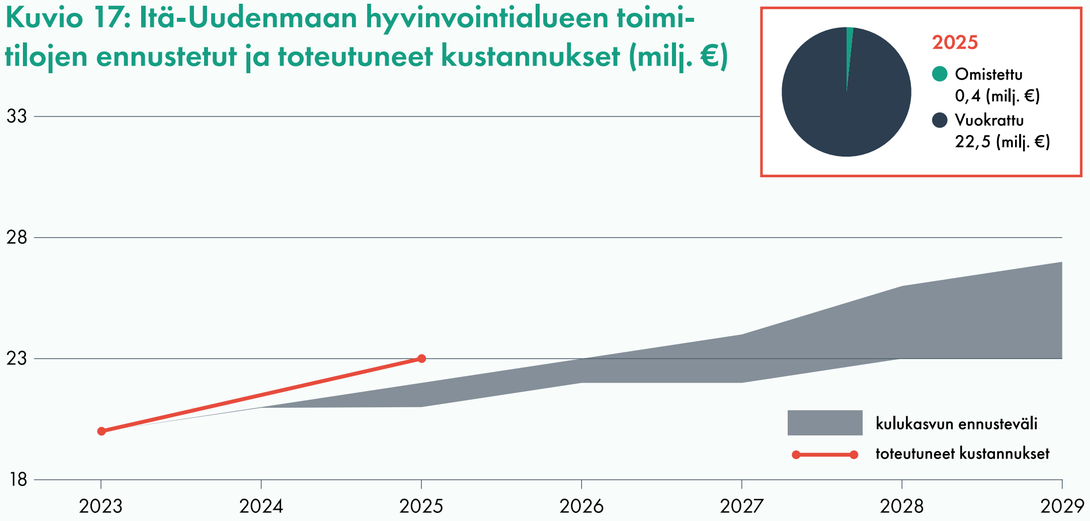
Kuvio 15: Helsingin kaupungin sotepe-toimialan toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



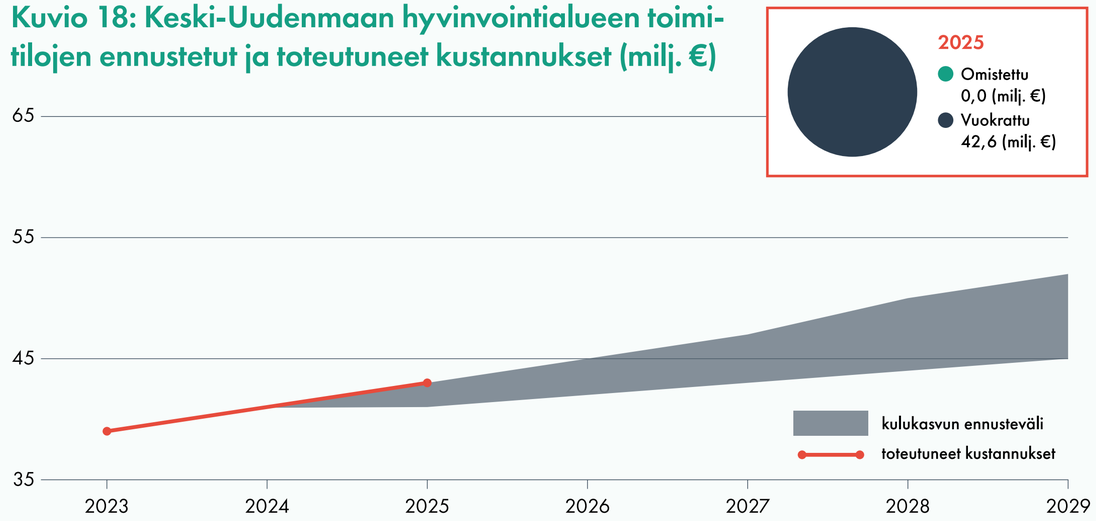
Kuvio 16: HUS-yhtymän toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



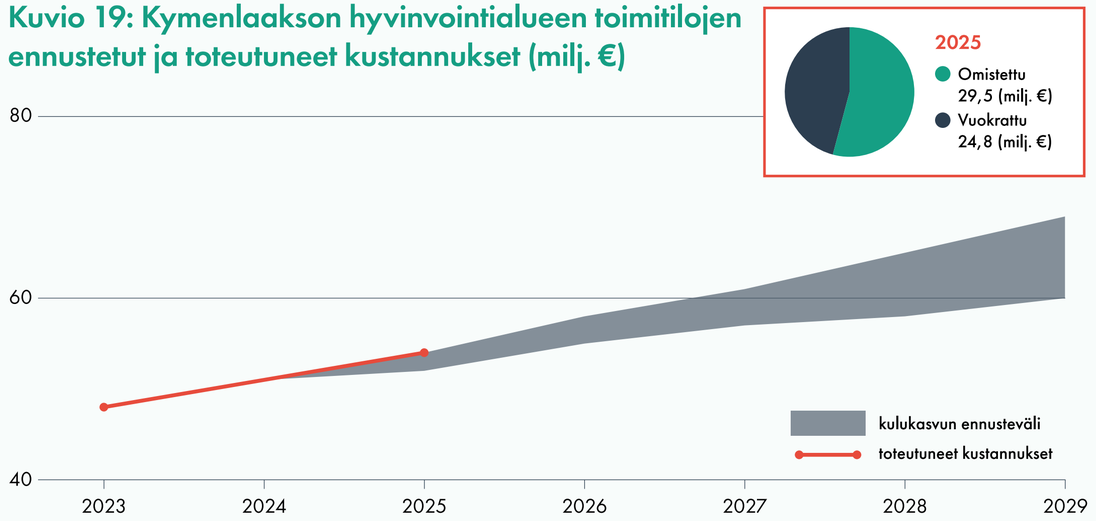
Kuvio 17: Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



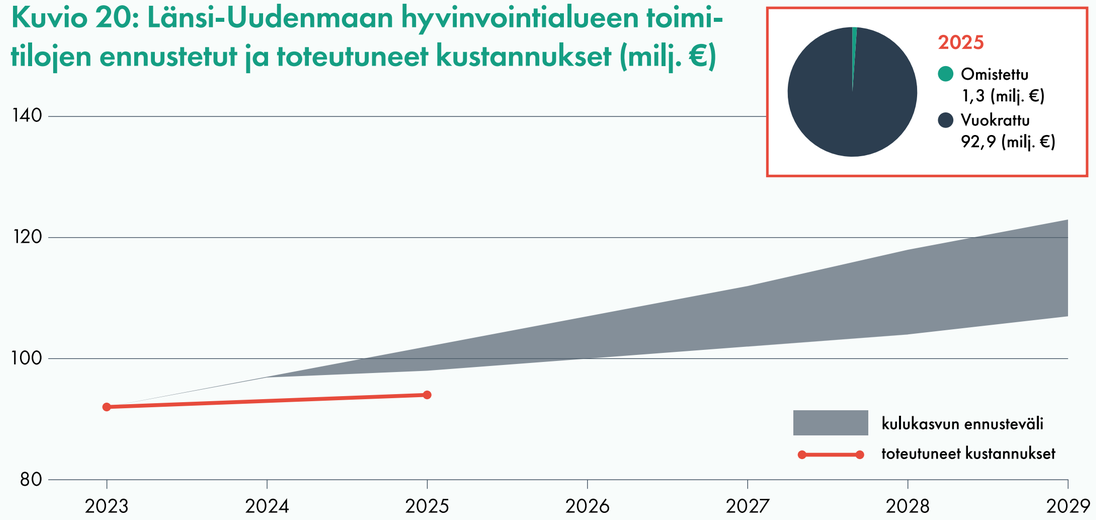
Kuvio 18: Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



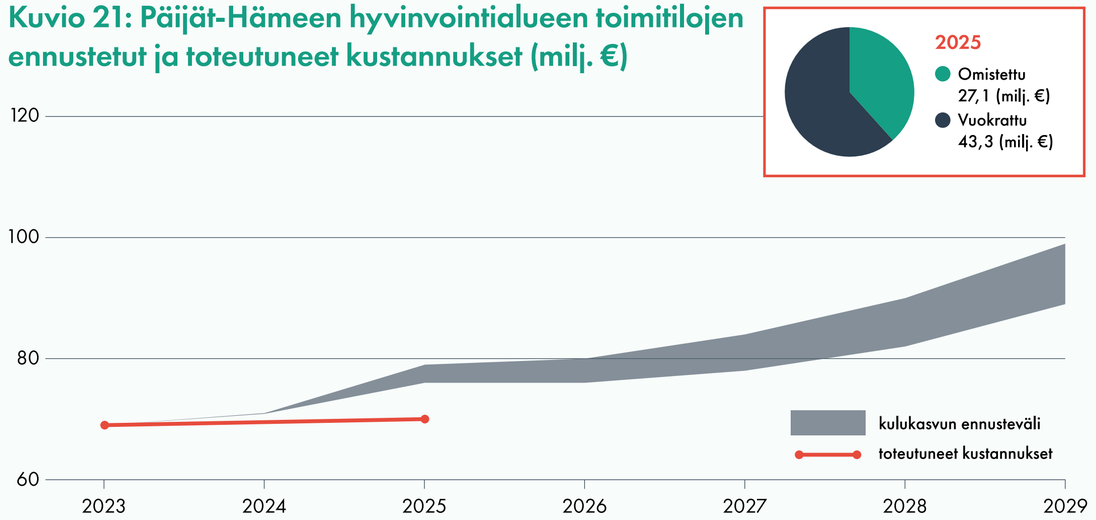
Kuvio 19: Kymenlaakson hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



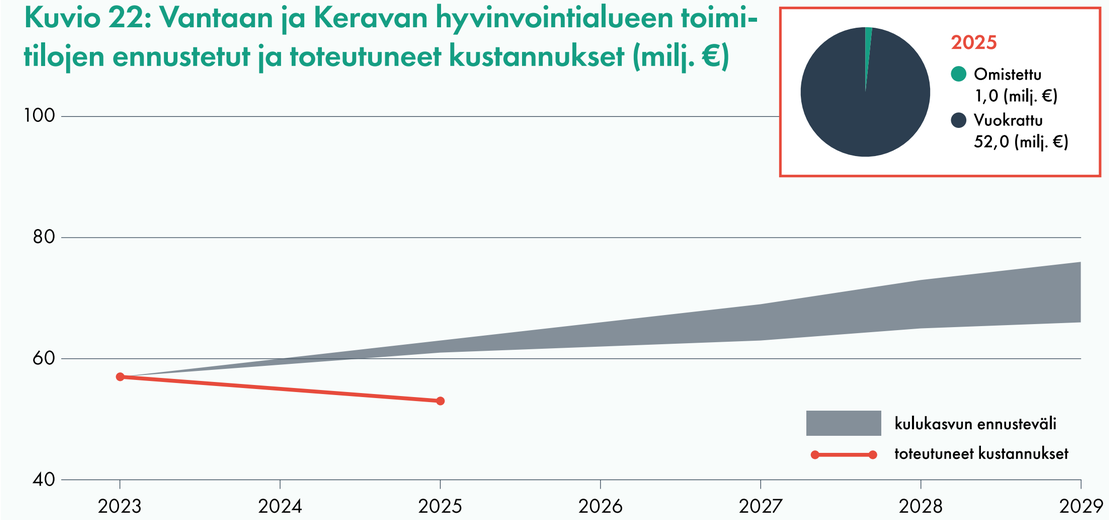
Kuvio 20: Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



Kuvio 21: Päijät-Hämeen hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



Kuvio 22: Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



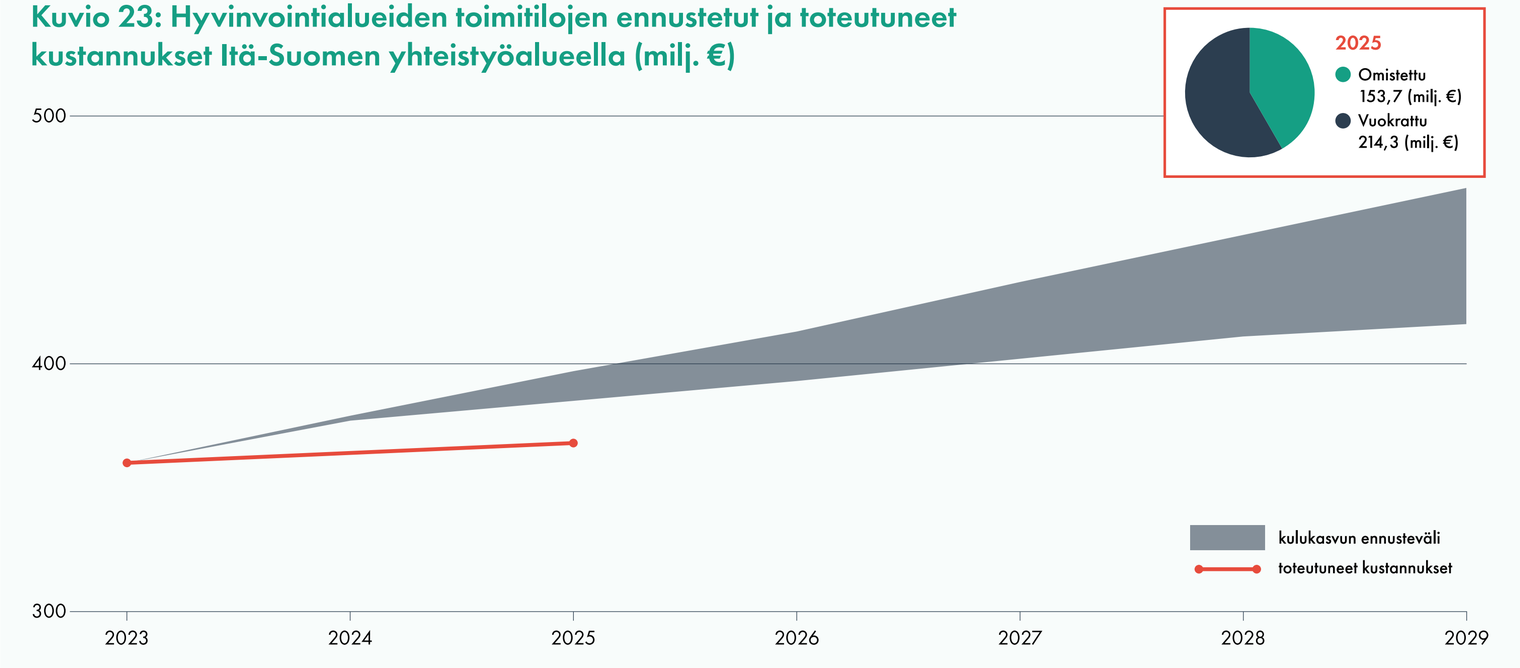
4.3 Itä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden tilakustannusten kehitys

Itä-Suomen yhteistyöalueella toimivien hyvinvointialueiden yhteenlasketut toteutuneet toimitilakustannukset vuonna 2025 olivat yhteensä 368,0 miljoonaa euroa, mikä tarkoitti, että kustannukset olivat 17,4 miljoonaa euroa pienemmät kuin kahden prosentin perusuralla ja 29,0 miljoonaa euroa pienemmät kuin viiden prosentin ennustemallissa.

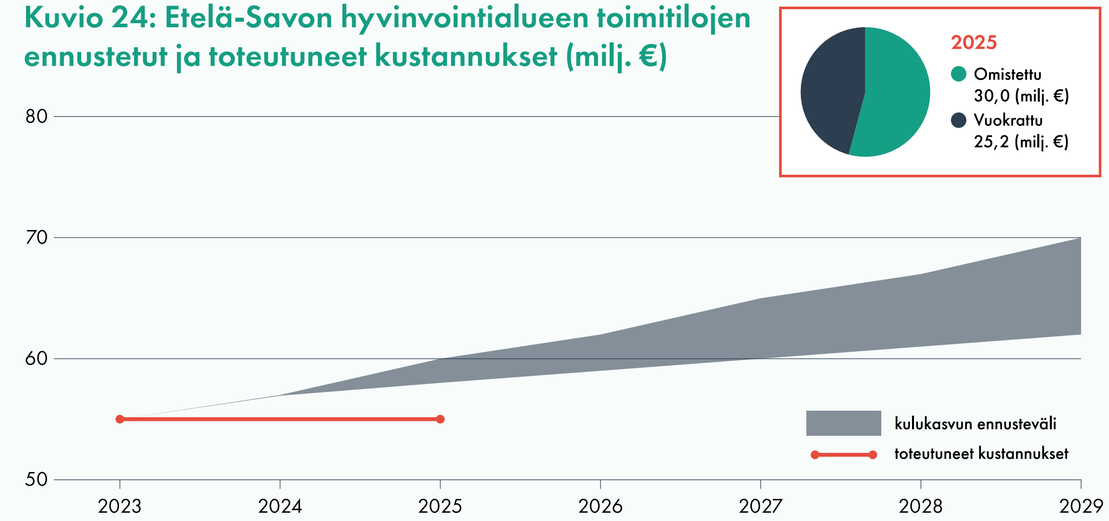
Hyvinvointialueiden omistettujen kohteiden toimitilakustannukset olivat vuonna 2025 yhteensä 153,7 miljoonaa euroa. Tämä oli 17,5 miljoonaa euroa vähemmän kuin kahden prosentin perusuralla ja 23,3 miljoonaa euroa vähemmän kuin viiden prosentin ennusteissa.

YTA:n hyvinvointialueiden yhteenlasketut toteutuneet vuokrakulut, 214,3 miljoonaa euroa, kasvoivat 3,4 miljoonaa euroa yli kahden prosentin, mutta laskivat 2,7 miljoonaa euroa alle viiden prosentin kasvuennusteiden.

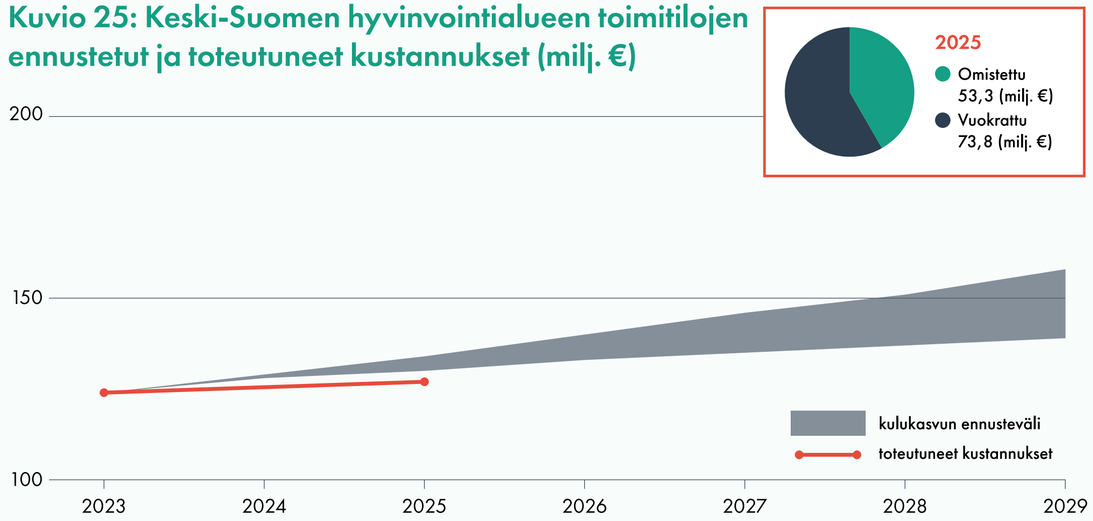
Kuvio 23: Hyvinvointialueiden toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset Itä-Suomen yhteistyöalueella (milj. €)



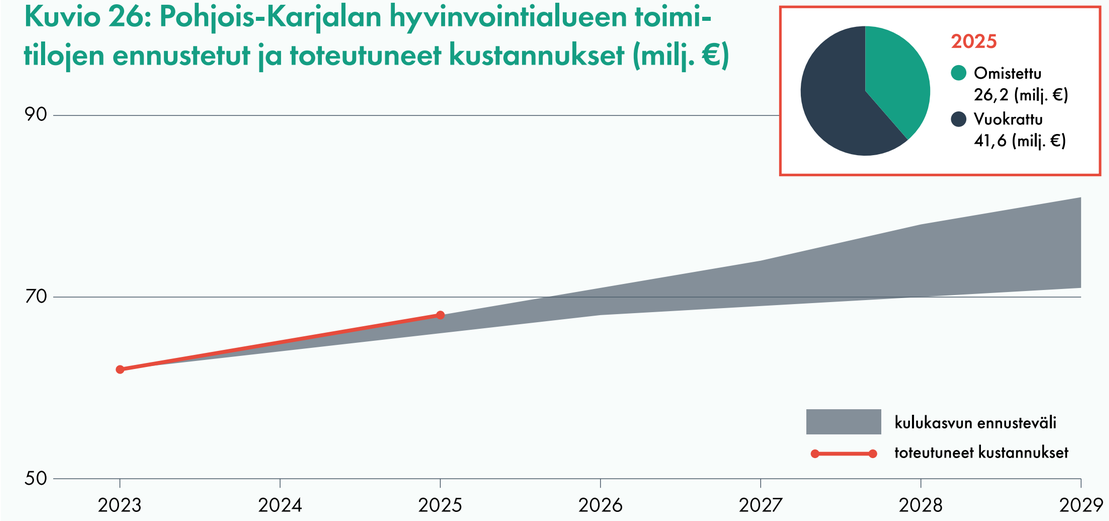
Kuvio 24: Etelä-Savon hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



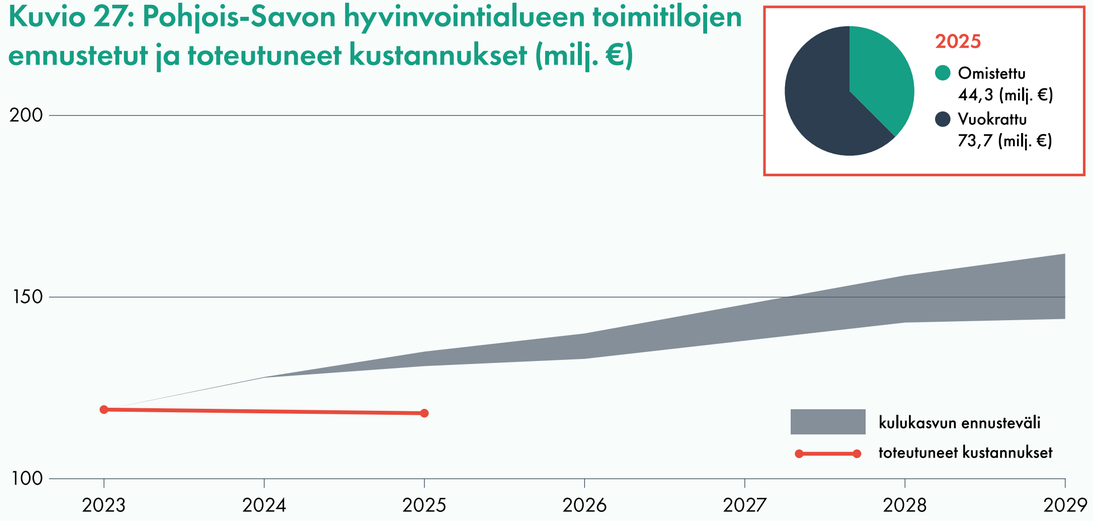
Kuvio 25: Keski-Suomen hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



Kuvio 26: Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



Kuvio 27: Pohjois-Savon hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



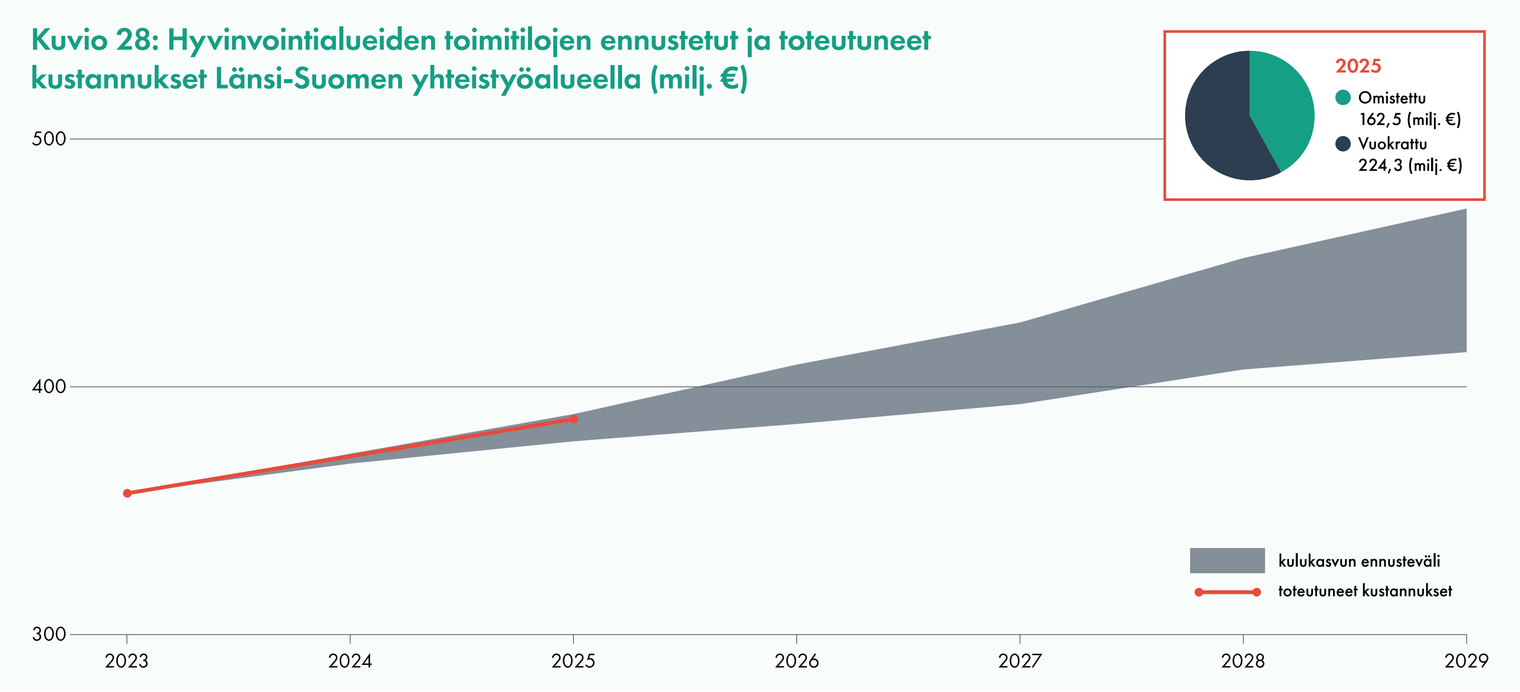
4.4 Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden tilakustannusten kehitys

Länsi-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden toteutuneet kustannukset olivat hieman ennustettua suuremmat, yhteensä noin 386,8 miljoonaa euroa. Kahden prosentin perusuraan verrattuna kustannukset kasvoivat 11,4 miljoonaa euroa enemmän kuin ennusteessa. Viiden prosentin perusuramalliin verrattuna kulut olivat 1,1 miljoonaa euroa pienemmät.

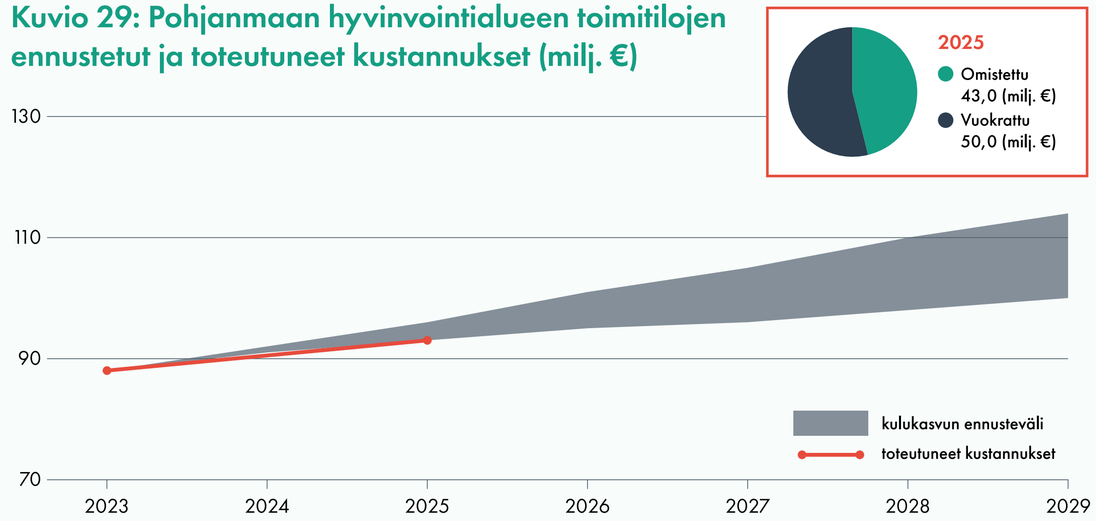
YTA:n hyvinvointialueiden omistamien kohteiden toteutuneet toimitilakustannukset olivat yhteensä 162,5 miljoonaa euroa, mikä oli 10,0 miljoonaa euroa enemmän kuin kahden prosentin mallissa ja 3,3 miljoonaa euroa enemmän kuin viiden prosentin mallissa.

Kun Länsi-Suomen hyvinvointialueiden toteutuneet vuokrakulut olivat yhteensä noin 224,3 miljoonaa euroa, kustannukset olivat 1,4 miljoonaa euroa suuremmat kuin kahden prosentin perusuralla, mutta 4,5 miljoonaa euroa pienemmät kuin viiden prosentin mallissa.

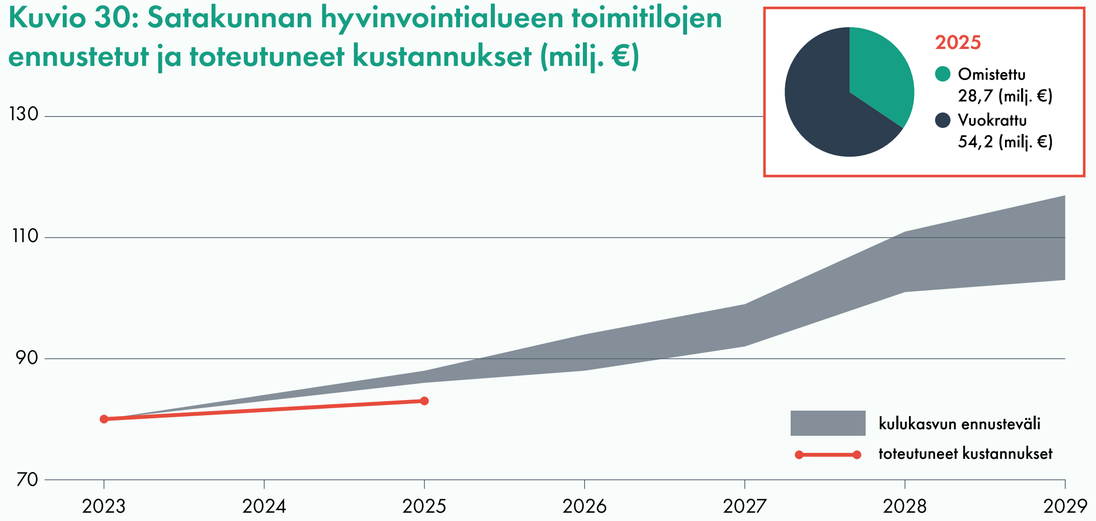
Kuvio 28: Hyvinvointialueiden toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset Länsi-Suomen yhteistyöalueella (milj. €)



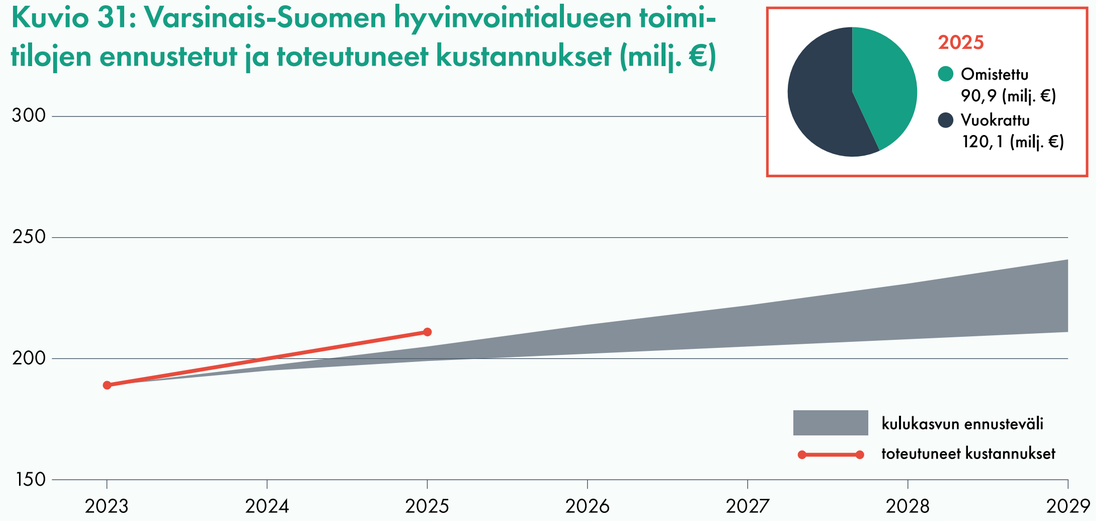
Kuvio 29: Pohjanmaan hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



Kuvio 30: Satakunnan hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



Kuvio 31: Varsinais-Suomen hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



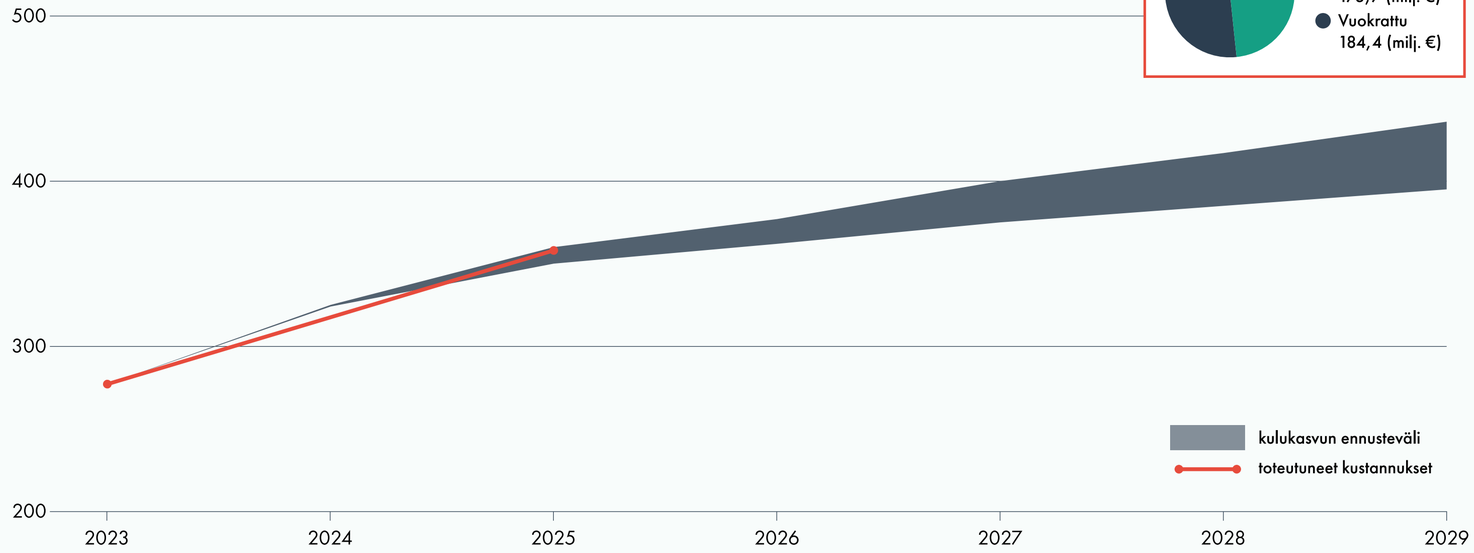
4.5 Pohjois-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden tilakustannusten kehitys

Pohjois-Suomen YTA:n hyvinvointialueiden toimitilakustannukset olivat vuonna 2025 yhteensä 358,3 miljoonaa euroa. Kahden prosentin perusuraan nähden tämä tarkoitti, että kustannukset olivat 9,5 miljoonaa euroa ennustetta suuremmat. Viiden prosentin ennustemalliin verrattuna kustannukset olivat 0,9 miljoonaa euroa pienemmät.

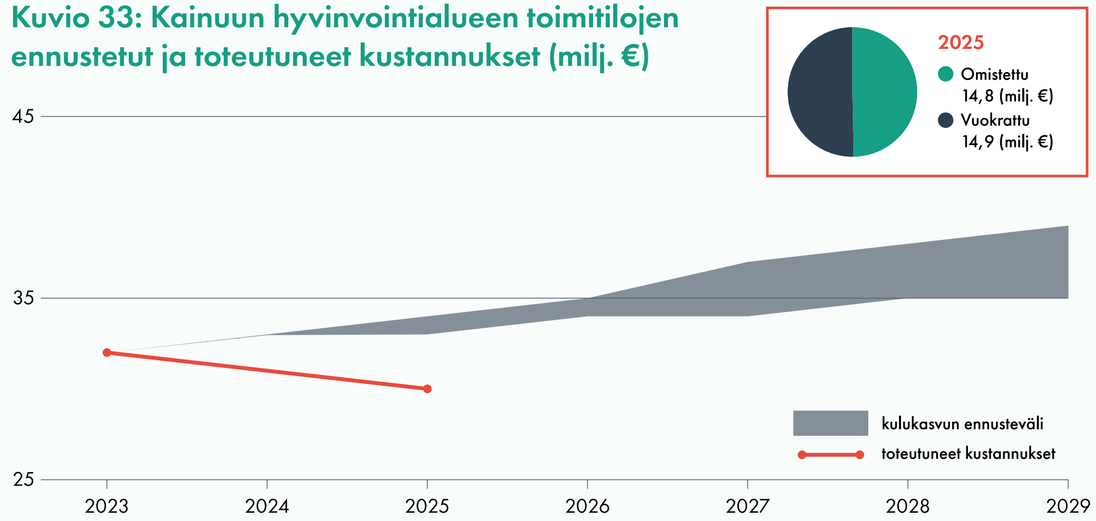
Pohjois-Suomen hyvinvointialueiden omistamien kohteiden toteutuneet yhteenlasketut kustannukset olivat noin 173,7 miljoonaa euroa, joten kustannuksia kertyi 4,6 miljoonaa euroa enemmän kuin kahden prosentin ja 1,9 miljoonaa euroa enemmän kuin viiden prosentin mallin kasvuennusteissa.

Hyvinvointialueiden toteutuneet vuokrakulut Pohjois-Suomessa olivat vuonna 2025 yhteensä 184,4 miljoonaa euroa, mikä ylitti 4,9 miljoonalla eurolla kahden prosentin kasvuennusteen, mutta alitti 0,9 miljoonalla eurolla viiden prosentin mallin mukaisen kasvun.

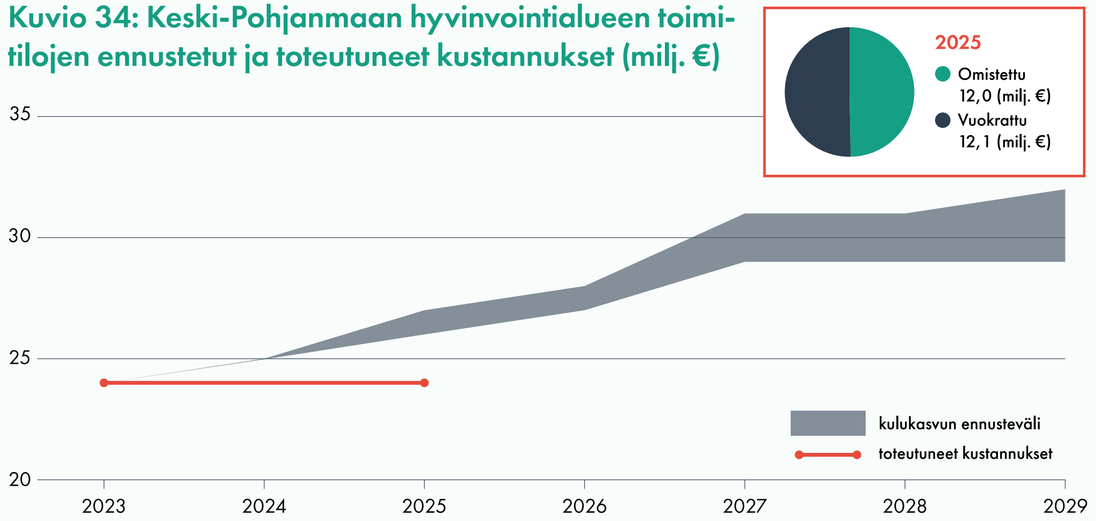
Kuvio 32: Hyvinvointialueiden toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset Pohjois-Suomen yhteistyöalueella (milj. €)



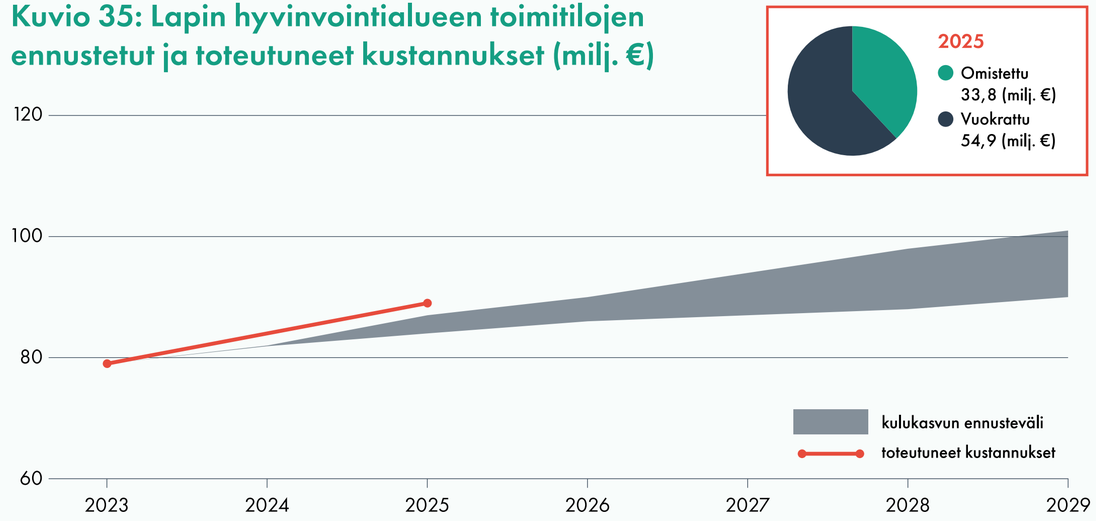
Kuvio 33: Kainuun hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



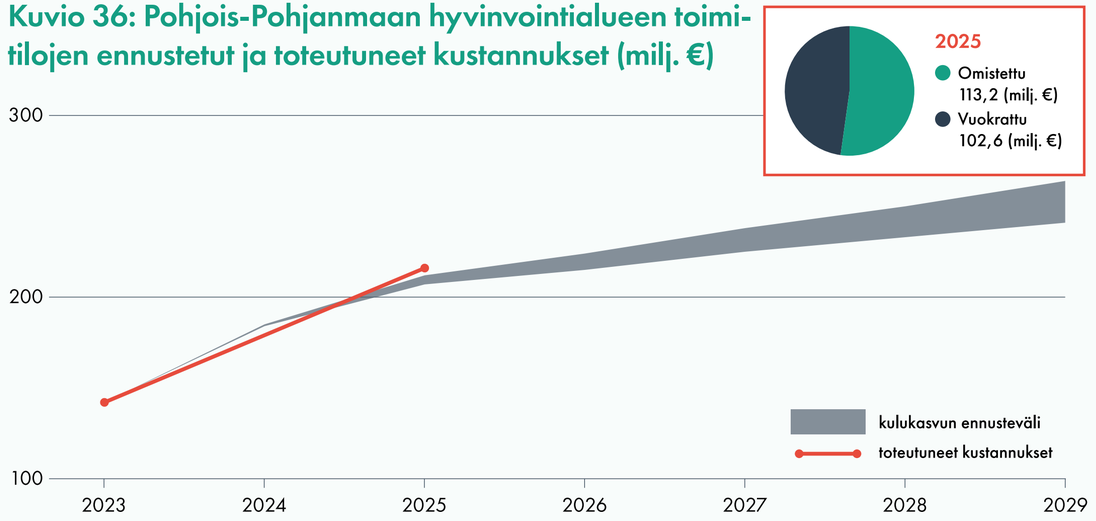
Kuvio 34: Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



Kuvio 35: Lapin hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



Kuvio 36: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



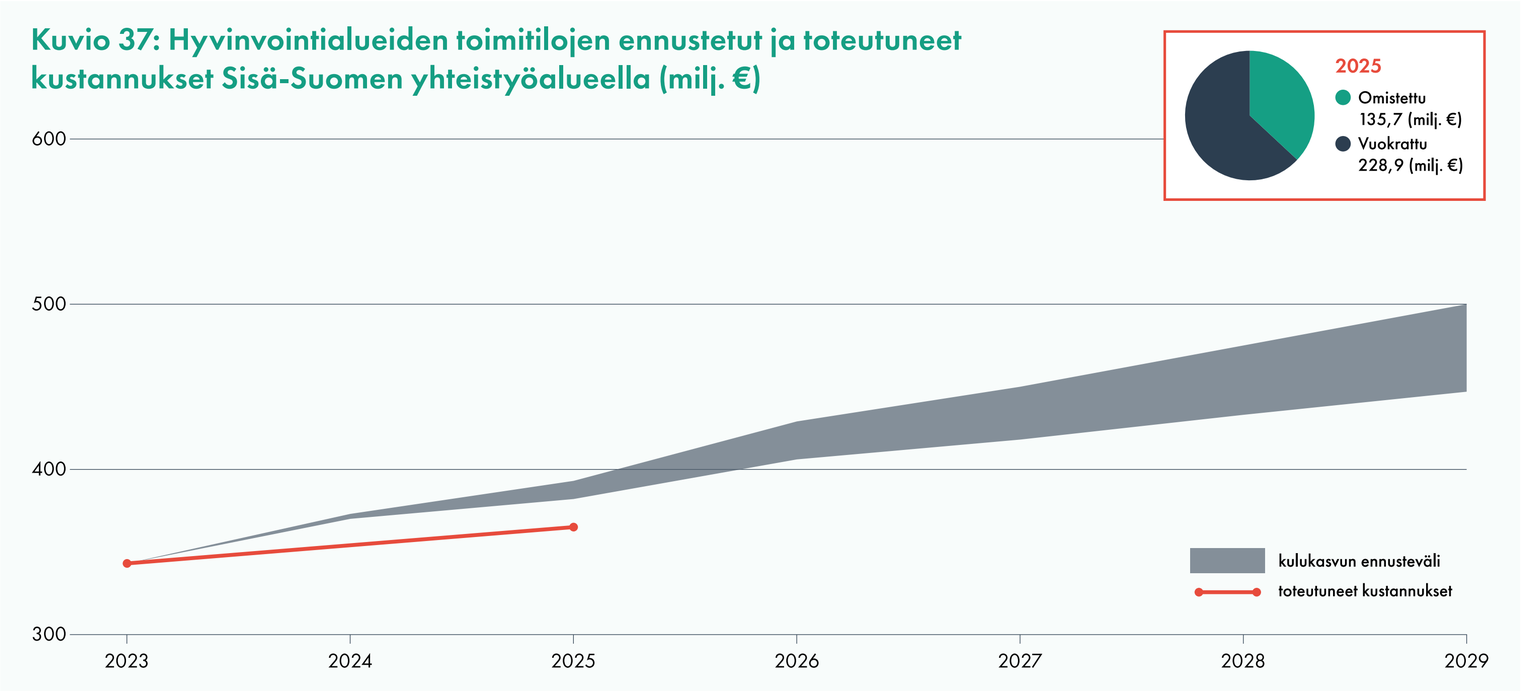
4.6 Sisä-Suomen yhteistyöalueen hyvinvointialueiden tilakustannusten kehitys

Sisä-Suomen yhteistyöalueella hyvinvointialueiden toimitila-kustannukset vuonna 2025 olivat yhteensä 364,7 miljoonaa euroa, joten alueen kulut olivat 15,5 miljoonaa kahden prosentin kasvuennustetta ja 26,9 miljoonaa euroa viiden prosentin kasvuennustetta pienemmät.

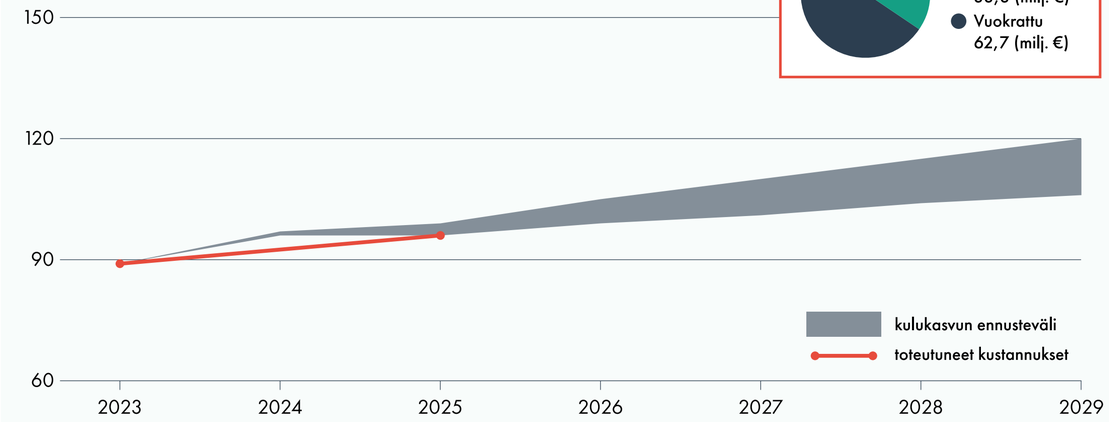
Yhteistoiminta-alueella toimivien hyvinvointialueiden omis-tettujen kohteiden toimitilakustannukset olivat vuonna 2025 yhteensä noin 135,7 miljoonaa euroa, eli 11,5 miljoonaa euroa vähemmän kuin kahden prosentin ennustemallissa. Viiden prosentin malliin nähden toteutuneet kulut olivat puolestaan 16,1 miljoonaa euroa pienemmät.

Sisä-Suomen hyvinvointialueiden toteutuneet vuokrakulut olivat vuonna 2025 yhteensä 229,0 miljoonaa euroa, mikä tarkoitti, että kahden prosentin kasvumallin mukaisia kustan-nuksia kertyi 4,0 miljoonaa ja viiden prosentin kasvumallin mukaisia 10,9 miljoonaa euroa vähemmän kuin ennusteissa.

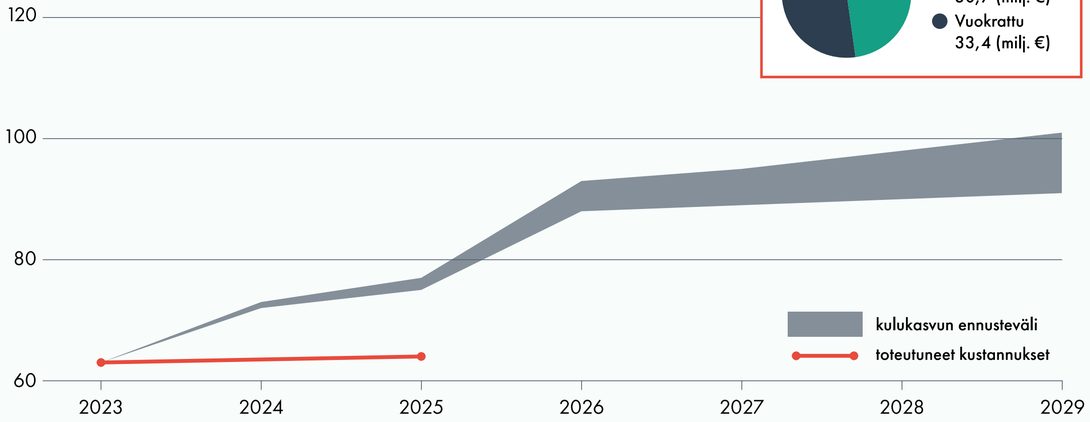
Kuvio 37: Hyvinvointialueiden toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset Sisä-Suomen yhteistyöalueella (milj. €)



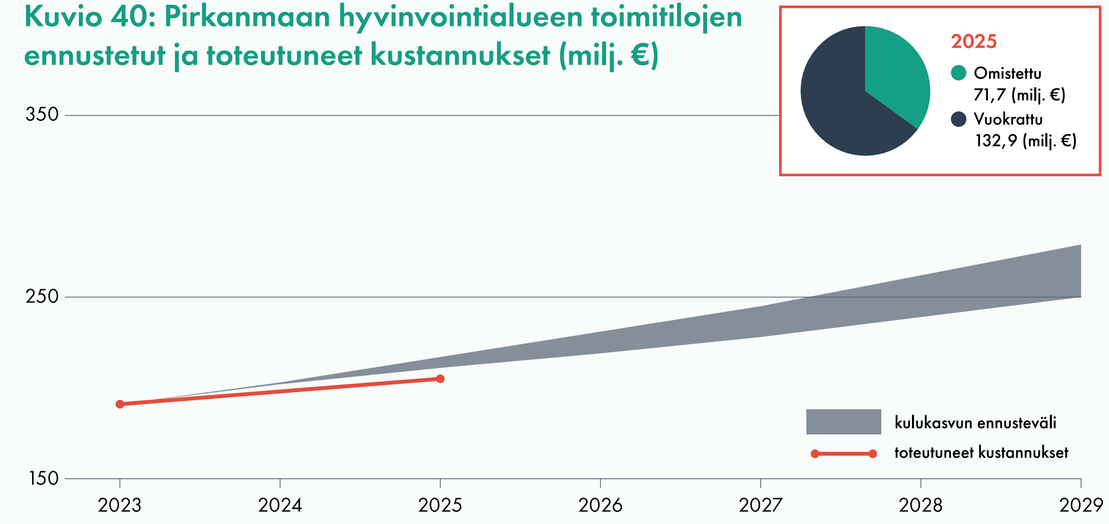
Kuvio 38: Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



Kuvio 39: Kanta-Hämeen hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



Kuvio 40: Pirkanmaan hyvinvointialueen toimitilojen ennustetut ja toteutuneet kustannukset (milj. €)



5 Loppusanat

Hyvinvointialueiden toimitilat ovat erottamaton osa sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelujen järjestämistä. Terveelliset, turvalliset ja tarkoituksenmukaiset tilat luovat perustan ammattilaisten työlle sekä palveluille, joissa ihmiset saavat hoitoa, hoivaa, tukea ja turvaa.

Vuonna 2025 hyvinvointialueiden toimitilakustannukset olivat yhteensä noin 2,27 miljardia euroa. Se vastasi noin seitsemää prosenttia alueiden noin 32,3 miljardin euron kokonaistoimintakuluista. Kustannusten suuruus ja osuus kokonaiskuluista tekevät toimitiloista kansallisesti merkittävän kokonaisuuden, jonka hallinta ja kehittäminen edellyttävät pitkäjänteistä johtamista.

Tähän raporttiin koottiin hyvinvointialueiden vuoden 2025 toimitilakustannusten valtakunnallinen ja yhteistyöaluekohtainen tilannekuva. Raportissa tarkasteltiin omistettujen ja vuokrattujen tilojen kustannuksia sekä toteutuneiden kustannusten suhdetta ennakoituihin perusuriin.

Tarkastelu vahvisti entisestään kustannusten säännöllisen seurannan ja ennakoinnin merkitystä. Samalla se osoitti, että hyvinvointialueiden erilaiset palvelu- ja tilarakenteet sekä taloustietojen kirjaamis- ja kohdentamiskäytännöt

rajoittavat vieläkin alueiden välistä vertailua. Tiedon laadun, yhdenmukaisuuden ja vertailukelpoisuuden kehittäminen onkin keskeinen edellytys kansallisen kokonaiskuvan tarkentamiselle ja tiedon hyödyntämiselle alueiden omassa johtamisessa.

Maakuntien tilakeskus toimii hyvinvointialueiden valtakunnallisena ja lakisääteisenä toimitila- ja kiinteistöhallinnon osaamiskeskuksena. Sen tehtävänä on ylläpitää hyvinvointialueiden yhteistä tilatietojärjestelmää ja siihen liittyviä palveluja sekä tukea alueita toimitila- ja kiinteistöhallinnon tehtävissään. Modulo-tilatietopalvelun, tietovarastotyön, raportoinnin ja yhteisten määrittelyjen avulla Maakuntien tilakeskus jatkaa yhtenäisen tietopohjan rakentamista. Samalla yhtiö tukee hyvinvointialueita tilahallinnan arjessa, ennakoivassa toimitilajohtamisessa, strategisessa päätöksenteossa sekä toimitilojen ja palveluverkon suunnittelussa.

Maakuntien tilakeskuksen kokemuksen mukaan vertailukelpoinen tieto ei synny yksittäisellä tiedonkeruulla. Vertailutieto edellyttää yhteisiä käsitteitä, tietorakenteita, laskentaperiaatteita ja jatkuvaa tiedon ylläpitoa. Maakuntien tilakeskuksen roolina on edistää tätä kehitystä koko maassa. Osaamiskeskus auttaa samalla hyödyntämään yhteistä tietopohjaa hyvinvointialuekohtaisesti. Näin kansallinen tilannekuva, alueiden toimitilajohtaminen ja kustannustehokkuuden kehittäminen tukevat toisiaan: laadukkaampi tieto parantaa ennakoinnin edellytyksiä ja auttaa kohdentamaan toimenpiteitä ja resursseja sinne, missä niiden tarve on suurin.

Kansallisesti merkittävän, noin 2,27 miljardin euron, vuotuisen kustannuskokonaisuuden hallinta edellyttää myös pitkäjänteistä päätöksentekoa ja eri toimijoiden sitoutumista yhteiseen kehittämiseen. Tulevina vuosina Maakuntien tilakeskus, hyvinvointialueet ja valtio jatkavat tiedon laadun ja vertailukelpoisuuden, kustannusten seurannan ja ennakoinnin sekä yhteisten toimintamallien kehittämistä. Osapuolien yhteiseksi tavoitteeksi on tunnistettu sellaiset toimitila- ja kiinteistöhallinnon toimenpiteet, joilla rakennetaan Suomeen sotepe-palvelujen tarpeita vastaava, tarkoituksenmukainen ja taloudellisesti kestävä palveluverkko, jossa tilaratkaisuja tarkastellaan osana hyvinvointialueiden toiminnan ja talouden kokonaisuutta.

Maakuntien tilakeskus

Maakuntien tilakeskus Oy
Firdonkatu 2 T 83
00520 Helsinki

maakuntientilakeskus.fi

#hyvinvointialue #toimitilat #kiinteistöt
#tilajohtaminen #kiinteistöjohtaminen
#julkinentalous #valtiontalous