

# Hyvinvointialueiden tilat tulevaisuudessa

Julkisten tilojen yhteistyöfoorumi  
16.4.2026, Helsinki

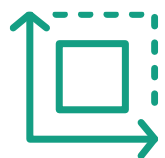
Pasi Korte  
asiakkuusjohtaja  
Maakuntien tilakeskus Oy



# Maakuntien tilakeskus

- **ROOLI:** hyvinvointialueiden lakisääteinen kiinteistö- ja toimitilahallinnon osaamiskeskus
- **ASIAKKAINA OVAT OMISTAJAT:** hyvinvointialueet, HUS-yhtymä, Helsingin kaupunki ja Suomen valtio
- **TEHTÄVÄ JA PALVELUT:**
  - Tuemme hyvinvointialueita tehokkaassa ja kestävässä **kiinteistö- ja tilajohtamisessa** sekä talouden tasapainottamisessa.
  - Ylläpidämme palveluna hyvinvointialueiden tilatietoja, kuten **vuokrasopimuksia, pohjakuvia ja tilakustannuksia**.
  - Tuotamme aluekohtaista ja valtakunnallista **tilannekuvatietoa** hyvinvointialueiden tiloista, investoinneista, vuokrasopimuksista ja kustannuksista.

# Hyvinvointialueiden tilat ja niiden kustannukset



**10,6 milj.**  
huoneneeliometriä



**2,2 mrd.\***  
euroa



**8 890**  
rakennusta

OMISTETUT

**3,8 milj.**  
huoneneeliometriä



**0,8 mrd.\***  
euroa



**5,9 mrd.**  
Investoinnit euroa

VUOKRATUT

**6,7 milj.**  
neliometriä



**1,4 mrd.\***  
euroa



**~8 000**  
vuokrasopimusta



**0,55 milj.**  
yksittäistä tilaa

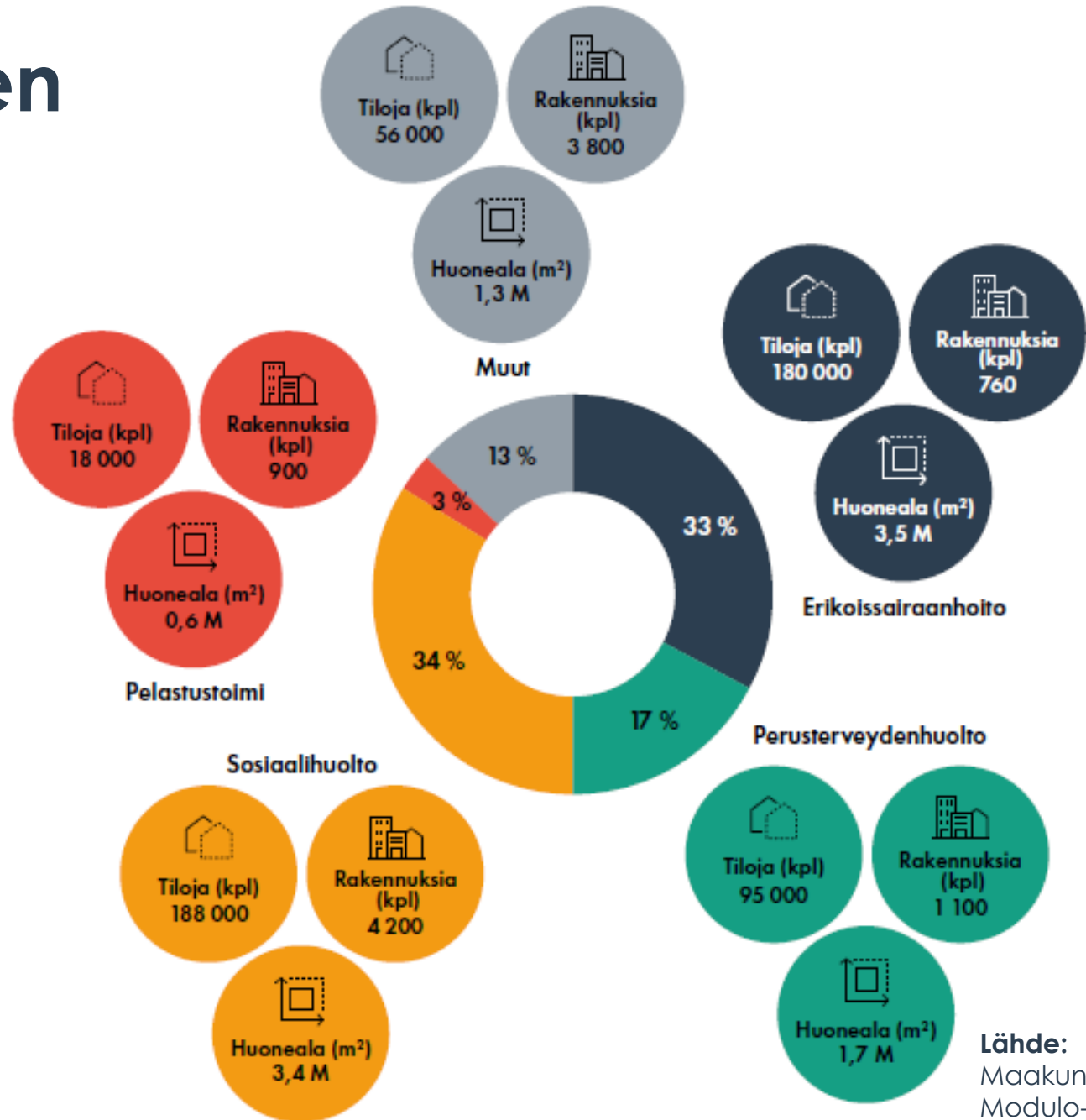


**Lähteet:**

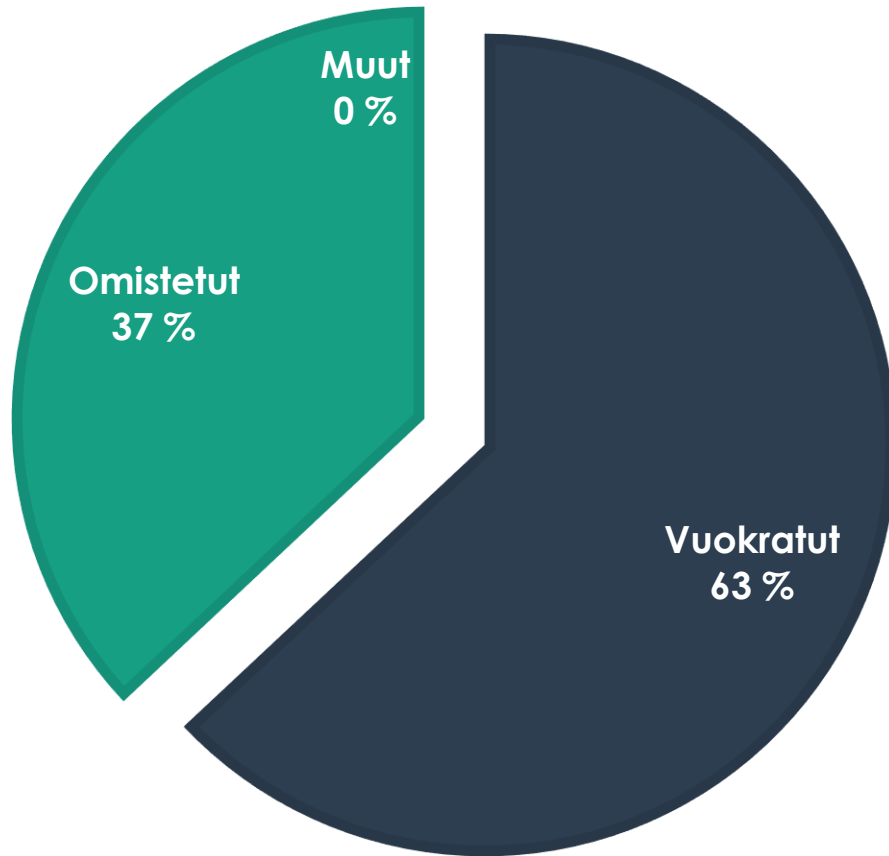
Maakuntien tilakeskus,  
hyvinvointialueiden toimitilat  
31.12.2025.

\* arvio

# Hyvinvointialueiden tilojen jakaumat toiminnoittain



# Hyvinvointialueiden toimitilojen omistus ja vuokraus sekä kuntien ns. 3+1-sopimukset



Kuntien ns. 3+1-vuokrasopimuksia on ollut kaiken kaikkiaan yli 2 000 kpl.

Viimeisten tietojemme mukaan 3+1-sopimuksia päättyi vuonna 2025 neliömäärässä mitattuna vain noin 3–6 %.

**Kunnat ovat edelleen merkittävin vuokranantaja hyvinvointialueille.**

# Hyvinvointialueiden lähiaikojen investointitarve on jopa 5,9 miljardia euroa

- **Tilainvestointien kustannusarvioiden perusteella laskettu kokonaisarvo on 5,9 mrd. €.**
  - 2,5 mrd. € rakennusvaiheessa olevat hankkeet
  - 1,4 mrd. € päätetyt, mutta ei vielä rakenteilla olevat hankkeet
  - 2,0 mrd. € ilman päätöstä, mutta suunnitteilla olevat hankkeet
- Investointitarpeen ajureina ovat palvelujen tuottaminen ja niiden tehostaminen. Tilat ovat osa kokonaisratkaisua.
- Investointien suunnitteluun ja laskentaan on luotu yhteistyössä hyvinvointialueiden kanssa yhteinen prosessi ja laskentamalli.
- Kansallinen sotepe-tilojen konseptointihanke on käynnissä.



# Miksi tilatarpeet muuttuvat?

## Hyvinvointialueiden menestymisen edellytykset

1. palveluiden kustannusten nousuvauhdin hidastaminen
2. palveluverkon toteuttaminen tehokkaasti vaikuttavuuteen perustuen
3. työvoiman saatavuuden haaste monella alueella

## Miten tämä näkyy tilojen käytössä ja suunnittelussa?

- Vaade talouden tasapainottamiseen on perusteltu ja se on välttämätöntä toteuttaa.
- Tarve tehostaa tilojen käyttöä on ilmeinen.
  - Hyvinvointialueet "perivät" hyvin monimuotoisen kiinteistö- ja tilakannan.
  - Potentiaalia kehittämiseksi on paljon.
- Kiinteistöt ovat taloudellisesti merkittäviä investointeja, mutta kokonaiskustannuksissa esimerkiksi henkilöstökuluja vähäisempiä.

**Johtopäätös on, että muutokset nykyisiin palvelu- ja tilaverkkoihin ovat välttämättömiä. Ei ole mahdollista uudistua ilman muutosta.**



# Yhteisiä haasteita

1. väestön demografiset muutokset
2. olemassa oleva tilakanta
  - merkittävä määrä tilaa, joka on joko tyhjä, tehotonta, huonokuntoista tai sijaitsee väärässä paikassa.
3. erityiskiinteistöjen kiinteistökehitys on haastavaa
  - mm. suojellut kohteet
4. varautuminen vaatii resursseja ja osaamista



# Yhteistyön paikkoja

- **Olemassa olevaa yhteistyötä voidaan edelleen kehittää.**
  - vuokrasopimukset
  - yhteiskäyttöiset tilat
  - yhteiset investointihankkeet
- **Kaavoituksessa on vielä paljon yhteistyön tuomaa potentiaalia kunnille ja hyvinvointialueille.**
  - Kaavoitus sotepe-tiloja varten luo pohjan myös kuntalaisten palveluille.
- **Hyvinvointialueet, kunnat ja valtionhallinto tekevät laajasti yhteistyötä.**
  - Hyvinvointialueet ja kunnat ovat itsenäisiä, mutta ministeriöt toteuttavat valtakunnallista ohjausta. Poliitika tekee päätökset.



# Käynnistynyttä yhteistyötä

Oma Häme ja kaupunki allekirjoittivat kiinteistö-  
kaupat – Hämeenlinna maksaa välirahaa lähes 29  
miljoonaa euroa



Hämeen Sanomat 26.9.2024

Harvinainen kaksoisasema vihittiin Loviisassa –  
Sisäministeri Mari Rantanen: "Se tuo turvaa,  
läsnäoloa ja valmiutta"

UUTISET 17.10.2025 13.16



Sisäministeri Mari Rantanen vihki aseman virallisesti käyttöön ja katkaisi paloetkun kirveellä perinteitä  
kunnioittaen. Häntä avusti pelastusjohtaja Peter Johansson (vas.).

Kuvaaja: Marko Wahlström

Itäväylä 17.10.2025

Sotkamon uuden sotekeskuksen  
rakentaminen etenee aikataulussa

Sotekeskuksen on määrä valmistua ensi vuoden lopulla.  
Sotekeskuksen vuokralaiseksi tulee Kainuun hyvinvointialue.



Tällä hetkellä Sotkamon uuden sotekeskuksen rakennustyömaa on huputettu talvikuusi.  
Kuva: Sotkamon kunta

YLE 19.12.2024

Hemsö investoi 15 miljoonaa euroa  
uuteen rakennushankkeeseen  
Turussa

Kirjoittaja Maria Korteila - 30.5.2024



Havainnekuva: ARCO

Kiinteistöuutiset 30.5.2024

# Yhteisiä toimintamalleja koko julkiselle sektorille

## Hyvinvointialueiden kanssa laadimme yhteisiä toimintatapoja:

1. kiinteistö- ja toimitilastrategiat
  - parhaat käytännöt sekä yhteiset tavoitteet yhdistettynä hyvinvointialueen strategiaan
2. tilakustannusten kohdistaminen yhteisellä sisäisen vuokran toimintamallilla
  - kustannustiedoista päätöksentekoa ohjaavaa sekä laajasti vertailukelpoista
3. yhdenmukainen investointiprosessi ja -laskenta
  - investointisuunnitelmista vertailukelpoisia ja läpinäkyviä huomioiden koko kustannusten elinkaari
4. kansalliset sotepe-tilakonseptit
  - yhteinen suunnitteluohjeistus huomioimaan tehokkaimmat ratkaisut tilatarpeisiin

**Voitaisiinko näitä toimintamalleja hyödyntää yhtenäisesti koko julkisella sektorilla?**



# Kiitos. Jatkan mielelläni keskustelua.

**Pasi Korte**

asiakkuusjohtaja

p. 050 356 45 85

[pasi.korte@maakuntientilakeskus.fi](mailto:pasi.korte@maakuntientilakeskus.fi)

Maakuntien tilakeskus Oy

