

Datum  
2009-12-03  
Rev A 2011-01-07  
ESV-dnr

Handläggare  
Stefan Gehlin

## Statliga myndigheters lokaler - uppföljning av lokalhyror och areor.

### Innehållsförteckning

Revidering A .....	2
Inledning .....	2
Den samlade bilden .....	3
Lokalkostnader .....	3
Hyreskostnader och lokalareor .....	4
Förändringar sedan föregående uppföljning.....	6
Övergripande jämförelse av hyreskostnader och lokalareor för olika myndighetsgrupper.....	6
Analys av hyreskostnader och lokalareor för enskilda myndighetsgrupper.....	9
Central förvaltning .....	9
Regional och lokal förvaltning.....	11
Regional och lokal förvaltning exkl. Arbetsförmedlingen .....	12
Arbetsförmedlingen.....	13
Domstolsväsendet .....	14
Lokala polisorganisationen .....	16
Universitet och högskolor .....	18
Sveriges lantbruksuniversitet .....	19
Forskningsinstitutioner, datacentraler o. dyl. ....	20
Övrig utbildning, invandrarförläggningar o. dyl. ....	20
Kriminalvården .....	20
Anstalter .....	21
Häkten .....	22
Teatrar o. dyl. ....	23
Museer och arkiv .....	23
Museer.....	24
Arkiv m.m. ....	25
Övrigt .....	26
Bilaga 1. Förändringar sedan föregående uppföljning våren 2007. ....	27
Avgående verksamheter: .....	27
Tillkommande verksamheter:.....	27

## Revidering A

Revideringen avser en rättning på sidorna 9 och 10 där det felaktigt angivits att "Kostnaderna stigit från drygt 1,3 miljoner kr till närmare 2,4 miljoner kr". Texten har ändrats till "Kostnaderna stigit från drygt 1,3 miljarder kr till närmare 2,4 miljarder kr"

## Inledning

I Ekonomistyrningsverkets (ESV) Kontrakt- och AnvändarRegister (KAR) finns uppgifter om de statliga myndigheternas hyresavtal. Databasen innehåller uppgifter om såväl aktuella avtal som tidigare avtal. De samlade uppgifterna kan ställas samman för att följa upp hur de statliga myndigheterna har hanterat sin lokalförsörjning sedan den nya ordningen på området infördes 1993.

Uppgifterna baseras på det underlag som myndigheterna tidigare lämnat samt fr.o.m. 2007-11-01 löpande ska lämna till ESV enligt förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning. Kompletterande anvisningar till förordningen finns i ESV:s föreskrifter och allmänna råd till förordningen.

Den utveckling som beskrivs i det följande utgår från grupper av myndigheter där myndigheter med, i flertalet fall, likartat lokalbehov har förts samman. Avsikten med sammanställningen är inte att urskilja utvecklingen för enskilda myndigheter och detta har endast gjorts i något enstaka fall. Samtidigt är det givetvis möjligt för den enskilda myndigheten att relatera vad som har hänt med de egna lokalerna till utvecklingen för den grupp man tillhör. En sådan jämförelse kan ge en indikation om hur väl lokalförsörjningsfrågan har hanterats. Den kan också ge en uppfattning om huruvida det finns möjligheter till ett bättre ekonomiskt utfall när myndigheten ska ta ställning till sin nuvarande lokalsituation när hyresavtalen är på väg att löpa ut.

Den redovisade analysen ger en bild av hur hyreskostnader, areor och priser per m<sup>2</sup> har utvecklats för de olika grupperna. Lokalhyror och areor är beräknade för de lokaler som respektive myndighet disponerat per den 1 januari respektive år. Hyror har alltid beräknas för helår även om avtalet endast varit giltigt under en del av året. Denna metod har valts för att på bästa sätt ge en så korrekt bild, som möjligt, av hyreskostnaden per m<sup>2</sup>. Underlaget baseras på de uppgifter som var tillgängliga i KAR i början av juni 2009.

Denna uppföljning är i huvudsak en uppdatering av en tidigare uppföljning av hyreskostnader och lokalareor som gjordes våren 2007.

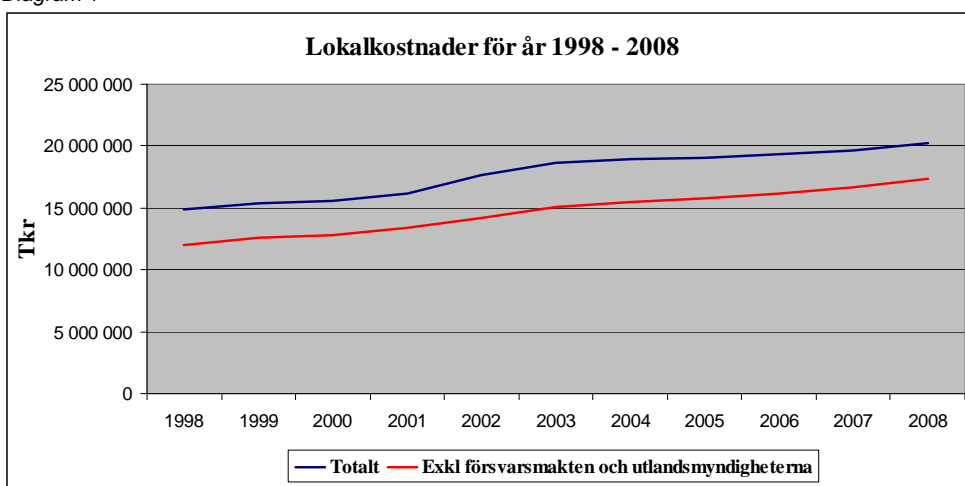
## Den samlade bilden

Den nuvarande ordningen för hur försörjningen av lokaler för de statliga myndigheterna ska gå till har gällt sedan år 1993. I enlighet med den har myndigheterna en stor frihet att själva bestämma över sin lokalförsörjning så länge den sköts inom ramen för de resurser som myndigheten har tilldelats. Ett direkt syfte med den nya ordningen var att man från riksdagen och regeringens sida förväntade sig att den nya ordningen skulle leda till en bättre effektivitet och besparingar inom lokalförsörjningsområdet.

### Lokalkostnader

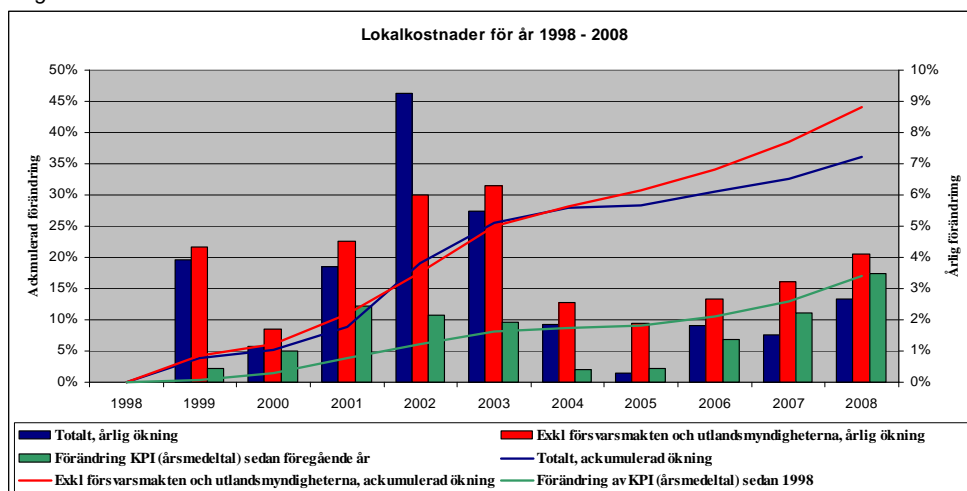
De totala lokalkostnaderna, så som de framgår av myndigheternas årsredovisningar, kan sammanställas fr.o.m. år 1998. Utöver direkta hyreskostnader ingår i lokalkostnaderna även hyrestillägg för fastighetsskatt, olika driftkostnader etc.

Diagram 1



Lokalkostnaderna har från 1998 till 2008 ökat från ca 14,8 miljarder kr. till ca 20,2 miljarder kr eller med 36 procent. Om Försvarsmaktens och utlandsmyndigheternas lokalkostnader exkluderas så blir dock ökningen 44 procent. Skillnaden beror på att Försvarsmakten från 2003 till 2008 har minskat sina lokalkostnader med 29 procent. Ökningen av de totala lokalkostnaderna förklaras av en kombination av ökade areor och ökade priser (hyra per m<sup>2</sup>). Under samma period har konsumentpriset (KPI) stigit med 17 procent (årsmedeltal). De ackumulerade procentuella förändringar samt de årliga förändringarna fr.o.m. 1998 framgår av diagram 2.

Diagram 2



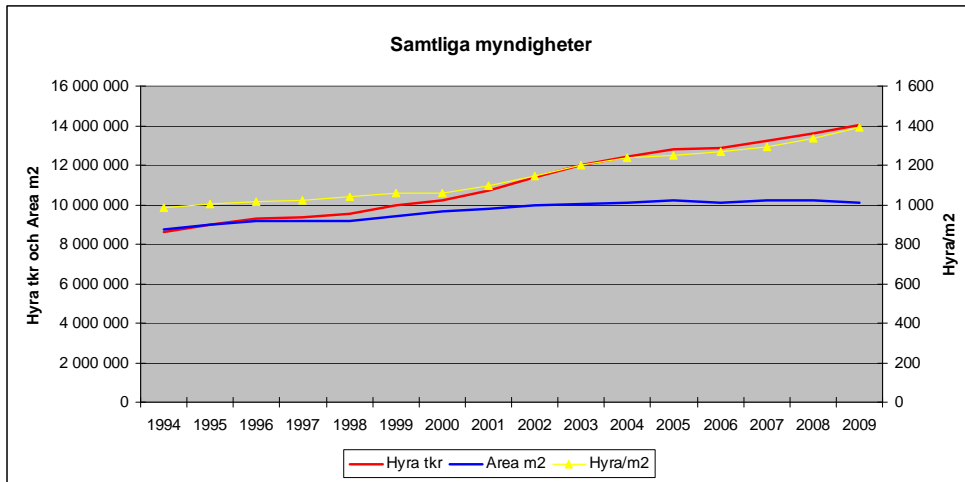
Då det inte direkt går att förklara hur lokalkostnaderna påverkas av prisutveckling respektive volymutveckling kan uppgifterna i ESV:s databas KAR istället användas. De hyror som registreras i KAR innehåller inte alla kostnadskomponenter som i lokalkostnaderna. I KAR finns däremot lokalareor registrerade som direkt kan kopplas till lokalhyrorna för motsvarande lokal. Detta innebär att det går att överblicka prisutvecklingen per m<sup>2</sup>. Uppgifterna baseras på kopior på de hyresavtal som myndigheterna uppmanas att sända in till ESV, så snart de är undertecknade, och som därefter registreras i KAR. Numera finns i stort sett alla hyresavtal av intresse inlagda i KAR, förutom Försvarsmaktens hyresavtal. Några myndigheter har dock inte varit registrerade från startåret 1994 även om så borde ha varit fallet. En annan möjlig felkälla finns när en myndighet byter lokaler och under en övergångsperiod kan ha dubbla hyresavtal vid den tidpunkt då information hämtas ur KAR. För att skilja på uppgifter som är hämtade ur redovisningssystemet från de uppgifter som hämtas ur KAR benämns i denna uppföljning de förstnämnda som lokalkostnader och uppgifter hämtade ur KAR som hyreskostnader.

### Hyreskostnader och lokalareor

I nedanstående diagram 3 framgår utvecklingen för de statliga myndigheternas hyreskostnader och lokalareor under perioden 1994 – 2009 där underlaget för 2009 endast kan betraktas som preliminärt. I KAR registreras endast hyreskostnaden samt de driftkostnader som betalas enligt hyresavtal. Dessa är vanligtvis värme och va, men ibland ingår även el och vissa andra driftkostnader om de betalas som en del av hyran. Även vissa ombyggnadskostnader som betalas i anslutning till hyran kan ingå i de uppgifter som registreras. Fastighetsskatt har tidigare inte ingått i de uppgifter som registreras i KAR. Fr.o.m. hösten 2008 registreras även hyrestillägg för fastighetsskatt när detta framgår av hyresavtalen, i möjlig omfattning har även vissa kompletteringar gjorts för tiden innan hösten 2008. I denna PM har hyrestillägg för fastighetsskatt inte räknats in i hyreskostnaderna då uppgifterna fortfarande är bristfälliga, särskilt för tiden innan 2008. Ytterligare en begränsning jäm-

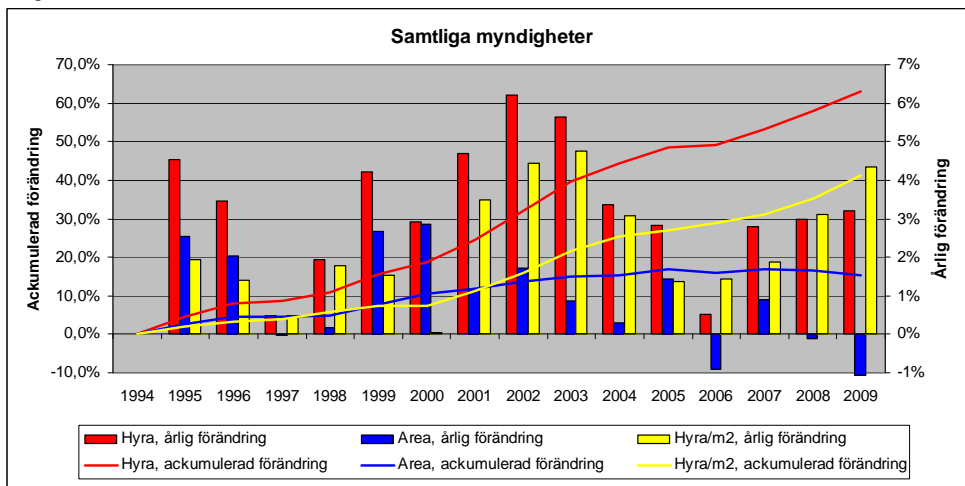
fört med de lokalkostnader som redovisas ovan i diagram 1 är att i KAR registreras inte Försvarsmaktens lokaler, utlandsmyndigheternas lokaler eller Riksdagsförvaltningens inhyrda lokaler.

Diagram 3



Hyreskostnaderna för de statliga myndigheternas lokalinnehav har under perioden 1994 - 2008 ökat med 58 procent medan lokalarean har ökat med 17 procent under samma period. Den genomsnittliga hyran uttryckt i kr per m<sup>2</sup> för samtliga lokaler har ökat med 35 procent under perioden. För samma period som lokalkostnader finns redovisade, 1998-2008, har hyreskostnaderna ökat med knappt 43 procent vilket väl stämmer överens med ökningen av de totala lokalkostnaderna enligt ovan.

Diagram 4



Av diagram 4 framgår att den samlade lokalarean ökade med 15 procent under perioden 1994 – 2003. För perioden 2003 – 2008 har dock lokalarean ökat med

endast 2 procent och till och med sjunkit vissa år. För åren 2007 -2008 har hyreskostnaderna ökat med 3 procent per år och kan förväntas göra så även 2009. Eftersom den totala arean i stort är oförändrad under perioden så beror de ökade hyreskostnaderna på höjningar av den genomsnittliga hyreskostnaden per m<sup>2</sup>. I löpande avtal regleras hyran, helt eller delvis, vanligtvis med en indexklausul som är kopplad till oktober månads KPI-tal och omräkning av hyran sker vanligtvis fr.o.m. januari efterföljande år. Hyreshöjningarna för 2009 i löpande avtal kommer därmed vanligtvis att baseras på KPI-talet för oktober månad 2008. Ändringen fr.o.m. oktober 2007 var 4 procent vilket gör att hyreshöjningarna för löpande avtal, som regleras med indexklausuler, kan beräknas ligga i genomsnitt något under 4 procent eftersom inte hela hyran indexregleras i alla avtal. Även i omtecknade avtal, med giltighet från 2009, är det inte säkert att de allmänna förändringarna av marknadshyrorna hunnit slå igenom då avtalen kan vara tecknade redan i början av 2008 eller t.o.m. tidigare. Man kan därmed förvänta sig att hyreskostnaderna per m<sup>2</sup> kommer att öka även 2009.

### **Förändringar sedan föregående uppföljning**

I den föregående uppföljningen, från våren 2007, inkluderades vissa institutioner som i formell mening inte ingår i staten, De har nu exkluderats vilket medför en neddragning av både area och hyra för samtliga år.

Samtidigt har ett antal myndigheter tillkommit som saknades i den tidigare uppföljningen. De myndigheter som tillkommit avser i flertalet fall verksamheter som är avgiftsfinansierade eller affärsdrivande verk. För dessa saknas vanligtvis uppgifter tillbaka i tiden. Flera av de myndigheter som tillkommit har regeringens tillstånd att äga fastigheter och disponerar själv lokaler i dessa fastigheter, vilket innebär att det inte finns några hyresavtal med hyreskostnader för dessa lokaler. Dessa lokaler finns som regel inte med i denna uppföljning.

Vilka verksamheter som utgått respektive tillkommit i förhållande till den föregående uppföljningen från våren 2007 framgår av bilaga 1.

### **Övergripande jämförelse av hyreskostnader och lokalareor för olika myndighetsgrupper**

I KAR har en uppdelning gjorts av myndigheterna på olika grupper. Dessa kännetecknas av att de i flertalet fall bedömts nyttja likartade lokaler. Vilka myndigheter som ingår i grupperna kan påverkas över tiden genom omorganisationer, sammanslagningar eller uppdelningar m.m. vilket ibland försvårar jämförelser över tiden.

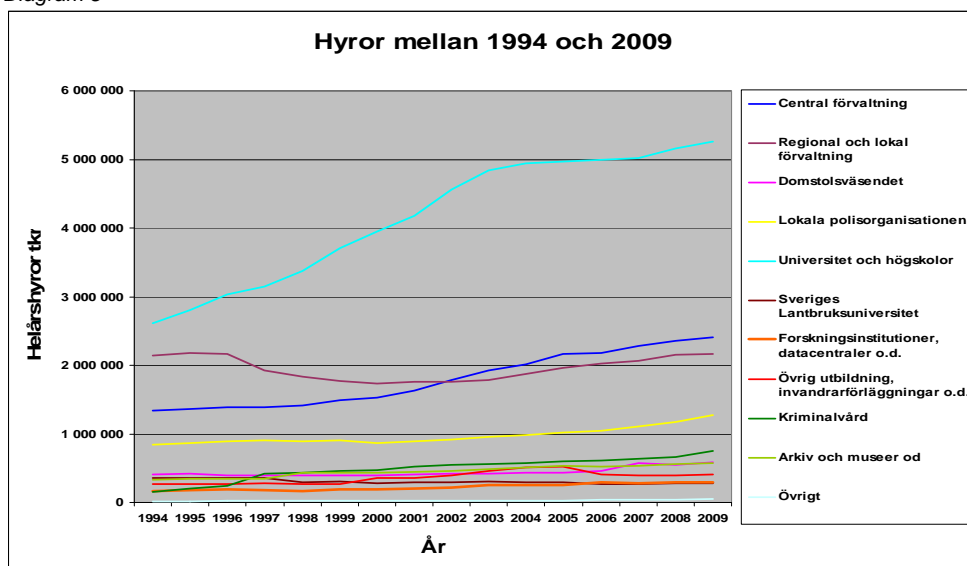
Den gruppering som finns i KAR är följande:

- *Central förvaltning* som omfattar myndigheter på central nivå och som utnyttjar normala kontorslokaler.
- *Regional och lokal förvaltning* som omfattar myndigheter på regional och lokal nivå som utnyttjar normala kontorslokaler. Lokaler för "huvudkontoret" ingår inte i denna grupp utan redovisas i gruppen centrala myndigheter.

- *Domstolsväsendet* som omfattar domstolarnas lokaler förutom lokalerna för Domstolsverket.
- *Lokala polisorganisationen* som omfattar polisväsendets lokaler förutom lokaler för Rikspolisstyrelsen.
- *Universitet och högskolor*
- *Sveriges lantbruksuniversitet*
- *Forskningsinstitutioner, datacentraler o. dyl.*
- *Övrig utbildning, invandrarförläggningar o. dyl.*
- *Kriminalvård*
- *Teatrar o. dyl.* (Flertalet av dessa är inte statliga i formell mening).
- *Arkiv, museer o. dyl.*
- *Övrigt*

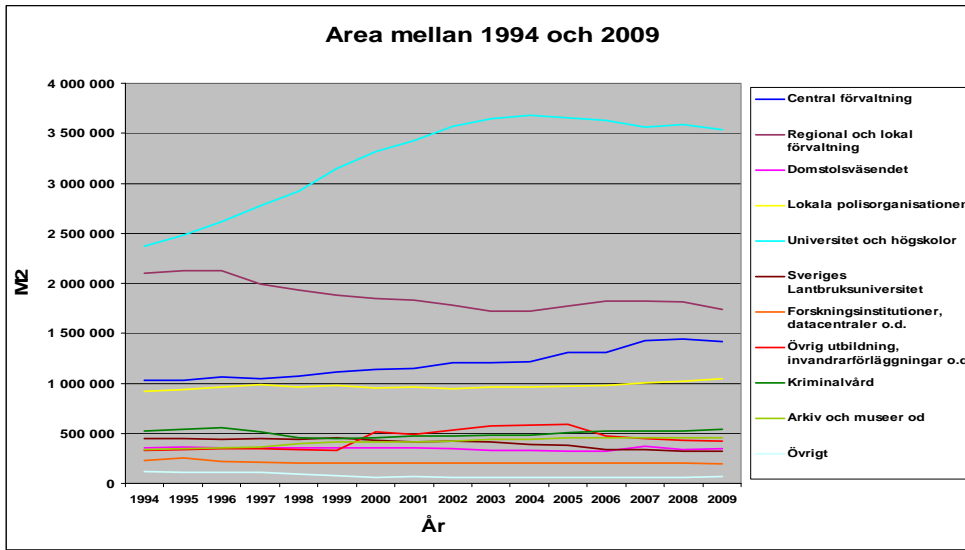
Av nedanstående diagram 5 framgår hyreskostnadsutvecklingen för de statliga myndigheternas lokalinnehav för perioden 1994 – 2008 uppdelad enligt ovanstående gruppering..

Diagram 5



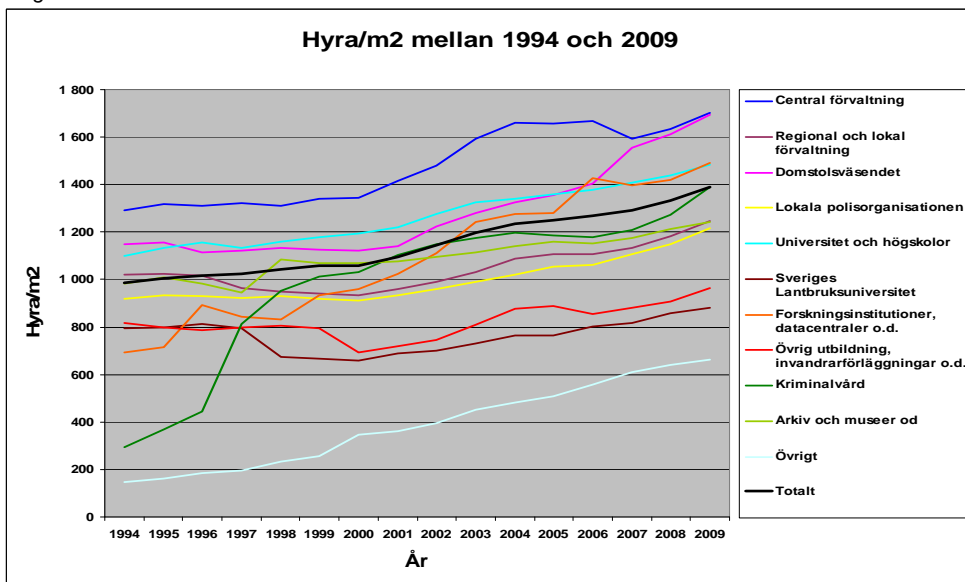
Som framgår av diagram 5 förklaras en mycket stor del av den ökade hyreskostnaden under perioden av tillväxten inom universitets- och högskolegruppen. Man kan samtidigt konstatera att den tidigare starka utvecklingen tycks ha stannat av efter år 2003. En ökning har också skett för myndigheterna inom gruppen central förvaltning. Tillväxten förklaras av en kombination av ökade lokalareor och ökade priser uttryckt i kr per m<sup>2</sup>. I diagram 6 framgår hur den förhyrda lokalarean inom respektive grupp har utvecklats under perioden 1994 -2008.

Diagram 6



Av diagram 7 framgår att högsta hyrorna per m<sup>2</sup> betalas av myndigheterna inom gruppen Central förvaltning. Det beror på att det finns en större koncentration till Stockholmsområdet för denna grupp än för flertalet andra grupper. Även inom gruppen Domstolsväsendet har hyrorna under de sista åren ökat i sådan omfattning att de ligger på samma nivå som gruppen Central förvaltning.

Diagram 7

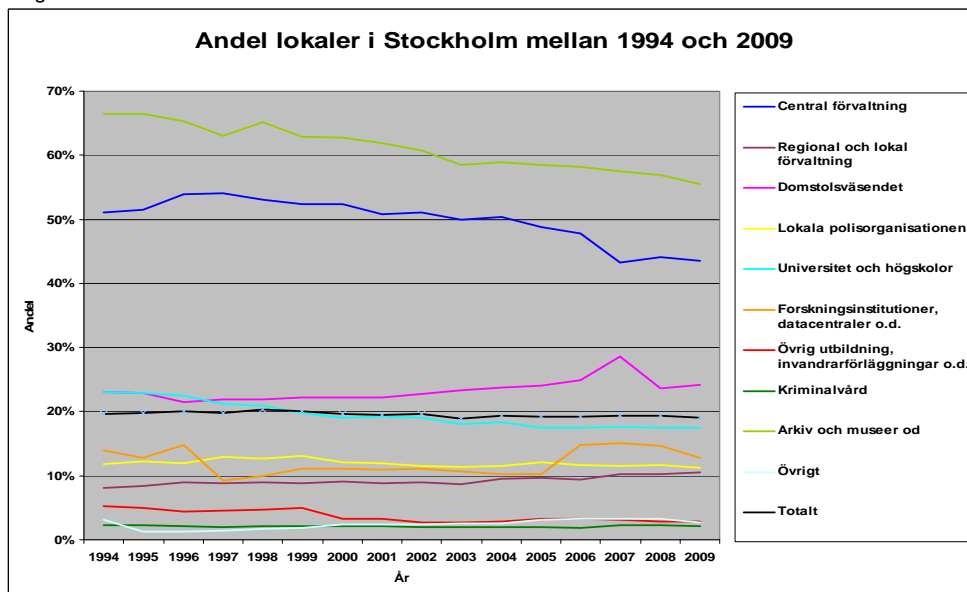


Även om det för gruppen Central förvaltning finns en stor koncentration av lokaler till Stockholms kommun så har andelen lokaler inom Stockholms kommun stadigt minskat från 54 procent 1997 till 44 procent för 2008 vilket visas i diagram 8. Den grupp som har en störst koncentration till Stockholms kommun är gruppen Arkiv



och Museer o.d. Även denna grupp har minskat andelen lokaler i Stockholms kommun, från 66 procent 1994 till 57 procent 2008. Totalt sett har dock andelen lokaler som förhyrs i Stockholms kommun inte minskat nämnvärt utan ligger ganska stabilt mellan 19 - 20 procent av samtliga förhyrda lokaler.

Diagram 8



## Analys av hyreskostnader och lokalareor för enskilda myndighetsgrupper

För att närmare förklara bakgrunden till den samlade utvecklingen av myndigheternas hyreskostnader och förhyrda lokalareor görs i det fortsatta en fördjupad analys utifrån den ovan beskrivna gruppindelningen.

### Central förvaltning

Med central förvaltning menas här dels myndigheter utan regionala eller lokala organisationer och dels centralmyndigheter i myndighetskoncerner såsom Domstolsverket, och Rikspolisstyrelsen samt huvudkontoret för större myndigheter såsom Skatteverket. De kan ha sin verksamhet förlagd till olika delar av landet men har, som framgår av diagram 8, en stor del av sina lokaler i Stockholms kommun.

Under perioden 1994 – 2008 har myndigheter både tillkommit och avvecklats inom denna grupp. Gruppen påverkas också av utlokaliseringar, helt eller delvis, av vissa myndigheter från Stockholms kommun. Detta är sannolikt en stor del av förklaringen till att andelen lokaler i Stockholms kommun stadigt minskat.

Hyreskostnadernas utveckling för denna grupp under perioden 1994 – 2008 framgår av diagram 9. Kostnaderna har stigit från drygt 1,3 miljarder kr till närmare 2,4

miljarder kr eller 77 procent. Som framgår av diagram 10 varierar ökningstakten betydligt mellan åren men var som högst under 2002 och 2003.

Den förhyrda arean har ökat från drygt 1,0 miljon m<sup>2</sup> 1994 till drygt 1,4 miljoner m<sup>2</sup> 2008 vilket motsvarar en ökning med 40 procent. Som framgår av diagram 10 var ökningen störst år 2005 och 2007. Ökningen 2005 beror delvis på att Rikspolisstyrelsen utökade sina lokaler i kv. Kronoberg med ca 25 000 m<sup>2</sup> samt att Försvarets radioanstalt redovisades för första gången med ca 30 000 m<sup>2</sup>. Sammanlagt svarade dessa myndigheter för 4,5 procent av ökningen om 7,6 procent för 2005. Ökningen 2007 beror till stor del på att Försvarets materielverk redovisat en ökning med ca 75 000 m<sup>2</sup> vilket i sin tur sannolikt beror på att dessa lokaler förhyrts men inte redovisats till ESV tidigare. Denna ökning motsvarar 5,7 procent av ökningen om 9,2 procent.

Hyreskostnaden per m<sup>2</sup> har under perioden 1994 – 2008 ökat från ca 1 290 kr per m<sup>2</sup> till drygt 1 630 kr per m<sup>2</sup> vilket motsvarar 26 procent. Som framgår av diagram 10 var höjningen störst 2003, då hyreskostnaderna ökade med knappt 8 procent, för att därefter sjunka tillbaka. 2007 visas en kraftig sänkning av hyreskostnaden per m<sup>2</sup> med 4,5 procent. Denna sänkning beror till viss del på att den stora ökningen av redovisade lokaler för Försvarets materielverk inte motsvarades av samma ökning av hyreskostnaderna.

Diagram 9

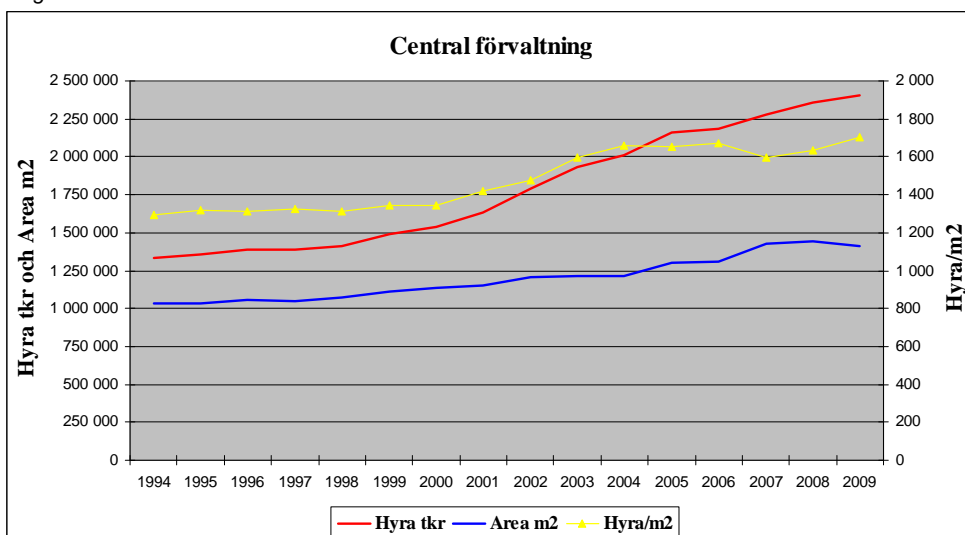
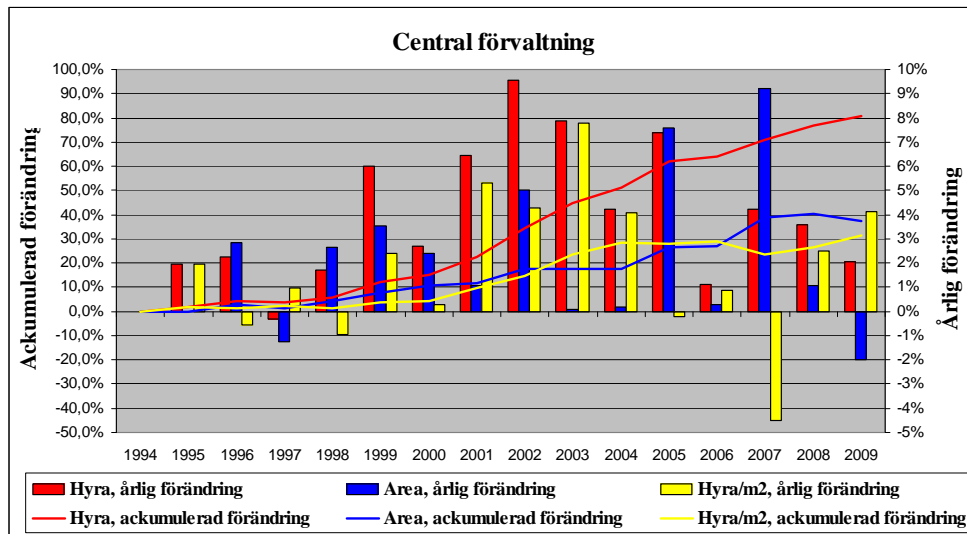


Diagram 10



Sammanfattningsvis kan man säga att koncentrationen av lokaler till Stockholm fortfarande är mycket stor men att den minskat från 54 procent 1996 till 44 procent 2008. Trenden med ökade hyreskostnader, både totalt och per m<sup>2</sup>, kan förväntas hålla i sig under 2009. Möjligen kommer däremot den förhyrda arean att minska något.

### Regional och lokal förvaltning

I denna grupp ingår myndigheter med regional- och lokal representation. Central- eller modermyndigheten ingår inte i gruppen utan finns i stället i gruppen Central förvaltning. Det innebär att för t.ex. Skattemyndigheten och Försäkringskassan så ingår den regionala organisationen men inte huvudkontoret.

Då det skett stora förändringar av Arbetsförmedlingen som påverkar möjligheten att göra jämförelser över tiden så är Arbetsförmedlingen inte inkluderad i jämförelsen. Arbetsförmedlingen redovisas i stället separat på sidan 13.

Diagram 11

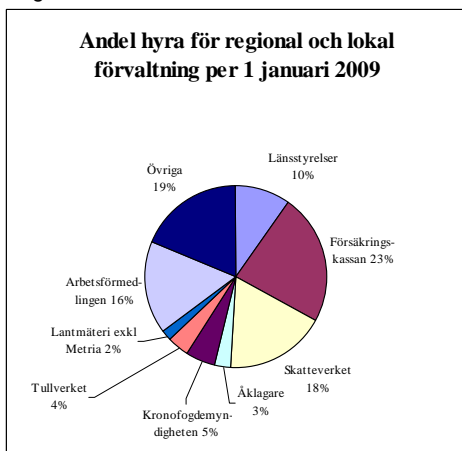
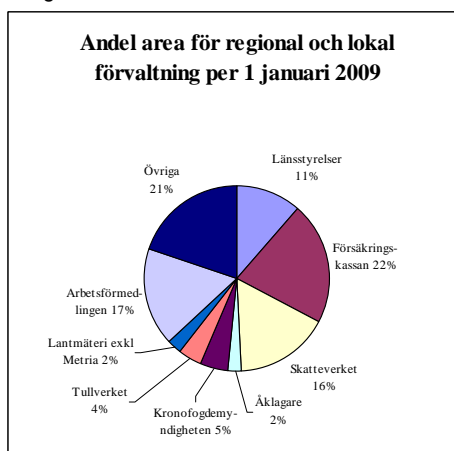


Diagram 12



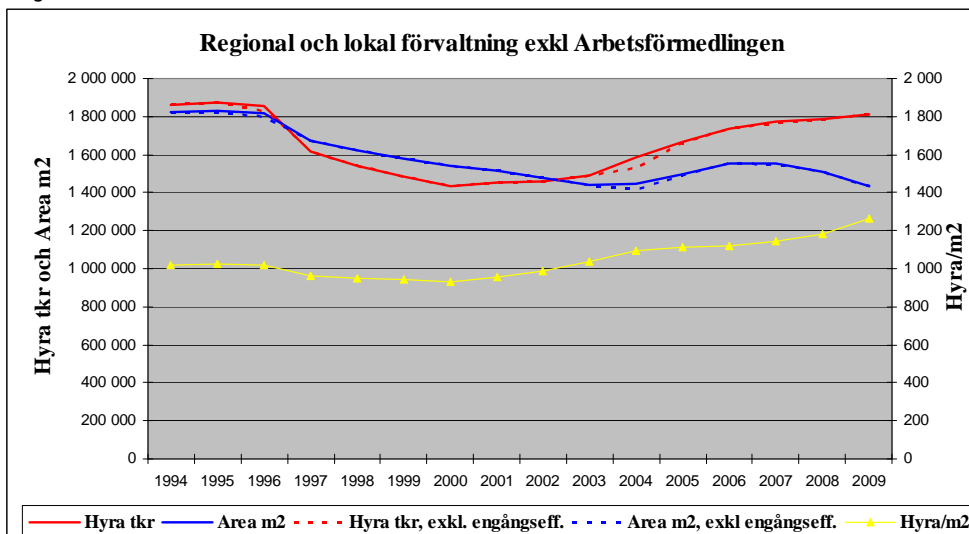
Som framgår av diagram 11 och 12 är det ett fåtal organisationer som står för huvuddelen av lokalerna och hyreskostnaderna inom gruppen.

#### Regional och lokal förvaltning exkl. Arbetsförmedlingen

Den förhyrda arean har under perioden 1994 - 2003 sammantaget minskat med 21 procent. Under åren 2004 och 2006 ökar dock den samlade lokalarean med 8 procent varefter den åter sjunker och kan förväntas göra så även under 2009.

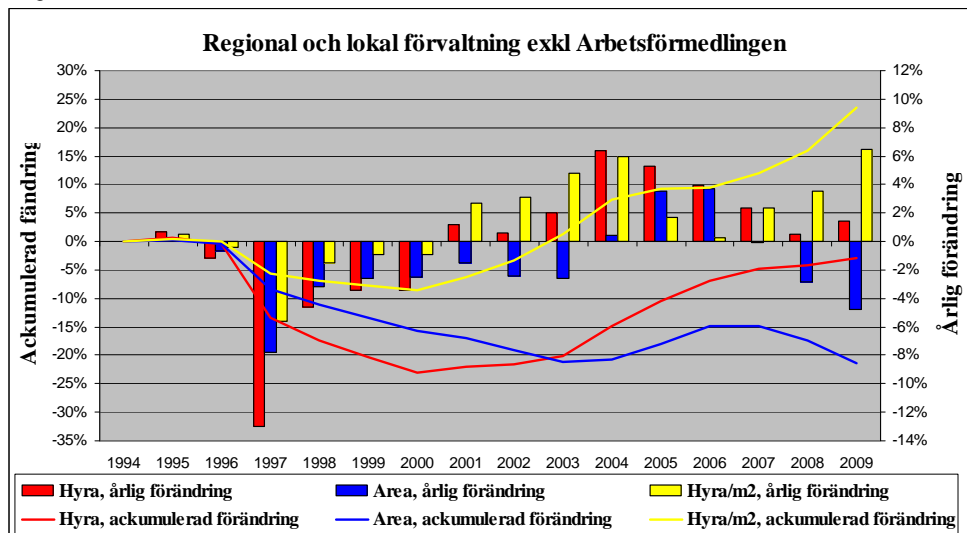
Lokalhyrorna har under perioden 1994 - 2000 minskat med sammanlagt 23 procent. Detta beror både på minskningen av den förhyrda arean samt sjunkande m<sup>2</sup>-hyror. För perioden 2001 - 2008 ökar sedan de samlade hyreskostnaderna med 24 procent och närmar sig nivån för 1994. De ökade hyreskostnaderna beror huvudsakligen på att m<sup>2</sup>-hyrorna under perioden ökat med 27 procent. Både trenden med ökade lokalhyror och höjda hyror per m<sup>2</sup> kan förväntas hålla i sig under 2009.

Diagram 13



I diagram 13 visas utvecklingen exklusive vissa kända engångseffekter p.g.a. dubbelförhyrningar med de streckade linjerna.

Diagram 14

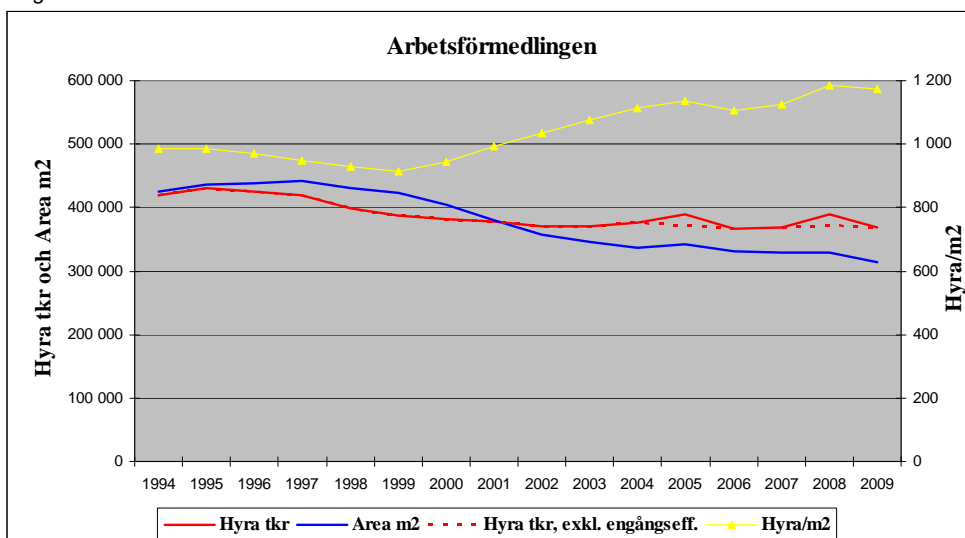


### Arbetsförmedlingen

Arbetsförmedlingen har genomgått en mängd omorganisationer som försvårar jämförelser över tiden. I uppföljningen från våren 2007 redovisades utvecklingen för den tidigare organisationen inom flera grupper. Arbetsmarknadsstyrelsen betraktades som central förvaltning medan länsarbetsnämnderna och arbetsförmedlingarna betraktades som regional- och lokal förvaltning och arbetsmarknadsinstituterna ingick i gruppen övrig utbildning. I dagens organisation redovisas alla lokaler som tillhörande arbetsförmedlingen. Därför har alla lokalerna som ingick i tidigare uppdelade organisationer sammanförts för att underlätta jämförelser med den nuvarande organisationen.

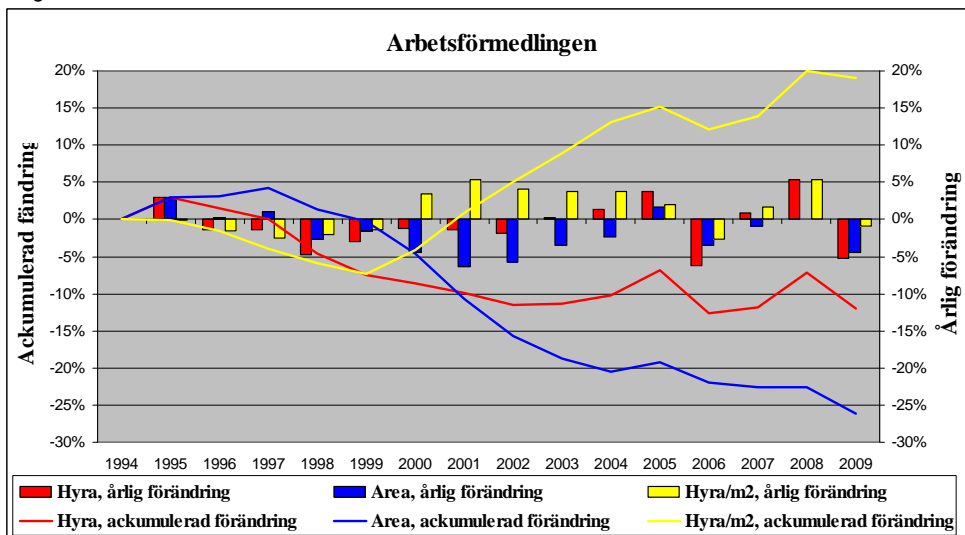
Av diagram 15 framgår att den årliga hyreskostnaden successivt har minskat fram till 2002 varefter nivån har varit i stort sett oförändrad, förutom enstaka toppar 2005 och 2008. Även lokalarean har under perioden, haft en sjunkande trend. Under de inledande åren, fram t.o.m. 1999, sjönk hyreskostnaden något snabbare än lokalarean och hyreskostnaden per m<sup>2</sup> sjönk från ca 986 kr till ca 914 kr vilket motsvarar drygt 7 procent. Därefter har hyreskostnaderna per m<sup>2</sup>, fram till 2008, ökat till ca 1 183 kr per m<sup>2</sup> vilket ger en ökning med drygt 29 procent sedan 1999.

Diagram 15



De ökade nivån på hyreskostnaderna under 2005 beror till stor del på att Arbetsförmedlingen vid mättidpunkten 2005-01-01 disponerade dubbla lokaler i samband med flytten från Kungsstensgatan till Vattugatan i Stockholm. På samma sätt beror med största sannolikhet den ökade nivån på hyreskostnaderna under 2008 på att Arbetsförmedlingen vid mättidpunkten 2008-01-01 disponerade dubbla lokaler vid flytten av huvudkontoret till Hälsingegatan i Stockholm. Utvecklingen exklusive dessa engångseffekter visas med den streckade linjen.

Diagram 16



### Domstolsväsendet

I ESV:s redovisning av domstolsväsendets lokaler och hyror ingår Högsta domstolen, Hovrätterna, Tingsrätterna (inkl. Hyres- och arrendenämnderna), Regeringsrätten, Kamrarrätterna samt Länsrätterna. Däremot ingår inte Domstolsverket i

redovisningen. Under perioden 1994 – 2001 har varken den totala lokalarean, den totala lokalhyran eller den genomsnittliga m<sup>2</sup>-hyran förändrats nämnvärt. Fr.o.m. 2001 och t.o.m. 2005 har lokalareorna minskat med 9 procent, vilket främst beror på sammanslagningar av tingsrätter vilket lett till en koncentration till större orter samtidigt som lokaler på mindre orter avvecklats. För samma period har dock hyreskostnaderna ökat med 8 procent vilket beror på att flera sammanslagna tingsrätter har placerats i tillbyggda eller nybyggda lokaler med högre hyror per m<sup>2</sup>. Hyreskostnaderna per m<sup>2</sup> har under perioden ökat med 19 procent.

Fr.o.m. 2005 – och t.o.m. 2008 har den totala lokalarean ökat med 6 procent och hyreskostnaderna med 26 procent. Hyreskostnaden per m<sup>2</sup> har under samma period ökat med 19 procent. Att hyreskostnaderna ökat så snabbt under denna period beror bl.a. på att länsrätten i Stockholm fått nya lokaler. Trenden med ökade hyreskostnader, areor och hyreskostnader per m<sup>2</sup> kan väntas fortsätta under 2009.

Utvecklingen för hela perioden 1994 – 2008 framgår av diagram 17.

Diagram 17

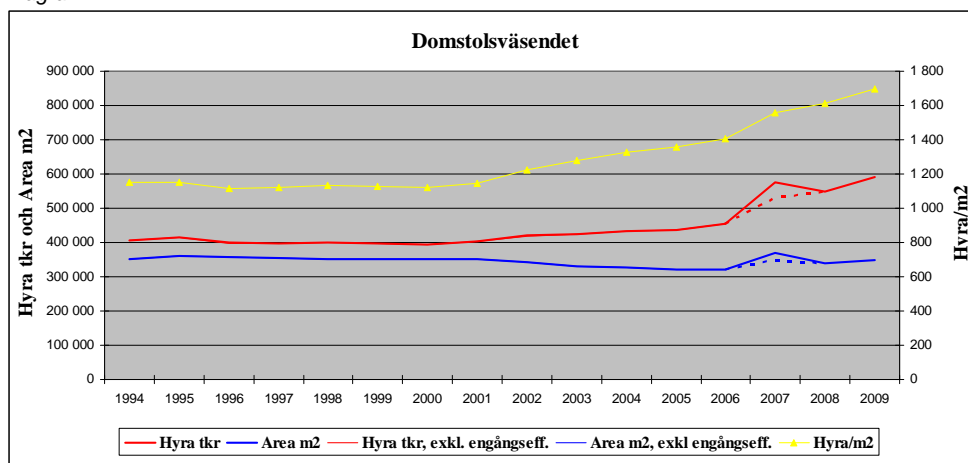
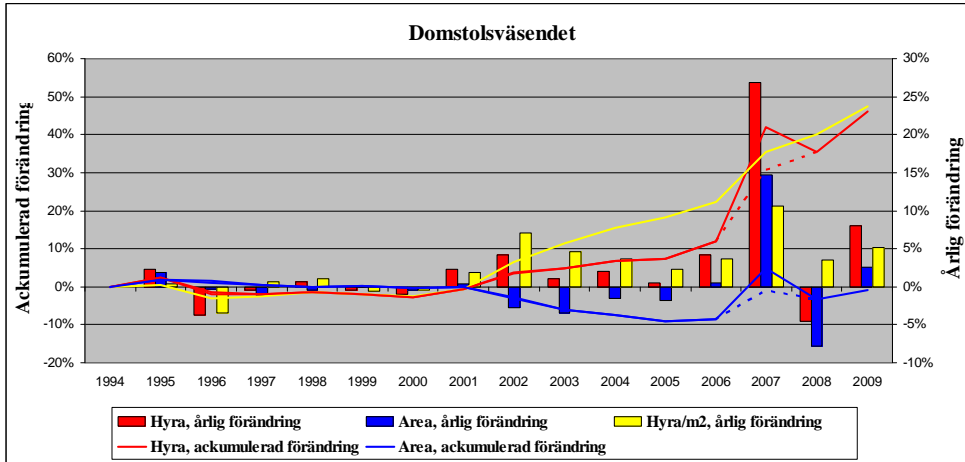


Diagram 18 visar den årliga förändringen samt den ackumulerade förändringen sedan 1994. De ”pucklar” som finns på linjerna för hyra och area i båda diagrammen för 2007 beror främst på att både de gamla och nya lokalerna för länsrätten i Stockholm som hyrts vid mättidpunkten finns med i redovisningen. Areor och hyror som exkluderar dessa, och ett fåtal andra kända dubbelförhyrningar, framgår av de streckade linjerna i diagram 17 och 18.

Diagram 18



### Lokala polisorganisationen

Den lokala polisorganisationen, d.v.s. polisväsendet utom Rikspolisstyrelsen har under perioden 1994 – 2002 ökat sina hyreskostnader måttligt med 8 procent samtidigt som den lokalarean endast ökat med 3 procent och hyrorna per m<sup>2</sup> med 5 procent. Under perioden 2003 – 2008 har hyreskostnaderna ökat med 29 procent medan lokalareorna ökat med 8 procent. De ökade hyreskostnaderna beror därmed till största delen på att hyreskostnaderna per m<sup>2</sup> har ökat med 20 procent under perioden. Trenden med höjda hyror per m<sup>2</sup> och därmed höjda hyreskostnader kan förväntas hålla i sig även under 2009.

Diagram 19

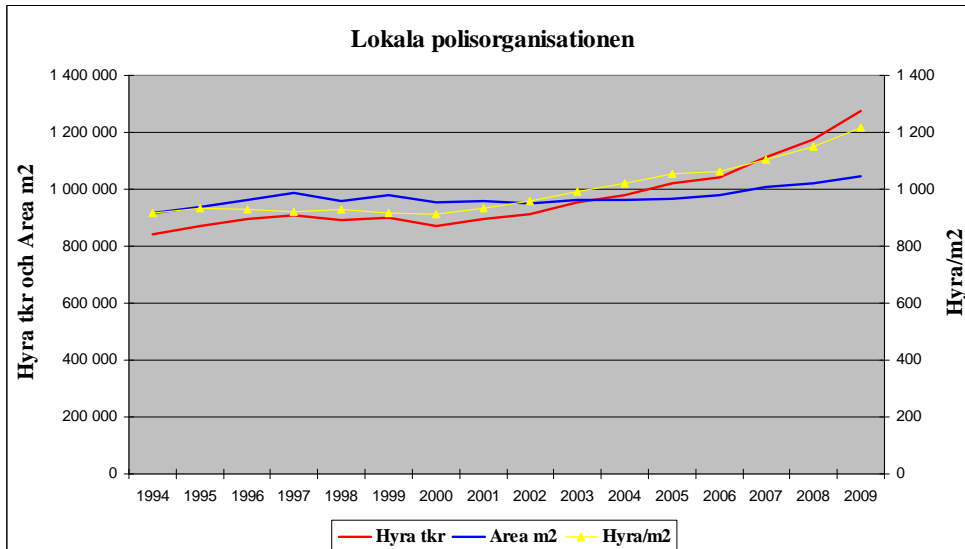
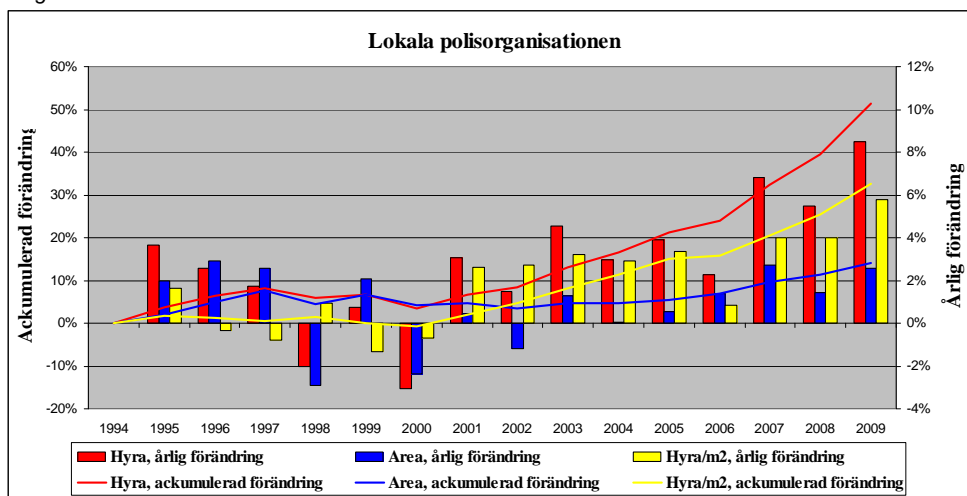


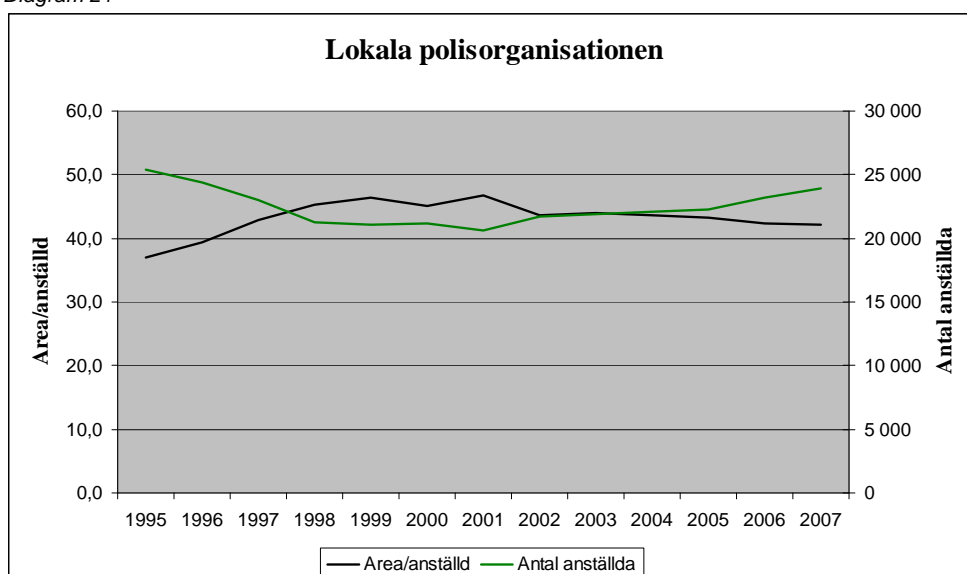


Diagram 20



Av diagram 21 framgår att antalet anställda minskat under åren 1995 - 2001 samtidigt som arean per anställd ökat. Under 2002 - 2008 är utvecklingen den motsatta. Att polismyndigheterna inte anpassat sina lokaler efter det förändrade antal anställda beror förmodligen delvis på att lokalerna är en trögrörlig resurs som ofta inte låter sig förändras på kort sikt. Detta gäller också i högre grad för polisen än för många andra förvaltningsmyndigheter utanför rättsväsendet. En annan orsak kan vara att delar av polisens lokaler är av sådan art att de inte kan påverkas direkt av förändringar av antalet anställda, t.ex. arrestenheter, träningslokaler och skjutbanor m.m.

Diagram 21



Uppgifter om antalet anställda är hämtad från SCB:s lönestrukturstatistik som mäts i september varje år.

## Universitet och högskolor

Gruppen omfattar de statliga universiteten och högskolorna men inte Sveriges lantbruksuniversitet som redovisas i särskild ordning. Universitet och högskolor svarar för en mycket stor del av ökningen av de statliga myndigheternas lokaler samt hyreskostnader.

I diagram 22 redovisas utvecklingen i absoluta tal och i diagram 23 redovisas de årliga och ackumulerade förändringarna i procenttal. Av diagrammen framgår hur hyreskostnaderna, area och hyresnivån har utvecklats under perioden 1994 – 2008. Den ökade arean t.o.m. 2003, är en återspeglning av den starka expansion som den högre utbildningen genomgått. I stort sett alla universitet och högskolor har expanderat. Några nya har tillkommit samtidigt som arean efter 2003 inte har ökat lika snabbt som tidigare utan i stället minskat under flera år.

Under den första delen av analysperioden ökade även hyreskostnaderna, t.o.m. något snabbare än utökningen av area. Därefter har utvecklingen planat ut under åren 2005 – 2007 för att under de senare åren åter ta fart.

Utvecklingen av hyreskostnaden per m<sup>2</sup> har under flertalet år under perioden legat mellan 1 – 3 procent.

Diagram 22

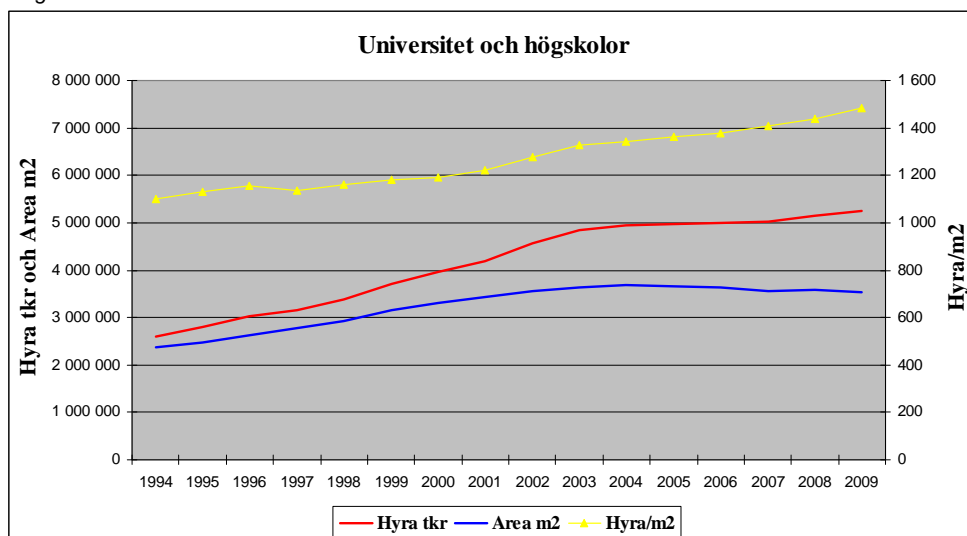
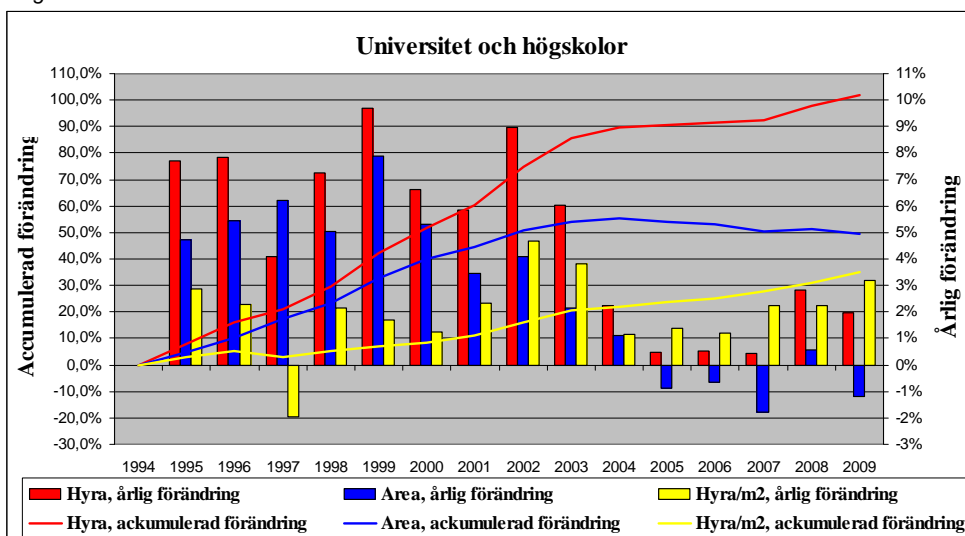


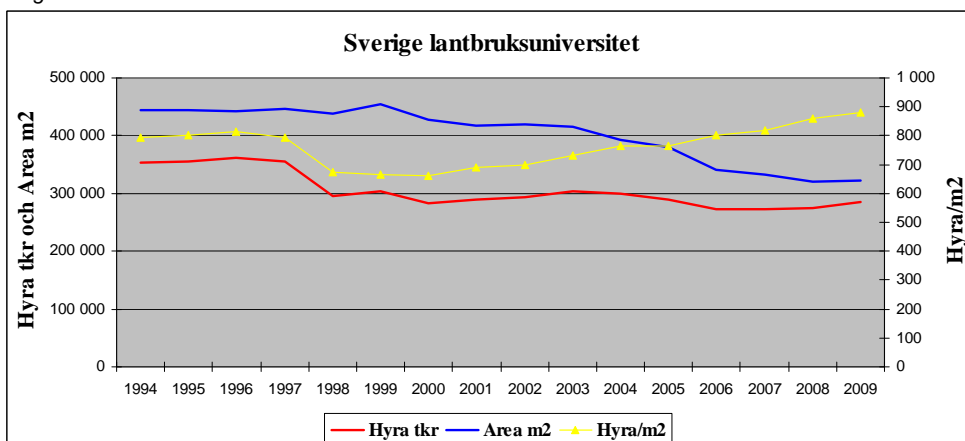
Diagram 23



### Sveriges lantbruksuniversitet

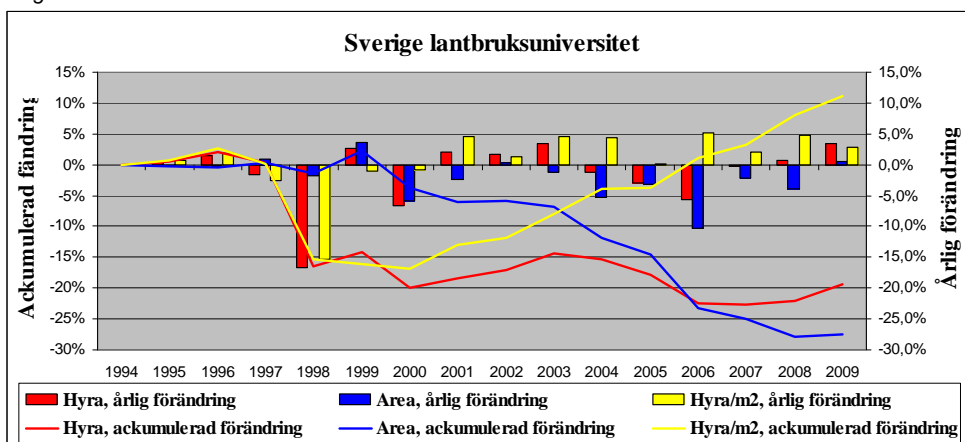
Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) fanns inte med i uppföljningen från våren 2007. Av lokalerna kan 20 procent (2008) betraktas som internförhyrningar då de hyrs av SLU, Egendomsförvaltningen. För hela perioden 1994 - 2008 har hyreskostnaderna minskat med 22 procent och lokalareorna med 28 procent. De genomsnittliga hyreskostnaderna per m<sup>2</sup> har samtidigt stigit med 8 procent.

Diagram 24



Fram till 2000 sjönk de genomsnittliga hyreskostnaderna per m<sup>2</sup> med knappt 17 procent beroende på sänkta hyreskostnader totalt samtidigt som lokalarean inte förändrades nämnvärt. Därefter har de genomsnittliga hyreskostnaderna per m<sup>2</sup> ökat med 30 procent fram till 2008 vilket framför allt beror på minskad lokalarea samtidigt som de totala hyreskostnaderna inte förändrats nämnvärt

Diagram 25



### Forskningsinstitutioner, datacentraler o. dyl.

ESV har såsom i föregående uppföljning från våren 2007 valt att inte redovisa denna grupp då den innehåller helt skilda verksamheter såsom t.ex. SMHI, Totalförsvarets forskningsinstitut och Institutet för rymdfysik.

### Övrig utbildning, invandrarförläggningar o. dyl.

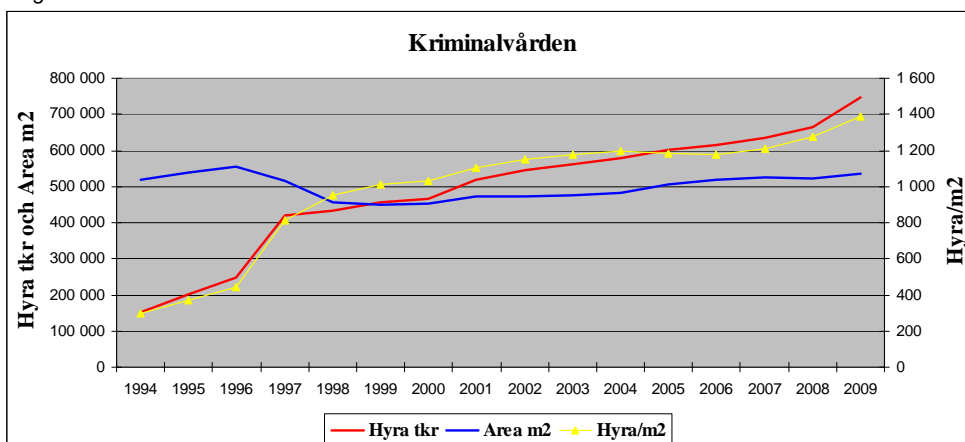
Inte heller för denna grupp har ESV valt att redovisa någon utveckling då verksamheterna sinsemellan många gånger är helt olika. Exempelvis ingår polishögskolan, specialskolor, de tidigare räddningsskolorna samt sameskolorna.

### Kriminalvården

I denna grupp ingår endast anstalter och häkten. Kriminalvårdsverkets administration, frivården samt transporttjänsten redovisas inom grupperna Central förvaltning samt Regional och lokal förvaltning. I den föregående uppföljningen från våren 2007 var inte denna grupp med. Anledningen var att vissa uppgifter för tiden innan 2001 saknades.

Av diagram 26 framgår att hyreskostnaderna fram till 2001 steg brant. Detta beror dock till stor del på att uppgifter om hyror i många fall saknas för anstalterna före 2001 medan däremot uppgifter om lokalerna finns tillgängliga.

Diagram 26

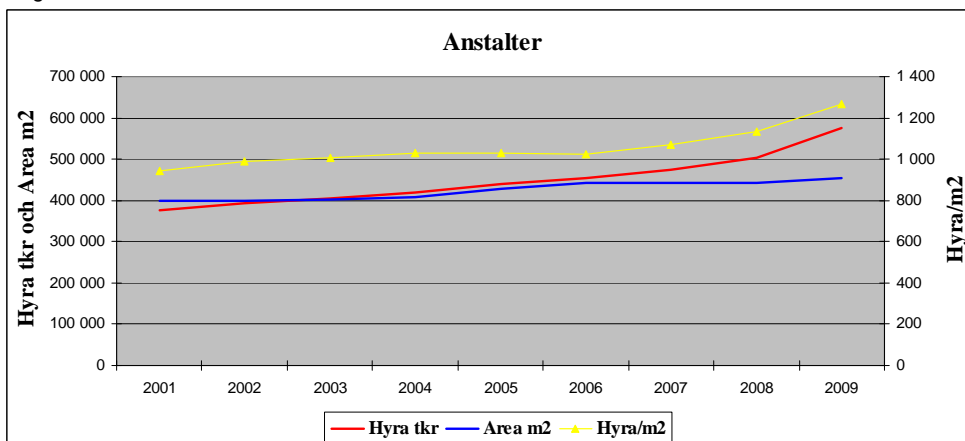


I nedanstående redovisning behandlas därför Anstalter och Håkten separat.

### Anstalter

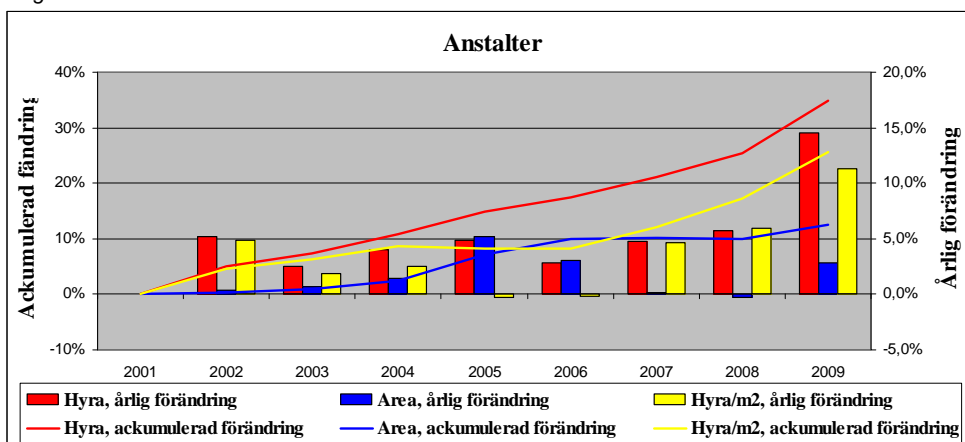
Eftersom det i många fall saknas uppgifter om hyror för anstalterna före 2001 utgår den fortsatta redovisningen från 2001 som basår. Som framgår av diagram 27 har utvecklingen varit relativt jämn under åren fram till 2008, både vad avser hyreskostnader, lokalarea samt hyreskostnad per m<sup>2</sup>.

Diagram 27



Av diagram 28 framgår att den årliga ökningstakten av hyreskostnaderna, fram till 2008, har varit 5 procent under flera år. Samtidigt har lokalarean haft en betydligt lägre ökningstakt. De ökade hyreskostnaderna beror därmed till stor del på ökade hyreskostnader per m<sup>2</sup>. Fr.o.m. 2007 finns en klar trend med ökande hyreskostnad per m<sup>2</sup> vilken kan förväntas fortsätta även 2009.

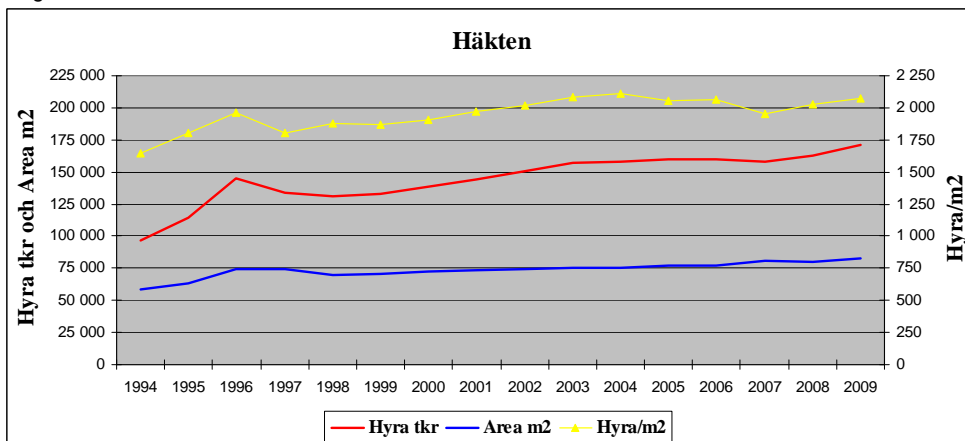
Diagram 28



### Häkten

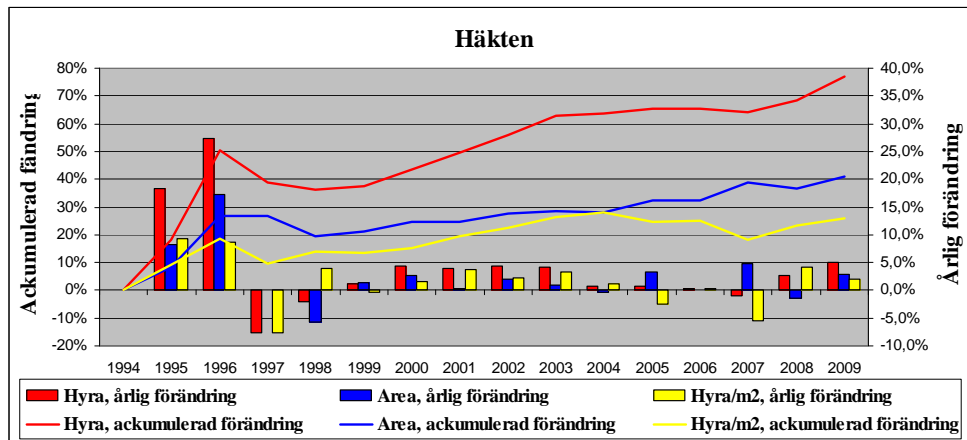
För häkten finns inte samma problem som för anstalter att uppgifter om hyra saknas. Möjligen har vissa häktesutrymmen redovisats under anstalterna. Den ”puckel” som finns för 1996 beror i stort på att lokaler tillkom för häktena i Huddinge och Uddevalla. Minskningen 1997 beror i stort på en minskning av hyreskostnaderna för lokalerna i Kronoberg i Stockholm. Kostnadsminskningen berodde både på minskade lokaler och sänkta hyreskostnader per m<sup>2</sup> för Kronbergshäktet. Samtidigt utökades lokalerna för häktet i Umeå varför det inte blev någon total areaminskning.

Diagram 29



För tiden därefter har utveckling varit relativt jämn med en långsam ökning av både hyreskostnader och area.

Diagram 30



### Teatrar o. dyl.

I detta underlag har denna grupp utgått då flertalet av dessa institutioner inte är statliga myndigheter utan är organiserade som bolag eller stiftelser.

### Museer och arkiv

Gruppen består av de statliga museerna samt vissa andra myndigheter inom kultursektorn såsom Riksarkivet med landsarkiven, Kungliga biblioteket, Riksantikvarieämbetet m.fl.<sup>1</sup>

Hyreskostnaderna för hela gruppen har under perioden 1994 – 2008 ökat med 69 procent medan lokalarean ökat endast 37 procent. En väsentlig orsak till höjningen av hyreskostnaderna är ökningen av hyreskostnaderna per m<sup>2</sup> som under perioden ökat med 23 procent. Som framgår av diagram 31 skedde en stor ökning av alla tre komponenterna 1998.

<sup>1</sup> Stiftelsen Tekniska museet samt vissa andra stiftelsemuseer är inte med i redovisningen då de inte är statliga myndigheter.

Diagram 31

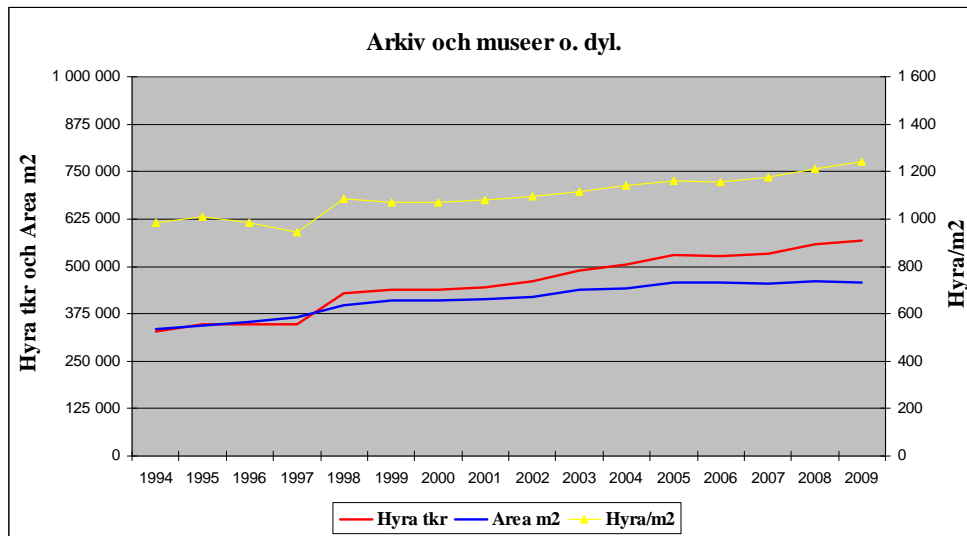
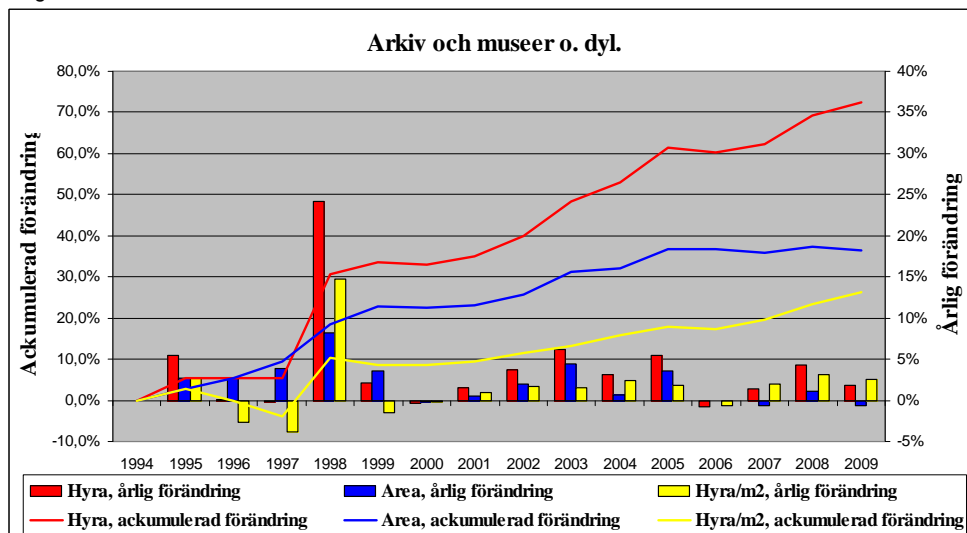


Diagram 32



Nedan redovisas Museer och Arkiv separat.

### Museer

Hyreskostnaderna har för delgruppen under perioden 1994 – 2008 ökat med 91 procent medan lokalarean ökat med 58 procent. Hyreskostnaderna per m<sup>2</sup> har dock ökat med 21 procent vilket är något mindre än för gruppen som helhet. Som framgår av diagram 34 ökade alla tre komponenterna 1998 då hyreskostnaderna ökade med 36 procent samtidigt som lokalarean ökade med 20 procent. De totala hyreskostnaderna har därefter legat på en genomsnittlig ökningstakt om 2 procent vilken till stor del förklaras av utökad area.



Diagram 33

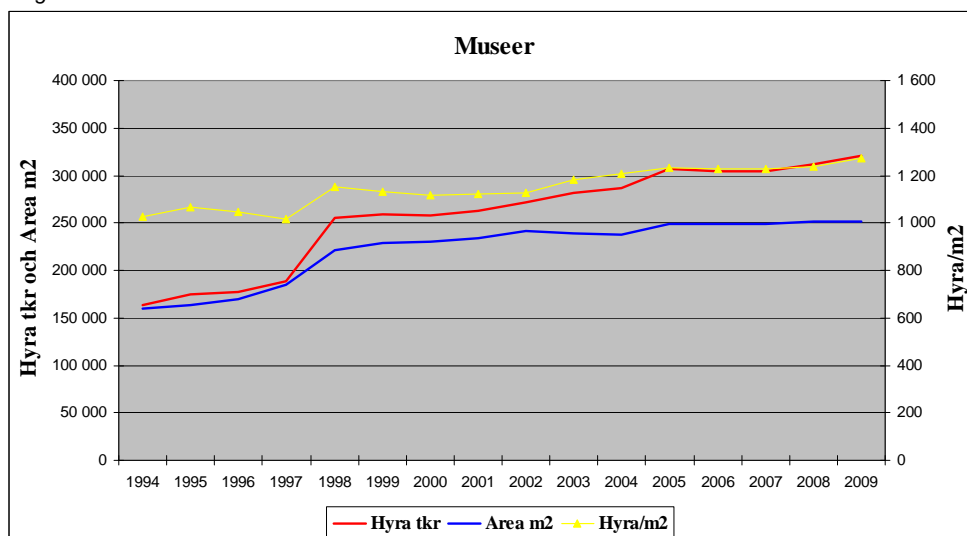
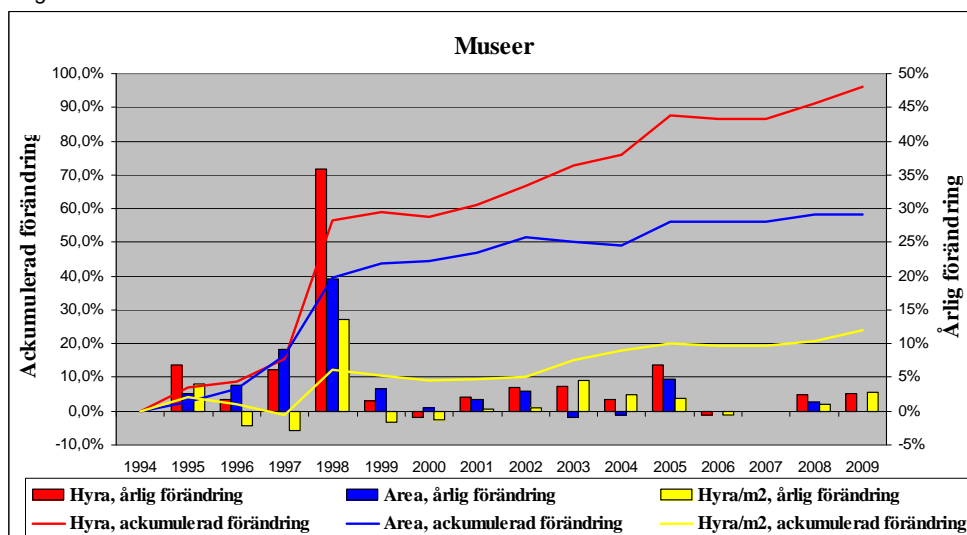


Diagram 34



De stora höjningarna av både hyreskostnader och lokalareor 1998 förklaras främst av att Modena museet samt Arkitekturmuseet fick nya lokaler på Skeppsholmen i Stockholm som var väsentligt större och medförde väsentligt högre hyreskostnader. Samtidigt blev Statens historiska museer ett självständigt museum som skildes ut från Riksantikvarieämbetet. Även lokalerna och hyreskostnaderna för Statens försvarshistoriska museer ökade väsentligt detta år, det går dock inte att säga om detta beror på en reel ökning eller om dessa lokaler tidigare inte redovisats.

Arkiv m.m.

Hyreskostnaderna för delgruppen har under perioden 1994 – 2008 ökat med 48 procent medan lokalarean ökat med 18 procent. Ökningen av lokalarean skedde dock helt under perioden fram till 2005 varefter den samlade lokalarean faktiskt har

minskat något. Hyreskostnaderna per m<sup>2</sup> har samtidigt ökat för hela perioden med 25 procent. Denna ökning kan förväntas fortsätta även 2009.

Diagram 35

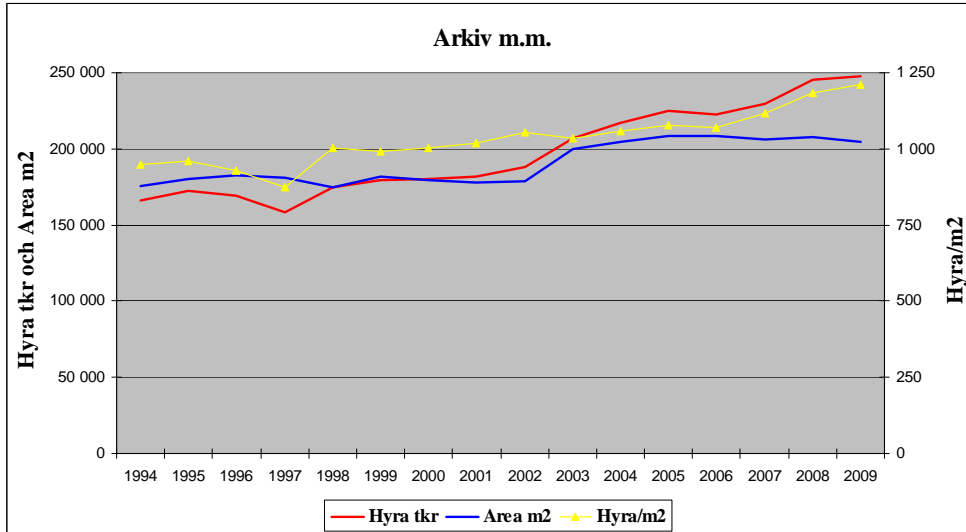
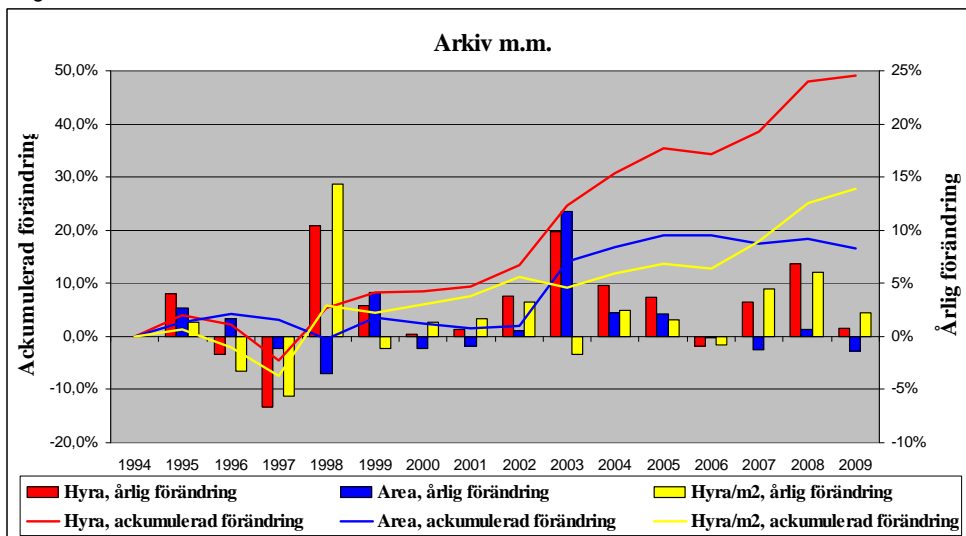


Diagram 36



**Övrigt**

På samma sätt som i föregående uppföljning från våren 2007 har ESV valt att inte redovisa utvecklingen för denna grupp då den innehåller verksamheter som inte på något sätt är jämförbara som t.ex. landshövdingarnas bostäder och distriktsveterinärorganisationen.

## **Bilaga 1. Förändringar sedan föregående uppföljning våren 2007.**

### **Avgående verksamheter:**

- Arbetets museum
- Chalmers tekniska högskola
- Dansens hus
- Dansmuseifonden
- Drottningholms teatermuseum
- Föremålsvård i Kiruna
- Högskolan i Jönköping
- Kungliga Dramatiska teatern
- Kungliga Operan
- Kungl. Musikaliska Akademin
- Nordiska museet
- Riksteatern
- Thielska galleriet
- Stiftelsen för lättläst nyhetsinformation och litteratur
- Svensk Form
- Svenska Barnboksinstitutet
- Svenska Rikskonserter
- Tekniska museet

### **Tillkommande verksamheter:**

- Distriktsveterinärorganisationen
- Fastighetsverket (endast några enstaka inhyrda lokaler)
- Luftfartsinspektionen
- Luftfartverket (endast inhyrda lokaler)
- Sjöfartsverket (inkl Sjöfartsinspektionen)
- Svenska Kraftnät
- SJ