

Rapport



EKONOMISTYRNINGSVERKET

Granskning av Utrikesdepartementets lokal- kostnader i utlandet

ESV:s rapporter innehåller regeringsuppdrag, uppdrag från myndigheter och andra instanser eller egeninitierade utredningar.

Publikationen kan laddas ner som tillgänglig PDF och beställas från www.esv.se. Word-formatet kan tillhandahållas via Publikationsservice.

Datum: 2011-05-27

Dnr: 10-34/2011

ESV-nr: 2011:27

Copyright: ESV

Rapportansvarig: Stefan Gehlin

Förord

Ekonomistyrningsverket (ESV) fick genom regeringsbeslut 2011-01-13 i uppdrag att genomföra en granskning av Utrikesdepartementets (UD) lokalkostnader i utlandet. I uppdraget ingår att beskriva den lokala marknadsutvecklingen i de länder där Sverige har diplomatisk representation samt redogöra för hur denna förhåller sig till den kompensation som tillförts Regeringskansliets anslag för ökade lokalkostnader. Vidare uppdrogs till ESV att granska Regeringskansliets finansiella styrning av utlandsmyndigheternas lokalförsörjning.

Denna rapport beskriver de resultat som genererats och analyserar konsekvenser av dessa.

I detta ärende har generaldirektör Mats Wikström beslutat. Funktionsansvarig Stefan Gehlin har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också avdelningschef Matts Karlsson, prognosansvarig Håkan Jönsson och utredare Björn Andersson deltagit.

Innehåll

Förord	3
1 Sammanfattning	6
2 Inledning	7
2.1 Bakgrund.....	7
2.2 Syfte.....	7
2.3 Genomförande.....	7
2.4 Avgränsningar.....	7
2.5 Metod.....	8
2.5.1 Granskning av priskompensationen för Utrikesdepartementets lokalkostnader i utlandet.....	8
2.5.2 Granskning av Regeringskansliets finansiella styrning av utlandsmyndigheterna lokalförsörjning.....	9
3 Utrikesdepartementets lokaler och bostäder i utlandet.	10
3.1 Förhyrda lokaler och bostäder.....	10
3.2 Hyreskostnader för Utrikesdepartementets lokaler och bostäder i utlandet.	11
4 Beräkning av ett sammanvägt omräkningstal för marknadshyrornas förändring.	13
4.1 Underlag för beräkningarna.....	13
4.2 Analys av underlaget.....	13
4.2.1 Analys av underlag från Utrikesdepartementet avseende utlandsmyndigheternas lokaler.	14
4.2.2 Analys av underlaget avseende marknadshyrorna	14
4.2.3 Analys av schablonbedömningarna av arean för bostäder.	14
4.2.4 Slutsats av analysen.....	15
4.3 Beräkningsförfarande.....	15
5 Beräkning av tidigare erhållen priskompensation för Utrikesdepartementets lokalkostnader i utlandet	20
6 Jämförelse mellan erhållen priskompensation för Utrikesdepartementets lokaler i utlandet och marknadsutvecklingen.	22
7 Styrning av myndigheternas lokalförsörjning	24
7.1 Finansiell styrning av myndigheters lokalförsörjning	24
7.2 Finansiell styrning av utlandsmyndigheternas lokalförsörjning.....	25
8 Omräkningsmodeller för kompensation för ändrade lokalkostnader	28
8.1 Utrikesdepartementets modell.....	28
8.1.1 Modellbeskrivning	28
8.1.2 Beräkning för 2011.....	28
8.1.3 Kommentarer till modellen	29
8.1.4 Möjliga förenklingar.....	29
8.2 Anpassad modell.....	30

8.2.1	Beskrivning av normalmodell för prisomräkning av lokalkostnader anpassad till Utrikesdepartementets förhållanden.	30
8.2.2	Problem	31
8.2.3	Anpassning av modellen.....	31
	Bilaga 1. Regeringsuppdrag	33
	Bilaga 2. Underlag från Utrikesdepartementet avseende lokaler och bostäder för utlandsmyndigheterna som exkluderar bostäder för övriga departement. .	35
	Bilaga 3. Underlag från PwC.	40
	Bilaga 4. Schablonantaganden om arean för olika bostäder.	53
	Bilaga 5. Kurser för olika valutor som använts i beräkningarna.	54
	Bilaga 6. Beräkning av sammanvägt omräkningstal för marknadsutvecklingen i de länder Sverige har diplomatisk representation.	55
	Bilaga 7. UD-modellen.	66
	Omräkningstal för lokaler/bostäder	66
	Nya kontrakt	66
	Övriga kanslier, residens och anläggningar	67
	Inhyrda personalbostäder	67
	Beräkningsåret 2011	68
	Kommentarer angående beräkningsmodellen	68
	Övriga kanslier, residens och anläggningar	69
	Inhyrda personalbostäder	70
	Beräkningsåret 2011	70
	Bilaga 8. Anpassad beräkningsmodell för bostäder.	71

1 Sammanfattning

Rapporten baseras på uppgifter om marknadshyror i prisläge den 1 december för i första hand 2005 och 2010 för de orter i världen där Sverige har diplomatisk representation. I rapporten har skilda marknadsuppgifter används för kanslilokaler, chefsbostäder och personalbostäder. Den sammanvägda förändringen av den lokala marknadsutvecklingen i respektive land har beräknats. Vid sammanvägningen har lokaler-
nas storlek på respektive ort beaktats tillsammans med förändringen av de olika valutor som marknadspriserna är satta i. De ökade medel som tillförts Regeringskansliets anslag, för åren 2006 – 2010 för ökade lokalkostnader i utlandet, har jämförts med det sammanvägda förändringstalet över marknadsutvecklingen.

ESV:s slutsats är att den compensation som tillförts anslag 4:1 Regeringskansliet m.m. inom utgiftsområde 1 för ökade lokalkostnader för UD:s lokalkostnader i utlandet något överstiger det belopp som den sammanvägda marknadsutvecklingen motsvarar.

Någon direkt finansiell styrning av utlandsmyndigheternas lokalförsörjning finns inte. ESV har istället granskat de omräkningstal som använts vid beräkningen av compensationen för ökade lokalkostnader vid anslagsomräkningen för utlandsmyndigheterna för åren 2010 och 2011. Vidare har ESV granskat UD:s egen modell för beräkning av compensationen för ökade lokalkostnader.

ESV redovisar också en alternativ modell som delvis bygger på nuvarande modell för prisomräkning av lokalkostnadsdelen av anslagsbaserna för lokaler i Sverige och delvis på en modell för omräkning av lokalkostnader för bostäder som redovisats av UD.

2 Inledning

2.1 Bakgrund

ESV har fått i uppdrag att dels granska den kompensation som UD erhållit för ökade lokalkostnader för utlandsmyndigheterna och dels att granska den finansiella styrningen av utlandsmyndigheternas lokalförsörjning.

Uppdraget har givits genom beslut 2011-01-13 (se bilaga 1) och ska slutredovisas senast 2011-05-31.

För uppdragets genomförande får ESV belasta anslaget 4:1 Regeringskansliet m.m. med högst 350 000 kr. Vidare får UD belasta samma anslag med högst 700 000 kr för inhämtande av underlag för uppdragets genomförande. Det underlag som avses utgörs främst av marknadsinformation.

2.2 Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma om de ökade medel som tillförts UD för ökade lokalkostnader i utlandet svarar mot marknadsutvecklingen på respektive ort där Sverige har diplomatisk representation. Vidare är syftet att bedöma regeringskansliets nuvarande finansiella styrning av utlandsmyndigheternas lokalförsörjning. Därtill syftar uppdraget till att ge stabila planeringsförutsättningar för UD:s lokalförsörjning i utlandet inom ramen för gängse budgetprocess.

2.3 Genomförande

Arbetet har föregåtts av en dialog mellan ESV och Finansdepartementet för att närmare klara ut bl.a. avgränsningar. Under arbetets gång har det förekommit ett flertal möten med Finansdepartementet samt vid vissa tillfällen även med representanter för UD och Statsrådsberedningen.

2.4 Avgränsningar

Uppdraget avser endast UD:s lokaler i utlandet. Vidare jämförs endast den kompensation som erhållits för perioden 2006–2010 med marknadsutvecklingen från år 2005 till 2010. Eventuella förändringar av lokalbeståndet under perioden, oavsett om sådan uppkommit genom ändrad lokalstorlek eller till följd av verksamhetsförändringar, har inte beaktas.

2.5 Metod

2.5.1 Granskning av priskompensationen för Utrikesdepartementets lokalkostnader i utlandet

Från UD har uppgifter hämtats in om area och ort för de lokaler och bostäder som förhyrs för utlandsmyndigheternas verksamhet. Uppgifterna fördelas på kanslilokaler, chefsbostäder samt personalbostäder.

För att beräkna utvecklingen av marknadshyrorna har uppgifter om marknadshyrorna för de orter Sverige har diplomatisk representation, för två värdebidpunkter och för tre kategorier av lokaler och bostäder hämtats in via PricewaterhouseCoopers (PwC).

Uppgifter om olika valutor har hämtats in via Ecwin.

Den metod som valts för att beskriva den sammanvägda effekten av den lokala marknadsutvecklingen för de länder där Sverige har diplomatisk representation är att väga samman marknadshyrorna till två värdebidpunkter. De tidpunkter som valts är i första hand december 2005 och december 2010. Metoden bygger på att arean för lokaler och bostäder multipliceras med en marknadshyra för respektive värdebidpunkt, ort och lokal/bostadstyp. För att undvika att beräkningarna påverkas av de förändringar av lokal- och bostadsbeståndet som skett mellan mätbidpunkterna så baseras omräkningstalet helt på arean för de lokaler/bostäder som UD redovisat för december 2010. Vid beräkningarna har valutaförändringar beaktats särskilt.

De beräknade beloppet i svenska kronor för respektive värdebidpunkt summeras till totalnivå och den procentuella skillnaden mellan summorna utgör det omräkningstal som sedan kompensationen för ökade lokalkostnader ska baseras på.

Metoden har bedömts ge ett sammanvägt omräkningstal som både beaktar olika lokaler och bostäders storlek i förhållande till varandra, att marknadspriserna skiljer sig väsentligt mellan olika marknader samt att marknadsuppgifterna är angivna i olika valutor som förändrats på skilda sätt över tiden.

Den kompensation som erhållits för åren 2006 t.o.m. 2010 har redovisats av Regeringskansliet tillsammans med beräkningsunderlaget. I underlaget redovisas hur lokalkostnadsdelen av respektive års budgetram redovisats. Det av ESV beräknade omräkningstalet multipliceras med de sammanvägda lokalkostnadsdelarna som används vid beräkning av den kompensation som UD erhållit för ökade lokalkostnader i utlandet. Därigenom beräknas effekten av marknadsutvecklingen uttryckt i kronor.

En jämförelse görs sedan mellan erhållen kompensation för ökade lokalkostnader och beräknad effekt av marknadsutvecklingen.

2.5.2 Granskning av Regeringskansliets finansiella styrning av utlandsmyndigheterna lokalförsörjning

ESV har valt att dels studera den metod som använts för att beräkna den kompensation för ökade lokalkostnader för utlandsmyndigheterna och dels studera den metod som UD redovisat och använts som underlag inför omräkningarna för 2010 och 2011.

Vidare redovisas en alternativ metod som skulle kunna användas för beräkning av kompensationen för utlandsmyndigheternas ökade lokalkostnader.

3 Utrikesdepartementets lokaler och bostäder i utlandet.

I december 2005 hade Sverige 87 ambassader, 12 konsulat och 6 representationer och delegationer¹. I december 2009 hade antalet minskat till 83 ambassader, 7 konsulat samt 7 representationer och delegationer². Ytterligare avvecklingar gjordes under 2010.

För verksamheten förhyrs både kanslilokaler och bostäder. Därutöver förhyrs lokaler och bostäder för övriga departement samt myndigheter med verksamhet utanför Sverige. De inhyrda lokalerna och bostäderna förhyrs huvudsakligen centralt av UD och merparten förhyrs av Statens fastighetsverk. Betalningen till Statens fastighetsverk sker i svenska kronor.

Därutöver förhyrs ett stort antal bostäder direkt av utlandsmyndighet på respektive ort där hyran betalas i lokal eller annan valuta.

Vid omförhandlingar av avtal som förhyrs av Statens fastighetsverk beaktas förutom marknadsförändringar även valutaförändringar.

3.1 Förhyrda lokaler och bostäder

För utlandsmyndigheterna förhyr UD totalt lokaler och bostäder om ca 211 000 m² i utlandet vid den andra mättidpunkten som i första hand är december 2010. I denna area inkluderas även vissa kanslilokaler och chefsbostäder som andra departement disponerar. Det rör sig vanligtvis om enstaka rum där omfattningen av dispositionen varierar över tiden. Att beräkna omfattningen som en area i m² har dock inte varit möjligt. Därutöver förhyr UD ca 10 000 m² personalbostäder för övriga departements räkning. Dessa redovisas i beräkningarna i särskild ordning. Dessutom förhyr UD även lokaler och bostäder för övriga statliga myndigheter som har verksamhet utanför Sverige. Kostnaderna för dessa lokaler och bostäder debiteras dock respektive myndighet och belastar därmed inte Regeringskansliets anslag. Då uppdraget endast avser UD:s lokaler i utlandet så har de lokaler som förhyrs för andra myndigheters räkning inte beaktats i de fortsatta beräkningarna.

De förhyrda lokalerna och bostäderna kan delas upp i olika kategorier.

¹ Enligt budgetproposition 2006:07:1 utgiftsområde 1

² Enligt budgetproposition 2010/11:1 utgiftsområde 1.

Tabell 1. Regeringskansliets lokaler/bostäder i utlandet

Lokal/bostad	UD	Övriga dep.	Summa
Kansli lokaler	78 149 m ²		78 149 m ²
Chefsbostäder	60 167 m ²		60 167 m ²
Personalbostäder, centralt förhyrda	20 197 m ²		20 197 m ²
Personalbostäder, lokal förhyrda	51 954 m ²	10 328 m ²	62 282 m ²
Övriga lokaler	605 m ²		605 m ²
Totalt	211 072 m²	10 328 m²	221 400 m²

Som framgår av tabellen är den enskilt största gruppen kansli lokaler. Om samtliga personalbostäder slås samman till en grupp så omfattar denna en något större area än kansli lokalerna. Då chefsbostäderna vanligtvis prissätts något annorlunda än personalbostäderna har vi valt att hålla isär dessa i två skilda grupper. I de fortsatta beräkningarna redovisas centralt och lokal förhyrda personalbostäder tillsammans då det ur marknadssynpunkt inte borde finnas någon skillnad mellan dem. Vidare redovisas kategorin ”Övriga lokaler”, som avser en lokal i Berlin, fortsättningsvis tillsammans med kansli lokalerna. Den kompletta förteckningen av UD:s lokaler i utlandet redovisas i bilaga 2.

3.2 Hyreskostnader för Utrikesdepartementets lokaler och bostäder i utlandet.

Enligt uppgift från UD kan de totala kostnaderna för 2005–2010, avseende de lokaler och bostäder som disponeras i utlandet, fördelas på kanslier, chefsbostäder och personalbostäder enligt följande.

Tabell 2. Regeringskansliets lokalkostnader i utlandet

Lokal/bostad	2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	Mnkr	%	Mnkr	%	Mnkr	%	Mnkr	%	Mnkr	%	Mnkr	%
Kansli lokaler	220,2	42	248,5	44	256,5	45	278,0	42	321,4	43	312,1	45
Chefsbostäder	116,6	22	116,3	21	120,9	21	139,4	21	144,3	19	135,9	19
Personalbostäder	190,2	36	202,2	36	198,6	34	244,6	37	279,3	37	249,0	36
Totalt	527,0		567,0		676,0		662,0		745,0		697,0	

Av tabellen framgår att samtliga kategoriers andel av kostnaderna varierar inom några procentenheter för hela perioden. Alla siffror i tabellen avser bruttosiffror som också inkluderar övriga departements lokalkostnader i utlandet som hyrs in av UD men sedan vidarefaktureras till respektive departement.

Av nedanstående tabell framgår hyreskostnadernas förändring dels fr.o.m. föregående år och dels för hela perioden för respektive lokal- och bostadstyp.

Tabell 3. Förändring av Regeringskansliets lokalkostnader i utlandet sedan föregående år

Lokal/bostad	2006	2007	2008	2009	2010	Hela perioden
	%	%	%	%	%	%
Kanslilokaler	12,9	3,2	8,4	15,6	-2,9	41,8
Chefsbostäder	-0,3	3,9	15,4	3,5	-5,8	16,5
Personalbostäder	6,3	-1,7	23,1	14,2	-10,9	30,9
Totalt	7,6	1,6	14,9	12,5	-6,4	32,2

Av tabellen framgår att hyreskostnaderna för kanslilokaler har ökat mest och chefsbostäderna minst sett till hela perioden. Mellan 2009 och 2010 minskade hyreskostnaderna för samtliga lokal – och bostadskategorier. Om detta beror på att verksamheten minskat eller på att hyresnivåerna sjunkit är svårt att säga.

4 Beräkning av ett sammanvägt omräknings- tal för marknadshyrornas förändring.

4.1 Underlag för beräkningarna

Beräkningarna baseras på uppgifter om utlandsmyndigheternas lokaler från UD. Vidare har ESV gjort vissa schablonmässiga bedömningar av olika bostäders area utifrån hur många sovrum de innehåller.

Samtliga lokaler/bostäder i förteckningen över centralt inhyrda lokaler/bostäder har fördelats på tre lokaltyper, kanslilokaler (K), chefsbostäder (C) och personalbostäder (Pc). Den area som använts avser lokalarea (LOA) eller bostadsarea (BOA). Lokaler som redovisats som Övriga (Ö) har inte beaktats i beräkningarna förutom en lokal i Berlin. De bostäder som förhyrts lokalt (Pl) har samtliga fördelats på lokaltypen personalbostäder.

PwC:s uppdrag från UD var att redovisa marknadsinformation per två värdetidpunkter som i första hand skulle vara 1 december 2005 och 1 december 2010, för kanslier, chefsbostäder och personalbostäder för de orter Sverige har diplomatisk representation i utlandet. PwC har valt att redovisa värden för "Office", "Residential" samt "Residential, lux". Vid de fortsatta beräkningarna har uppgiften för "Office" använts för kanslilokaler, "Residential" för personalbostäder samt "Residential, lux" för chefsbostäder för 89 orter. I många fall har det inte gått att få fram information för de önskade värdetidpunkterna varvid annan lämplig värdetidpunkt valts. För varje värde redovisas också i vilken valuta den avser. För kanslilokaler redovisas i flertalet fall hyreskostnader per kvadratmeter eller kvadratfot. För flertalet lägenheter redovisas dock en hyra per lägenhet med uppgift om hur många sovrum denna lägenhet har. I några fall har det även angivits hur stor en sådan typlägenhet är.

För att kunna vikta samman marknadsbedömningarna för kanslilokaler och lägenheter har PwC för några fall gjort en schablonbedömning av hur stor en lägenhet är baserat på hur många sovrum den omfattar.

I de fall det inte finns en schablonbedömning av PwC så har ESV gjort en schablonbedömning av arean för bostäder baserat på hur många sovrum den omfattar.

4.2 Analys av underlaget

För att bedöma underlagets tillförlitlighet som grund för beräkningarna har en analys gjorts av i första hand underlaget avseende marknadshyror.

4.2.1 Analys av underlag från Utrikesdepartementet avseende utlandsmyndigheternas lokaler.

I några fall saknas uppgifter om area för personalbostäder och i underlaget anges endast antalet objekt. Så är fallet i bl.a. Addis Abeba och Kabul. ESV bedömer dock att bortfallet p.g.a. detta är så litet att det inte nämnvärt påverkar resultatet.

4.2.2 Analys av underlaget avseende marknadshyrorna

I vissa fall finns inte tillräckliga uppgifter om marknadshyrorna för att kunna göra en beräkning. Av nedanstående tabell framgår hur stor del av lokalerna/bostäderna som har bedömts kunna ingå i beräkningarna för respektive kategori.

Tabell 4. Lokaler/bostäder med marknadsuppgifter som är beräkningsbara

Lokal/bostad	UD:s andel		Övriga departement		Summa	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Kanslier	70 922	90			70 922	90
Chefsbostäder	50 490	84			50 490	84
Personalbostäder	64 695	90	9 446	91	74 141	90
Totalt	186 107	88	9 446	91	195 553	88

I tabellen redovisas samtliga lokaler/bostäder där det redovisats marknadshyror för två värdebidpunkter. Den första värdebidpunkten är mellan 2004 – 2009 och den andra värdebidpunkten är mellan 2008 – 2011. Eftersom observationerna antas ha en värdebidpunkt per 1 december respektive år så har observationerna med värdeåret 2011 i de fortsatta beräkningarna antagits ha värdeåret 2010.

Om beräkningarna endast baseras på de lokaler som innehåller värden för både 2004 eller 2005 respektive 2010 eller 2011 så minskar beräkningsunderlaget väsentligt vilket framgår av nedanstående tabell.

Tabell 5. Lokaler/bostäder med marknadsuppgifter för 2004 eller 2005 respektive 2010 eller 2011

Lokal/bostad	UD:s andel		Övriga departement		Summa	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Kanslier	59 695	76			59 976	76
Chefsbostäder	32 966	55			32 966	55
Personalbostäder	42 953	59	2 601	25	45 554	55
Totalt	135 614	64	2 601	25	138 215	62

4.2.3 Analys av schablonbedömningarna av arean för bostäder.

Schablonbedömningarna av arean för bostäder innebär att beräkningarna för en stor del av personalbostäderna bygger på mycket osäkra uppgifter om arean. Om endast de observationer som innehåller redovisade värden per areaenhet skulle beaktas minskar underlaget väsentligt.

Tabell 6. Lokaler/bostäder med marknadsuppgifter per areaenhet.

Lokal/bostad	UD:s andel		Övriga departement		Summa	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Kanslier	70 922	90			70 922	90
Chefsbostäder	5 283	9			5 283	9
Personalbostäder	4011	6	310	3	4 321	5
Totalt	80 216	38	310	3	81 776	37

Av tabell 6 framgår att underlaget skulle bli alltför litet om endast observationerna där det finns en hyra per m² skulle användas. Detta gäller i första hand personalbostäder och chefsbostäder men även totalt.

4.2.4 Slutsats av analysen

För att få ett tillräckligt stort underlag så bör alla beräkningsbara observationer användas även om detta innebär att schablonvärden måste användas för att beräkna arean för en stor del av chefs- och personalbostäderna. Dessutom måste det accepteras att värdeåren i vissa fall inte avser 2005 eller 2010.

4.3 Beräkningsförfarande

Å-priset per m² i SEK för 2005 respektive 2010 summeras till totalnivå varefter den procentuella förändringen beräknas på totalnivå. Denna bedöms vara ett rättvisande tal för den sammanvägda förändringen av marknadshyrorna för de orter Sverige har diplomatisk representation. Omräkningstalet har inte påverkats av lokalförändringar under perioden 2005-2010. Marknadshyrorna för respektive lokaltyp och ort har beaktats på ett sådant sätt att ”dyra” orter och lokaltyper har påverkat omräkningstalet mer än ”billiga” orter och lokaltyper. Även storleken på lokalerna/bostäderna för respektive lokaltyp och ort har beaktats så att orter med en stor area för respektive lokaltyp har påverkat omräkningstalet mer än orter med en liten area.

Eftersom schablonarea har använts för många lägenheter så finns det ett stort mått av osäkerhet i uppgifterna.

Beräkningarna kan följas stegvis per lokaltyp och ort enligt följande:

1. Uppgifter om area för respektive lokaltyp hämtas från lokalförteckning som UD lämnat.
2. För flertalet bostäder saknas uppgift om å-pris per areaenhet varför schablonantaganden i stället beräknas för olika bostadsstorlek i dessa fall.
3. För bostäder som saknar uppgift om area hämtas uppgift från PwC:s marknadsbedömning och räknas om till en marknadshyra per år.
4. Om ett å-pris finns per areaenhet används i första hand denna för respektive värdepunkt. Om sådant pris saknas används respektive marknadshyra per år, enligt punkt 3, dividerat med respektive schablonarea.

5. Uppgift om marknadshyran är beräknad per kvadratmeter eller kvadratfot och hämtas från PwC:s marknadsbedömning.
6. Å-priserna enligt punkt 5 räknas om till å-priser per m² för respektive värdeårspunkt.
7. Uppgift om vilken valuta som använts hämtas från PwC:s marknadsbedömning.
8. Uppgifter om vilka värdeår observationerna avser hämtas från PwC:s marknadsbedömning.
9. En särskild tabell med valutor för olika år har tagits fram av ESV via uppgifter i Ecowin. Tabellen innehåller valutakurser för de förekommande valutorna och värdeår per den 1 december. Valutor hämtas från tabellen för respektive värdeår och valuta.
10. Å-priserna för respektive värdeår, enligt punkt 6, multipliceras med valutakursen för respektive värdeår.
11. Förändringen mellan de två värdeåren, enligt punkt 10, beräknas som ett belopp och som ett procenttal.
12. Å-priserna, enligt punkt 10, multipliceras med arean under punkt 1 för respektive värdeår för att få fram en vägd marknadshyra för respektive lokaltyp och ort.
13. Förändringen mellan de två värdeåren, enligt punkt 12, beräknas som ett belopp och ett procenttal.
14. För att få fram valutaneutrala värden multipliceras arean, enligt punkt 1, med hyran per m² för värdeår 2, enligt punkt 6, och med valutakursen för respektive lokaltyp och värdeår.
15. Förändringen mellan summan för värdeår 2 för respektive lokaltyp, enligt punkt 14, och summa för värdeår 1 för respektive lokaltyp, enligt punkt 10, beräknas som ett belopp och ett procenttal. Eftersom valutakursen i båda fallen avser värdeår 1 så är förändringarna valutaneutrala.
16. För att få en grund för ett sammanvägt förändringstal där både lokalernas respektive bostädernas storlek, de olika marknadspriserna samt valutakurserna beaktas så summeras värden enligt punkt 12 och 13 på totalnivå.
17. På samma sätt som enligt punkt 13 beräknas förändringarna på totalnivå, enligt punkt 16, som ett belopp och ett procenttal för att få ett sammanvägt förändringstal.
18. För att få en grund för ett sammanvägt förändringstal där både lokalerna respektive bostädernas storlek, de olika marknadspriserna men inte valutakursernas förändring beaktas så summeras värden, enligt punkt 14, på totalnivå.
19. På samma sätt som enligt punkt 15 beräknas förändringarna på totalnivå, enligt punkt 18, som ett belopp och ett procenttal för att få ett sammanvägt förändringstal som exkluderar valutaförändringar mellan värdeårspunkterna.

Enligt ovanstående analys bör beräkningarna baseras på samtliga lokaler och bostäder som innehåller beräkningsbara uppgifter som redovisats tidigare.

Tabell 7. Omräkningstal där samtliga beräkningsbara uppgifter använts samt där valutaförändringar har beaktats

Lokal/bostad	UD:s andel %	Övriga departement %	Summa %
Kanslier	12,94		12,94
Chefsbostäder	12,26		12,26
Personalbostäder	11,41	21,54	12,36
Totalt	12,42	21,54	12,66

Att omräkningstalet för personalbostäderna för övriga departement är så mycket högre än personalbostäderna som disponeras av UD beror framför allt på att ca 63 procent av personalbostäderna för övriga departement är belägna i Bryssel. Enligt de tillgängliga marknadsuppgifterna har marknadshyrorna för bostäder i Bryssel ökat med ca 32 procent.

Nedan redovisas en tabell med de observationer som har haft störst påverkan på omräkningstalet för UD.

Tabell 8. Observationer med stor påverkan.

Ort	Lokal-/bostadstyp	Area m ²	Omräkningstal %	Andel %	Kommentar
Abu Dhabi	Kansli	410	121,4	3,00	Hög kostnad /m ²
Bangkok	Kansli	1 647	60,91	3,17	
Bryssel	Personalbostäder	4 515	32,10	2,79	
Bukarest	Chefsbostad	690	-79,29	-3,09	Marknadshyran/m ² har sänkts mycket kraftigt
Geneve	Kansli	1 123	31,30	3,42	
Hanoi	Kansli	1 859	32,25	3,11	
London	Kansli	1 443	-9,78	-3,38	
Moskva	Kansli	3 000	14,83	5,23	
Moskva	Personalbostäder	3 189	32,09	8,22	
New Delhi	Kansli	1 701	65,86	8,17	
New York	Kansli	1 454	32,48	5,94	
Oslo	Kansli	924	59,92	3,12	
Peking	Kansli	1 393	45,05	4,20	
Sankt Petersburg	Kansli	827	-42,64	-3,05	
Shanghai	Kansli	750	53,16	2,80	
Teheran	Kansli	1 129	50,61	4,67	
Tokyo	Kansli	1 497	-13,92	-5,85	
Summa		27 551		42,48	

Beräkning kan även göras där valutaeffekten exkluderas genom att samma valutadatum används för båda värdeåren. I tabell 9 redovisas omräkningstalen om det första värdeåret används för att omvandla marknadspriserna till svenska kronor.

Tabell 9. Omräkningstal där samtliga beräkningsbara uppgifter använts samt där den första värdeåret används för valutaomräkning men valutaförändringarna inte har beaktats

Lokal/bostad	UD:s andel %	Övriga departement %	Summa %
Kanslier	18,37		18,37
Chefsbostäder	15,60		15,60
Personalbostäder	18,62	25,10	19,23
Totalt	17,95	25,10	18,14

Samma beräkning som ovan kan också göras där det andra värdeåret används för att omvandla marknadspriserna till svenska kronor.

Tabell 10. Omräkningstal där samtliga beräkningsbara uppgifter använts samt där den andra värdeåret används för valutaomräkning men valutaförändringarna inte har beaktats

Lokal/bostad	UD:s andel %	Övriga departement %	Summa %
Kanslier	18,13		18,13
Chefsbostäder	14,15		14,15
Personalbostäder	17,10	25,42	17,89
Totalt	17,15	25,42	17,37

En jämförelse av omräkningstalen enligt tabellerna 9 och 10 visar att det är av mindre betydelse vilket värdeår som används när den sammanvägda förändringen exklusive valutaförändringar ska beräknas.

Vid en jämförelse av omräkningstalen enligt tabell 7 och tabell 9 respektive tabell 10 framkommer att förändringar av valutan mellan värdeåren har haft en väsentligt återhållande effekt på omräkningstalen enligt tabell 7.

I PwC:s rapport är förändringarna beräknade som ett ovägt genomsnitt. På total nivå har marknadsförändringen beräknats till 29 %. ESV har beräknat de ovägda förändringarna enligt nedanstående tabell.

Tabell 11. Omräkningstal som är ovägda genomsnitt av förändringen per lokal/bostadstyp.

Lokal/bostad	UD:s andel %	Övriga departement %	Summa %
Kanslier	32,97		32,97
Chefsbostäder	27,97		27,97
Personalbostäder	26,41	24,80	26,18
Totalt	29,01	24,80	28,77

Resultatet stämmer väl överens med PwC:s rapport på total nivå. Dessa omräkningstal tar dock ingen hänsyn till att marknadsutvecklingen kan skilja sig åt mellan orter med stora och dyra lokaler/bostäder och orter med små och billiga lokaler. Vidare beaktas inte valutaförändringar i ovanstående beräkningar.

Enligt ESV:s uppfattning bör det sammanvägda omräkningstalet om 12,42 % som också beaktar valutaförändringar anses ge den mest rättvisande bilden med hänsyn

till UD:s sammansättning av lokaler och bostäder i utlandet. I de fortsatta beräkningarna kommer därmed detta omräkningstal att användas.

I beräkningarna har de personalbostäder som disponeras av övriga departement exkluderats. Personal från övriga departement disponerar dock enstaka arbetsrum i kansli lokalerna och chefsbostäderna som ingår i underlaget för beräkning av det sammanvägda omräkningstalet. Dessa utrymmen har inte gått att exkludera vilket adderar ytterligare osäkerhet i beräkningarna.

5 Beräkning av tidigare erhållen priskompensation för Utrikesdepartementets lokalkostnader i utlandet

UD har lämnat uppgifter om den kompensation som erhållits för perioden 2006–2010 samt på vilken grund den beräknats. I princip har den baserats på den realekonomiska fördelningen av kostnaderna för UD andra året före beräkningsåret (t-2). I denna ingår PLO-punkterna löner och övriga kostnader för hela UD. PLO-punkten lokaler avser dock enbart utlandsmyndigheternas kostnader för lokaler och bostäder. Vidare grundar sig beräkningarna på ett budgetvärde för UD som motsvarar UD:s del av Regeringskansliets anslag i budgetpropositionen för året före beräkningsåret (t-1).

Den procentuella fördelningen mellan komponenterna har sedan multiplicerats med budgetvärdet för att få fram en bas för respektive PLO-punkt. Basen för respektive PLO-punkt har i sin tur multiplicerats med det omräkningstal som gäller för respektive PLO-punkt för att få fram den kompensation i kronor som gäller för respektive PLO-punkt. Vanligtvis sammanförs kompensationen för respektive PLO-punkt till ett belopp som tillförs budgeten under rubriken pris- och löneomräkning.

I detta fall är dock endast den kompensation som gäller för PLO-punkten lokaler som är av intresse. För perioden 2006–2010 är den ackumulerade kompensationen för denna PLO-punkt ca 65 miljoner kronor. Därutöver har 11 miljoner kronor tillförs UD:s budget för år 2010 som ett engångsbelopp.

Under perioden 2006-2010 har UD erhållit nedanstående ersättning för lokaler för utlandsmyndigheterna som beräknats enligt ovanstående beskrivning. För att ge en fullständig bild redovisas även uppgifter för 2011 särskilt. Nedanstående omräkning avser endast kompensation för UD:s egna lokaler i utlandet.

Tabell 12. Beräkning av erhållen kompensation för lokalkostnadsförändringar för Utrikesdepartementets lokaler i utlandet.

År (t)	Lokalandel (t-2)	Budgetram mnkr (t-1)	Lokalkostnadsdel mnkr	Omräkningstal (t)	Omräkning mnkr (t)	Engångsbelopp mnkr	Summa mnkr
2006	23,5 %	1 947,5	457,7	+1,0 %	4,6		4,6
2007	24,3 %	2 017,4	489,2	+1,8 %	8,8		8,8
2008	24,0 %	1 957,0	472,0	+3,0 %	14,2		14,2
2009	25,2 %	2 140,9	539,0	+4,0 %	21,6		21,6
2010	26,2 %	2 175,7	570,9	+2,79 %	15,9	11,0	26,9
Summa					65,1	11,0	76,1
2011	26,0 %	2 512,0	652,3	-3,89 %	-25,4	-11,0	-36,4

Om beräkningsåret (t) är 2010 så avser lokalandel (t-2) andelen hyra av de verkliga kostnaderna för 2008. Budgetram (t-1) blir då de budgeterade medlen för UD för

2009. Lokalkostnadsandel av budgetramen för 2009 är lokalandelen för 2008 multiplicerad med budgetramen för 2009. Omräkningen blir lokalkostnadsandelen multiplicerad med omräkningstalet för 2010.

Eftersom jämförelser ska göra av marknadsutvecklingen mellan 2005 och 2010 så har inte beräkningarna för 2011 tagits med i summeringen. Uppgiften har dock tagits med för att belysa konsekvenserna av nuvarande metod.

Enligt uppgift från Finansdepartementet så baseras ovanstående omräkningstal för lokaler de senaste åren på de omräkningstal som ESV redovisat i underlaget för pris- och löneomräkning för lokalkostnadsdelen av anslagen. I nedanstående tabell redovisas omräkningstalen för åren 2006 till 2011.

Tabell 13. Omräkningstal för anslag 4:1 Regeringskansliet m.m. inom utgiftsområde 1 samt generella omräkningstal som baseras på 70 % av förändringen av KPI mellan de två senaste oktobermånaderna.

År	Omräkningstal	Generellt omräkningstal
2006	-6,34 %	+0,53 %
2007	-0,28 %	+0,35 %
2008	+4,98 %	+0,91 %
2009	+5,82 %	+1,90 %
2010	+2,53 %	+2,79 %
Summa		
2011	-3,89 %	-1,02 %

Omräkningstalet för 2010 i tabell 12 är samma omräkningstal som ESV använder för prisomräkning av hyresavtal som inte kan omtecknas under beräkningsåret. Detta tal baseras på 70 % av den procentuella förändringen av KPI mellan oktober 2007 och 2008. Omräkningstalet för 2011 är samma tal som ESV redovisat för anslaget 4:1 Regeringskansliet m.m. För övriga år är det svårt att se någon koppling till de omräkningstal ESV redovisat för Regeringskansliets anslag eller det generella omräkningstal som baseras på KPI förändringen mellan de två senaste oktobermånaderna.

6 Jämförelse mellan erhållen priskompensation för Utrikesdepartementets lokaler i utlandet och marknadsutvecklingen.

Den sammanvägda effekten av den lokala marknadsutvecklingen mellan 2005 och 2010 för de lokaler och bostäder som UD disponerar i utlandet har beräknats till +12,42 %. Förändringstalet baseras endast på de lokaler och bostäder som UD disponerat 2010. De bostäder som övriga departement disponerar och förhyr genom UD har inte beaktats i beräkningarna. Vid sammanvägningen har storleken på lokalerna och bostäderna beaktats i största möjliga omfattning. Vidare har marknadshyrornas storlek, samt hur olika valutakursers förändringar påverkat dessa, beaktats. I vissa fall har schablonantaganden gjorts för att bedömningen av vissa bostäders marknadshyra per m² när uppgift om marknadshyra per m² saknas.

Den sammanlagda priskompensation som UD erhållit för sina lokaler i utlandet har beräknats till 65,1 miljoner kronor för perioden 2006–2010. Därtill har UD fått ytterligare 10 miljoner kronor för 2010 som ett engångsbelopp.

En grundläggande förutsättning för att kunna jämföra det sammanvägda omräkningstalet för marknadshyrornas förändring med den kompensation som erhållits för motsvarande period är att den beräknade marknadsförändringen om +12,42 % räknas om till miljoner kronor eller att den erhållna kompensationen räkas om till ett procenttal.

Antingen kan det sammanvägda omräkningstalet multipliceras med en bas för att komma fram till det belopp som omräkningstalet motsvarar eller så kan den erhållna kompensationen divideras med basen för att få fram det procenttal som kompensationen motsvarar.

Vad som ska betraktas som basen i de fortsatta beräkningarna måste definieras. En utgångspunkt kan vara UD:s verkliga kostnader för utlandsmyndigheternas lokaler. En annan kan vara lokalernas andel av de budgeterade beloppen. Vad som talar för det senare alternativet är att det är dessa baser för respektive år som använts för att beräkna kompensationen för respektive år som redovisats i tabell 12. Ett problem med detta resonemang är att baserna skiljer sig åt mellan åren och succesivt har höjts. Ett antal alternativ har därför testats.

Att endast använda lokalkostnadsdelen av budgetramen för 2006 som bas för beräkningarna är inte rimligt då den beräknade kompensationen för kommande år har be-

räknats på högre belopp. Av samma skäl är det inte heller rimligt att endast använda lokalkostnadsdelen av budgetramen för 2010 som bas för beräkningarna.

I stället har olika modeller för sammanvägning av budgetramarna för respektive år använts.

1. Om endast lokalkostnadsdelen av budgetramarna för 2006 och 2010 vägs samman till ett genomsnitt så blir detta 514,3 miljoner kronor. Om den sammanvägda budgetramen om 514,3 miljoner kronor multipliceras med omräkningstalet om 12,42 % motsvarar detta 63,8 miljoner kronor.
2. Om samtliga lokalkostnadsdelar av budgetramarna för 2006 till 2010 vägs samman till ett genomsnitt så blir detta 505,7 miljoner kronor. Om den sammanvägda budgetramen om 505,7 miljoner kronor multipliceras med omräkningstalet om +12,42 % motsvarar detta 62,8 miljoner kronor.
3. Om respektive års andel av de summerade lokalkostnadsdelarna av budgetramarna för 2006 -2010 multipliceras med omräkningstalet om 12,42% och om dessa sedan summeras så motsvarar omräkningstalet 63,3 miljoner kronor.

Samtliga tre modeller medför att omräkningstalet om +12,42 % kan omräknas till mellan 62,8 och 63,8 miljoner kronor.

Detta innebär att den priskompensation om 65,1 miljoner kronor som UD har erhållit för lokalerna i utlandet något överstiger den sammanvägda förändringen av den lokala marknadsutvecklingen i de länder där Sverige har diplomatisk representation.

7 Styrning av myndigheternas lokalförsörjning

I regeringsbeslut 2010-03-25 till Riksrevisionen anges ett begränsat antal myndigheter som får förvalta statliga fastigheter. Övriga myndigheter måste m.a.o. tillgodose sin lokalförsörjning genom att hyra in lokaler.

I förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning anges bl.a. att myndigheterna får teckna avtal för de lokaler som behövs för verksamheten inom ramen för eventuella lokaliseringsbeslut. Vidare anges att myndigheter inte får teckna avtal längre än 6 år, undantaget universitet- och högskolor som får teckna avtala upp till 10 år, utan regeringens godkännande. Om planerade lokalförändringar förutsätter ökade anslagsmedel eller höjda avgifter så krävs regeringens godkännande till förändringen. Begäran om sådant godkännande ska lämnas i budgetunderlaget.

I ESV:s föreskrifter till 5 kap. 4 § förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag anges hur förbättringsutgifter på annans fastighet ska bokföras. Detta kan t.ex. avse ombyggnadskostnader i inhyrda lokaler som finansieras av hyresgästen.

I 9 kap. 3 a § anges hur myndigheterna ska redovisa förväntade större förändringar i sitt behov av lokaler.

Detta är i huvudsak de regler som direkt styr myndigheternas lokalförsörjning. Därutöver sker en indirekt styrning genom tilldelningen av medel för att driva verksamheten.

7.1 Finansiell styrning av myndigheters lokalförsörjning

Den finansiella styrningen av myndigheterna sker i regleringsbrev för de förvaltningsanslag där de medel anges som respektive myndighet får disponera för sin verksamhet. Dessa medel är inte fördelade på t.ex. löner, lokaler eller övriga kostnader. I vissa fall anges dock specifikt hur vissa medel ska användas för transfereringar. Inom ramen för tilldelade medel, förutom transfereringarna, kan myndigheterna fritt välja hur man vill fördela disponibla medel mellan de olika kostnadsslagen. Någon direkt finansiell styrning av myndigheternas lokalförsörjning finns med andra ord inte. Det kan dock sägas finnas en indirekt finansiell styrning av myndigheternas lokalförsörjning genom tilldelning av anslagsmedel och genom pris- och löneomräkningen (Plo) av dessa anslagsmedel.

Den indirekta finansiella styrningen av myndigheternas lokalförsörjning sker genom pris- och löneomräkningen som årligen görs för flertalet förvaltningsanslag, och även en del andra anslag. Pris- och löneomräkningen baseras dels på den realekonomiska fördelningen mellan löner, lokaler, övriga kostnader och transfereringar och dels på omräkningstalen för respektive kostnadslag förutom transfereringarna. Omräkningstalen för löner och övriga kostnader är normalt det samma för samtliga anslag som ska räknas om medan omräkningstalet för lokaler är individuellt för respektive anslag (universitets- och högskolesektorn får ett gemensamt omräkningstal).

Omräkningstalet för lokaler baseras på 70 % av KPI-förändringen mellan de två senaste oktobermånaderna eller marknadshyrorna för den grupp av kommuner där respektive lokal är belägen. Omräkningstalen för de olika lokalerna som disponeras vägs sedan samman till ett omräkningstal för hela anslaget. Förfarandet innebär att omräkningen är frikopplad från myndigheterna verkliga agerande. Om en myndighet t.ex. väljer att säga upp ett hyresavtal för en mindre lokal i Solna per den 31 mars 2012 och i stället tecknar avtal för en ny större lokal i Stockholm innerstad fr.o.m. den 1 april 2012 så kommer det nya avtalet inte påverka omräkningstalet för 2012. Omräkningstalet för 2012 kommer att baseras på KPI och marknadsutvecklingen i Solna. Den nya lokalen kommer att påverka omräkningstalet fr.o.m. 2013 och baseras på KPI och marknadsutvecklingen i Stockholm innerstad. Någon kompensation för nivåhöjningen i samband med flytten från Solna till Stockholm eller för den utökade arean beräknas inte inom ramen för Plo-systemet. På samma sätt beräknas inte något avdrag vid en motsatt flytt från en större lokal i Stockholms innerstad till en mindre lokal i Solna. I den omfattning som verksamhetsförändringar eller annat motiverar en flytt till större eller dyrare lokaler och detta medför behov av utökade medel så måste sådana medel begäras inom ramen för den normala budgetprocessen.

Omräkningstalet för lokaler påverkar, tillsammans med övriga omräkningstal, därmed myndighetens möjligheter att öka sina kostnader inom befintliga ramar. Ökade lokalkostnader utöver vad som motsvarande omräkningstal genererar måste finansieras med minskade kostnader för löner eller övrigt. På samma sätt kan minskade lokalkostnader, utöver vad som motsvarande omräkningstal medför, medge att löner eller övriga kostnader kan öka utöver vad respektive omräkningstal genererar.

7.2 Finansiell styrning av utlandsmyndigheternas lokalförsörjning

Utlandsmyndigheterna finansieras via anslaget 4:1 Regeringskansliet m.m. inom utgiftsområde 1 Rikets styrelse. Anslaget innehåller endast anslagspost 1 Till regeringens disposition vilket även finansierar utrikesrepresentationen. Någon särskild finansiell styrning av utlandsmyndigheterna finns inte preciserad i regleringsbrevet.

På samma sätt som för övriga myndigheter sker en indirekt finansiell styrning av Regeringskansliets förvaltningsanslag inom ramen för pris- och löneomräkningen. Omräkningstalet för lokalkostnadsdelen av anslaget baseras dock endast på de lokaler som disponeras i Sverige. Det finns därmed ingen koppling mellan omräkningstalet för lokalkostnadsdelen och lokalerna för utlandsmyndigheterna. Den styrning som finns sker inom ramen för den interna fördelningen av medel mellan departementen och i förlängningen av UD:s fördelning av medel till utlandsmyndigheterna.

Vid fördelning av medel till departementen ingår i normalfallet inte ersättning för lokalkostnader då dessa hanteras centralt av Statsrådsberedningen. Detta gäller även för UD förutom för utlandsmyndigheterna. För dessa lokaler och bostäder erhåller UD särskilda medel utöver medel för löner och övriga kostnader.

Den priskompensation som UD erhållit för ökade lokalkostnader för utlandsmyndigheterna har redovisats i tabell 12. För åren 2006 – 2009 är det oklart på vilka grunder de beräknats. För 2010 har det omräkningstal, om 2,79 %, använts som ESV beräknat för hyresavtal som inte kan omtecknas under beräkningsåret och som baseras på 70 % av förändringen av KPI mellan oktober 2007 och oktober 2008. För 2011 har det omräkningstal, om -3,89 %, använts som ESV beräknat för anslaget 4:1 Regeringskansliet m.m. under utgiftsområde 1. Detta omräkningstal baseras delvis på 70 % av förändringen av KPI mellan oktober 2008 och oktober 2009, som uppgick till -1,02 %, för de avtal avseende Regeringskansliets lokaler som inte kan tecknas om under 2011. Vidare baseras det på marknadsprisförändringarna, i huvudsak för området Stockholm innanför tullarna, för de hyresavtal som kan tecknas om under 2011 samt när avtalen tecknats eller senast kunde tecknas om.

Ovanstående metod att basera omräkningen av kompensationen för UD:s utlandsmyndigheter på samma omräkningstal som gäller för Regeringskansliets anslag för 2011 förefaller därmed som ytterst tveksam. Dels p.g.a. att utvecklingen av marknadshyrorna på olika marknader kan skilja sig åt väsentligt och dels p.g.a. att omräkningstalet för Regeringskansliets lokaler på ett unikt sätt påverkas av hyres- och förlängningstiderna i deras avtal. Att använda omräkningstalet för Regeringskansliets lokaler kan också antas medföra stora svängningar mellan åren.

Att använda det generella omräkningstal som ESV beräknar för avtal som inte kan tecknas om under beräkningsåret förefaller också som tveksamt. Sannolikt följer inte hyrorna globalt den svenska inflationen.

Om någon av dessa beräkningsmetoder ska användas så bör i första hand den senare metoden väljas som baseras det generella omräkningstal som ESV redovisar och som är beräknas som 70 % av KPI-förändringen mellan de två senaste oktobermånaderna.

8 Omräkningsmodeller för kompensation för ändrade lokalkostnader

8.1 Utrikesdepartementets modell

UD har tagit fram en modell för omräkning av lokalkostnaderna för utlandsmyndigheterna. Denna bygger på att lokalerna delas upp i tre grupper, Nya kontrakt, Övriga kanslier, residens och anläggningar samt Inhyrda personalbostäder. I bilaga 7 redovisas en fullständig genomgång av modellen.

8.1.1 Modellbeskrivning

Gruppen Nya kontrakt räknas om med avseende på förändringen av marknadshyrorna på respektive ort där hänsyn också tas till tidigare erhållen kompensation för inflationen i respektive land. De avtal som ingår i gruppen är de avtal för kanslier, residens och anläggningar som är möjliga att omtecknas under beräkningsåret. Omräkningstalen för respektive avtal justeras för valutaförändringar sedan avtalet kunde omtecknas föregående gång. Sammanvägningen av omräkningstalen baseras på de verkliga hyrorna för lokalerna som ingår i gruppen och det sammanvägda omräkningstalet multipliceras sedan med summan för de verkliga hyrorna för de lokaler som ingår i gruppen.

Gruppen Övriga kanslier, residens och anläggningar räknas om med 70 % av genomsnittet av den lokala inflationen för 2 år³ som sedan multipliceras med de verkliga hyrorna och där sammanvägningen också grundas på de verkliga hyrorna. De avtal som ingår i gruppen är de avtal för kanslier, residens och anläggningar som inte kan omtecknas under beräkningsåret. Vid beräkningen av omräkningstalet för denna grupp tas ingen hänsyn till valutaförändringar.

Gruppen Inhyrda personalbostäder räknas alltid om med 100 % av genomsnittet av den lokala inflationen för 2 år³ som sedan multipliceras med de verkliga hyrorna och där sammanvägningen också grundas på de verkliga hyrorna. De avtal som ingår i gruppen är i huvudsak personalbostäder som hyrs in lokalt. Vid beräkningen av omräkningstalet för denna grupp tas ingen hänsyn till valutaförändringar.

8.1.2 Beräkning för 2011

Om UD:s modell användes för att ta fram ett sammanvägt omräkningstal för 2011 enligt ovanstående modell så blir det +2,61 % enligt nedanstående beräkning.

³ Beräkningen sker på ett felaktigt sätt, se vidare under punkten 8.1.3. Kommentar till modellen

Tabell 14. Utrikesdepartementets omräkningsmodell

Grupp	Bas, mnkr	Omräkningsbelopp, mnkr	Omräkningstal %
Nya kontrakt	55,4	-6,6	-11,97
Övriga kanslier, residens och anläggningar	402,7	14,5	3,60
Inhyrda personalbostäder	186,9	9,0	4,81
Totalt	645,0	16,8	2,61

Om ovanstående omräkningsmodell används blir omräkningen +16,8 miljoner kronor. Det omräkningsförfarande som faktiskt har använts baseras på ett omräkningstal om -3,89 % som multipliceras med basen 652,3 miljoner kronor, se tabell 12, vilket ger en omräkning med -25,4 miljoner kronor. Skillnaden blir hela 42,2 miljoner kronor.

8.1.3 Kommentar till modellen

Modellen baseras enligt ESV:s mening på i vissa fall felaktiga beräkningar.

För gruppen nya kontrakt tas hänsyn till tidigare erhållen kompensation för 70 % av KPI-förändringarna sedan avtalet tecknades. I modellen dras dock kompensation även bort för det år avtalet kunde omtecknas vilket vanligtvis medför att omräkningstalet blir för lågt.

För gruppen Övriga kanslier, residens och anläggningar samt gruppen Inhyrda personalbostäder beräknas den genomsnittliga KPI-förändringen som $KPI \text{ år } 1 + KPI \text{ år } 2$ dividerat med 2. Omräkningstalet för lokalen kommer på så sätt att baseras på KPI för 18 månader. Detta leder vanligtvis till ett för högt omräkningstal. Modellen bör justeras så att summan av KPI år 1 och KPI år 2 divideras med 2.

Om modellen justeras med hänsyn till dessa felaktigheter minskas omräkningstalet för 2011 till 1,05 % enligt nedanstående beräkning

Tabell 15. Korrigering av Utrikesdepartementets omräkningsmodell

Grupp	Bas, mnkr	Omräkningsbelopp, mnkr	Omräkningstal %
Nya kontrakt	55,4	-6,0	-10,77
Övriga kanslier, residens och anläggningar	402,7	7,8	1,94
Inhyrda personalbostäder	186,9	4,9	2,62
Totalt	645,0	6,7	1,05

Skillnaden mot den faktiska omräkningen, som redovisas i tabell 12, bli då 31,1 miljoner kronor.

8.1.4 Möjliga förenklingar

Gruppen Övriga kanslier, residens och anläggningar avser hyresavtal för kanslier, residens och anläggningar som inte kan omtecknas under beräkningsåret. Enligt nu-

varande modell räknas hyran för respektive hyresavtal om med 70 % av den genomsnittliga lokala inflationen för de senaste två åren. När objekt kan omtecknas hamnar det i stället hyresavtalet i gruppen Nya kontrakt och hyran räknas om med beräknad marknadsförändring från det år avtalet senast kunde omtecknas. Samtidigt dras den tidigare kompensationen bort, baserad på 70 % av den lokala inflationen, som beräknats sedan avtalet senast kunde omtecknas. Detta innebär att KPI-kompensationen ”nollställs” varje gång avtalet kan omtecknas. I stället för att använda genomsnittet av den lokala KPI-förändringen så borde i stället det generella KPI-tal som ESV redovisar, och som publiceras i vårpropositionen, kunna användas. Även om detta omräkningstal inte avspeglar den lokala inflationsutvecklingen och innebär avvikelser för enskilda år så kommer dessa avvikelser att ”nollställas” varje gång avtalet kan omtecknas.

8.2 Anpassad modell

Enligt ESV:s uppfattning borde det gå att använda en modell som mer efterliknar den normala modellen för prisomräkning av lokalkostnadsdelen av anslagsbaserna som i huvudsak fungerar enligt nedanstående beskrivning.

8.2.1 Beskrivning av normalmodell för prisomräkning av lokalkostnader anpassad till Utrikesdepartementets förhållanden.

1. Modellen kräver att marknadshyra per m² för respektive ort och lokal/bostadstyp tidigare har hämtats in i samband med att respektive avtal tecknades eller senast kunde omtecknas och att uppgiften har sparats.
2. Vid beräkningstillfället ska ovanstående marknadshyra/m² räknas upp med 70 % av KPI-förändringen för respektive land och för respektive år t.o.m. beräkningsåret t-1 för att därefter multipliceras med arean för respektive lokal och sedan räknas om till svenska kronor.
3. Beräkningarna enligt punkt 2 summeras till totalnivå.
4. Beroende på om avtalet kan sägas upp eller inte under beräkningsåret så används metoden a) eller b).
 - a) För alla orter och lokal typer där ett avtal kan sägas upp under beräkningsåret så måste marknadshyror per m² för beräkningsåret hämtas in och multipliceras med arean för respektive lokal.
 - b) Om respektive avtal inte kan omtecknas under beräkningsåret räknas den ursprungliga marknadshyran/m² upp med 70 % av KPI-förändringen för respektive land och respektive år t.o.m. beräkningsåret och multipliceras med arean.
5. Oavsett om respektive avtal räknats om enligt punkt a) eller punkt b) så ska beloppet därefter räknas om till svenska kronor
6. Beräkningarna enligt punkt 5 summeras till totalnivå.

7. Den procentuella förändringen mellan summeringarna enligt punkt 5 och punkt 3 ger det omräkningstal som ska användas.

8.2.2 Problem

Att helt applicera den normala prisomräkningsmodellen på UD:s lokaler i utlandet innebär sannolikt omfattande problem och kostnader.

1. Marknadshyror per m² och inflationssiffror måste finnas sparade för varje land där det finns avtal tillbaka till det år avtalet senast kunde omtecknas. Det innebär att en mycket stor informationsmängd måste sparas och ordnas på ett sådant sätt den blir lätt tillgänglig. Sannolikt fordrar detta någon form av databas.
2. Inflationstal eller motsvarande måste inhämtas från i stort sett samtliga länder varje år. I vissa länder är inte heller hyran satt i landets valuta. Sannolikt bör då istället valutalandets inflation användas.
3. Marknadshyrorna för bostäder baseras i många länder på hur många sovrum huset eller lägenheten har vilket medför att en schablon måste användas för att räkna om antal sovrum till m².

8.2.3 Anpassning av modellen

För att förenkla modellen skulle den ovan beskrivna modellen endast användas på kanslilokalerna. För att ytterligare förenkla modellen, avseende steg 4b, skulle det generella omräkningstal som baseras på 70 % av KPI-förändringen i Sverige användas för de beräkningsår respektive avtal inte kan omtecknas. Även om utvecklingen inte stämmer för enskilda år så kommer detta att ”nollställas” de beräkningsår avtalet kan omtecknas, enligt steg 4a.

I de avtal som förhys av Statens fastighetsverk och tecknas i svenska kronor borde det dessutom vara möjligt att skriva in att hyran under hyrestiden indexregleras till 70 % på samma sätt som för hyresavtal i Sverige. Detta borde ge en bättre överensstämmelse med ovanstående modell för beräkning av kompensation för ökade lokalkostnader

För bostäder kan en modell användas som baseras på antalet utsända för varje ort samt att varje utsänd i genomsnitt disponerar en genomsnittlig lägenhet med t.ex. två sovrum. Antalet utsända för respektive ort multipliceras med marknadshyran för två tidpunkter för den lägenhetsstorlek som valts som normal. Den sammanräknade hyran för en ort multipliceras sedan med valutakursen för respektive tidpunkt och summeras till totalnivå. Den procentuella skillnaden på totalnivå blir det omräkningstal som ska användas för bostäder. Möjligen bör man dela upp bostäder i chefsbostäder och personalbostäder. För chefsbostäder kan då beräkningarna baseras på en

större bostad i ett mer centralt läge. Uppgifter kan hämtas från ECA International (Employment Conditions Abroad). Kostnaden för att hämta uppgifterna kan uppskattas till ca 200 000 kr per år. En mer detaljerad beskrivning av denna del av modellen framgår av bilaga 8.

Detta förfarande kräver att den realekonomiska gruppen ”Hyra” som används för beräkning av kompensationen delas upp i två eller tre grupper, kanslier och bostäder som möjligen ytterligare delas upp i chefsbostäder och personalbostäder. Som framgår av tabell 2 är det möjligt att göra en sådan uppdelning.

Något fullskaligt test av den beskrivna modellen har inte kunnat göras i alla delar p.g.a. tidsbrist.

Bilaga 1. Regeringsuppdrag



REGERINGEN

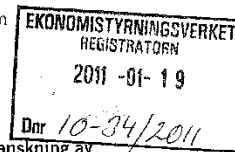
Finansdepartementet

AP

Regeringsbeslut 11

2011-01-13 Fi2011/310 (delvis)

Ekonomistyrningsverket
Drottninggatan 89
Box 453 16
104 30 Stockholm



Uppdrag till Ekonomistyrningsverket att genomföra en granskning av
Utrikesdepartementets lokalkostnader i utlandet

Regeringens beslut

Regeringen uppdrar åt Ekonomistyrningsverket (ESV) att genomföra en granskning av priskompensationen för Utrikesdepartementets lokalkostnader i utlandet. I granskningen ingår att beskriva den lokala marknadsutvecklingen i de länder där Sverige har diplomatisk representation samt redogöra för hur denna förhåller sig till den kompensation som tillförs anslaget 4:1 *Regeringskansliet m.m.* under utgiftsområde 1 Rikets styrelse för ökade lokalkostnader.

ESV ska vidare granska Regeringskansliets finansiella styrning av utlandsmyndigheternas lokalförsörjning och vid behov lämna förslag till förändringar av dess konstruktion. ESV får även i övrigt lämna förslag till förbättringar i syfte att uppnå långsiktiga och stabila planeringsförutsättningar för utlandsmyndigheterna.

ESV ska redovisa uppdraget till regeringen (Finansdepartementet) senast den 31 maj 2011.

Kostnaderna för uppdraget ska till ett belopp om högst 350 000 kronor belasta anslaget 4:1 *Regeringskansliet m.m.*, anslagspost 1 Till Regeringskansliets disposition, budgetram 6 Finansdepartementet. Ersättningen utbetalas mot faktura efter slutfört uppdrag. Av fakturan ska framgå vilka kostnader ESV har haft för uppdragets genomförande.

Utöver kostnaderna ovan får anslaget 4:1 *Regeringskansliet m.m.*, anslagspost 1 Till Regeringskansliets disposition, budgetram 6 Finansdepartementet belastas med högst 700 000 kronor för Utrikesdepartementets inhämtning av underlag för genomförandet av uppdraget. Ersättning utbetalas mot faktura efter slutfört uppdrag.

Postadress
103 33 Stockholm

Telefonväxel
08-403 10 00

E-post: registrator@finance.ministry.se

Besöksadress
Drottninggatan 71

Telefax
08-21 73 86

Telex
117 411 IRANS S

2

Ärendet

Anslaget 4:1 *Regeringskansliet m.m.* under utgiftsområde 1 Rikets styrelse används bl.a. för att finansiera hyreskostnader för utrikesrepresentationens lokaler i utlandet. Uppräkningarna av detta anslag till följd av pris- och löneökningar sker utifrån kostnadsutvecklingen i Sverige. En stor del av Utrikesdepartementets kostnader för lokaler i utlandet påverkas dock av kostnadsutvecklingen i respektive land.

Regeringens mål är att upprätthålla en långsiktig och kostnadseffektiv lokalförsörjning av dess myndigheter samt att ge dem stabila planeringsförutsättningar. En kostnadseffektiv lokalförsörjning uppnås bl.a. genom att skapa incitament för myndigheterna att teckna marknadsmässiga kontrakt i områden med låg marknadshyresnivå.

Uppdraget syftar till att ge stabila planeringsförutsättningar för Utrikesdepartementets lokalförsörjning i utlandet inom ramen för gängse budgetprocess och produktivitetskrav.


Peter Norman


Maisoun Jabali

Kopia till

Statsrådsberedningen/FC K
Utrikesdepartementet/PLAN
Finansdepartementet/SSA
Finansdepartementet/RS

Bilaga 2. Underlag från Utrikesdepartementet avseende lokaler och bostäder för utlandsmyndigheterna som exkluderar bostäder för övriga departement.

Ort	Typ	Area m2 BOA/LOA2010	Kommentar
Abu Dhabi	K	410	+64 kvm biarea
Abu Dhabi	C	369	
Abu Dhabi	Pl	630	
Abuja	K	500	
Abuja	C	500	
Abuja	Pl	1030	
Addis Abeba	K	1279	
Addis Abeba	C	681	
Addis Abeba	Pl	0	5 obj UD, 6 Obj Sida och 2 obj HVK, kvadratmeter saknas
Alger	K	457	
Alger	C	429	
Alger	Pc	271	
Amman	K	827	
Amman	C	650	
Amman	Pl	440	
Ankara	K	750	
Ankara	C	647	
Ankara	Pl	650	
Athen	K	593	
Athen	C	748	
Athen	Pc	92	
Athen	Pl	492	
Bagdad	K	767	
Bagdad	C	469	
Bagdad	Pl	1722	
Bangkok	K	1647	
Bangkok	C	728	
Bangkok	Pl	1433	6 obj UD, 5 Sida 1417 kvm, 2 RPS 633 Kvm, 1 Miv 350 kvm
Belgrad	K	993	
Belgrad	C	569	
Belgrad	Pl	475	
Berlin	K	2265	
Berlin	C	998	
Berlin	Pl	1836	
Berlin	Ö	605	Felleshuset, gemensamt nordiskt hus, Sveriges andel
Bern	K	501	
Bern	C	896	
Bern	Pl	244	
Bogotá D.C.	K	644	
Bogotá D.C.	C	665	
Bogotá D.C.	Pc	219	
Bogotá D.C.	Pl	285	2 obj UD, 2 Sida 303 kvm
Brasília	K	565	
Brasília	C	802	
Brasília	Pc	1003	

BILAGA 2. UNDERLAG FRÅN UTRIKESDEPARTEMENTET AVSEENDE LOKALER OCH BOSTÄDER FÖR UTLANDSMYNDIGHETERNA SOM EXKLUDERAR BOSTÄDER FÖR ÖVRIGA DEPARTEMENT.

Brasilia	PI	200	
Bryssel	K	5677	4344 kvm Rep, 657 kvm Amb, 676 kvm Nato, Amb läggs ned 31 juli-11
Bryssel	C	1874	2 residens, 1374+500 kvm
Bryssel	PI	4515	UD 4515 kvm, 4835 kvm övr RK, 1930 kvm HKV
Budapest	K	666	
Budapest	C	588	
Budapest	PI	458	
Buenos Aires	K	568	Myndigheten läggs ned 30/9-11
Buenos Aires	C	970	+ 296 kvm biarea, myndigheten läggs ned.
Buenos Aires	PI	330	Myndigheten läggs ned
Bukarest	K	822	
Bukarest	C	690	
Bukarest	PI	267	
Canberra	K	478	
Canberra	C	492	
Canberra	Pc	181	
Canberra	PI	305	
Damaskus	K	700	
Damaskus	C	375	
Damaskus	PI	880	
Dar es Salaam	K	1253	
Dar es Salaam	C	477	
Dar es Salaam	Pc	726	
Dar es Salaam	PI	449	Sida 1184 kvm
Dhaka	K	999	
Dhaka	C	480	
Dhaka	PI	678	Sida 951 kvm, Miv 162 kvm
Genève	K	1123	
Genève	C	500	
Genève	PI	940	
Guatemala	K	864	
Guatemala	C	577	
Guatemala	PI	710	Sida 885 kvm
Haag	K	880	
Haag	C	1147	
Haag	PI	514	
Hanoi	K	1859	Myndigheten läggs ned 31 dec 2011
Hanoi	C	761	Myndigheten läggs ned 31 dec 2011
Hanoi	Pc	1606	Myndigheten läggs ned 31 dec 2011
Harare	K	884	
Harare	C	447	
Harare	Pc	694	Sida 614 kvm
Havanna	K	458	
Havanna	C	853	
Havanna	PI	682	
Helsingfors	K	1230	
Helsingfors	C	1176	
Helsingfors	Pc	1028	
Hongkong	K	281	211 kvm enbart GK:s area
Hongkong	C	280	
Hongkong	PI	230	
Islamabad	K	415	
Islamabad	C	498	
Islamabad	PI	850	HKV 400 kvm, MIV 350 kvm, Vesper 300 kvm
Istanbul	K	529	
Istanbul	C	777	+ 85 kvm biarea
Istanbul	PI	530	
Jakarta	K	598	

Jakarta	C	650	
Jakarta	PI	950	Sida 233 kvm
Jerusalem	K	479	
Jerusalem	C	351	
Jerusalem	PI	715	
Kairo	K	700	
Kairo	C	734	
Kairo	PI	450	
Kampala	K	472	
Kampala	C	375	
Kampala	PI	420	Sida 970 kvm
Khartoum	K	695	
Khartoum	C	508	
Kiev	K	920	
Kiev	C	366	
Kiev	PI	498	
Kinshasa	K	420	
Kinshasa	C	408	
Kinshasa	PI	600	Sida 375 kvm
Kuala Lumpur	K	535	Myndigheten läggs ned 31/7-11
Kuala Lumpur	C	621	Myndigheten läggs ned
Kuala Lumpur	PI	530	Myndigheten läggs ned
Köpenhamn	K	994	
Köpenhamn	C	968	
Köpenhamn	Pc	739	
Köpenhamn	PI	175	
Lissabon	K	637	
Lissabon	C	823	Pc 201 kvm, garage 88 kvm
Lissabon	PI	150	
London	K	1443	
London	C	923	
London	Pc	965	
London	Ö	0	RADEN TAS BORT
London	PI	435	HVK 150 kvm
Luanda	K	182	Myndigheten läggs ned 1 juli 2011
Luanda	PI	0	Finns inga personalbostäder, läggs ned 1 juli 2011
Lusaka	K	1482	
Lusaka	C	490	
Lusaka	Pc	1093	
Lusaka	PI	80	Sida 1695 kvm
Madrid	K	541	inkl LOA um
Madrid	C	1010	+ 300 biarea um
Madrid	Pc	74	
Madrid	PI	750	
Maputo	K	1809	
Maputo	C	589	
Maputo	PI	594	sida 2381 kvm
Mariehamn	K	39	
Mariehamn	C	381	
Mexico	K	556	
Mexico	C	901	
Mexico	PI	455	
Minsk	K	220	
Minsk	C	280	
Minsk	PI	376	
Moskva	K	3000	
Moskva	C	1513	
Moskva	Pc	2190	

BILAGA 2. UNDERLAG FRÅN UTRIKESDEPARTEMENTET AVSEENDE LOKALER OCH BOSTÄDER FÖR UTLANDSMYNDIGHETERNA SOM EXKLUDERAR BOSTÄDER FÖR ÖVRIGA DEPARTEMENT.

Moskva	PI	999	HKV 402 kvm, MIV 121 kvm, tullen 123 kvm Expr 142 kvm
Nairobi	K	924	
Nairobi	C	790	
Nairobi	PI	1360	Sida 1917 kvm
New Delhi	K	1701	
New Delhi	C	1104	
New Delhi	Pc	3082	
New Delhi	PI	300	Sida 350 kvm, HKV 160 kvm,
New York	K	1454	hyresbärande area, ny hyresbärande area 1563 kvm 1 jan 2011, nettoarea 1037 kvm, GK nedlagt 31/1-10, 2908 kvm tom 31/12-10, sen endast ett våningsplan
New York	C	1152	2 residens tom 31/12-11, 1 hyresfritt maj-dec 10
New York	PI	1530	
New York	Pc	1514	
Nicosia	K	228	
Nicosia	C	450	
Nicosia	PI	230	
Oslo	K	924	
Oslo	C	1385	
Oslo	PI	501	
Ottawa	K	539	
Ottawa	C	1004	
Ottawa	Pc	234	
Ottawa	PI	200	
Paris	K	1334	LOA um 202, garage 999 kvm
Paris	C	762	+ 332 biarea
Paris	Pc	240	
Paris	PI	2101	Spec att 563 kvm
Peking	K	1393	
Peking	C	1011	
Peking	Pc	1218	
Peking	PI	1548	HKV 451 kvm, Sida 223 kvm, Spec att 738 kvm
Phnom Penh	K	500	
Phnom Penh	C	600	
Prag	K	869	
Prag	C	578	
Prag	Pc	488	
Pretoria	K	1093	
Pretoria	C	848	
Pretoria	PI	988	5 obj UD, 3 obj Sida och 1 obj HKV, för vissa saknas kvadratmeter
Pyongyang	K	200	
Pyongyang	C	500	
Pyongyang	PI	179	
Rabat	K	325	
Rabat	C	667	
Rabat	PI	395	
Reykjavik	K	338	
Reykjavik	C	626	
Reykjavik	Pc	339	
Riga	K	806	
Riga	C	688	
Riga	PI	558	
Riyadh	K	724	
Riyadh	C	859	
Riyadh	Pc	819	4 st villor varav UD hydr tre 615 kvm
Riyadh	PI	120	

Rom	K	1318	garage 579 kvm
Rom	C	932	
Rom	PI	650	Spec att 210 kvm
Sankt Petersburg	K	827	
Sankt Petersburg	C	410	
Sankt Petersburg	PI	480	
Santiago de Chile	K	409	
Santiago de Chile	C	516	
Santiago de Chile	PI	320	
Sarajevo	K	654	
Sarajevo	C	270	
Sarajevo	PI	938	
Seoul	K	1061	hyresbärande area, nettoarea 688 kvm
Seoul	C	699	
Seoul	PI	437	
Shanghai	K	750	hyresbärande area, nettoarea 450 kvm
Shanghai	C	474	
Shanghai	PI	554	
Singapore	K	471	
Singapore	C	578	
Singapore	PI	256	HKV 252 kvm
Skopje	K	727	
Skopje	C	476	
Skopje	PI	674	
Sofia	K	0	Myndigheten nedlag 30/9-10
Strasbourg	K	280	
Strasbourg	C	308	
Strasbourg	PI	407	
Tallinn	K	1234	
Tallinn	C	799	
Tallinn	Pc	121	
Tallinn	PI	361	
Teheran	K	1129	
Teheran	C	1173	
Teheran	PI	939	
Tel Aviv	K	585	
Tel Aviv	C	396	
Tel Aviv	PI	330	
Tokyo	K	1497	
Tokyo	C	876	
Tokyo	Pc	1261	
Warszawa	K	1127	
Warszawa	C	936	
Warszawa	PI	1142	Spec att 431 kvm
Washington	K	2280	garage 942 kvm
Washington	C	1224	
Washington	PI	2336	Kvadratmeter saknas
Wien	K	1299	
Wien	C	1769	
Wien	PI	1348	2 lägenheter utan area.
Vilnius	K	1019	
Vilnius	C	853	
Vilnius	PI	440	
Zagreb	K	524	
Zagreb	C	450	
Zagreb	PI	380	
Summa		211072	

Bilaga 3. Underlag från PwC.

Nedanstående tabeller redovisar i huvudsak de uppgifter som lämnats av PwC i en rapport daterad 2011-04-28. De uppgifter i rapporten som utelämnats är ett Kod-nr samt uppgift om region.

Försättsblad

2011-04-28

Studie av globala marknadshyror

Vårt uppdrag

PwC har av Utrikesdepartementet fått i uppdrag att redovisa marknadshyror för kontor, Chefsbostad och Bostad för utsända vid tidpunkterna 2005-12-01 och 2010-12-01 för 89 städer.

Den procentuella ökningen mellan de två tidpunkterna kommer primärt att användas.

Uppdraget har utförts mellan 2011-03-21 och 2011-04-27

Metodik

Vi har baserat majoriteten av våra uppgifter på officiella rapporter, framtagna av PwC, fastighetskonsulter, banker eller rapporter utfärdade av officiella organ.

Datan vi redovisar är till stor del baserad på uppgifter från tredje part. PwC har inte kontrollerat hela informationskedjan som bygger upp den data som tredje part redovisar.

Då den procentuella ökningen mellan de två tidpunkterna är av vikt har vi prioriterat att hitta jämförbara siffror från samma källa.

Det innebär att vi ibland har valt tidpunkter som avviker från de önskade då officiella rapporter ibland inte ges ut varje år.

Historisk data är alltid svårare att hitta, vid mindre transparenta marknader där jämförbarhet mellan åren inte har varit möjlig att uppnå har vi valt att redovisa den mer aktuella tidpunkten.

Då det inte har varit möjligt att hitta data i lokal valuta är datan angiven i Euro eller USD.

Vissa städer saknar värden. I dessa fall har det inte gått att få tag på tillförlitlig data, främst beroende på icke-transparenta eller icke-fungerande hyresmarknader eller på svårigheter att få tag på historisk data.

Rapport

Databladet, se flik "rapport" är presenterat på engelska och innehåller data för Office, Residential och Luxury Residential.

Sammanställning

Region	Difference %
Africa	47%
Office	64%
Residential	42%
Residential, lux.	36%
Asia & Pacific	33%
Office	41%
Residential	23%
Residential, lux.	36%
Central and South America	39%
Office	15%
Residential	61%
Residential, lux.	41%
Europé	13%
Office	15%

Residential	15%
Residential, lux.	6%
Middle East	55%
Office	50%
Residential	41%
Residential, lux.	75%
North America	24%
Office	26%
Residential	27%
Residential, lux.	15%
Total	29%

Rapport

City	Type	Time (1)	Rent (1)	Currency	Unit	Comment	Time (2)	Rent (2)	Currency	Unit	Comment	Difference %
Abuja	Office	2006	95	USD	Sqm. per year		2010	208	USD	Sqm. per year		119%
Abuja	Residential	2005	1906	USD	2 bedroom apartm/mnth		2009	2567	USD	2 bedroom apartm/mnth		35%
Abuja	Residential, lux.	2005	4000	USD	Per month		2011	8000	USD	Per month	Value "Rent 1" refers to the average rent for a 700 sqm apartment in Abuja in end of 2005.	100%
Addis Abeba	Office	2006	112	USD	Sqm. per year		-					
Addis Abeba	Residential	2006	755	USD	3 bedroom apartment/mnth		2009	933	USD	3 bedroom apartment/mnth		24%
Addis Abeba	Residential, lux.	2006	1363	USD	4 bedroom house/mnth		2009	1565	USD	4 bedroom house/mnth		15%
Alger	Office	2006	45	USD	Sqm. per month		2011	45	USD	Sqm. per month		0%
Alger	Residential	2005	2790	USD	Per month		-					
Alger	Residential, lux.	2006	8000	USD	Per month		2009	4500	USD	Per month	Value "Rent 1" refers to a 4-bedroom executive house 2007. Value "Rent 2" refers to a 4-bedroom executive house 2009.	-44%
Dar es Salaam	Office	2005	18	USD	Sqm. per month		2010	20	USD	Sqm. per month		11%
Dar es Salaam	Residential	2005	1230	EUR	Per month		2009	2557	EUR	Sqm per year		108%
Dar es Salaam	Residential, lux.	2005	4000	USD	Per month	Rental levels for a prime four bedroom house in Oyster Bay	2010	7000	USD	4 bedroom house/mnth		75%
Harare	Office	2005	5	USD	Sqm per month		2010	10	USD	Sqm per month		100%
Harare	Residential	2005	906	USD	3 bedroom house/mnth		-					
Harare	Residential, lux.	2005	753	USD	4 bedroom house/mnth		2010	1000	USD	4 bedroom house/mnth		33%
Kairo	Office	2005	226	USD	Sqm per year		2010	268	USD	Sqm per year		19%
Kairo	Residential	2005	1121	USD	3 bedroom apartment/mnth		2009	1418	USD	3 bedroom apartment/mnth		26%

Kairo	Residential, lux.	2005	2261	USD	4 bedroom house/mnth		2009	2090	USD	4 bedroom house/mnth		-8%
Kampala	Office	2005	185	USD	Sqm per year		2010	204	USD	Sqm per year		10%
Kampala	Residential	2006	725	USD	2 bedroom house/mnth		2009	1338	USD	2 bedroom house/mnth		85%
Kampala	Residential, lux.	2006	1681	USD	4 bedroom house/mnth		2009	2178	USD	4 bedroom house/mnth		30%
Khartoum	Office	2005		USD	Sqm per year		2010	360	USD	Sqm per year		
Khartoum	Residential	2005	1158	USD	2 bedroom apartm/mnth		2008	1598	USD	2 bedroom apartm/mnth		38%
Khartoum	Residential, lux.	2005	1619	USD	3 bedroom apartment/mnth		2008	1854	USD	3 bedroom apartment/mnth		15%
Kinshasa	Office	2007	300	USD	Sq.ft per year		2010	540	USD	Sq.ft per year		80%
Kinshasa	Residential	2005	1596	USD	2 bedroom apartm/mnth		2009	1852	USD	2 bedroom apartm/mnth		16%
Kinshasa	Residential, lux.	2006	5000	USD	Per month		2010	8000	USD	Per month	4 bedroom executive house – prime location; 4 Bed Ex-pat Villa	60%
Luanda	Office	2005	607	USD	Sqm. per year		2010	1200	USD	Sqm. per year		98%
Luanda	Residential	2006	2195	USD	2 bedroom apartm/mnth		2009	3513	USD	2 bedroom apartm/mnth		60%
Luanda	Residential, lux.	2006	2435	USD	3 bedroom apartment/mnth		2009	3922	USD	3 bedroom apartment/mnth		61%
Lusaka	Office	2005	180	USD	Sq.ft per year		2010	240	USD	Sq.ft per year	Typical office rent	33%
Lusaka	Residential	2005	1183	USD	3 bedroom apartment/mnth		2009	1496	USD	3 bedroom apartment/mnth		26%
Lusaka	Residential, lux.	2006	2500	USD	Per month	Prime residential areas of Sunningdale, Kabulonga and Woodlands	2010	3000	USD	Per month	4 Bed Ex-pat Villa	20%
Maputo	Office	2005	292,5	USD	Sqm. per year		2010	336	USD	Sqm. per year		15%
Maputo	Residential	2004	894	USD	2 bedroom apartment/mnth		2009	1327	USD	2 bedroom apartment/mnth		48%
Maputo	Residential, lux.	2006	1716	USD	4 bedroom house/mnth		2010	3000	USD	Per month	4 bedroom executive house – prime location	75%
Nairobi	Office	2005	68	USD	Sqm. per year		2010	168	USD	Sqm. per year		147%
Nairobi	Residential	2005	1036	USD	3 bedroom apartment/mnth		2010	1333	USD	3 bedroom apartment/mnth		29%
Nairobi	Residential, lux.	2005	1153	USD	4 bedroom house/mnth		2010	1937	USD	4 bedroom house/mnth		68%
Pretoria	Office	2005	30	R	Sqm. per year		2010	80	R	Sqm. per year		167%
Pretoria	Residential	2006	1381	USD	2 bedroom apartment/mnth		2010	1374	USD	2 bedroom apartment/mnth		-1%
Pretoria	Residential, lux.	2006	1984	USD	4 bedroom house/mnth		2010	2250	USD	4 bedroom house/mnth		13%
Rabat	Office	2006	14	USD	Sqm.per mnth		2010	18	USD	Sqm per mnth		29%
Rabat	Residential	2005	573	USD	2 bedroom apartment/mnth		2010	876	USD	2 bedroom apartment/mnth		53%

Rabat	Residential, lux.	2005	1661	USD	4 bedroom house/mnth		2010	2108	USD	4 bedroom house/mnth		27%
Bangkok	Office	2006	177	Euro	Sqm. per year		2011	281	Euro	Sqm. per year		59%
Bangkok	Residential	2005	620	USD	Per month		2010	830	USD	Per month		34%
Bangkok	Residential, lux.	2005	880	USD	Per month		2009	930	USD	Per month		6%
Canberra	Office	2005	325	USD	Sqm. per year		2010	380	USD	Sqm. per year		17%
Canberra	Residential	2005	5000	AUD	3 bedroom apartm/mnth		2010	7155	AUD	3 bedroom apartm/mnth		43%
Canberra	Residential, lux.	2005	6775	AUD	detached house/mnth		2010	9616	AUD	detached house/mnth		42%
Dhaka	Office	2005	70	Tk	per sq ft		2010	100	Tk	per sq ft		43%
Dhaka	Residential	2007	940	USD	3 bedroom apartm/mnth		2010	1358	USD	3 bedroom apartm/mnth		44%
Dhaka	Residential, lux.	2007	1157	USD	4 bedroom apart-ment/mnth		2010	1566	USD	4 bedroom apart-ment/mnth		35%
Hanoi	Office	2005	27	USD	Sqm.per mnth		2010	41,5	USD	Sqm per mnth		54%
Hanoi	Residential	2005	1983	USD	3 bedroom apartm/mnth		2011	2175	USD	3 bedroom apartm/mnth		10%
Hanoi	Residential, lux.	2005	2299	USD	4 bedroom house/mnth		2011	2990	USD	4 bedroom house/mnth		30%
Hongkong	Office	2005	914	EUR	Sqm. per year		2010	1727	EUR	Sqm. per year		89%
Hongkong	Residential	2005	25	HK\$	Sq-f/mth		2010	29	HK\$	Sq-f/mth		16%
Hongkong	Residential, lux.	2005	30	HK\$	Sq-f/mth		2010	43	HK\$	Sq-f/mth		43%
Islamabad	Office	2005	152	EUR	Sqm. per year		2009	216	EUR	Sqm. per year		42%
Islamabad	Residential	2007	1180	EUR	Sqm. per year		2009	1698	EUR	Sqm. per year		44%
Islamabad	Residential, lux.						2009	187500	Rs	Per month		
Jakarta	Office						2010	214	EUR	Sqm. per year		
Jakarta	Residential	2005	1883	USD	3 bedroom apartm/mnth		2010	1941	USD	3 bedroom apartm/mnth		3%
Jakarta	Residential, lux.	2005	2063	USD	4 bedroom house/mnth		2010	3276	USD	4 bedroom house/mnth		59%
Kuala Lumpur	Office	2006	5	RM	Sq-f/mth		2010	6,0	RM	Sq-f/mth		20%
Kuala Lumpur	Residential	2005	3,3	RM	Sq-f/mth		-	2,9	RM	Sq-f/mth		-12%
Kuala Lumpur	Residential, lux.	2005	6,1	RM	Sq-f/mth		2010	5,3	RM	Sq-f/mth		-13%
New Delhi	Office	2005	388	EUR	Sqm. per year		2010	668	EUR	Sqm. Per year		72%
New Delhi	Residential	2005	1706	USD	3 bedroom apartm/mnth		2010	2444	USD	3 bedroom apartm/mnth		43%
New Delhi	Residential, lux.	2005	1697	USD	3 bedroom house/mnth		2010	3077	USD	3 bedroom house/mnth		81%
Peking	Office	2005	356	EUR	Sqm. per year		2010	536	EUR	Sqm. per year		51%
Peking	Residential	2005	2385	USD	3 bedroom apartm/mnth		2010	2594	USD	3 bedroom apartm/mnth		9%
Peking	Residential, lux.	2005	3128	USD	4 bedroom house/mnth		2010	4182	USD	4 bedroom house/mnth		34%
Phnom Penh	Office	-					-					
Phnom Penh	Residential	2005	666	USD	2 bedroom apartm/mnth		2010	1278	USD	2 bedroom apartm/mnth		92%
Phnom Penh	Residential, lux.	2005	650	USD	3 bedroom house/mnth		2010	1825	USD	3 bedroom house/mnth		181%
Pyongyang	Office	-					-					0%
Pyongyang	Residential	2006	956	USD	2 bedroom apartm/mnth		2010	1019	USD	2 bedroom apartm/mnth		7%

Pyongyang	Residential, lux.	2006	1255	USD	3 bedroom apartm/mnth		2010	1272	USD	3 bedroom apartm/mnth		1%
Seoul	Office						2010	283	EUR	Sqm. per year		
Seoul	Residential						2010	23,2	USD	Sqm/mtn	The value refers to a 160 sq.m apartment	
Seoul	Residential, lux.						2010	27,4	USD	Sqm/mtn	The value refers to a 250 sq. m. house	
Shanghai	Office	2005	373	EUR	Sqm. per year		2010	593	EUR	Sqm. per year		59%
Shanghai	Residential						2010	15	USD	Sqm/mtn	The value refers to a 150 sqm apartment in a luxury area of Shanghai	
Shanghai	Residential, lux.	2005	23	USD	Sqm/mnth		2010	22	USD	Sqm/mtn		-4%
Singapore	Office	2005	374	EUR	Sqm. per year		2010	598	EUR	Sqm. per year		60%
Singapore	Residential						2010	37	USD	Sq-F/Yr		
Singapore	Residential, lux.	2006	41	USD	Sq-F/Yr		2010	50	USD	Sq-F/Yr		22%
Tokyo	Office	2005	1493	EUR	Sqm. per year		2010	1334	EUR	Sqm. per year		-11%
Tokyo	Residential	2005	585 981	JPY	2 bedroom apart-ment/mnth		2010	394 192	JPY	85 sqm/month		-33%
Tokyo	Residential, lux.	2006	817 290	JPY	3 bedroom apart-ment/mnth	The value refers to a furnished 4 bedroom apartment in the most expensive range	2009	688 210	JPY	120 sqm/mnth		-16%
Kanton (Guangzhou)	Office	2006	115	RMB	Sqm/mnth		2010	130	RMB	Sqm/mnth		13%
Kanton (Guangzhou)	Residential	2005	170	RMB	Sqm/mnth		2010	160	RMB	Sqm/mnth		-6%
Kanton (Guangzhou)	Residential, lux.	-					-					
Guatemala	Office	2005	23	USD	sqm/month		2010	24	USD	Sqm per month		4%
Guatemala	Residential	2005	1120	USD	3 bedroom apart-ment/month		2010	1450	USD	3 bedroom apart-ment/month		29%
Guatemala	Residential, lux.	2005	1150	USD	4 bedroom house/month		2010	2650	USD	4 bedroom house/month		130%
Havanna	Office	-					-					
Havanna	Residential						2009	3034	USD	3 bedroom house/mnth		
Havanna	Residential, lux.						2009	4068	USD	4 bedroom house/mnth		
Mexico	Office	2005	291	EUR	Sqm. per year		2010	253	EUR	Sqm. Per year		-13%
Mexico	Residential	2006	1932	USD	3 bedroom apart-ment/mnth		2010	2148	USD	3 bedroom apart-ment/mnth		11%
Mexico	Residential, lux.	2006	3500	USD	6 bedroom house/month		2010	4225	USD	6 bedroom house/mnth		21%
Bogotá D.C.	Office	2006	57009	COP	Sqm. per month		2010	64764	COP	Sqm. per month	Value "Rent 1" and "Rent 2" refers to a class A office building in Santa Barbara.	14%

Bogotá D.C.	Residential	2005	1204	USD	3 bedroom apartment/month		2010	1872	USD	3 bedroom apartment/month		55%
Bogotá D.C.	Residential, lux.	2005	1647	USD	4 bedroom house/month		2010	2361	USD	4 bedroom house/month		43%
Brasilia	Office	2009	68	R	sqm per month		2010	82	R	sqm per month		21%
Brasilia	Residential	2005	1405	USD	3 bedroom apartment/month		2009	2186	USD	3 bedroom apartment/mnth		56%
Brasilia	Residential, lux.	2006	3125	USD	6 bedroom house/mnth		2009	3801	USD	6 bedroom house/mnth		22%
Buenos Aires	Office	2005	204	EUR	Sqm./year	The value is an estimation from the value of 2006 the annual rental growth between 2005-2006 was 42,1% i.e. $27/1.421 = 19$	2010	268	EUR	Sqm./year		31%
Buenos Aires	Residential	2005	614	USD	2 bedroom apartment/mnth		2010	1548	USD	2 bedroom apartment/mnth		152%
Buenos Aires	Residential, lux.	2005	1451	USD	3 bedroom apartment/mnth		2010	1904	USD	3 bedroom apartment/mnth		31%
Santiago de Chile	Office	2005	241	EUR	Sqm. per year	The value is an estimation from the value of 2006 the annual rental growth between 2005-2006 was 42,1% i.e. $342/1.421 = 240,67$	2010	331	EUR	Sqm. per year		37%
Santiago de Chile	Residential	2005					2009	1236	USD	Per month	The value refers to an apartment of 120sq. m.	
Santiago de Chile	Residential, lux.	2005	5530	USD	per month		2010	5603	USD	Per month	Value "Rent 2" refers to the average rent for a 430 sqm apartment in Santiago in end of 2009.	1%
Athen	Office	2005	341	EUR	Sqm. per year		2010	336	EUR	Sqm. per year		-1%
Athen	Residential	2005	124	EUR	Sqm. per year		2010	147	EUR	Sqm. per year	120 sqm apartment	19%
Athen	Residential, lux.	2005	2648	EUR	Detached house/mnth		2010	3525	EUR	350 sqm house/mnth		33%
Belgrad	Office	2005	20	EUR	Sqm. per month		2010	18,9	EUR	Sqm. per month		-6%
Belgrad	Residential	2005	1445	USD	2 bedroom apartm/mnth		2010	2095	USD	2 bedroom apartm/mnth		45%
Belgrad	Residential, lux.	2005	1769	USD	3 bedroom apartm/mnth		2010	2216	USD	3 bedroom apartm/mnth		25%
Berlin	Office	2005	246	EUR	Sqm. per year		2010	252	EUR	Sqm. per year		2%
Berlin	Residential	2005	824	EUR	2 bedroom apartment/mnth		2010	976	EUR	95 sqm apartment/month		18%

Berlin	Residential, lux.	2005	1127	EUR	3 bedrom apartment/mnth		2010	1590	EUR	120 sqm apartment/mnth		41%
Bern	Office	2005	370	CHF	Sqm.per year		2010	370	CHF	Sqm. per year		0%
Bern	Residential	2005	270	CHF	Sqm. per year		2010	280	CHF	Sqm. per year		4%
Bern	Residential, lux.	2005	410	CHF	Sqm. per year		2010	400	CHF	Sqm. per year		-2%
Bryssel	Office	2005	309	EUR	Sqm. per year		2010	327	EUR	Sqm. per year		6%
Bryssel	Residential	2006	1078	EUR	3 bedroom/onth		2010	1405	EUR	120 sqm apartment/month		30%
Bryssel	Residential, lux.						2010	2685	EUR	250 sqm house/mnth		
Budapest	Office	2005	261	EUR	Sqm. per year		2010	296	EUR	Sqm. per year		13%
Budapest	Residential						2010	6,56	EUR	sqm/month	3 bedroom	
Budapest	Residential, lux.	2005	10,2	EUR	Sqm/month	4-5 room house	2010	10,99	EUR	sqm./month	4-5 room house	8%
Bukarest	Office	2005	282	EUR	Sqm. per year		2010	261	EUR	Sqm per year		-7%
Bukarest	Residential	2005	2250	EUR	per month		2010	850	EUR	per month		-62%
Bukarest	Residential, lux.	2005	5000	EUR	per month		2010	1075	EUR	per month		-79%
Dublin	Office	2005	452	EUR	Sqm. per year		2010	323	EUR	Sqm per year		-29%
Dublin	Residential	2005	1600	EUR	per month		2010	1300	EUR	per month	2 Bed Apt €1300 per month in 2010	-19%
Dublin	Residential, lux.	2005	8000	EUR	per month		2010	4000	EUR	per month	Large City House €3500/€4500 per month in 2010	-50%
Genève	Office	2005	518	EUR	Sqm. per year		2010	706	EUR	Sqm per year		36%
Genève	Residential	2005	3853	CHF	3 bedroom apartment/mnth		2010	2757	CHF	3 bedroom apartment/mnth		-28%
Genève	Residential, lux.	2005	6603	CHF	Detached house/mnth		2010	4345	CHF	6 bedroom house/mnth		-34%
Haag	Office	2005	235	EUR	Sqm. per year		2010	200	EUR	Sqm. per year		-15%
Haag	Residential	2005	1633	EUR	per month		2010	1790	EUR	per month	120 sqm	10%
Haag	Residential, lux.						2010	2958	EUR	per month	<200 sqm	
Helsingfors	Office	2005	300	EUR	Sqm. per year		2010	300	EUR	Sqm. per year		0%
Helsingfors	Residential	2005	11,5	EUR	Sqm per month		2010	13,8	EUR	Sqm per month		20%
Helsingfors	Residential, lux.	2005	1423	EUR	3 room apartment/month		2010	1506	EUR	70 sqm apartment/mnth		6%
Istanbul	Office	2005	171	EUR	Sqm. per year		2010	399	EUR	Sqm. per year		133%
Istanbul	Residential	2005	1242	EUR	3 room apartment/month		2010	1396	EUR	120 sqm apartment/month		12%
Istanbul	Residential, lux.	2005	2453	EUR	4 room apartment/month		2010	2668	EUR	200 sqm apartment/month		9%
Kiev							2010	313	USD	Sqm. per year	The indicated value refers to properties located in prime areas.	
Kiev	Residential	2005	1400	USD	2 bedroom apartment/month		2010	2280	USD	2 bedroom apartment/month	150sqm	63%
Kiev	Residential, lux.	2005	3800	USD	3 bedroom house/mnth		2010	4000	USD	4 bedroom house/mnth		5%

Köpenhamn	Office	2005	315	EUR	Sqm. per year		2010	315	EUR	Sqm. per year		0%
Köpenhamn	Residential	2005	1238	EUR	2 bedroom apartment/mnth		2010	1449	EUR	90 sqm/month		17%
Köpenhamn	Residential, lux.	2005	1810	EUR	3 bedroom apartment/mnth		2010	1895	EUR	120 sqm/month		5%
Lissabon	Office	2005	282	EUR	Sqm. per year		2010	268	EUR	Sqm. per year		-5%
Lissabon	Residential	2005	845	EUR	2 bedroom apartment/month		2010	937	EUR	95 sqm/per month		11%
Lissabon	Residential, lux.	2005	1082	EUR	3 bedroom apartment/month		2010	1367	EUR	120 sqm/per month		26%
London	Office	2005	1275	EUR	Sqm. per year		2010	1194	EUR	Sqm. Per year		-6%
London	Residential	2005	1797	GBP	3 bedroom apartment/mnth		2010	2563	GBP	3 bedroom house/mnth		43%
London	Residential, lux.	2005	3139	GBP	Detached house/mnth		2010	3499	GBP	detached house/mnth		11%
Madrid	Office	2005	402	EUR	Sqm. per year		2010	417	EUR	Sqm. per year		4%
Madrid	Residential	2005	1426	EUR	3 bedroom apartment/mnth		2010	1528	EUR	3 bedroom apartment/mnth		7%
Madrid	Residential, lux.	2005	2867	EUR	detached house/month		2010	2672	EUR	detached house/month		-7%
Mariehamn	Office	2006	8	EUR	Sqm. per month		2010	10	EUR	Sqm. per month	Value "Rent 1" is an estimated value (2006) for Mariehamn based on the rental increase from prime office locations in Turko during the time period 2006-2009. Value "Rent 2" refers to office space (200 kvm) located on Neptunigatan.	25%
Mariehamn	Residential	2005	6,2	EUR	Sqm. per month		2010	7,6	EUR	Sqm. per month		21%
Mariehamn	Residential, lux.	2005	8,0	EUR	Sqm. per month		2010	9,5	EUR	Sqm. per month		19%
Minsk	Office	2006	22,5	EUR	Sqm. per month		2010	27,5	EUR	Sqm. per month		22%
Minsk	Residential	2006	1402	USD	2 bedroom aptm/mnth		2010	1350	USD	2 bedroom aptm/mnth		-4%
Minsk	Residential, lux.	2009	3669	USD	3 bedroom house/mnth		2010	3342	USD	3 bedroom house/mnth		-9%
Moskva	Office	2005	625	EUR	Sqm. per year		2010	745	EUR	Sqm. Per year		19%
Moskva	Residential	2006	6000	USD	Per month		2010	7700	USD	Per month		28%
Moskva	Residential, lux.	2006	8000	USD	Per month		2010	8900	USD	Per month		11%
Nicosia	Office	2006	7	EUR	Sqm./month		2008	9	EUR	Per sqm/month		29%
Nicosia	Residential	2006	450	EUR	Per month	The value refers to a 3 bed apartment	2009	629	EUR	Per month	The value refers to a 120 sqm apartment	40%

Nicosia	Residential, lux.	2006	800	EUR	Per month	The value refers to a 4 bed residence	2009	1116	EUR	Per month	The value refers to a 200 sqm apartment	40%
Oslo	Office	2005	300	EUR	Sqm. per year		2010	498	EUR	Sqm. per year		66%
Oslo	Residential	2006	4849	NOK	Per month	3 bedrooms	2010	6070	NOK	Per month	3 bedrooms	25%
Oslo	Residential, lux.	2006	5125	NOK	Per month	5 bedrooms or more	2010	6630	NOK	Per month	5 bedrooms or more	29%
Paris	Office	2005	800	EUR	Sqm. per year		2010	760	EUR	Sqm per year		-5%
Paris	Residential	2005	2129	EUR	3 bedroom apart-ment/mnth		2010	2364	EUR	3 bedroom apart-ment/mnth		11%
Paris	Residential, lux.	2005	3008	EUR	Detached house/mnth		2010	3167	EUR	Detached house/mnth		5%
Prag	Office	2005	222	EUR	Sqm. per year		2010	297	EUR	Sqm. per year		34%
Prag	Residential	2005	877	EUR	2 bedroom apart-ment/month		2010	915	EUR	85 sqm/month		4%
Prag	Residential, lux.	2005	1228	EUR	3 bedroom apart-ment/month		2010	1430	EUR	120 sqm/month		16%
Reykjavik	Office	2005	1083	ISK	Sqm/month		2010	1979	ISK	Sqm/month		83%
Reykjavik	Residential	2005	64	EUR	Sqm. per year		2009	89	EUR	Sqm. per year		39%
Reykjavik	Residential, lux.	-										
Riga	Office	2005	180	EUR	Sqm. per year		2010	170	EUR	Sqm. per year		-6%
Riga	Residential	2005	10	EUR	Sqm. per month		2008	15	EUR	Sqm. per month		50%
Riga	Residential, lux.	2005	13	EUR	Sqm. per month		2008	20	EUR	Sqm. per month		54%
Rom	Office	2005	508	EUR	Sqm. per year		2010	620	EUR	Sqm. per year		22%
Rom	Residential	2005	1988	EUR	3 bedroom apart-ment/mnth		2010	1885	EUR	3 bedroom apart-ment/mnth		-5%
Rom	Residential, lux.	2005	2607	EUR	Detached house/mnth		2010	2219	EUR	Detached house/mnth		-15%
Sankt Petersburg	Office	2005	540	USD	Sqm. per year		2010	360	USD	Sqm. per year		-33%
Sankt Petersburg	Residential	-					2010	2404	USD	per month	120 sqm	
Sankt Petersburg	Residential, lux.	-					2010	4291	USD	per month	<250 sqm	
Sarajevo	Office	-					-					0%
Sarajevo	Residential	2005	991	USD	2 bedroom apartm/mnth		2010	996	USD	2 bedroom apartm/mnth		1%
Sarajevo	Residential, lux.						2010	1340	USD	3 bedroom house/mnth		
Skopje	Office	2008	15	EUR	Sqm per month		2010	20	EUR	Sqm per month		33%
Skopje	Residential	2005	1438	USD	4 bedroom apartm/mnth		2010	2019	USD	4 bedroom apartm/mnth		40%
Skopje	Residential, lux.						2010	2221	USD	4 bedroom house/mnth		
Sofia	Office	2005	192	EUR	Sqm. per year		2010	182	EUR	Sqm. per year		-5%
Sofia	Residential	2005	1389	BGL	2 bedroom apartm/mnth		2009	1230	BGL	2 bedroom apartm/mnth		-11%
Sofia	Residential, lux.	2005	3597	BGL	detached house/month		2009	3176	BGL	detached house/month		-12%
Strasbourg	Office	2005	170	EUR	Sqm. per year		2010	200	EUR	Sqm. per year		18%
Strasbourg	Residential	-					2011	689	EUR	Per month	3 bedroom	

											luxury apartment	
Strasbourg	Residential, lux.	-					2011	1013	EUR	Per month	4 bedroom luxury apartment	
Tallinn	Office	2005	176	EUR	Sqm. per year		2010	163	EUR	Sqm. per year		-7%
Tallinn	Residential	2005	479	EUR	Per month		2008	600	EUR	Per month		25%
Tallinn	Residential, lux.	2005	637,5	EUR	Per month		2008	800	EUR	Per month		25%
Warszawa	Office	2005	240	EUR	Sqm. per year		2010	346	EUR	Sqm. per year		44%
Warszawa	Residential	2005	1075	EUR	2 bedroom apartment/month		2010	1102	EUR	80 sqm/month		3%
Warszawa	Residential, lux.	2005	1495	EUR	3 bedroom apartment/month		2010	1729	EUR	120 sqm/month		16%
Wien	Office	2005	254	EUR	Sqm. per year		2010	318	EUR	Sqm. per year		25%
Wien	Residential	2005	1356	EUR	3 bedroom apartment/month		2010	1584	EUR	3 bedroom apartment/month		17%
Wien	Residential, lux.	2005	2589	EUR	detached house/month		2010	2607	EUR	detached house/month		1%
Vilnius	Office	2005	180	EUR	Sqm. per year		2010	195	EUR	Sqm. per year		8%
Vilnius	Residential	2005	661	EUR	2 bedroom apartment/month		2010	551	EUR	85 sqm/month		-17%
Vilnius	Residential, lux.	2005	884	EUR	3 bedroom apartment/month		2010	715	EUR	120 sqm/month		-19%
Zagreb	Office	2005	204	EUR	Sqm. per year		2010	198	EUR	Sqm. per year		-3%
Zagreb	Residential	2006	1316	USD	2 bedroom apartment/mnth		2010	1637	USD	120 sqm apartment/mnth		24%
Zagreb	Residential, lux.	2006	2308	USD	3 bedroom apartment/mnth		2010	3003	USD	200 sqm apartment/month		30%
Ankara	Office	2005	107	EUR	Sqm. per year		2010	233	EUR	Sqm. per year		118%
Ankara	Residential	2005	773	USD	3 bedroom apartment/mnth		2010	1273	USD	3 bedroom apartment/mnth		65%
Ankara	Residential, lux.						2010	1703	USD	4 bedroom apartment/mnth		
Abu Dhabi	Office	2006	450	USD	Sqm. per year		2011	968	USD	Sqm. per year		115%
Abu Dhabi	Residential	2005	1640	USD	1 bedroom apartment/mnth		2010	2819	USD	1 bedroom apartment/mnth		72%
Abu Dhabi	Residential, lux.	2005	2582	USD	4 bedroom house/mnth		2010	5247	USD	4 bedroom house/mnth		103%
Amman	Office	2005	225	USD	Sqm per year		2010	214	EUR	Sqm. per year		-5%
Amman	Residential	2005	853	USD	3 bedroom apartm/mnth		2010	1367	USD	3 bedroom apartm/mnth		60%
Amman	Residential, lux.	2005	1351	USD	4 bedroom house/mnth		2010	2295	USD	4 bedroom house/mnth		70%
Bagdad	Office	-					-				Impossible to speak of any office market in operation because of the conflict within	

Primära källor

PwC:s globala nätverk
Cushman & Wakefield; Office space around the world
Cost of Living rapport
Nationella statistikdatabaser
Cushman & Wakefield; Emerging Markets Africa & The middle East
Knight Frank; Africa report
Residential Real Estate Market Overview, Blackwood Real Estate
Knight Frank
UBS
Colliers
CitiHabitats The Black and White report
Savills
CBRE; Marketview
Global Property Guide
Business Monitor International
Eurostat
Wüst & Partner

Förutom ovanstående uppgifter har även visst reviderat underlag lämnats avseende vissa orter.

Lusaka (Office)

2006-12-31 19 USD per sq m per month

2010-12-31 20 USD per sq m per month

Kinshasa (Office)

2006-12-31 25 USD per sq m per month

2010-12-31 45 USD per sq m per month

Hongkong (Office)

2006-12-31 1.271 EUR per sq m per year

"Across the Asia Pacific region, key office markets continued to run hot in 2006. ... India, Japan, Hong Kong and Singapore were the strongest markets."

2010-12-31 1.727 EUR per sq m per year

"The overall increase in rents was mainly driven by a sharp rise in a number of key markets in the region, most notably Hong Kong. ... Hong Kong moved back into first position, up from third, swapping places with Tokyo, whilst London's West End remained the second most expensive location to occupy office space."

Tokyo (Office)

2006-12-31 1.493 EUR per sq m per year

"Tokyo has re-established itself as the most expensive city in the region. ... Annual rental growth(2006) reached 40%. As demand is expected to remain at similar levels, further rental growth is expected over the course of 2007."

Pretoria (Office)

2005-12-31 25 Rand per sq m per month

2010-12-31 80 Rand sq m per month

"In Pretoria, rental trends remain strong in the Office Property Sector ... The city's property market is rapidly developing in an easterly direction. Decentralised nodes were affected even earlier with rentals stabilising mid 2008 and only Pretoria market continued to show gains through to early 2009."

Bukarest (Residential, Lux)

2005-12-31 5.000 EUR per month

2010-12-31 1.075 EUR per month

"The rents for these categories of apartments dropped significantly (mainly for the luxurious apartments) in the last 2-3 years due to the economic crisis (serious decrease in demand)."

Islamabad (Residential)

2005-11-31 1.103 USD for a 3 bedroom House per month

2008-02-01 1.752 USD for a 3 bedroom House per month

"The property cycle in Pakistan has been declining for over 2 years and it is interesting to note that nearly all of the property projects that relied on speculative investment as the sole source of sale have either been cancelled or stalled indefinitely."

Bilaga 4. Schablonantaganden om arean för olika bostäder.

För lägenheter och hus anges i flertalet länder inte priser per m². I stället baseras priset på antalet sovrum. Nedanstående tabell bygger på mycket grova antaganden om area för olika hus och lägenheter.

Schabloner	Area m ²	Kommentar
Hus med 3 sovrum	160	ESV:s bedömning
Hus med 4 sovrum	200	Baserat på PwC:s bedömning
Hus med 6 sovrum	250	ESV:s bedömning
Lägenhet med 1 sovrum	75	ESV:s bedömning
Lägenhet med 2 sovrum	90	ESV:s bedömning
Lägenhet med 3 sovrum	120	PwC:s bedömning
Lägenhet med 4 sovrum	170	PwC:s bedömning
Lägenhet med 5 sovrum	200	PwC:s bedömning
Lägenhet med 6 sovrum	230	ESV:s bedömning

Bilaga 5. Kurser för olika valutor som använts i beräkningarna.

Som valutadatum har i samtliga fall använts den 1 december. I många fall har en omräkning först gjorts till USD och först därefter till SEK. Valutorna har hämtats via Ecwin.

Valuta	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Kommentar
USD	6,721200	8,091100	6,763900	6,405100	8,325800	6,905600	6,961800	
EUR		9,495400	9,025000	9,400000	10,512500	10,419700	9,147500	
ZAR		1,257358				0,948246	0,993464	Sydafrikanska rand
Tk		0,123124					0,098934	Pakistan
HK\$		1,039680					0,902744	Hongkong
RM		2,132983	1,890725				2,209541	Malaysia
COP			0,002946				0,003605	Colombia
RB		3,665895				4,009427	4,082430	Brasilien
CHF		5,673461					6,935445	Sw france
ISK		0,127644					0,060035	Isländska kronor
JYP		0,067162	0,058627			0,079710	0,082700	Yen
AUD		5,996517					6,704999	Australien
GBP		14,025702					10,905460	
NOK			1,101550				1,135531	Norge
BLG		4,855492				5,327590		
RMB		1,002132	0,866397				1,044653	Kina
RZ						0,019635	0,018398	
RS							0,082827	
CAD							6,961800	Canada

Bilaga 6. Beräkning av sammanvägt omräkningstal för marknadsutvecklingen i de länder Sverige har diplomatisk representation.

Lokaler för utlandsmyndigheterna med beräkningsbara värden			Beräkningar vid schablonantagande om area för bostäder där pris per areaenhet saknas				Hyra per areaenhet		Hyra per m2			Valutor				Hyra total SEK		Förändring		
Ort	Typ	Area m ² BOA/LOA 2010	Värderingstyp	Schablonantagande	2005	2010	2005	2010	Area-typ	2005	2010	Valuta	År 1	År 2	Kurs år 1	Kurs år 2	År 1	År 2	Kr	%
Abu Dhabi	K	410			0	0	450	968	m	450	968	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	1 247 940	2 762 999	1 515 060	121,40
Abu Dhabi	C	369	Hus med 4 sovrum	200	30984	62964	155	315	m	155	315	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	462 532	808 742	346 211	74,85
Abu Dhabi	PI	630	Lgh med 1 sovrum	75	19680	33828	262	451	m	262	451	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	1 337 556	1 978 232	640 676	47,90
Abuja	K	500			0	0	95	208	m	95	208	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	321 285	724 027	402 742	125,35
Abuja	C	500		700	48000	96000	69	137	m	69	137	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	277 409	477 381	199 971	72,09
Abuja	PI	1030	Lgh med 2 sovrum	90	22872	30804	254	342	m	254	342	USD	2005	2009	8,0911	6,9056	2 117 905	2 434 463	316 559	14,95
Addis Abeba	C	681	Hus med 4 sovrum	200	16356	18780	82	94	m	82	94	USD	2006	2009	6,7639	6,9056	376 696	441 585	64 888	17,23
Addis Abeba	PI	0	Lgh med 3 sovrum	120	9060	11196	76	93	m	76	93	USD	2006	2009	6,7639	6,9056	0	0	0	0,00
Alger	K	457			0	0	540	540	m	540	540	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	1 669 195	1 718 033	48 838	2,93
Alger	C	429	Hus med 4 sovrum	200	96000	54000	480	270	m	480	270	USD	2006	2009	6,7639	6,9056	1 392 822	799 876	-592 947	-42,57
Amman	K	827			0	0	225	214	m	225	214	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	1 505 551	1 232 085	-273 466	-18,16
Amman	C	650	Hus med 4 sovrum	200	16212	27540	81	138	m	81	138	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	426 312	623 116	196 804	46,16
Amman	PI	440	Lgh med 3 sovrum	120	10236	16404	85	137	m	85	137	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	303 675	418 738	115 063	37,89
Ankara	K	750			0	0	107	233	m	107	233	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	762 006	1 598 526	836 520	109,78
Ankara	PI	650	Lgh med 3	120	9276	15276	77	127	m	77	127	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	406 537	576 054	169 517	41,70

BILAGA 6. BERÄKNING AV SAMMANVÄGT OMRÄKNINGSTAL FÖR MARKNADSUTVECKLINGEN I DE LÄNDER SVERIGE HAR DIPLOMATISK REPRESENTATION.

			sovrum																	
Athen	K	593			0	0	341	336	m	341	336	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 920 093	1 822 621	-97 472	-5,08
Athen	C	748		350	31776	42300	91	121	m	91	121	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	644 831	826 944	182 113	28,24
Athen	Pc	92			0	0	124	147	m	124	147	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	108 324	123 711	15 387	14,20
Athen	Pl	492			0	0	124	147	m	124	147	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	579 295	661 584	82 288	14,20
Bangkok	K	1647			0	0	177	281	m	177	281	EUR	2006	2010	9,0250	9,1475	2 630 959	4 233 527	1 602 568	60,91
Bangkok	C	728	Hus med 4 sovrum	200	10560	11160	53	56	m	53	56	USD	2005	2009	8,0911	6,9056	311 009	280 522	-30 487	-9,80
Bangkok	Pl	1433	Lgh med 3 sovrum	120	7440	9960	62	83	m	62	83	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	718 862	828 030	109 168	15,19
Belgrad	K	993			0	0	240	227	m	240	227	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	2 262 944	2 060 130	-202 813	-8,96
Belgrad	C	569	Lgh med 3 sovrum	120	21228	26592	177	222	m	177	222	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	814 419	877 816	63 398	7,78
Belgrad	Pl	475	Lgh med 2 sovrum	90	17340	25140	193	279	m	193	279	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	740 471	923 715	183 244	24,75
Berlin	K	2265			0	0	246	252	m	246	252	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	5 290 742	5 221 210	-69 532	-1,31
Berlin	C	998	Lgh med 3 sovrum	120	13524	19080	113	159	m	113	159	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 067 991	1 451 544	383 552	35,91
Berlin	Pl	1836	Lgh med 2 sovrum	95	9888	11712	104	104	m	104	104	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 814 558	1 748 075	-66 483	-3,66
Berlin	Ö	605			0	0	246	252	m	246	252	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 413 200	1 394 628	-18 573	-1,31
Bern	K	501			0	0	370	370	m	370	370	CHF	2005	2010	5,6735	6,9354	1 051 689	1 285 623	233 934	22,24
Bern	C	896			0	0	410	400	m	410	400	CHF	2005	2010	5,6735	6,9354	2 084 203	2 485 664	401 461	19,26
Bern	Pl	244			0	0	270	280	m	270	280	CHF	2005	2010	5,6735	6,9354	373 768	473 830	100 062	26,77
Bogotá D.C.	K	644			0	0	684	776	m	684	776	COP	2006	2010	0,0029	0,0036	1 297 940	1 803 966	506 026	38,99
Bogotá D.C.	C	665	Hus med 4 sovrum	200	19764	28332	99	142	m	99	142	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	531 709	655 829	124 120	23,34
Bogotá D.C.	Pc	219	Lgh med 3 sovrum	120	14448	22464	120	187	m	120	187	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	213 343	285 412	72 069	33,78
Bogotá D.C.	Pl	285	Lgh med 3 sovrum	120	14448	22464	120	187	m	120	187	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	277 638	371 426	93 788	33,78
Brasilia	K	565			0	0	68	82	m	68	82	RB	2009	2010	4,0094	4,0824	154 042	189 139	35 097	22,78
Brasilia	C	802	Hus med 6 sovrum	250	37500	45612	150	182	m	150	182	USD	2006	2009	6,7639	6,9056	813 697	1 010 450	196 753	24,18
Brasilia	Pc	1003	Lgh med 3	120	16860	26232	141	219	m	141	219	USD	2005	2009	8,0911	6,9056	1 140 210	1 514 093	373 883	32,79

BILAGA 6. BERÄKNING AV SAMMANVÄGT OMRÄKNINGSTAL FÖR MARKNADSUTVECKLINGEN I DE LÄNDER SVERIGE HAR DIPLOMATISK REPRESENTATION.

			sovrum																	
Brasilia	PI	200	Lgh med 3 sovrum	120	16860	26232	141	219	m	141	219	USD	2005	2009	8,0911	6,9056	227 360	301 913	74 553	32,79
Bryssel	K	5677			0	0	309	327	m	309	327	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	16 656 764	16 981 227	324 463	1,95
Bryssel	PI	4515	Lgh med 3 sovrum	120	12936	16860	108	141	m	108	141	EUR	2006	2010	9,0250	9,1475	4 392 621	5 802 785	1 410 164	32,10
Budapest	K	666			0	0	261	296	m	261	296	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 650 547	1 803 302	152 754	9,25
Budapest	C	588			0	0	122	132	m	122	132	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	683 395	709 347	25 952	3,80
Buenos Aires	K	568			0	0	204	268	m	204	268	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 100 251	1 392 469	292 218	26,56
Buenos Aires	C	970	Lgh med 3 sovrum	120	17412	22848	145	190	m	145	190	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	1 138 798	1 285 761	146 963	12,91
Buenos Aires	PI	330	Lgh med 2 sovrum	90	7368	18576	82	206	m	82	206	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	218 589	474 182	255 593	116,93
Bukarest	K	822			0	0	282	261	m	282	261	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	2 201 072	1 962 523	-238 549	-10,84
Bukarest	C	690	Hus med 4 sovrum	200	60000	12900	300	65	m	300	65	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 965 548	407 109	-1 558 438	-79,29
Bukarest	PI	267	Lgh med 3 sovrum	120	27000	10200	225	85	m	225	85	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	570 436	207 603	-362 834	-63,61
Canberra	K	478			0	0	325	380	m	325	380	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	1 256 952	1 264 541	7 589	0,60
Canberra	C	492	Hus med 4 sovrum	200	81300	115392	407	577	m	407	577	AUD	2005	2010	5,9965	6,7050	1 199 291	1 903 310	704 019	58,70
Canberra	Pc	181	Lgh med 3 sovrum	120	60000	85860	500	716	m	500	716	AUD	2005	2010	5,9965	6,7050	542 685	868 334	325 649	60,01
Canberra	PI	305	Lgh med 3 sovrum	120	60000	85860	500	716	m	500	716	AUD	2005	2010	5,9965	6,7050	914 469	1 463 215	548 746	60,01
Damaskus	C	375	Lgh med 3 sovrum	120	17580	24960	147	208	m	147	208	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	444 505	543 020	98 516	22,16
Damaskus	PI	880	Lgh med 2 sovrum	90	14820	16692	165	185	m	165	185	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	1 172 454	1 136 240	-36 214	-3,09
Dar es Salaam	K	1253			0	0	216	240	m	216	240	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	2 189 840	2 093 552	-96 288	-4,40
Dar es Salaam	C	477	Hus med 4 sovrum	200	48000	84000	240	420	m	240	420	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	926 269	1 394 727	468 458	50,57
Dhaka	K	999			0	0	70	100	f	753	1 076	Tk	2005	2010	0,1231	0,0989	92 681	106 388	13 707	14,79
Dhaka	C	480	Lgh med 4	170	13884	18792	82	111	m	82	111	USD	2007	2010	6,4051	6,9618	251 092	369 391	118 299	47,11

BILAGA 6. BERÄKNING AV SAMMANVÄGT OMRÄKNINGSTAL FÖR MARKNADSUTVECKLINGEN I DE LÄNDER SVERIGE HAR DIPLOMATISK REPRESENTATION.

			sovrum																	
Dhaka	PI	678	Lgh med 3 sovrum	120	11280	16296	94	136	m	94	136	USD	2007	2010	6,4051	6,9618	408 210	640 990	232 780	57,02
Genève	K	1123			0	0	518	706	m	518	706	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	5 523 607	7 252 486	1 728 878	31,30
Genève	C	500	Hus med 6 sovrum	250	79236	52140	317	209	m	317	209	CHF	2005	2010	5,6735	6,9354	899 085	723 228	-175 856	-19,56
Genève	PI	940	Lgh med 3 sovrum	120	46236	33084	385	276	m	385	276	CHF	2005	2010	5,6735	6,9354	2 054 825	1 797 376	-257 449	-12,53
Guatemala	K	864			0	0	23	24	m	23	24	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	160 786	144 360	-16 426	-10,22
Guatemala	C	577	Hus med 4 sovrum	200	13800	31800	69	159	m	69	159	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	322 131	638 696	316 565	98,27
Guatemala	PI	710	Lgh med 3 sovrum	120	13440	17400	112	145	m	112	145	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	643 404	716 717	73 313	11,39
Haag	K	880			0	0	235	200	m	235	200	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 963 649	1 609 960	-353 689	-18,01
Haag	PI	514	Lgh med 3 sovrum	120	19596	21480	163	179	m	163	179	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	797 008	841 625	44 617	5,60
Hanoi	K	1859			0	0	324	498	m	324	498	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	4 873 399	6 445 109	1 571 710	32,25
Hanoi	C	761	Hus med 4 sovrum	200	27588	35880	138	179	m	138	179	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	849 342	950 449	101 107	11,90
Hanoi	Pc	1606	Lgh med 3 sovrum	120	23796	26100	198	218	m	198	218	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	2 576 771	2 431 792	-144 979	-5,63
Harare	K	884			0	0	60	120	m	60	120	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	429 152	738 508	309 356	72,09
Harare	C	447	Hus med 4 sovrum	200	9036	12000	45	60	m	45	60	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	163 403	186 715	23 312	14,27
Helsingfors	K	1230			0	0	300	300	m	300	300	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	3 503 803	3 375 428	-128 375	-3,66
Helsingfors	C	1176	Lgh med 3 sovrum	70	17076	18072	244	258	m	244	258	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	2 724 010	2 777 269	53 259	1,96
Helsingfors	Pc	1028			0	0	138	166	m	138	166	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 347 055	1 557 241	210 186	15,60
Hongkong	K	281			0	0	1 271	1 727	m	1 271	1 727	EUR	2006	2010	9,0250	9,1475	3 223 288	4 439 163	1 215 875	37,72
Hongkong	C	280			0	0	360	516	f	3 875	5 554	HK\$	2005	2010	1,0397	0,9027	1 128 092	1 403 965	275 873	24,45
Hongkong	PI	230			0	0	300	348	f	3 229	3 746	HK\$	2005	2010	1,0397	0,9027	772 206	777 778	5 572	0,72
Islamabad	K	415			0	0	152	216	m	152	216	EUR	2005	2009	9,4954	10,4197	598 970	934 022	335 052	55,94
Islamabad	PI	850	Hus med 3 sovrum	160	13236	21024	83	131	m	83	131	USD	2005	2008	8,0911	8,3258	568 936	929 909	360 973	63,45
Istanbul	K	529			0	0	171	399	m	171	399	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	858 944	1 930 772	1 071 828	124,78
Istanbul	C	777			0	0	147	160	m	147	160	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 085 883	1 137 786	51 903	4,78

BILAGA 6. BERÄKNING AV SAMMANVÄGT OMRÄKNINGSTAL FÖR MARKNADSUTVECKLINGEN I DE LÄNDER SVERIGE HAR DIPLOMATISK REPRESENTATION.

Istanbul	PI	530	Lgh med 3 sovrum	120	14904	16752	124	140	m	124	140	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	625 044	676 805	51 761	8,28
Jakarta	C	650	Hus med 4 sovrum	200	24756	39312	124	197	m	124	197	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	650 986	889 467	238 482	36,63
Jakarta	PI	950	Lgh med 3 sovrum	120	22596	23292	188	194	m	188	194	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	1 447 376	1 283 721	-163 655	-11,31
Jerusalem	K	479			0	0	300	300	m	300	300	USD	2008	2010	8,3258	6,9618	1 196 417	1 000 411	-196 007	-16,38
Jerusalem	C	351	Hus med 3 sovrum	160	16800	30108	105	188	m	105	188	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	298 197	459 823	161 625	54,20
Jerusalem	PI	715	Lgh med 2 sovrum	90	13200	18600	147	207	m	147	207	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	848 487	1 028 722	180 235	21,24
Kairo	K	700			0	0	226	268	m	226	268	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	1 280 012	1 306 034	26 022	2,03
Kairo	C	734	Hus med 4 sovrum	200	27132	25080	136	125	m	136	125	USD	2005	2009	8,0911	6,9056	805 667	635 616	-170 050	-21,11
Kairo	PI	450	Lgh med 3 sovrum	120	13452	17016	112	142	m	112	142	USD	2005	2009	8,0911	6,9056	408 156	440 646	32 491	7,96
Kampala	K	472			0	0	185	204	m	185	204	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	706 515	670 338	-36 177	-5,12
Kampala	C	375	Hus med 4 sovrum	200	20172	26136	101	131	m	101	131	USD	2006	2009	6,7639	6,9056	255 828	338 409	82 581	32,28
Kampala	PI	420	Lgh med 2 sovrum	90	8700	16056	97	178	m	97	178	USD	2006	2009	6,7639	6,9056	274 614	517 423	242 808	88,42
Khartoum	C	508	Lgh med 3 sovrum	120	19428	22248	162	185	m	162	185	USD	2005	2008	8,0911	8,3258	665 454	784 150	118 696	17,84
Kiev	C	366	Hus med 4 sovrum	200	45600	48000	228	240	m	228	240	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	675 186	611 525	-63 662	-9,43
Kiev	PI	498			0	0	112	182	m	112	182	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	451 289	632 376	181 087	40,13
Kinshasa	K	420			0	0	300	540	m	300	540	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	852 251	1 578 936	726 685	85,27
Kinshasa	C	408	Hus med 4 sovrum	200	60000	96000	300	480	m	300	480	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	827 901	1 363 399	535 498	64,68
Kinshasa	PI	600	Lgh med 2 sovrum	90	19152	22224	213	247	m	213	247	USD	2005	2009	8,0911	6,9056	1 033 072	1 023 134	-9 938	-0,96
Kuala Lumpur	K	535			0	0	60	72	f	646	775	RM	2006	2010	1,8907	2,2095	653 308	916 163	262 855	40,23
Kuala Lumpur	C	621			0	0	73	64	f	788	685	RM	2005	2010	2,1330	2,2095	1 043 697	939 367	-104 330	-10,00
Kuala Lumpur	PI	530			0	0	40	35	f	426	375	RM	2005	2010	2,1330	2,2095	481 884	438 674	-43 211	-8,97

BILAGA 6. BERÄKNING AV SAMMANVÄGT OMRÄKNINGSTAL FÖR MARKNADSUTVECKLINGEN I DE LÄNDER SVERIGE HAR DIPLOMATISK REPRESENTATION.

Lumpur																				
Köpenhamn	K	994			0	0	315	315	m	315	315	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	2 973 105	2 864 174	-108 931	-3,66
Köpenhamn	C	968	Lgh med 3 sovrum	120	21720	22740	181	190	m	181	190	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 663 670	1 677 981	14 311	0,86
Köpenhamn	Pc	739	Lgh med 2 sovrum	90	14856	17388	165	193	m	165	193	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 158 289	1 306 032	147 743	12,76
Köpenhamn	Pl	175	Lgh med 2 sovrum	90	14856	17388	165	193	m	165	193	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	274 290	309 277	34 987	12,76
Lissabon	K	637			0	0	282	268	m	282	268	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 705 697	1 561 625	-144 072	-8,45
Lissabon	C	823	Lgh med 3 sovrum	120	12984	16404	108	137	m	108	137	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	845 552	1 029 131	183 579	21,71
Lissabon	Pl	150	Lgh med 2 sovrum	95	10140	11244	107	118	m	107	118	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	152 026	162 402	10 375	6,82
London	K	1443			0	0	1 275	1 194	m	1 275	1 194	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	17 469 874	15 760 612	-1 709 262	-9,78
London	C	923	Hus med 4 sovrum	200	37668	41988	188	210	m	188	210	GBP	2005	2010	14,0257	10,9055	2 438 197	2 113 201	-324 996	-13,33
London	Pc	965	Lgh med 3 sovrum	120	21564	30756	180	256	m	180	256	GBP	2005	2010	14,0257	10,9055	2 432 204	2 697 242	265 038	10,90
London	Pl	435	Lgh med 3 sovrum	120	21564	30756	180	256	m	180	256	GBP	2005	2010	14,0257	10,9055	1 096 382	1 215 855	119 473	10,90
Luanda	K	182			0	0	607	1 200	m	607	1 200	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	893 856	1 520 457	626 601	70,10
Luanda	Pl	0			26340	42156	293	468	m	293	468	USD	2006	2009	6,7639	6,9056	0	0	0	0,00
Lusaka	K	1482			0	0	228	240	m	228	240	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	2 285 495	2 476 173	190 678	8,34
Lusaka	C	490	Hus med 4 sovrum	200	30000	36000	150	180	m	150	180	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	497 147	614 031	116 884	23,51
Lusaka	Pc	1093	Lgh med 3 sovrum	120	14196	17952	118	150	m	118	150	USD	2005	2009	8,0911	6,9056	1 046 195	1 129 154	82 959	7,93
Lusaka	Pl	80	Lgh med 3 sovrum	120	14196	17952	118	150	m	118	150	USD	2005	2009	8,0911	6,9056	76 574	82 646	6 072	7,93
Madrid	K	541			0	0	402	417	m	402	417	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	2 065 079	2 063 649	-1 430	-0,07
Madrid	C	1010	Hus med 4 sovrum	200	34404	32064	172	160	m	172	160	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 649 733	1 481 192	-168 540	-10,22
Madrid	Pc	74	Lgh med 3 sovrum	120	17112	18336	143	153	m	143	153	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	100 199	103 433	3 233	3,23
Madrid	Pl	750	Lgh med 3	120	17112	18336	143	153	m	143	153	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 015 533	1 048 304	32 770	3,23

BILAGA 6. BERÄKNING AV SAMMANVÄGT OMRÄKNINGSTAL FÖR MARKNADSUTVECKLINGEN I DE LÄNDER SVERIGE HAR DIPLOMATISK REPRESENTATION.

			sovrum																	
Maputo	K	1809			0	0	293	336	m	293	336	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	4 281 264	4 231 549	-49 715	-1,16
Maputo	C	589	Hus med 4 sovrum	200	20592	36000	103	180	m	103	180	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	410 186	738 090	327 904	79,94
Maputo	PI	594	Lgh med 2 sovrum	90	10728	15924	119	177	m	119	177	USD	2004	2009	6,7212	6,9056	475 893	725 768	249 874	52,51
Mariehamn	K	39			0	0	96	120	m	96	120	EUR	2006	2010	9,0250	9,1475	33 790	42 810	9 021	26,70
Mariehamn	C	381			0	0	96	114	m	96	114	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	347 304	397 313	50 009	14,40
Mexico	K	556			0	0	291	253	m	291	253	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 536 318	1 286 761	-249 557	-16,24
Mexico	C	901	Hus med 6 sovrum	250	42000	50700	168	203	m	168	203	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	1 023 838	1 272 080	248 242	24,25
Mexico	PI	455	Lgh med 3 sovrum	120	23184	25776	193	215	m	193	215	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	594 587	680 405	85 817	14,43
Minsk	K	220			0	0	270	330	m	270	330	EUR	2006	2010	9,0250	9,1475	536 085	664 109	128 024	23,88
Minsk	C	280	Hus med 3 sovrum	160	44028	40104	275	251	m	275	251	USD	2009	2010	6,9056	6,9618	532 070	488 593	-43 477	-8,17
Minsk	PI	376	Lgh med 2 sovrum	90	16824	16200	187	180	m	187	180	USD	2009	2010	6,9056	6,9618	485 373	471 175	-14 199	-2,93
Moskva	K	3000			0	0	625	745	m	625	745	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	17 803 875	20 444 663	2 640 788	14,83
Moskva	C	1513	Hus med 4 sovrum	200	96000	106800	480	534	m	480	534	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	4 912 215	5 624 731	712 516	14,50
Moskva	Pc	2190	Lgh med 3 sovrum	120	72000	92400	600	770	m	600	770	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	8 887 765	11 739 683	2 851 919	32,09
Moskva	PI	999	Lgh med 3 sovrum	120	72000	92400	600	770	m	600	770	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	4 054 282	5 355 225	1 300 944	32,09
Nairobi	K	924			0	0	68	168	m	68	168	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	508 380	1 080 694	572 314	112,58
Nairobi	C	790	Hus med 4 sovrum	200	13836	23244	69	116	m	69	116	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	442 196	639 189	196 993	44,55
Nairobi	PI	1360	Lgh med 3 sovrum	120	12432	15996	104	133	m	104	133	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	1 140 004	1 262 091	122 087	10,71
New Delhi	K	1701			0	0	388	668	m	388	668	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	6 266 850	10 394 012	4 127 161	65,86
New Delhi	C	1104	Hus med 3 sovrum	160	20364	36924	127	231	m	127	231	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	1 136 893	1 773 697	636 803	56,01
New Delhi	Pc	3082	Lgh med 3 sovrum	120	20472	29328	171	244	m	171	244	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	4 254 213	5 243 912	989 699	23,26
New Delhi	PI	300	Lgh med 3	120	20472	29328	171	244	m	171	244	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	414 102	510 439	96 337	23,26

BILAGA 6. BERÄKNING AV SAMMANVÄGT OMRÄKNINGSTAL FÖR MARKNADSUTVECKLINGEN I DE LÄNDER SVERIGE HAR DIPLOMATISK REPRESENTATION.

			sovrum																	
New York	K	1454			0	0	669	920	m	669	920	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	9 236 422	12 236 428	3 000 005	32,48
New York	C	1152	Hus med 4 sovrum	200	49920	52140	250	261	m	250	261	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	2 326 508	2 090 812	-235 696	-10,13
New York	PI	1530	Lgh med 2 sovrum	90	43080	44544	479	495	m	479	495	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	5 925 598	5 271 809	-653 789	-11,03
New York	Pc	1514	Lgh med 2 sovrum	90	43080	44544	479	495	m	479	495	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	5 863 631	5 216 679	-646 952	-11,03
Nicosia	K	228			0	0	84	108	m	84	108	EUR	2006	2008	9,0250	10,5125	172 847	258 860	86 013	49,76
Nicosia	C	450	Hus med 4 sovrum	200	9600	13392	48	67	m	48	67	EUR	2006	2009	9,0250	10,4197	194 940	313 966	119 026	61,06
Nicosia	PI	230	Lgh med 3 sovrum	120	5400	7548	45	63	m	45	63	EUR	2006	2009	9,0250	10,4197	93 409	150 742	57 333	61,38
Oslo	K	924			0	0	300	498	m	300	498	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	2 632 125	4 209 240	1 577 116	59,92
Oslo	C	1385	Lgh med 5 sovrum	200	61500	79560	308	398	m	308	398	NOK	2006	2010	1,1016	1,1355	469 136	625 624	156 488	33,36
Oslo	PI	501	Lgh med 3 sovrum	120	58188	72840	485	607	m	485	607	NOK	2006	2010	1,1016	1,1355	267 605	345 323	77 718	29,04
Ottawa	K	539			0	0	154	205	m	154	205	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	788 175	1 010 753	222 578	28,24
Ottawa	Pc	234	Lgh med 2 sovrum	90	11040	12156	123	135	m	123	135	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	232 247	220 032	-12 215	-5,26
Ottawa	PI	200	Lgh med 2 sovrum	90	11040	12156	123	135	m	123	135	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	198 502	188 061	-10 440	-5,26
Paris	K	1334			0	0	800	760	m	800	760	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	10 133 491	9 274 101	-859 389	-8,48
Paris	C	762	Hus med 4 sovrum	200	36096	38004	180	190	m	180	190	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 305 862	1 324 514	18 652	1,43
Paris	Pc	240	Lgh med 3 sovrum	120	25548	28368	213	236	m	213	236	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	485 177	518 993	33 816	6,97
Paris	PI	2101	Lgh med 3 sovrum	120	25548	28368	213	236	m	213	236	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	4 247 320	4 543 347	296 027	6,97
Peking	K	1393			0	0	356	536	m	356	536	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	4 708 845	6 829 963	2 121 118	45,05
Peking	C	1011	Hus med 4 sovrum	200	37536	50184	188	251	m	188	251	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	1 535 242	1 766 070	230 829	15,04
Peking	Pc	1218	Lgh med 3 sovrum	120	28620	31128	239	259	m	239	259	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	2 350 408	2 199 575	-150 833	-6,42
Peking	PI	1548	Lgh med 3 sovrum	120	28620	31128	239	259	m	239	259	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	2 987 218	2 795 519	-191 699	-6,42

BILAGA 6. BERÄKNING AV SAMMANVÄGT OMRÄKNINGSTAL FÖR MARKNADSUTVECKLINGEN I DE LÄNDER SVERIGE HAR DIPLOMATISK REPRESENTATION.

			sovrum																		
Phnom Penh	C	600	Hus med 3 sovrum	160	7800	21900	49	137	m	49	137	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	236 665	571 738	335 073	141,58	
Prag	K	869			0	0	222	297	m	222	297	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 831 834	2 360 906	529 072	28,88	
Prag	C	578	Lgh med 3 sovrum	120	14736	17160	123	143	m	123	143	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	673 968	756 077	82 109	12,18	
Prag	Pc	488	Lgh med 2 sovrum	85	10524	10980	124	129	m	124	129	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	573 713	576 641	2 928	0,51	
Pretoria	K	1093			0	0	300	960	m	300	960	ZAR	2005	2010	1,2574	0,9935	412 288	1 042 422	630 134	152,84	
Pretoria	C	848	Hus med 4 sovrum	200	23808	27000	119	135	m	119	135	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	682 788	796 987	114 199	16,73	
Pretoria	Pl	988	Lgh med 2 sovrum	90	16572	16488	184	183	m	184	183	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	1 230 514	1 260 097	29 583	2,40	
Pyongyang	Pl	179	Lgh med 2 sovrum	90	11472	12228	127	136	m	127	136	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	154 329	169 312	14 983	9,71	
Pyongyang	C	500	Lgh med 3 sovrum	120	15060	15264	126	127	m	126	127	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	424 435	442 770	18 336	4,32	
Rabat	K	325			0	0	168	216	m	168	216	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	369 309	488 718	119 409	32,33	
Rabat	C	667	Hus med 4 sovrum	200	19932	25296	100	126	m	100	126	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	537 841	587 312	49 471	9,20	
Rabat	Pl	395	Lgh med 2 sovrum	90	6876	10512	76	117	m	76	117	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	244 173	321 190	77 016	31,54	
Reykjavik	K	338			0	0	12 996	23 748	m	12 996	23 748	ISK	2005	2010	0,1276	0,0600	560 693	481 889	-78 804	-14,05	
Reykjavik	Pc	339			0	0	64	89	m	64	89	EUR	2005	2009	9,4954	10,4197	206 012	314 373	108 361	52,60	
Riga	K	806			0	0	180	170	m	180	170	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 377 593	1 253 390	-124 202	-9,02	
Riga	C	688			0	0	156	240	m	156	240	EUR	2005	2008	9,4954	10,5125	1 019 122	1 735 824	716 702	70,33	
Riga	Pl	558			0	0	120	180	m	120	180	EUR	2005	2008	9,4954	10,5125	635 812	1 055 876	420 064	66,07	
Riyadh	K	724			0	0	240	392	m	240	392	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	1 175 295	1 975 815	800 519	68,11	
Riyadh	C	859	Hus med 3 sovrum	160	29124	39996	182	250	m	182	250	USD	2005	2009	8,0911	6,9056	1 265 120	1 482 829	217 709	17,21	
Riyadh	Pc	819	Lgh med 1 sovrum	75	13044	18240	174	243	m	174	243	USD	2005	2009	8,0911	6,9056	1 152 500	1 375 463	222 963	19,35	
Riyadh	Pl	120	Lgh med 1 sovrum	75	13044	18240	174	243	m	174	243	USD	2005	2009	8,0911	6,9056	168 864	201 533	32 669	19,35	
Rom	K	1318			0	0	508	620	m	508	620	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	6 357 588	7 474 971	1 117 383	17,58	
Rom	C	932	Hus med 4	200	31284	26628	156	133	m	156	133	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 384 272	1 135 081	-249 191	-18,00	

BILAGA 6. BERÄKNING AV SAMMANVÄGT OMRÄKNINGSTAL FÖR MARKNADSUTVECKLINGEN I DE LÄNDER SVERIGE HAR DIPLOMATISK REPRESENTATION.

			sovrums																	
Rom	PI	650	Lgh med 3 sovrums	120	23856	22620	199	189	m	199	189	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 226 996	1 120 797	-106 198	-8,66
Sankt Petersburg	K	827			0	0	540	360	m	540	360	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	3 613 323	2 072 667	-1 540 656	-42,64
Santiago de Chile	K	409			0	0	241	331	m	241	331	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	935 952	1 238 379	302 427	32,31
Santiago de Chile	C	516		430	66360	67236	154	156	m	154	156	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	644 310	561 700	-82 610	-12,82
Sarajevo	PI	938	Lgh med 2 sovrums	90	11892	11952	132	133	m	132	133	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	1 002 820	867 206	-135 613	-13,52
Shanghai	K	750			0	0	373	593	m	373	593	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	2 656 338	4 068 351	1 412 012	53,16
Shanghai	C	474			0	0	276	264	m	276	264	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	1 058 510	871 172	-187 338	-17,70
Singapore	K	471			0	0	374	598	m	374	598	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 672 653	2 576 467	903 814	54,03
Singapore	C	578			0	0	41	50	f	441	538	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	1 725 413	2 165 727	440 313	25,52
Skopje	K	727			0	0	180	240	m	180	240	EUR	2008	2010	10,5125	9,1475	1 375 666	1 596 056	220 390	16,02
Skopje	PI	674	Lgh med 4 sovrums	170	17256	24228	102	143	m	102	143	USD	2008	2010	8,3258	6,9618	569 609	668 729	99 120	17,40
Strasbourg	K	280			0	0	170	200	m	170	200	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	451 981	512 260	60 279	13,34
Tallinn	K	1234			0	0	176	163	m	176	163	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	2 062 249	1 839 946	-222 303	-10,78
Tallinn	C	799	Hus med 4 sovrums	200	7650	9600	38	48	m	38	48	EUR	2005	2008	9,4954	10,5125	290 196	403 175	112 979	38,93
Tallinn	Pc	121	Lgh med 3 sovrums	120	5748	7200	48	60	m	48	60	EUR	2005	2008	9,4954	10,5125	55 034	76 321	21 286	38,68
Tallinn	PI	361	Lgh med 3 sovrums	120	5748	7200	48	60	m	48	60	EUR	2005	2008	9,4954	10,5125	164 194	227 701	63 507	38,68
Teheran	K	1129			0	0	510	900	m	510	900	USD	2005	2009	8,0911	6,9056	4 658 774	7 016 780	2 358 006	50,61
Teheran	C	1173	Hus med 3 sovrums	160	18300	39600	114	248	m	114	248	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	907 458	2 021 132	1 113 675	122,72
Teheran	PI	939	Lgh med 2 sovrums	90	15480	17604	172	196	m	172	196	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	1 092 424	1 278 663	186 239	17,05
Tel Aviv	K	585			0	0	185	275	m	185	275	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 027 640	1 471 604	443 964	43,20
Tel Aviv	PI	330		150	32004	48000	213	320	m	213	320	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	569 685	735 166	165 481	29,05
Tokyo	K	1497			0	0	1 493	1 334	m	1 493	1 334	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	21 222 418	18 267 539	-2 954 879	-13,92
Tokyo	C	876	Lgh med 3 sovrums	120	9807480	8258520	81 729	68 821	m	81 729	68 821	JYP	2006	2009	0,0586	0,0797	4 197 358	4 805 496	608 138	14,49

BILAGA 6. BERÄKNING AV SAMMANVÄGT OMRÄKNINGSTAL FÖR MARKNADSUTVECKLINGEN I DE LÄNDER SVERIGE HAR DIPLOMATISK REPRESENTATION.

Tokyo	Pc	1261	Lgh med 2 sovrum	85	7031772	4730304	82 727	55 651	m	82 727	55 651	JYP	2005	2010	0,0672	0,0827	7 006 260	5 803 543	-1 202 716	-17,17
Warszawa	K	1127			0	0	240	346	m	240	346	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	2 568 316	3 566 994	998 679	38,88
Warszawa	C	936	Lgh med 3 sovrum	120	17940	20748	150	173	m	150	173	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 328 710	1 480 380	151 670	11,41
Warszawa	Pl	1142	Lgh med 2 sovrum	80	12900	13224	161	165	m	161	165	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 748 554	1 726 797	-21 757	-1,24
Washing- ton	K	2280			0	0	458	489	m	458	489	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	9 915 476	10 198 731	283 254	2,86
Washing- ton	C	1224	Hus med 4 sovrum	200	24000	30264	120	151	m	120	151	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	1 188 421	1 289 435	101 014	8,50
Washing- ton	Pl	2336	Lgh med 2 sovrum	90	14244	23928	158	266	m	158	266	USD	2005	2010	8,0911	6,9618	2 991 368	4 323 727	1 332 359	44,54
Wien	K	1299			0	0	254	318	m	254	318	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	3 132 969	3 778 668	645 698	20,61
Wien	C	1769	Hus med 4 sovrum	200	31068	31284	155	156	m	155	156	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	2 609 302	2 531 177	-78 125	-2,99
Wien	Pl	1348	Lgh med 3 sovrum	120	16272	19008	136	158	m	136	158	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 735 653	1 953 203	217 551	12,53
Vilnius	K	1019			0	0	180	195	m	180	195	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 741 646	1 817 654	76 008	4,36
Vilnius	C	853	Lgh med 3 sovrum	120	10608	8580	88	72	m	88	72	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	716 003	557 901	-158 101	-22,08
Vilnius	Pl	440	Lgh med 2 sovrum	85	7932	6612	93	78	m	93	78	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	389 879	313 090	-76 789	-19,70
Zagreb	K	524			0	0	204	198	m	204	198	EUR	2005	2010	9,4954	9,1475	1 015 020	949 071	-65 949	-6,50
Zagreb	C	450	Lgh med 3 sovrum	120	27696	36036	231	300	m	231	300	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	702 499	940 783	238 284	33,92
Zagreb	Pl	380	Lgh med 2 sovrum	120	15792	19644	132	164	m	132	164	USD	2006	2010	6,7639	6,9618	338 249	433 066	94 817	28,03
Summa		186 107															406 671 623	457 173 207	50 501 584	12,42

Bilaga 7. UD-modellen.

Utrikesdepartementet använder en egen modell för att ta fram omräkningsbelopp till PLO-omräkningen. I modellen tas underlag fram för löner, lokaler/bostäder och övrigt såsom i den ordinarie PLO-omräkningen.

Omräkningstal för lokaler/bostäder

Underlaget som tas fram i utrikesdepartement modell för lokaler/bostäder består av ett omräkningsbelopp i kronor räknat från året före beräkningsåret (år t-1). Omräkningsbeloppet avser den höjning eller sänkning av anslaget som bör göras enligt modellen. Därmed kan omräkningsbeloppet räknas om till ett omräkningstal (dvs. en andel av basen) i procent såsom i den ordinarie prisomräkningen (se tabell nedan). Omräkningsbeloppet består av tre delar som tillsammans summerar till det totala omräkningsbeloppet för lokaler/bostäder. De tre delarna, som beräknas på olika sätt, är:

- Nya kontrakt
- Övriga kanslier, residens och anläggningar
- Inhyrda personalbostäder

Nya kontrakt

I modellen sorteras alla avtal ut som kan tecknas om under beräkningsåret. På de orter som de aktuella lokalerna är belägna beställs en marknadshyresbedömning av ett fastighetsvärderingsbolag. Två marknadshyror tas fram för varje aktuell ort, ett vid den tidpunkt då avtalet senast kunde tecknas om och ett för beräkningsåret. Därmed kan marknadshyresutvecklingen beräknas under den aktuella perioden. Utvecklingen multipliceras med verkliga årshyran för det år då avtalet senast kunde tecknas om och därmed fås en teoretisk hyresförändring sedan avtalet senast kunde tecknas om. När den teoretiska hyresförändringen har beräknats dras valutakursförändringen bort från detta belopp. Valutakursförändringen beräknas genom att valutakursen för varje aktuell valuta tas fram för den tidpunkt då avtalet senast kunde tecknas om och för året före beräkningsåret (år t-1). Den verkliga hyran då avtalet senast kunde tecknas om adderas till den teoretiska hyresförändringen multipliceras sedan med kvot mellan valutakurs år t-1 och året då avtalet senast kunde tecknas om. Därefter adderas detta belopp till den teoretiska hyresförändringen. På så sätt justeras den teoretiska hyresförändringen med hänsyn till den valutakursförändring som skett sedan avtalet senast kunde tecknas om.

Från den teoretiska hyresförändring, inklusive valutakursjusteringen, subtraheras de omräkningsbelopp som har beräknats för denna lokal/bostad för varje år som kontraktet inte har kunnat tecknas om samt den verkliga hyran det året då avtalet senast

kunde tecknas om multiplicerat med lokal KPI för det aktuella året. Denna differens utgör omräkningsbeloppet för den aktuella lokalen. Ett omräkningsbelopp tas fram för alla avtal som kan tecknas om under beräkningsåret. Summan utgör det totala omräkningsbeloppet för gruppen ”Nya kontrakt”. Därmed viktas omräkningsbeloppen inbördes utifrån den verkliga hyran som lokalerna hade då kontrakten senast kunde tecknas om.

Övriga kanslier, residens och anläggningar

De hyresavtal som avser kanslier, residens eller anläggningar och som inte kan tecknas om under beräkningsåret sorteras ut i modellen. För de orter/länder som dessa kanslier, residens och anläggningar är belägna i har lokal KPI-utveckling, årlig procentuell utveckling, tagits fram för 2 respektive 3 år före beräkningsåret (år t-2 och år t-3). Även summan av verklig hyra år t-2 ($\sum HI_{t-2}$) i respektive ort/land har beräknats, exklusive hyran för lokaler vars hyresavtal kan tecknas om under beräkningsåret.

Denna summa har sedan multiplicerats med 70 procent. Denna produkt multipliceras sedan med halva lokala KPI-talet för år t-2 och hela lokala KPI-talet för år t-3. Slutligen adderas dessa produkter. Beräkningen kan beskrivas enligt följande formel:

$\sum HI_{t-2} \times (70 \% \times (KPI_{t-3} + KPI_{t-2}/2))$. Genom dessa beräkningar tas ett omräkningsbelopp fram per ort/land. Vissa av dessa omräkningsbelopp summeras sedan. Denna summa divideras sedan med summan av den verkliga hyran år t-2 för samma orter/länder. Denna kvot multipliceras därefter med den totala hyran för samtliga lokaler vars hyresavtal inte kan tecknas om under beräkningsåret. Detta utgör omräkningsbeloppet för gruppen ”Övriga kanslier, residens och anläggningar”. Därmed viktas omräkningsbeloppen inbördes utifrån den verkliga hyran som lokalerna hade år t-2. Lokaler i vissa orter/länder tas dock inte med i denna viktning. Vilket antagligen beror på att uppgifterna om lokal KPI från dessa orter/länder anses osäkra. I modellen görs ingen justering för valutaförändringar då omräkningsbeloppet för gruppen Övriga kanslier, residens och anläggningar beräknas.

Inhyrda personalbostäder

Hyresavtal som inte avser kanslier, residens och anläggningar kategoriseras i modellen som ”inhyrda personalbostäder”. Summan av verklig hyra ($\sum Hb_{t-2}$) för dessa bostäder år t-2 i respektive land har multiplicerats med halva lokala KPI-talet för år t-2 och hela lokala KPI-talet för år t-3. Dessa båda produkter har sedan adderats. Beräkningen kan beskrivas enligt följande formel: $\sum Hb_{t-2} \times (KPI_{t-3} + KPI_{t-2}/2)$. Genom dessa beräkningar tas ett omräkningsbelopp fram per ort/land. Vissa av omräkningsbeloppen summeras sedan och divideras med summan av den verkliga hyran år t-2 för samma orter/länder. (Samma orter/länder som i gruppen Övriga kanslier, residens och anläggningar väljs ut.) Denna kvot multipliceras sedan med totala hyran för samtliga bostäder i gruppen Inhyrda personalbostäder. Produkten utgör omräkningsbeloppet för gruppen Inhyrda personalbostäder. Därmed viktas omräkningsbeloppen

inbördes utifrån den verkliga hyran som bostäderna hade år t-2. Bostäder i vissa orter/länder tas dock inte med i denna viktning. Vilket antagligen beror på att uppgifterna om lokal KPI från dessa orter/länder anses osäkra. De bostäder som kategoriseras som inhyrda personalbostäder marknadsanpassas aldrig som man gör med kanslier, residens och anläggningar gör då hyresavtalen kan tecknas om. I modellen görs ingen justering för valutaförändringar då omräkningsbeloppet för gruppen Inhyrda personalbostäder beräknas.

Beräkningsåret 2011

Om UD:s modell används för att ta fram ett sammanvägt omräkningstal för lokaler/bostäder 2011 för utlandsmyndigheterna blir omräkningstalet +2,61 procent, se tabell nedan. Beräkningsåret 2011 var Regeringskansliets sammanvägda omräkningstal för lokaler i Sverige -3,89 procent. Skulle detta omräkningstal appliceras på basen skulle omräkningsbeloppet avseende lokaler/bostäder i stället bli -25 089 609 kronor för 2011, vilket är knappt 42 miljoner kronor mindre än det omräkningsbelopp som fås i UD:s modell.

Grupp	Bas (kr)	Omräkningsbelopp (kr)	Omräkningstal (%)
Nya kontrakt	55 357 317	-6 627 000	-11,97 %
Övriga kanslier, residens och anläggningar	402 675 467	14 483 784	3,60 %
Inhyrda personalbostäder	186 944 303	8 990 792	4,81 %
Totalt	644 977 087	16 847 575	2,61 %

Kommentarer angående beräkningsmodellen

Omräkningsbeloppen som tas fram per ort/land eller avtal viktas inbördes i alla tre grupperna utifrån den verkliga hyran år t-2 eller då avtalen senast kunde tecknas om. Därmed påverkar lokaler/bostäder med en hög hyra omräkningsbeloppet i större utsträckning än lokaler/bostäder med låg hyra. I den ordinarie prisomräkningen för lokaler i Sverige viktas omräkningsbeloppen utifrån lokalernas area år t-2, vilket är att föredra eftersom då påverkar inte den verkliga hyran det sammanvägda omräkningsbeloppet. Basen vid beräkning av omräkningstalen per grupp och det sammanvägda omräkningstalet bör heller inte utgöras av verklig hyra såsom det har gjorts här i exemplet för beräkningsåret 2011.

Nya kontrakt

När omräkningsbeloppet för varje lokal/bostad beräknas i gruppen Nya kontrakt subtraheras tidigare omräkningsbelopp som har beräknats för dessa lokaler/bostäder varje år som avtalet inte har kunnat tecknas om samt den verkliga hyran det året då avtalet senast kunde tecknas om multiplicerat med lokal KPI för det aktuella året bort från den beräknade teoretiska hyresförändringen. När omräkningsbeloppet för de

lokaler/bostäder vars avtal kan tecknas om under beräkningsåret beräknas bör tidigare omräkningsbelopp för dessa lokaler/bostäder subtraheras eftersom det endast är förändringar på hyresmarknaden under den senaste hyresperioden som bör påverka omräkningsbeloppet de år då avtalen kan tecknas om och inte tidigare omräkningsbelopp som är beräknade utifrån lokal KPI. Den verkliga hyran det året då avtalet senast kunde tecknas om multiplicerat med KPI det aktuella året ska dock inte räknas bort från den beräknade teoretiska hyresförändringen eftersom detta belopp inte utgjorde omräkningstal det året, då avtalet senast kunde tecknas om.

Om endast omräkningsbeloppen mellan det året då avtalet senast kunde tecknas om och beräkningsåret subtraheras från den beräknade teoretiska hyresförändringen ökar i regel omräkningsbeloppen per lokal/bostad i gruppen Nya kontrakt jämfört med UD:s nuvarande modell eftersom det ackumulerade beloppet som subtraheras från den beräknade teoretiska hyresförändringen i regel kommer att minska. Om KPI-utvecklingen var negativt det året då avtalet senast kunde tecknas om kommer dock denna modelljustering att leda till lägre omräkningsbelopp. Justeras modellen på detta sätt ökar det sammanvägda omräkningstalet för gruppen Nya kontrakt beräkningsåret 2011 med ca 1,2 procentenheter, se tabell nedan. (Vid denna beräkning har samma omräkningsbelopp som finns i modellen, och som användes tidigare beräkningsår, subtraherats för åren före 2011. Dessa omräkningsbelopp har alltså inte justerats på det sätt som beskrivs nedan under rubriken ”Övriga kanslier, resident och anläggningar” eftersom det bör vara samma omräkningsbelopp som användes vid tidigare års beräkningar som ska subtraheras från den beräknade teoretiska hyresförändringen de år då avtalen kan tecknas om.)

Övriga kanslier, residens och anläggningar

När omräkningsbeloppen för gruppen Övriga kanslier, residens och anläggningar beräknas tas halva det lokala KPI-talet för år t-2 och hela det lokala KPI-talet för år t-3 med i beräkningen enligt formeln: $\sum HI_{t-2} \times (70 \% \times (KPI_{t-3} + KPI_{t-2}/2))$. Antingen bör hela KPI-talet för år t-2 eller hela KPI-talet för år t-3 användas alternativt halva KPI-talet för båda åren. I den ordinarie prisomräkningen för lokaler i Sverige är det den procentuella utvecklingen från KPI-indextalet i oktober år t-3 till KPI-indextalet i oktober år t-2 som används, därmed är det KPI-utvecklingen under 12 månader som ligger till grund för beräkningen av omräkningsbeloppet de år då avtalen inte kan tecknas om. I UD:s modell är det hela KPI-utvecklingen från år t-3 och halva KPI-utvecklingen från år t-2 som ligger till grund för beräkningen av omräkningsbeloppet de år då avtalen inte kan tecknas om.

Om halva KPI-talen för år t-3 och år t-2 istället används i modellen enligt formeln $\sum HI_{t-2} \times (70 \% \times (KPI_{t-3} + KPI_{t-2})/2)$ minskar omräkningstalen per ort/land i gruppen Övriga kanslier, resident och anläggningar jämfört med UD:s nuvarande modell,

förutsatt att KPI-utvecklingen är positiv under den aktuella perioden. Justeras modellen på detta sätt minskar det sammanvägda omräkningstalet för gruppen Övriga kanslier, residens och anläggningar beräkningsåret 2011 med ca 1,7 procentenheter, se tabell nedan.

Inhyrda personalbostäder

När omräkningsbeloppen för gruppen Inhyrda personalbostäder beräknas tas halva det lokala KPI-talet för år t-2 och hela det lokala KPI-talet för år t-3 med i beräkningen enligt formeln: $\sum H_{t-2} X (KPI_{t-3} + KPI_{t-2}/2)$. Antingen bör hela KPI-talet för år t-2 eller hela KPI-talet för år t-3 användas alternativt halva KPI-talet för båda åren. I den ordinarie prisomräkningen för lokaler i Sverige är det den procentuella utvecklingen från KPI-indextalet i oktober år t-3 till KPI-indextalet i oktober år t-2 som används, därmed är det KPI-utvecklingen under 12 månader som ligger till grund för beräkningen av omräkningsbeloppet de år då avtalen inte kan tecknas om. I UD:s modell är det hela KPI-utvecklingen från år t-3 och halva KPI-utvecklingen från år t-2 som ligger till grund för beräkningen av omräkningsbeloppet.

Om halva KPI-talen för år t-3 och år t-2 istället används i modellen enligt formeln $\sum H_{t-2} X (KPI_{t-3} + KPI_{t-2})/2$ minskar omräkningstalen per ort/land i gruppen Inhyrda personalbostäder jämfört med UD:s nuvarande modell, förutsatt att KPI-utvecklingen är positiv under den aktuella perioden. Justeras modellen på detta sätt minskar det sammanvägda omräkningstalet för gruppen Inhyrda personalbostäder beräkningsåret 2011 med ca 2,2 procentenheter, se tabell nedan.

Beräkningsåret 2011

Om modellen justeras på ett sådant sätt som har beskrivit ovan kommer det sammanvägda omräkningstalet att minska med ca 1,6 procentenheter och det sammanvägda omräkningsbeloppet för lokaler/bostäder för 2011 minskar med drygt 10 miljoner kronor jämfört med UD:s nuvarande modell. I dessa beräkningar har dock de omräkningsbelopp som tas fram per ort/land eller avtal viktats utifrån verklig hyra på samma sätt som i UD:s nuvarande modell. Även beräkningen av omräkningstalen per grupp och det sammanvägda omräkningstalet har beräknats på samma sätt som tidigare, dvs. med verklig hyra år 2009 som bas.

Grupp	Bas (kr)	Omräkningsbelopp (kr)	Omräkningstal (%)
Nya kontrakt	55 357 317	-5 962 859	-10,77 %
Övriga kanslier, residens och anläggningar	402 675 467	7 804 933	1,94 %
Inhyrda personalbostäder	186 944 303	4 902 923	2,62 %
Totalt	644 977 087	6 744 997	1,05 %

Bilaga 8. Anpassad beräkningsmodell för bostäder.

I den modell som UD använder sig av för närvarande beräknas omräkningsbeloppet för personalbostäder fram med hjälp av den lokala KPI-utvecklingen. Ett omräkningsbelopp per ort beräknas. Dessa belopp viktas sedan inbördes utifrån den verkliga hyran som bostäderna hade år t-2. (Se kapitel 8.1)

ESV föreslår att bostadshyresutvecklingen i respektive ort i stället ska utgöra grunden vid beräkningen av ett omräkningstal, i procent, för personalbostäder. En bedömd marknadshyra för bostäder i respektive ort ska tas fram för år t-3 och år t-2. Den procentuella utvecklingen mellan dessa år ska beräknas på så många orter som möjligt där en utlandsmyndighet hyr bostäder. Den beräknade hyresförändringen per ort ska sedan viktas samman till ett gemensamt omräkningstal utifrån antalet utsända personer i respektive land/ort. Även hänsyn till valutakursförändringen under motsvarande period ska tas.

Föregående års (år t-1) anslagna medel för bostäder ska utgöra basen då omräkningsbeloppet tas fram, dvs. då tillkommande eller avgående medel för beräkningsåret ska beräknas. Detta innebär att de anslagna medel som avsåg lokaler föregående år ska delas upp; en del för lokaler (bl.a. hyra för kanslier och anläggningar m.m.) och en del för bostäder (bl.a. hyra för personalbostäder och residens m.m.). Den del som avser bostäder ska multipliceras med det beräknade omräkningstalet enligt ovan. Denna produkt ska utgöra omräkningsbeloppet för bostäder det aktuella beräkningsåret.

Denna beräkningsmetod bör ge ett omräkningstal som motsvarar den verkliga fluktuationen på hyresmarknaderna där utlandsmyndigheterna är representerade. I praktiken utsätts dock inte alla hyresavtal för marknadspåverkan varje år eftersom många myndigheter strävar efter att teckna hyresavtal över en längre period, enligt uppgift i ca 3 år, för att säkra tillgången till bostaden och därmed undvika att behöva flytta allt för ofta. Därför kan det tyckas att prisomräkningsmodellen ska ta hänsyn till detta. Det skulle dock av administrativa skäl bli svårare att hantera ett sådant system eftersom det kräver att alla hyresavtal för bostäder kontinuerligt samlas in och registreras för att man därigenom ska kunna veta hur många hyresavtal som kan tecknas om ett specifikt år. Det föreslagna systemet är betydligt enklare att administrera, modellen kan troligen hanteras i Excel. De uppgifter som måste uppdateras från år till år är: antal utsända per land/ort, marknadshyresbedömningar per land/ort och växelkurser per valuta. De verkliga hyreskostnaderna bör följa marknadshyresförändringarna

om man tittar över en längre tidsperiod. Därför bör modellen vara acceptabel även om omräkningstalet för ett enskilt år kan bli något missvisande.

ECA International (Employment Conditions Abroad) tar fram bedömningar över marknadshyror på andrahandsmarknaden i många av de länder som utlandsmyndigheterna hyr bostäder idag. Förslagsvis kan ECA:s bedömningar över bostadsmarknadshyror ligga till grund för beräkningen av omräkningstalet för bostäder. Enligt uppgift gör ECA bedömningar över marknadshyror i ca 90 procent av de orter som utlandsmyndigheterna hyr bostäder.. Därmed bör ett viktat omräkningstal baserat på dessa orters hyresutveckling ge ett acceptabelt resultat. Hyresutvecklingen i de länder som ECA inte har uppgifter om kommer dock inte att påverka omräkningstalet. Anslagna medel för dessa bostäder bör ändå utgöra en del av basen då omräkningsbeloppet tas fram. Därmed antas det i modellen att hyresutvecklingen i de länder som ECA har information om är representativt även för övriga länder.

ECA tar fram 2 olika typer av rapporter. Dels tar de fram en större rapport för vissa orter, t.ex. Berlin, Bryssel och Washington. I denna rapport finns bedömningar av marknadshyror redovisade i en niogradig skala, med nio olika klasser enligt följande: Good-Low, Good-Mid, Good-Upper, Superior-Low, Superior-Mid, Superior-Upper, Best-Low, Best-Mid och Best-Upper. I de 9 olika klasserna har en bedömd marknadshyra tagits fram för 6 olika bostäder: lägenheter med 1, 2 eller 3 sovrum och hus med 3, 4 eller 5 sovrum. Förslagsvis ska klassen: Superior- och bostadsstorleken: lägenhet med 2 sovrum användas i modellen då hyresförändringarna ska beräknas.

För vissa orter tar ECA endast fram en mini-rapport, t.ex. Belgrad. I dessa rapporter finns endast de bedömda marknadshyrorna redovisade i tre olika klasser: Low, Mid och Upper. Förslagsvis ska klassen: Mid och bostadsstorleken: lägenhet med 2 sovrum användas i modellen då hyresförändringen ska beräknas för dessa orter.

Antagligen fluktuerar hyrorna mer i de bästa klasserna och mindre i de sämre klasserna. Därför kan det vara klokt att välja en klass i mitten om det är svårt att hitta en representativ klass för utlandsmyndigheternas samlade förhyrningar av bostäder.

Exempel på beräkning av omräkningstal för bostäder med 2 sovrum

Ort	Antal ut-sända	Mark-nadshyra 2010 per månad	Mark-nadshyra 2011 per månad	Valuta	Valuta-kurs 2010-01-01	Valuta-kurs 2011-01-03	Mark-nadshyra per mån. 2010 (kr)	Mark-nadshyra per mån. 2011 (kr)	För-ändring (kr)	Föränd-ring (%)
Athen	3	1 250	1 110	EUR	10,2	8,9	38 149	29 795	-8 354	-21,90%
Berlin	11	700	800	EUR	10,2	8,9	78 332	78 737	405	0,52%
Bryssel	40	1 120	1 120	EUR	10,2	8,9	455 750	400 844	-54 907	-12,05%
Budapest	3	1 010	1 300	EUR	10,2	8,9	30 824	34 895	4 071	13,21%
Canberra	2	1 700	1 750	AUD	6,4	6,9	21 864	24 034	2 170	9,93%
Genève	17	2 400	2 600	CHF	6,9	7,2	282 296	317 651	35 355	12,52%
Haag	4	1 500	1 800	EUR	10,2	8,9	61 038	64 421	3 383	5,54%
Helsingfors	1	1 100	1 225	EUR	10,2	8,9	11 190	10 961	-230	-2,05%
Hongkong	1	25 200	26 000	HKD	0,9	0,9	23 143	22 529	-615	-2,66%
Lissabon	2	1 050	975	EUR	10,2	8,9	21 363	17 447	-3 916	-18,33%
London	4	1 950	2 175	GBP	11,4	10,5	88 599	91 150	2 551	2,88%
Madrid	5	1 200	1 175	EUR	10,2	8,9	61 038	52 566	-8 472	-13,88%
Mexico	3	2 100	2 025	USD	7,2	6,7	45 054	40 695	-4 360	-9,68%
Oslo	3	11 000	11 000	NOK	1,2	1,1	40 440	37 933	-2 506	-6,20%
Paris	8	1 700	1 725	EUR	10,2	8,9	138 353	123 474	-14 879	-10,75%
Rom	5	1 800	1 775	EUR	10,2	8,9	91 557	79 408	-12 149	-13,27%
Washington	14	1 900	2 000	USD	7,2	6,7	190 230	187 564	-2 666	-1,40%
Wien	12	1 100	1 200	EUR	10,2	8,9	134 284	128 843	-5 441	-4,05%
Summa per månad							1 813 505	1 742 946	-70 559	-3,89%

I ovanstående exempel har antalet utsända hämtats från UD, marknadshyrorna per månad för 2010 och 2011 är endast uppskattningar av ESV och valutakurserna har hämtats via uppgifter från Ecwin.

Eventuellt kan istället ett ovägt medelvärde av marknadshyrorna tas fram för en eller flera klasser och en eller flera bostadsstorlekar. Detta medelvärde kan då i stället användas som marknadshyra för respektive år. Huvudsaken är att klassen och bostadsstorleken som används vid beräkningen är densamma varje år. Den/de klasser och bostadsstorlekar som används bör vara representativa för de bostäder som utlandsmyndigheterna hyr och samma klassificering bör användas för samtliga orter för att underlätta administrationen av modellen.

ESV ansvarar för en ändamålsenlig ekonomisk styrning av staten.
Vi utvecklar och förvaltar en effektiv ekonomisk styrning av statlig verksamhet.
Vi tar fram bra besluts- och diskussionsunderlag för den ekonomiska politiken.
Vi bidrar till en korrekt hantering av Sveriges EU-medel.
ESV har bred och djup kompetens och arbetar i nära samverkan med
Regeringskansliet och myndigheterna.