



EKONOMISTYRNINGSVERKET

Rapport

Statliga myndigheters lokaler i Stockholmsområdet

Publikationen kan laddas ner
från ESV:s webbplats esv.se.

Datum: 2021-06-08

Dnr: 2021-00588

ESV-nr: 2021:28

Copyright: ESV

Rapportansvariga: Milan Sofipour och Stefan Gehlin

Förord

Denna rapport innehåller två delar. Den första delen är en uppföljning och utveckling av den analys av fördelningen av lokaler mellan de södra och norra delarna av Stockholms län som redovisades i analysen Statliga myndigheters lokaler i Stockholm, Solna och Sundbyberg 2016 och 2017 (ESV 2018:51). Denna del visar även hur fördelningen av lokaler förhåller sig till befolkningen samt utvecklingen sedan 2005.

Den andra delen är en uppföljning av ESV:s analys Statliga myndigheters lokaler i Stockholm, Solna och Sundbyberg 2017 och 2018 (ESV 2019:42). Denna del visar hur de statliga myndigheterna lokaler i Stockholm, Solna och Sundbyberg har förändrats mellan 2018 och 2020 med en framåtblick till 2022.

Milan Sofipour och Stefan Gehlin har tagit fram denna rapport.

Stockholm 2021-06-08

Clas Olsson

Generaldirektör

Milan Sofipour och Stefan Gehlin

Utredare

Innehåll

1 Sammanfattning	5
1.1 Stockholms län	5
1.2 Stockholm, Solna och Sundbyberg	5
2 Inledning	6
2.1 Bakgrund	6
2.2 Utgångspunkt	6
2.3 Underlag	6
2.4 Avgränsningar	7
3 Fördelningen av de statliga myndigheternas lokaler mellan norr och söder i Stockholms län	9
3.1 Uppdelning av Stockholms län i en nordlig och en sydlig del	9
3.2 Norra Stockholms län	10
3.3 Södra Stockholms län	11
3.4 Historiskt sett är fördelningen oförändrad	12
4 Förändringen av de statliga myndigheternas lokaler i Stockholm, Solna och Sundbyberg	14
4.1 Förändringar i myndigheternas lokaler 2018–2019	14
4.2 Förändringar i myndigheternas lokaler 2019–2020	17
4.3 Förväntade lokalförändringar 2020–2022	19
4.4 Andelen lokaler inom olika områden för olika år	21
4.5 Förändringar som inte beaktats i rapportens beräkningar	21

1 Sammanfattning

Denna rapport är en uppföljning av Ekonomistyrningsverkets (ESV:s) tidigare analyser av de statliga myndigheternas lokaler i Stockholmsområdet. Rapporten är uppdelad i två delar.

1.1 Stockholms län

Uppföljningen visar att myndigheterna i huvudsak hyr lokaler i den norra delen av Stockholms län, och att den stora skillnaden mellan den norra och södra länsdelen i princip varit oförändrad under den studerade perioden 2005–2020. Skillnaden har dock minskat något då några myndigheter flyttat från Stockholms kommuns norra del till den södra delen. Men det är ändå alltså en stor övervikt för myndigheternas lokaler i länets norra delar.

Det är även en stor skillnad mellan var länets invånare bor och var myndigheterna disponerar lokaler. Länets invånare är ganska jämt fördelad mellan den norra och den södra länsdelen. Men av de lokaler som myndigheterna disponerar i Stockholms län ligger drygt 80 procent i den norra länsdelen.

1.2 Stockholm, Solna och Sundbyberg

Uppföljningen visar att myndigheternas lokaler i Stockholm, Solna och Sundbyberg totalt sett ökat mellan 2018 och 2020. I området Stockholm innanför tullarna har dock lokalerna minskat. Utökningen har i stället skett i de övriga områdena, framför allt i Solna och Sundbyberg. Arbetsförmedlingen, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Skolverket, Arbetsmiljöverket, Statens institutionsstyrelse, Statistiska centralbyrån och Universitets- och högskolerådet har alla flyttat från Stockholm innanför tullarna till Solna. Även Naturvårdsverket, Svenska institutet och Universitetskanslersämbetet har flyttat från Stockholm innanför tullarna, men till det södra området utanför tullarna. I det norra området utanför tullarna beror de utökade lokalerna i huvudsak på att Stockholms universitet och Kungliga Tekniska högskolan (KTH) har utökat sina lokaler. Polismyndigheten har också utökat sina lokaler i flera områden. I många fall har myndigheterna även minskat sin lokalarea i samband med flytten från Stockholm innanför tullarna, dock inte i samtliga fall.

Under 2022 kommer även Styrelsen för internationellt utvecklingssamarbete, Sida, att lämna Stockholm innanför tullarna och flytta till Sundbyberg. Myndigheten kommer då att minska sin lokalarea. Även Skatteverket kommer att minska sin lokalarea fram till 2022 när man flyttar från Solna till Sundbyberg.

2 Inledning

2.1 Bakgrund

ESV har tidigare under flera år analyserat hur de statliga myndigheternas lokaler förändrats i Stockholm, Solna och Sundbyberg. Den senaste analysen gjordes under hösten 2019 och avsåg förändringarna mellan 2017 och 2018, med en framåtblick till 2020. Under 2020 genomfördes inte någon ny analys av förändringarna mellan 2018 och 2019. I analysen som beskrev förändringarna mellan 2016 och 2017 bifogades även en jämförelse av hur lokalerna i Stockholmsområdet fördelade sig mellan norr och söder.

Denna rapport består av två delar. *Den första delen* är en uppföljning och utveckling av ESV:s tidigare analys av fördelningen av lokaler mellan de södra och norra delarna av Stockholms län. Denna del visar även hur fördelningen av lokaler förhåller sig till befolkningen samt utvecklingen sedan 2005. *Den andra delen* analyserar förändringarna mellan 2018 och 2019 samt förändringarna mellan 2019 och 2020 i Stockholm, Solna och Sundbyberg. Vidare redovisas en framåtblick till 2022.

2.2 Utgångspunkt

I ESV:s instruktion anges bland annat att ”Myndigheten ska särskilt samla in och tillhandahålla uppgifter om den statliga lokalförsörjningen samt följa upp uppgifterna”.¹ Som ett led i uppdraget att följa upp uppgifterna om den statliga lokalförsörjningen har ESV i denna rapport följt upp fördelningen av lokaler mellan Stockholms läns norra och södra delar och myndigheternas lokalisering i Stockholm, Solna och Sundbyberg. Utvecklingen för myndigheternas lokaler i hela Sverige kommer att redovisas i en särskild rapport.

2.3 Underlag

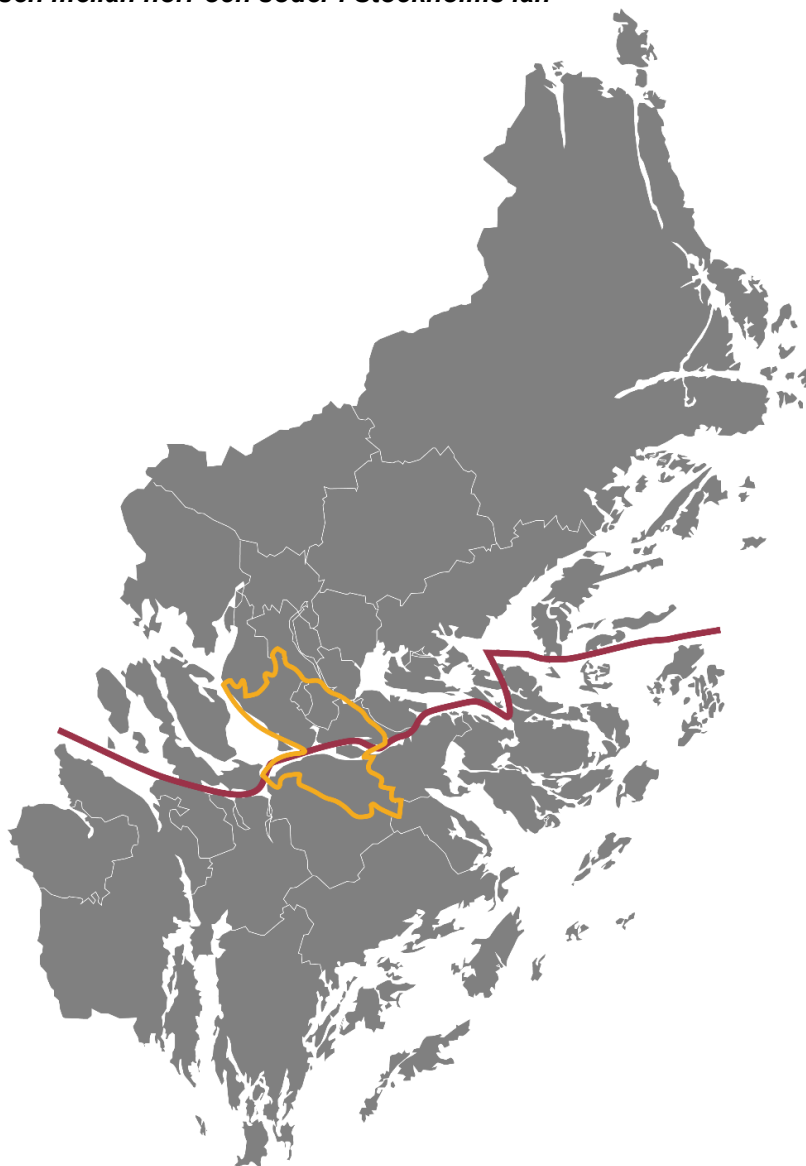
Kartläggningen baseras helt på uppgifter som hämtats från ESV:s Kontrakt- och användarregister (KAR). Databasen uppdateras löpande med det underlag myndigheterna redovisar till ESV med hänvisning till förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning och ESV:s föreskrifter till förordningen. Enligt förordningen och föreskriften ska myndigheterna löpande lämna uppgifter om sina hyresavtal till ESV. Enligt ESV:s bedömning ger uppgifterna en mycket god bild av myndigheternas lokaliseringar.

¹ 5 § förordning (2016:1023) med instruktion för Ekonomistyrningsverket.

2.4 Avgränsningar

I den första delen av rapporten omfattas lokalerna i hela Stockholms län. Gränsen mellan norr och söder i Stockholms kommun har dragits mellan Gamla stan och Slussen. Ekerö kommun har bedömts tillhöra den norra delen medan Värmdö kommun har bedömts tillhöra den södra delen. Gränsen framgår av den röda linjen på kartan i Figur 1.

Figur 1. Gränsen mellan norr och söder i Stockholms län



Analysen i den andra delen av rapporten omfattar kommunerna Stockholm, Solna och Sundbyberg. Avgränsningen mot övriga kommuner i Stockholms län framgår av det gulmarkerade området på kartan i Figur 1.

I ESV:s tidigare analyser var Stockholm innanför tullarna indelat i ett inre område, ett mellanområde och ett yttre område. Stockholm utanför tullarna var sedan indelat i ett norra område, ett nordvästra område och ett södra område. Solna och Sundbyberg utgjorde ett eget gemensamt område. I denna analys har Stockholm innanför tullarna slagits samman till ett gemensamt område. Områdena utanför tullarna är desamma som tidigare. Det södra området avgränsas mot området innanför tullarna vid Hornstull, Skanstull och Danvikstull. Det nordvästra området avgränsas mot området innanför tullarna vid Tranbergsbron och inkluderar Stora Essingen. Det norra området omfattar i huvudsak KTH-området och Frescati-området. Solna och Sundbyberg avgränsas av kommungränsen mot Stockholm.

Båda delarna av rapporten baseras på de uppgifter som fanns registrerade i KAR per den 1 mars 2021. Värdebidraget den 1 december har använts för respektive år. Uppgifter om befolkningen i Stockholms län har hämtats från Statistiska centralbyrån och avser den sista december respektive år.

I den första delen av rapporten är Försvarsmakten exkluderad då det finns ofullständiga uppgifter om myndighetens lokaler förutom de senaste åren. I den andra delen av rapporten ingår samtliga statliga myndigheters lokaler i analysen. För båda delarna finns dock vissa undantag. Det finns bland annat ofullständiga uppgifter för Statens fastighetsverk och andra myndigheter som disponerar lokaler i byggnader som myndigheterna själva förvaltar. Vidare finns inte uppgifter om de lokaler som Riksdagsförvaltningen och Riksbanken disponerar. I underlaget har även exempelvis vissa statliga bolag och stiftelser exkluderats, vilka ibland kan uppfattas som statliga myndigheter. Dessa är till exempel Kungl. Dramatiska Teatern AB och Kungl. Operan AB.

I rapportens båda delar har all lokalarea inkluderats oavsett om den ligger ovan eller under mark. Uppgifterna gäller de lokaler som myndigheterna själva disponerar. Lokaler som myndigheterna hyr in och sedan hyr ut till annan statlig verksamhet redovisas för den myndighet som disponerar lokalerna, medan lokalerna som hyrs ut till annan verksamhet inte ingår. De redovisade hyrorna inkluderar alla de hyreskomponenter som är kända, förutom hyrestillägg för fastighetsskatt. Det innebär att driftskostnader för värme, vatten och avlopp ingår i varierande grad. I vissa fall ingår även tillägg för ombyggnader när de regleras genom hyran.

I denna analys görs inte någon detaljerad redovisning av förändringarna för varje myndighet.

3 Fördelningen av de statliga myndigheternas lokaler mellan norr och söder i Stockholms län

I detta kapitel analyseras lokaliseringen av myndigheternas lokaler i Stockholms län. Analysen visar att majoriteten av de statliga myndigheternas lokaler ligger i den norra delen av länet. Analysen visar också på en stor skillnad mellan var befolkningen bor och var de statliga myndigheterna disponerar sina lokaler.

3.1 Uppdelning av Stockholms län i en nordlig och en sydlig del

För att dela upp Stockholms län i nord och syd har en gränsdragning gjorts mellan Gamla stan och Slussen. Stockholms kommun har delats upp distriktsvis med data från Statistiska Centralbyrån (SCB) där även uppgifter om befolkningens storlek ingår. Tabell 1 visar kommunuppdelningen samt befolkningen i Stockholms län.

Tabell 1. Kommuner och befolkning i den norra respektive södra delen av Stockholms län

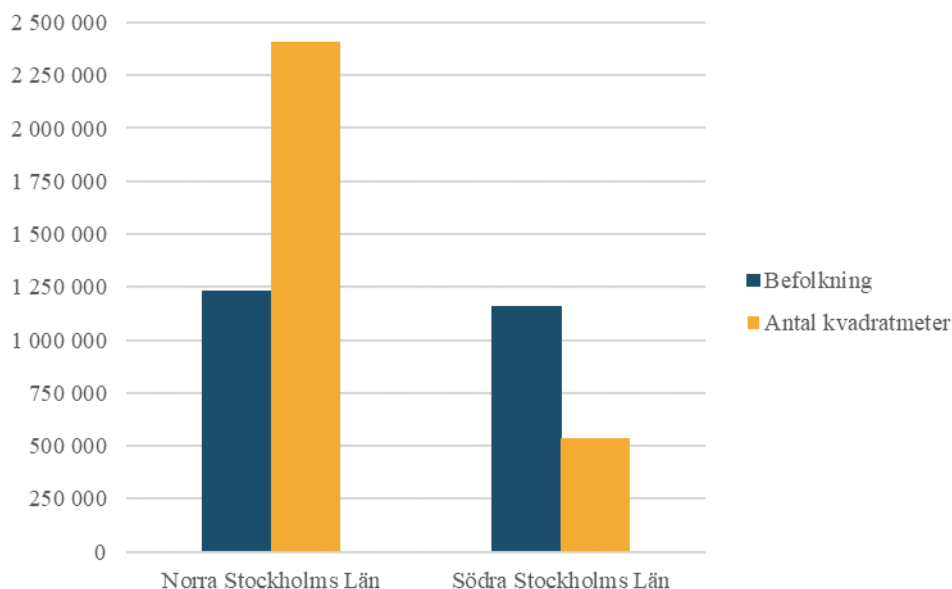
Kommuner i den norra delen	Befolkning	Kommuner i den södra delen	Befolkning
Danderyd	32 712	Botkyrka	94 847
Ekerö	28 879	Haninge	93 690
Järfälla	81 274	Huddinge	113 234
Lidingö	48 005	Nacka	106 505
Norrtälje	63 673	Nykvarn	11 222
Sigtuna	49 537	Nynäshamn	28 811
Sollentuna	73 990	Salem	16 959
Solna	83 162	Stockholm	498 417
Stockholm	474 429	Södertälje	100 111
Sundbyberg	52 801	Tyresö	48 678
Täby	72 755	Värmdö	45 566
Upplands Väsby	47 184		
Upplands-Bro	30 195		
Vallentuna	34 119		
Vaxholm	11 886		
Österåker	46 644		
Summa	1 231 245	Summa	1 158 040

Källa: SCB.

Folkmängden skiljer sig inte så mycket mellan den norra och den södra delen av Stockholms län, där 52 procent av befolkningen bor i den norra delen och 48 procent

i den södra delen. Dock är myndigheternas lokalinnehav betydligt ojämnare fördelat mellan den norra och södra delen av länet. Enligt ESV:s Kontrakt- och användarregister (KAR) disponerade de statliga myndigheterna, inklusive universitet och högskolor, totalt 2 944 411 kvadratmeter lokaler i Stockholms län 2020. Av dessa låg 2 405 686 kvadratmeter (82 procent) i den norra delen och 538 725 kvadratmeter (18 procent) i den södra delen.

Diagram 1. Fördelning av statliga myndigheters lokaler och befolkning mellan den norra och södra delen av Stockholms län 2020



Källa: SCB och ESV.

Diagram 1 visar att det finns en tydlig skillnad på fördelningen av myndigheternas lokaler mellan den norra och den södra delen av Stockholms län, trots att de båda delarna är befolkningsmässigt snarlika.

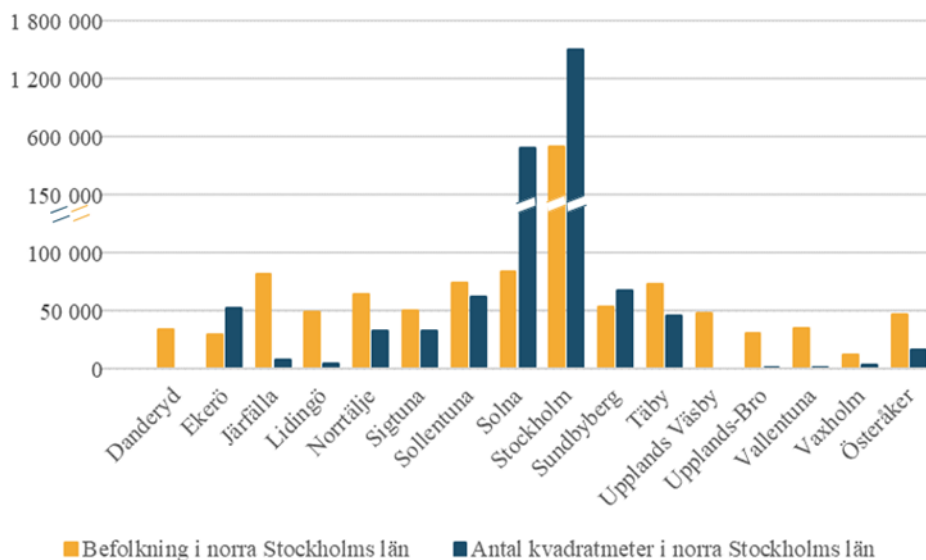
3.2 Norra Stockholms län

Majoriteten av myndigheternas lokaler i norra Stockholms län finns i Stockholms kommun, närmare bestämt 1 627 040 kvadratmeter. I denna rapport delar vi upp Stockholms kommun i distrikt. I norra Stockholms kommun ingår följande distrikt: *Adolf Fredrik, Bromma, Engelbrekt, Essinge, Gustav Vasa, Hedvig Eleonora, Hässelby, Kungsholm, Oscar, S:t Görän, S:t Johannes, S:t Matteus, Spånga-Kista, Stockholms domkyrkodistrikt, Vällingby och Västerled*. Av dessa distrikt är det framför allt i distriktet *Engelbrekt* (omfattar områdena Östermalm, Norra Djurgården, Hjorthagen och Ladugårdsgärdet) som myndigheterna disponerar flest kvadratmeter. Det är främst universitet- och högskolesektorn som bidrar till detta. I distriktet *Engelbrekt* är bland annat Kungliga Tekniska högskolan, Stockholms

universitet och Stockholms konstnärliga högskola lokaliserade. Även Naturhistoriska riksmuseet är lokaliserat i detta distrikt.

Efter den norra delen av Stockholms kommun är Solna den kommun där de statliga myndigheterna disponerar mest lokaler i länet. De senaste åren har ett antal myndigheter flyttat från Stockholm till Solna, bland annat Arbetsförmedlingen och Statistiska centralbyrån. Därutöver har flera myndigheter lokaler i Solna, som Centrala Studiestödsnämnden, Folkhälsomyndigheten, Polismyndigheten, Domstolsverket samt institutioner som Karolinska Institutet. Solna är den kommun i norra Stockholms län där skillnaden är som störst mellan invånare och antal kvadratmeter för myndigheternas lokaler. Danderyd och Upplands Väsby är två kommuner i norra Stockholms län som inte inhyser några statliga myndigheter alls.

Diagram 2. Fördelning av statliga myndigheters lokaler och befolkning i norra delen av Stockholms län 2020



Källa: SCB och ESV.

Anmärkning: Diagrammet är brutet i y-axeln och går över i en större skala för att bättre visualisera de kommuner med lågt antal kvadratmeter lokalarea.

3.3 Södra Stockholms län

Den södra delen av Stockholms län har en betydligt mindre andel av myndigheternas lokalarea trots att den södra delen har en snarlik befolkningsmängd som den norra (se Diagram 1). Till skillnad mot den norra delen är det inte i Stockholms kommun som myndigheterna disponerar mest lokaler i den södra delen av länet. I stället är Huddinge den kommun i södra Stockholms län där myndigheterna disponerar mest lokaler, närmare bestämt 202 771 kvadratmeter. Likt i Engelbrekts distrikt är det universitets- och högskolesektorn som bidrar till detta. Universitet- och högskolor

som Kungliga Tekniska högskolan, Södertörns högskola och Karolinska institutet återfinns i Campus Flemingsberg i Huddinge kommun. Vidare har Kriminalvården, Polismyndigheten samt Domstolsväsendet lokaler i Huddinge kommun.

Efter Huddinge kommun är det i Stockholms kommuns södra delar som myndigheterna disponerar mest lokaler. I södra Stockholms kommun ingår följande distrikt: *Brännkyrka, Enskede-Årsta, Farsta, Hägersten, Högalid, Katarina, Maria Magdalena, Skarpnäck, Skärholmen, Sofia och Vantör*. Hägersten är det område i Stockholms kommun där myndigheterna disponerar mest lokaler. Detta beror främst på att Försäkringskassans huvudkontor och högskolan Konstfack ligger vid Telefonplan i Hägersten. Vidare disponerar myndigheter som Polismyndigheten, Kriminalvården och Arbetsförmedlingen lokaler i Hägersten. Nykvarns kommun och Salems kommun är två kommuner i södra Stockholms län som inte inhyser några statliga myndigheter alls.

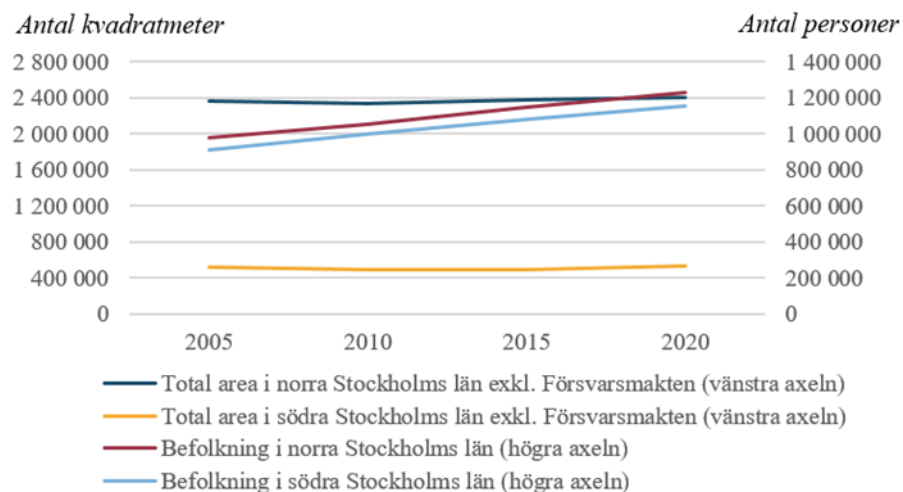
Diagram 3. Fördelning av statliga myndigheters lokaler och befolkning i södra delen av Stockholms län 2020



Källa: SCB och ESV.

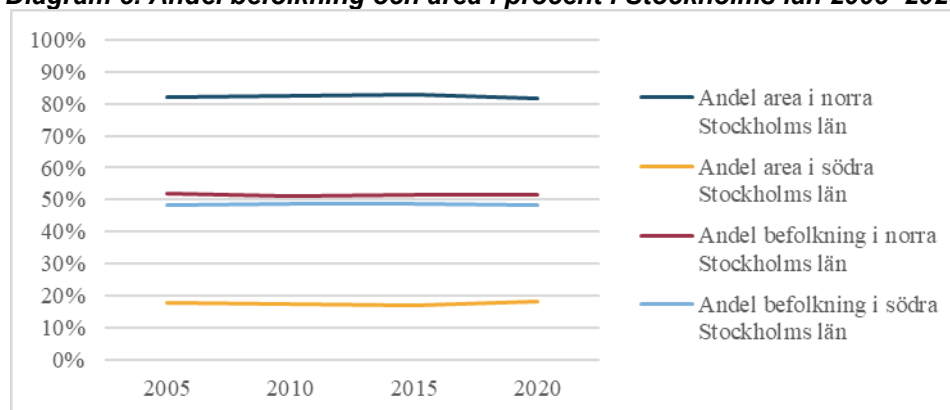
3.4 Historiskt sett är fördelningen oförändrad

Både befolkningen och myndigheternas totala lokalarea har ökat i Stockholms län sedan 2005. Fördelningen av myndigheternas lokaler mellan den norra och södra länsdelen har varit relativt oförändrad de senaste 15 åren. Befolkningens sammansättning har också varit jämnt fördelad mellan länsdelarna under motsvarande period. Cirka 50 procent av befolkningen bor på vardera sidan av länet. Myndigheternas lokalisering har dock konstant varit dominerande i den norra delen av länet.

Diagram 4. Total lokalarea för de statliga myndigheterna och befolkning i Stockholms län 2005–2020

Källa: SCB och ESV.

Det övergripande intrycket är att skillnaden i lokalarea mellan norra och södra delen av Stockholms län varit mycket stabilt över den studerade perioden. En stor majoritet av myndigheternas lokaler ligger i den norra delen av länet, även om skillnaden minskat något under perioden. År 2020 var andelen i norra Stockholms län cirka 82 procent. Att andelen inte har ökat när flera myndigheter flyttat från Stockholms kommun till Solna beror på att de flyttat från de norra delarna av Stockholms kommun. I stället minskar andelen något, vilket beror på att några myndigheter flyttat från Stockholms kommuns norra delar till kommunens södra delar, bland annat Naturvårdsverket.

Diagram 5. Andel befolkning och area i procent i Stockholms län 2005–2020

Källa: SCB och ESV.

4 Förändringen av de statliga myndigheternas lokaler i Stockholm, Solna och Sundbyberg

I detta kapitel behandlas förändringen av myndigheternas lokaler i Stockholm, Solna och Sundbyberg mellan 2018 och 2020, med en framåtblick till 2022. Analysen visar att myndigheternas lokaler totalt sett minskat inom området. Minskningen har skett i Stockholm innanför tullarna medan lokalerna har ökat i övriga områden.

4.1 Förändringar i myndigheternas lokaler 2018–2019

Kartläggningen visar att den hyrda lokalarean i Stockholm, Solna och Sundbyberg totalt sett minskat mellan 2018 och 2019. Det beror till stor del på att Regeringskansliet, Arbetsförmedlingen och Karolinska institutet minskade sina lokaler mellan 2018 och 2019. Samtidigt ökade Polismyndigheten, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap samt Skolverket sina lokaler. För de två sistnämnda myndigheterna beror ökningen till stor del på att de hyrde dubbla lokaler under en kortare tid. I huvudsak är det i Stockholm innanför tullarna som lokalerna har minskat, och marginellt även i det norra området utanför tullarna. I övriga områden utanför tullarna har lokalarean ökat.

Tabell 2. Lokalarea för statliga myndigheter i olika områden i Stockholm, Solna och Sundbyberg för 2018 och 2019 samt förändring mellan åren

Område	Area 2018 m ²	Area 2019 m ²	Förändring m ²	Procentuell förändring
Stockholm innanför tullarna	1 157 074	1 081 347	-75 727	-6,5
Stockholm utanför tullarna, södra området	110 828	123 644	12 816	11,6
Stockholm utanför tullarna, nordvästra området	79 454	86 883	7 429	9,4
Stockholm utanför tullarna, norra området	548 451	545 099	- 3 352	-0,6
Solna och Sundbyberg	499 334	536 136	36 802	7,4
Totalt	2 395 141	2 373 109	-22 032	-0,9

Källa: ESV.

Minskningen innanför tullarna beror till mycket stor del på att Regeringskansliet minskade sina lokaler med 41 600 kvadratmeter. Det beror i sin tur i huvudsak på den tillfälliga utflyttningen ur Rosenbad, på grund av ombyggnation, och minskningen av lokalerna i kvarteret Blåmannen. Arbetsförmedlingens flytt till Solna och Naturvårdsverkets flytt till det södra området medförde att lokalerna minskade med ytterligare 37 300 kvadratmeter. Samtidigt utökade Polismyndigheten sina lokaler med 6 100 kvadratmeter.

Ökningen i det södra området beror framför allt på att Polismyndigheten utökade sina lokaler med 7 100 kvadratmeter samt att Naturvårdsverket flyttade till området och nu hyr 8 300 kvadratmeter. I och med flytten minskade Naturvårdsverket sina lokaler med 4 000 kvadratmeter. Svenska ESF-rådet lämnade samtidigt lokaler om 1 300 kvadratmeter i området, när myndigheten flyttade till området innanför tullarna. I och med flytten minskade ESF-rådet sin lokalarea i Stockholms kommun med 1 100 kvadratmeter. Delar av verksamheten har också omlokaliserats till Gävle.

I det nordvästra området beror förändringen i första hand på att Polismyndigheten ökade sina lokaler med 11 700 kvadratmeter i Rinkeby. Nationalmuseum minskade samtidigt sina lokaler med 4 100 kvadratmeter.

I det norra området minskade den totalt hyrda lokalarean då Stockholms universitet minskade sina lokaler med 3 300 kvadratmeter. Detta ger dock endast en tillfällig effekt då myndigheten kommer öka sin lokalarea väsentligt under kommande år (se avsnitt 4.3).

I Solna och Sundbyberg ökade den hyrda lokalarean väsentligt i samband med att flera myndigheter flyttade till området. Arbetsförmedlingens flytt ökade lokalarean med 19 900 kvadratmeter, medan de nya lokalerna för Myndigheten för samhällsskydd och beredskap och Skolverket omfattar 8 000 kvadratmeter respektive 13 000 kvadratmeter. I och med flytten minskade Arbetsförmedlingen sina lokaler väsentligt, med 5 800 kvadratmeter i hela området Stockholm, Solna och Sundbyberg. Skolverkets flytt ökade lokalarean med totalt 13 000 kvadratmeter då myndigheten tillfälligt hyrde dubbla lokaler under perioden. På sikt innebär dock flytten till Solna en marginell ökning av lokalarean, med 400 kvadratmeter. Även Myndigheten för samhällsskydd och beredskap hyrde tillfälligt dubbla lokaler vilket ökade lokalarean med 8 000 kvadratmeter. På sikt kommer flytten till Solna innebära en ökning av lokalarean med 2 800 kvadratmeter. Samtidigt minskade Karolinska institutet sina lokaler inom området med 7 100 kvadratmeter.

Även hyrorna har förändrats vilket både beror på lokalförändringarna och ändrade hyresnivåer.

Tabell 3. Hyreskostnader för statliga myndigheter i olika områden i Stockholm, Solna och Sundbyberg för 2018 och 2019 samt förändringen mellan åren

Område	Hyra 2018 tusen kronor	Hyra 2019 tusen kronor	Förändring tusen kronor	Procentuell förändring
Stockholm innanför tullarna	3 137 373	3 003 231	-134 142	-4,3
Stockholm utanför tullarna, södra område	226 954	259 133	32 179	14,2
Stockholm utanför tullarna, nordvästra området	165 963	199 928	33 965	20,5
Stockholm utanför tullarna, norra området	1 191 958	1 222 830	30 872	2,6
Solna och Sundbyberg	1 226 543	1 370 505	143 963	11,7
Totalt	5 948 791	6 055 628	106 836	1,8

Källa: ESV.

Att hyreskostnaderna ökade procentuellt mest i det nordvästra området beror till stor del på att Polismyndigheten hyr nya lokaler i området.

Även i det södra området ökade den procentuella hyreskostnaden mycket eftersom Naturvårdsverket och Polismyndigheten hyr nya lokaler i området.

I Solna och Sundbyberg ökade hyreskostnaderna procentuellt mycket då flera nya myndigheter flyttade till området.

Tabell 4. Hyresnivåer för statliga myndigheter i olika områden i Stockholm, Solna och Sundbyberg för 2018 och 2019 samt förändringen mellan åren

Område	Hyresnivå 2018 kronor/m ²	Hyresnivå 2019 kronor/m ²	Förändring kronor/m ²	Procentuell förändring
Stockholm innanför tullarna	2 711	2 777	66	2,4
Stockholm utanför tullarna, södra området	2 048	2 096	48	2,3
Stockholm utanför tullarna, nordvästra området	2 089	2 301	212	10,2
Stockholm utanför tullarna, norra området	2 173	2 243	70	3,2
Solna och Sundbyberg	2 456	2 556	100	4,1
Totalt	2 484	2 552	68	2,7

Källa: ESV.

Den höga procentuella höjningen av hyresnivån i det nordvästra området beror till stor del på Polismyndighetens nya lokal i Rinkeby. Hyran för lokalen 2019 motsvarar 17 procent av de totala hyrorna i området, och hyresnivån är samtidigt betydligt högre än genomsnittsnivån för området. Om inte denna lokal räknas med så blir den genomsnittliga höjningen i stället 128 kronor per kvadratmeter eller 6,1 procent.

4.2 Förändringar i myndigheternas lokaler 2019–2020

Totalt sett har den hyrda lokalarean i Stockholm, Solna och Sundbyberg ökat mellan 2019 och 2020. I första hand ökade Försvarsmakten, Kungliga Tekniska högskolan, Polismyndigheten och Stockholms universitet sina lokaler under perioden. Samtidigt minskade lokalerna för Myndigheten för samhällsskydd och beredskap och Skolverket när myndigheterna avvecklade sina tidigare dubbla lokaler.

Tabell 5. Lokalarea för statliga myndigheter i olika områden i Stockholm, Solna och Sundbyberg för 2019 och 2020 samt förändringen mellan åren

Område	Area 2019 m ²	Area 2020 m ²	Förändring m ²	Procentuell förändring
Stockholm innanför tullarna	1 081 347	1 054 422	-26 925	-2,5
Stockholm utanför tullarna, södra området	123 644	136 657	13 013	10,5
Stockholm utanför tullarna, nordvästra området	86 883	91 200	4 317	5,0
Stockholm utanför tullarna, norra området	545 099	590 983	45 884	8,4
Solna och Sundbyberg	536 136	559 954	23 818	4,4
Totalt	2 373 109	2 433 216	60 107	2,5

Källa: ESV.

I området innanför tullarna fortsatte lokalarean att minska, bland annat beroende på att Myndigheten för samhällsskydd och beredskap och Skolverket avvecklade sina dubbla lokaler om sammanlagt 17 800 kvadratmeter. Arbetsmiljöverket, Statistiska centralbyrån, Universitets- och högskolerådet, Universitetskanslersämbetet och Svenska institutet flyttade också från området, vilket minskade den hyrda lokalarean med sammanlagt 29 800 kvadratmeter. Samtidigt utökade Försvarsmakten och Polismyndigheten sina lokaler med 26 500 kvadratmeter respektive 4 100 kvadratmeter. Kammarkollegiet flyttade inom området under perioden och i samband med flytten ökade myndigheten sin lokalarea med 3 800 kvadratmeter, då man tillfälligt hyrde dubbla lokaler. På sikt kommer dock flytten innebära att lokalarean minskar med 1 400 kvadratmeter. Statens historiska museer minskade sin lokalarea med 4 000 kvadratmeter i samband med att myndigheten avvecklade lokalerna på Slottsbacken för Kungliga Myntkabinettet.

Lokalarean i det södra området ökade då Svenska institutet och Universitetskanslersämbetet flyttade till området och hyrde lokaler om 1 800 kvadratmeter respektive 2 300 kvadratmeter. I och med flytten minskade myndigheterna sin hyrda lokalarea med 300 kvadratmeter respektive 700 kvadratmeter. Polismyndigheten fortsatte samtidigt att utöka sin lokalarea med 11 100 kvadratmeter då nya lokaler hyrs i Farsta. Myndigheten för tillgängliga medier lämnade området i samband med omlokaliseringen till Malmö, vilket minskade lokalarean i området med 2 500 kvadratmeter.

I det nordvästra området skedde endast mindre förändringar av lokalarean. Styrelsen för teknisk ackreditering (SWEDAC) minskade lokalarean med 1 000 kvadratmeter då verksamheten omlokalisades till Borås. Samtidigt utökade Nationalmuseum och Naturhistoriska riksmuseet sina lokaler med 1 600 kvadratmeter respektive 1 200 kvadratmeter. Försäkringskassan utökade också tillfälligt sina lokaler med 2 100 kvadratmeter under en ombyggnadsperiod.

I det norra området utökade Kungliga Tekniska högskolan och Stockholms universitet sina lokaler med 29 700 kvadratmeter respektive 14 900 kvadratmeter.

I Solna och Sundbyberg ökade lokalarean, bland annat på grund av att ytterligare myndigheter flyttade till området. Numera hyr Arbetsmiljöverket 5 400 kvadratmeter, Statens institutionsstyrelse 2 500 kvadratmeter, Statistiska centralbyrån 7 100 kvadratmeter och Universitets- och högskolerådet 6 700 kvadratmeter. För Arbetsmiljöverket och Statistiska centralbyrån innebär lokalbytet en minskning av lokalarean med 4 100 kvadratmeter respektive 3 700 kvadratmeter. För Universitets- och högskolerådet innebär lokalbytet att lokalarean ökade med 2 300 kvadratmeter. För Statens institutionsstyrelse innebär lokalbytet tillfälligt utökade lokaler med 2 500 kvadratmeter, då man hyrde dubbla lokaler i samband med flytten. På sikt innebär dock flytten att lokalerna minskar med 1 700 kvadratmeter.

Även hyreskostnaderna har ändrats mellan 2019 och 2020, vilket bland annat beror på att flera myndigheter flyttade ut från området innanför tullarna till andra områden.

Tabell 6. Hyreskostnader för statliga myndigheter i olika områden i Stockholm, Solna och Sundbyberg för 2019 och 2020 samt förändringen mellan åren

Område	Hyra 2019 tusen kronor	Hyra 2020 tusen kronor	Förändring tusen kronor	Procentuell förändring
Stockholm innanför tullarna	3 003 231	2 938 618	-64 613	-2,2
Stockholm utanför tullarna, södra området	259 133	306 743	47 610	18,4
Stockholm utanför tullarna, nordvästra området	199 928	208 903	8 975	4,5
Stockholm utanför tullarna, norra området	1 222 830	1 370 952	148 122	12,1
Solna och Sundbyberg	1 370 505	1 478 397	107 891	7,9
Totalt	6 055 628	6 303 613	247 986	4,1

Källa: ESV.

Den procentuellt sett högsta ökningen av hyreskostnaderna finns i det södra området. Även mellan 2019 och 2020 beror ökningen till stor del på Naturvårdsverkets och Polismyndighetens lokaler. Att Naturvårdsverkets hyror ökade även för 2020 beror

på att myndigheten erhöll stora rabatter på hyran för de nya lokalerna under 2019 och att den fulla hyreseffekten därmed inte syntes innan 2020.

I det norra området beror den höga procentuella ökningen av hyreskostnaderna på att Kungliga Tekniska högskolan och Stockholms universitet utökade sina lokaler.

Tabell 7. Hyresnivåer för statliga myndigheter i olika områden i Stockholm, Solna och Sundbyberg för 2019 och 2020 samt förändringen mellan åren

Område	Hyresnivå 2019 kronor/m ²	Hyresnivå 2020 kronor/m ²	Förändring kronor/m ²	Procentuell förändring
Stockholm innanför tullarna	2 777	2 787	10	0,3
Stockholm utanför tullarna, södra område	2 096	2 245	149	7,1
Stockholm utanför tullarna, nordvästra området	2 301	2 291	-11	-0,5
Stockholm utanför tullarna, norra området	2 243	2 320	76	3,4
Solna och Sundbyberg	2 556	2 640	84	3,3
Totalt	2 552	2 591	39	1,5

Källa: ESV.

Den ganska höga höjningen i det södra området beror till stor del på att Naturvårdsverket flyttade till området. Hyran 2020 för deras lokal motsvarade 9 procent av de totala hyrorna i området. Hyran per kvadratmeter var också avsevärt högre än genomsnittet för området. Under 2019 fick myndigheten en rabatt på hyran, så skillnaden mellan 2019 och 2020 blev större än vad som annars hade varit fallet. Om Naturvårdsverkets lokal inte räknas med så blir höjningen i stället 79 kronor per kvadratmeter eller 3,7 procent.

4.3 Förväntade lokalförändringar 2020–2022

Totalt sett tycks lokalarean öka i Stockholm, Solna och Sundbyberg till 2022. De största utökningarna står Stockholms universitet och Regeringskansliet för, medan Skattemyndigheten står för den största lokalminskningen. Eftersom detta är en framåtblick finns det en osäkerhet i uppgifterna. Avtal kan ha tecknats för nya lokaler utan att uppgifter om uppsägningar för tidigare lokaler inkommit till ESV när dataunderlaget för rapporten togs fram. De huvudsakliga resultaten bedöms dock inte påverkas av detta.

Tabell 8. Lokalarea för statliga myndigheter i olika områden i Stockholm, Solna och Sundbyberg för 2020 med förväntad utveckling till 2022 samt förändringen mellan åren

Område	Area 2020 m ²	Area 2022 m ²	Förändring m ²	Procentuell förändring
Stockholm innanför tullarna	1 054 422	1 068 398	13 976	1,3
Stockholm utanför tullarna, södra området	136 657	143 386	6 729	4,9
Stockholm utanför tullarna, nordvästra området	91 200	89 655	-1 545	-1,7
Stockholm utanför tullarna, norra området	590 983	621 176	30 193	5,1
Solna och Sundbyberg	559 954	530 583	-29 371	-5,2
Totalt	2 433 216	2 453 198	19 982	0,8

Källa: ESV.

I området innanför tullarna kommer lokalerna att utökas till 2022. Det beror på att Regeringskansliet ökar sina lokaler med 20 000 kvadratmeter i samband med återinflyttningen i Rosenbad. Utan denna utökning skulle trenden med minskande lokaler i området innanför tullarna fortsätta. Statens musikverk ökar också lokalarean med 2 900 kvadratmeter i samband med en flytt, devis inom samma område och från Nacka. Utökningen är dock endast tillfällig i samband med bytet av lokaler. På sikt kommer lokalarean i stället minska med totalt 1 000 kvadratmeter. Inom området medför flytten dock en utökning av lokalarean med 400 kvadratmeter. Samtidigt minskar lokalarean för Institutionsstyrelsen och Kammarkollegiet med 4 200 kvadratmeter respektive 5 200 kvadratmeter när de avvecklar sina dubbla lokaler. I Tabell 8 ingår utökade lokaler för Kriminalvården med 3 800 kvadratmeter. Denna lokal ersätter dock en annan lokal om 3 800 kvadratmeter inom samma område. Uppgiften om avvecklingen av denna lokal har dock inkommit till ESV efter det att dataunderlaget för denna rapport togs fram.

I det södra området ökar lokalarean, främst på grund av att Polismyndigheten fortsätter att utöka sina lokaler i Farsta med 6 300 kvadratmeter.

I det nordvästra området minskar lokalarean, främst på grund av att Försäkringskassan minskar sina lokaler med 2 100 kvadratmeter då de avvecklar en tillfällig lokal som myndigheten hyrt under en ombyggnadsperiod.

I det norra området står Stockholms universitet för hela den ökade lokalarean, i och med att myndigheten ökar sina lokaler med 35 300 kvadratmeter. Kungliga tekniska högskolan minskar dock sina lokaler med 5 100 kvadratmeter.

Inom Solna och Sundbyberg minskar lokalarean. Det beror på att Skattemyndigheten minskar sina lokaler i området med 28 100 kvadratmeter i samband med att myndigheten flyttar från Solna till Sundbyberg.

4.4 Andelen lokaler inom olika områden för olika år

För perioden 2018 till 2020 har andelen lokaler inom området innanför tullarna minskat väsentligt då flera myndigheter flyttat från området. Samtidigt har andelen lokaler i övriga områden ökat eftersom myndigheterna flyttat till dessa områden. Men till 2022 ökar andelen innanför tullarna igen då Regeringskansliet flyttar tillbaka till Rosenbad. Det innebär samtidigt att andelen lokaler i flera andra områden minskar. I Solna och Sundbyberg förstärks effekten av att Skatteverket väsentligt minskar sina lokaler i samband med att myndigheten flyttar från Solna till Sundbyberg.

Tabell 9. Andelen lokalarea för statliga myndigheter i olika områden i Stockholm, Solna och Sundbyberg för 2018 till 2020 samt förväntad utveckling till 2022

Område	2018	2019	2020	2022
Stockholm innanför tullarna	48,3 %	45,6 %	43,3 %	43,6 %
Stockholm utanför tullarna, södra område	4,6 %	5,2 %	5,6 %	5,8 %
Stockholm utanför tullarna, nordvästra området	3,3 %	3,7 %	3,7 %	3,7 %
Stockholm utanför tullarna, norra området	22,9 %	23,0 %	24,3 %	25,3 %
Solna och Sundbyberg	20,8 %	22,6 %	23,0 %	21,6 %
Totalt	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Källa: ESV.

4.5 Förändringar som inte beaktats i rapportens beräkningar

Effekten av Sidas utflyttning från området innanför tullarna till Sundbyberg är inte medräknad i rapportens tabeller, eftersom ESV inte hade tillgång till det nya hyresavtalet när dataunderlaget togs fram. Enligt ett senare inkommit hyresavtal kommer myndigheten flytta till nya lokaler om 11 500 kvadratmeter under sommaren 2022. Under förutsättning att Sida lämnar sina nuvarande lokaler om 16 600 kvadratmeter när de nya lokalerna tas i anspråk så innebär det att myndighetens lokaler minskar med 5 100 kvadratmeter.

Om Sidas flytt från området innanför tullarna till Sundberg räknas med så skulle andelen lokaler innanför tullarna fortsätta att minska till 43,0 procent. Andelen lokaler i Solna och Sundbyberg skulle samtidigt öka till 22,1 procent jämfört med vad som anges för 2022 i Tabell 9.

ESV gör Sverige rikare

- Vi har kontroll på statens finanser, utvecklar ekonomistyrningen och granskar Sveriges EU-medel.
- Vi arbetar i nära samverkan med Regeringskansliet och myndigheterna.