

Samhällsfastigheter – vem hyr vad ifrån vem?



KOMMUNINVEST

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	3	Privata utförares lokalbehov	17
Samhällsfastigheter	4	Regioners lokalbehov	18
Definition	4	Kommuners lokalbehov	18
Framväxten	6	Det är stora skillnader mellan landets kommuner	19
Statens lokalförsörjningsreform	6	För många kommuner är inhyrda lokaler en marginell förteelse	19
Valfrihetsreformerna	6	Inhyrningen sker inom vissa segment	20
2010-talets speciella förutsättningar	7	Inhyrningen är spridd på många olika aktörer	20
Användarna	9	Marknadens storlek	21
Statliga myndigheters verksamhet	9	Sammanfattning	22
Privata utförares verksamhet	9	Referenser	23
Kommuner och regioner och deras fastighetsföretag	15	Appendix	24
Marknaden	16		
Statliga myndigheters lokalbehov	16		

Om rapporten

I spåren av Samhällsbyggnadsbolagets (SBB) finansiella utmaningar har användning av privata fastighetsföretags lokaler för att bedriva offentlig verksamhet i fått stor uppmärksamhet. Givet hur medierapporteringen sett ut under det sista året, har det på vissa håll skapats en bild av att svenska kommuner och regioner hyr en icke försumbar andel av sina förskolor, skolor, äldreboenden och vårdcentraler. Fullt så enkelt är det inte. Det är värt att redan i förordet slå fast att den verksamhet som kommuner och regioner bedriver i de allra flest fall sker i lokaler som kommunerna och regionerna själva äger och förvaltar.

För majoriteten av landets kommuner och regioner är hyrandet av verksamhetslokaler en relativt marginell förteelse.

Trots att det har skrivits spaltkilometer om marknaden för samhällsfastigheter de senaste åren kan det vara svårt att få en samlad bild av hur denna marknad faktiskt ser ut. Vem är det som egentligen hyr vad ifrån vem och varför? Förhoppningsvis kan den här rapporten bidra med ett faktaunderlag som ger rätt proportioner till diskussionen om vilken betydelse och roll som hyrandet av samhällsfastigheter har för samhället i allmänhet och för kommunsektorn i synnerhet.



Frågor på rapportinnehållet kan ställas till:

Mattias Bokenblom
Senior Analytiker
Kommuninvest
Tel: 010 - 470 88 03
E-post: mattias.bokenblom@kommuninvest.se

Inledning

Den offentliga sektorns omsättning uppgår till knappt hälften av landets BNP och sysselsätter direkt och indirekt cirka två miljoner individer. I samhällsdebatten ligger fokus ofta på verksamheternas ekonomiska och kvalitetsmässiga utfall. Men för att kunna bedriva utbildning, rättsvårdande verksamhet, sjuk- och hälsovård, försvar, äldreomsorg och olika former av myndighetsutövning krävs en omfattande välfärdsinfrastruktur. Här spelar tillgången till en stor mängd funktionella och ändamålsenliga lokaler en central roll. Lokalförsörjningsfrågorna spelar därför en viktig roll inom offentlig sektor och lokalkostnaderna är ofta den största utgiftsposten i verksamheten efter personalkostnader.¹

Den här rapporten är ett försök att ge en bred översikt över hur marknaden för samhällsfastigheter ser ut och fokuserar på följande frågeställningar:

- Vad har bidragit till att marknaden för samhällsfastigheter vuxit som den gjort de senaste åren?
- Vilka aktörer finns på hyresgästsidan och vilka finns på ägarsidan?

- Hur stor andel av lokalförsörjningen sker i egen regi inom staten, regioner, kommuner och privata utförare?
- Vilka typer av lokaler är det som hyrs in?²
- Finns det märkbara skillnader mellan olika kommuner och regioner när det gäller avvägningen mellan att äga eller hyra delar av sina verksamhetslokaler?

Rapporten består av ytterligare sju avsnitt. I avsnittet *Samhällsfastigheter* definieras själva begreppet samhällsfastigheter. Avsnittet *Framväxten* beskriver några av anledningarna till att marknaden för samhällsfastigheter vuxit fram. I avsnitten *Användare* och *Ägare* redogörs för vilka som hyr in sig i fastigheterna respektive vilka som hyr ut desamma. I avsnittet *Marknaden* uppskattas hur stor marknaden för samhällsfastigheter är bland olika typer av hyresgäster. *Marknadens storlek* går igenom både hur stor den privata marknaden för samhällsfastigheter är och vem som de facto äger landets samhällsfastigheter. Rapporten avslutas med ett sammanfattande avsnitt.

1) ESV (2005), SKL (2011)

2) Temporära byggnader, till exempel modulbyggnader, ingår inte i rapporten.

Samhällsfastigheter

Det finns flera olika termer för att beteckna de fastigheter som används för att härberga offentligt finansierade verksamheter, till exempel offentliga verksamhetslokaler eller publika fastigheter. På senare år används ofta termen *samhällsfastigheter*.

Definition

2014 enades en rad aktörer inom fastighetsbranschen om följande definition för Samhällsfastigheter: ”Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.”³

Ett av nyckelbegreppen i definitionen är *specifikt anpassad*. Det innebär till exempel att kontorslokaler, som inte kräver någon särskild anpassning enbart för att hyresgästen är skattefinansierad, exkluderas. Med andra ord bör kommunhus, lokaler för offentlig förvaltning och fastigheter med till exempel Skatteverket och Försäkringskassan som hyresgäster inte räknas in i under begreppet samhällsfastigheter. I praktiken klassificerats dock de flesta kontorslokaler som samhällsfastigheter om hyresgästen är en offentlig aktör.⁴

Samhällsfastigheter är ett brett begrepp som innefattar en mängd olika typer av fastigheter. Fastigheterna brukar delas in i olika delsegment som alla återkommer med viss variation i både artiklar och i fastighetsbolagens egna årsredovisningar och fastighetsregister:

- *Rättsväsende* – rättsväsendet är samlingsnamnet på de statliga institutioner som ansvarar för rättssäkerhet och rättstrygghet i Sverige, det vill säga Polismyndigheten, Åklagarmyndigheten, Domstolsverket och Kriminalvården. Storleken på de flesta lokaler inom detta segment ligger inom intervallet 3 000 till 10 000 kvadratmeter (kvm).
- *Utbildning* – i segmentet ingår skolformerna förskolor, grundskolor, gymnasieskolor, folkhögskolor samt högskola och universitet. Förskolor, grundskolor och gymnasieskolor är ett kommunalt ansvarsområde, medan högskolor och universitet är statliga myndigheter. Generellt sett tenderar fastigheterna i segmentet att öka i storlek med målgruppens ålder. En förskola med tre avdelningar har en yta på runt 500 kvm medan en universitetsbyggnad kan ligga på runt 15 000 kvm.
- *Sjuk- och hälsovård* – de lokaler där medborgarna kan ha kontakt med och möta sjuksköterskor, läkare och tandläkare gällande hälso- och sjukfrågor utgör segment Sjuk- och hälsovård. Det handlar primärt om vårdcentraler, tandvårdskliniker och hjälpmedelscentraler men även om mottagningar och vårdavdelningar på eller kopplade till ett sjukhus. Inom detta segment finns det en stor variation när det gäller lokalyta. Flertalet fastigheter, som använts för vårdcentraler och tandkliniker är mindre än 5 000 kvm, däremot dras genomsnittet upp av ett fåtal verksamheter som kräver större lokalyta.
- *Vård och omsorg* - är samlingsnamnet för flera olika typer av bostäder som är till för äldre med olika behov av vård och omsorg.
 - Seniorbostäder är vanliga lägenheter avsedda för dig som är äldre, ofta med en undre åldersgräns på 55 år.
 - Trygghetsboende är avsett för äldre som har för god hälsa för att placeras på äldreboende men som önskar en mer trygghet och social gemenskap än vad de får i sitt hem.

3) Fastighetsvärlden (2014)

4) Den här rapporten inkluderar samtliga typer av fastigheter som fastighetsföretaget själva har klassificerat som samhällsfastigheter.

- Särskilt boende för äldre, det som i dagligt tal kallas äldreboende, är enligt Socialtjänstlagen en behovsprövad boendeform. Majoriteten av lägenheterna i den särskilda boendeformen är runt 30–40 kvm för ensamstående, inkluderat hall, rum och eget hygienutrymme. Hyresgästen står för kostnaden för bostad, mat och måltider samt betalar en omvårdnadsavgift.
Fastigheterna i detta segment varierar i storlek men majoriteten ligger i spannet 3 000 till 6 000 kvm.
- *Gruppboendestäder* - är samlingsnamnet för segmentet som inkluderar både LSS-boenden⁵ och HVB-hem. LSS boenden är en bostad med service och omvårdnad dygnet runt till individer med någon form av funktionsnedsättning, medan HVB-hem är ett boende med social dygnsvård som inkluderar behandling, omvårdnad och stöd för människor med behov av särskilt stöd. Det senare fallet kan det röra sig om ensamkommande flyktingbarn eller personer med en missbruksproblematik.
LSS boenden är oftast mindre än 1 000 kvm, ibland i samma storlek som ett större småhus, medan HVB i genomsnitt är något större.
- *Övriga lokaler* - består primärt av kontorslokaler för kommuner, regioner och statliga myndigheter men inkluderar även specialfastigheter såsom kulturhus, badhus, arenor och idrottshallar. Kontorslokaler, inte minst de som hyrs ut till statliga myndigheter, är bland de större samhällsfastigheterna. I detta segment varierar storleken på fastigheterna mest, genomsnittet ligger på knappt 9 000 kvm.

5) LSS står för Lagen om stöd och service till funktionshindrade.

Framväxten

Den privata marknaden för samhällsfastigheter har vuxit fram till stor del beroende av följande tre faktorer:

- Statens lokalförsörjningsreform i början av 1990-talet
- Ökad valfrihet inom skola, omsorg och vård
- Låga räntor och kraftig befolkningsstillväxt under 2010-talet

Statens lokalförsörjningsreform

I början av 1990-talet genomfördes den så kallade Lokalförsörjningsreformen i den statliga förvaltningen. Syftet med reformen var att effektivisera både de statliga myndigheternas lokalförsörjning och statens fastighets- och förmögenhetsförvaltning. Konsekvensen av reformen var att de statliga myndigheter inte längre skulle äga fastigheterna där de bedrev sin verksamhet. Istället skulle de agera som hyresgäster och sköta sitt lokalbehov genom att upphandla lokaler på den öppna marknaden. Det gav möjligheten för myndigheterna att hyra lokaler från olika hyresvärdar. Tanken var att med denna reform utveckla relationen mellan fastighetsägare och hyresgäst till att bli mer affärsmässig.

Ansvaret för att förvalta de statligt ägda fastigheterna övergick från Byggnadsstyrelsen till tre nya statliga fastighetsbolag som grundades 1993; Vasakronan AB, Statens fastighetsverk (SFV) och Akademiska Hus. 1997 övertog Fortifikationsverket fastighetsansvarig för Försvarsmaktens fastigheter och mark. Samma år skedde även en avknoppning av det statliga bolaget Vasakronan AB med landets rättsvårdande myndigheter som kunder och företaget Specialfastigheter Sverige grundades.

Sedan lokalförsörjningsreformen har myndigheterna både större ansvar och frihet för att lösa sin egen lokalförsörjning. Inhyrning från privata fastighetsägare har ökat inom statliga förvaltningen⁶, även om några statliga fastighetsföretag innehar en dominerande ställning inom vissa segment.

Valfrihetsreformerna

Under de senaste dryga trettio åren har det genomförts en rad reformer som både har ökat antalet privata utförare inom välfärdsområdet och ökat medborgarnas möjlighet att välja utförare för offentligt finansierade tjänster inom utbildning, omsorg och vård. Förutom att öka medborgarnas valfrihet har det funnits en förhoppning om att fler utförare och ökad konkurrens inom välfärdssektorn skulle bidra till ökad effektivitet.

Friskolereformen från 1992 introducerade kommunala bidrag till fristående skolor vilket gav helt nya förutsättningar att starta och driva verksamhet inom alla skolformer. Året efter reformen trädde i kraft var det endast någon enstaka procent av eleverna som gick i en fristående skola, men andelen har successivt ökat och idag går cirka var femte barn och ungdom i en verksamhet som bedrivs i privat regi.

Inom socialtjänsten, där hemtjänst och boende för äldre inkluderas, såväl som assistans och boende enligt LSS började vissa kommuner redan i slutet av 1990-talet att konkurrensutsätta den egna verksamheten genom att upphandla tjänster från privata utförare. Lagen om valfrihet (LOV) som trädde i kraft 2009 har underlättat för kommunerna att införa lokala valfrihetssystem där brukarna har möjlighet att välja utförare av olika typer av omsorgstjänster inom socialtjänstens område.

Valfriheten inom sjukvården går tillbaka till slutet av 1980-talet när rätten att välja vård utanför det egna landstinget introducerades. 1990-talets initiativ om vårdgaranti, husläkarreformen och införandet av möjligheten att få en ”second opinion” banade väg för att flera landsting införde lokala valfrihetsmodeller i början av 2000-talet. I och med LOV är det sedan 2010 obligatorisk för regionerna att införa system som möjliggör för patienterna att kunna välja utförare inom primärvården. För specialistvård inom till exempel gynekologi,

6) Riksrevisionen (2018)

urologi, ortopedi, palliativ vård, barn- och ungdoms- samt öppenvårdspsykiatri är det fortfarande upp till varje region att själv välja graden av valfrihet.

2010-talets speciella förutsättningar

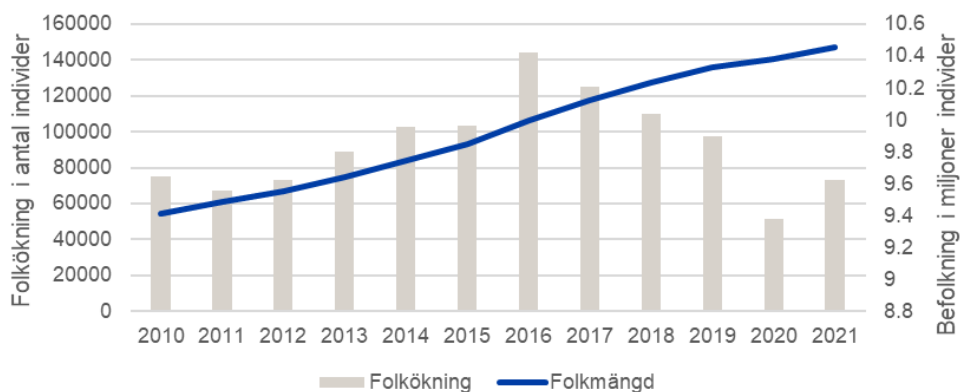
Under 2010-talet växte marknaden för samhällsfastigheter kraftigt. Utvecklingen kan till stora delar förklaras av tre faktorer. Låga räntor, stora investeringsbehov i kommunsektorn på grund av kraftig befolkningstillväxt och en försatt ökning av andelen medborgare som väljer en privat utförare av offentligt finansierade tjänster.

I den lågräntemiljö som rådde under större delen av 2010-talet sökte sig kapital till nya marknader i jakt på högre avkastning. Fastigheter med offentliga eller offentligt finansierade hyresgäster har setts som

ett attraktivt alternativ till räntebärande värdepapper och aktier då de har gett relativt god avkastning till en låg risk. Både privat kapital och pensionskapital från offentliga och privata investerare har sökt sig till samhällsfastigheter.

Under 2010-talet ökade befolkningen i en historiskt snabb takt. Tillväxttakten var i genomsnitt närmare en procent per år och nådde sin högsta nivå åren efter flyktingkrisen 2015 (se Figur 1). Tre fjärdedelar av befolkningsökningen kan tillskrivas nettomigration i form av framför allt arbetskrafts-, flykting- och anhöriginvandring medan den resterande fjärdedelen berodde på ett födelseöverskott, det vill säga fler födda än döda. Fler invånare efterfrågar mer välfärdstjänster och behovet av att bygga fler förskolor, skolor och övrig lokal välfärdsinfrastruktur var stort.

Figur 1: Befolkningstillväxten per år 2010 till 2021



Källa: SCB

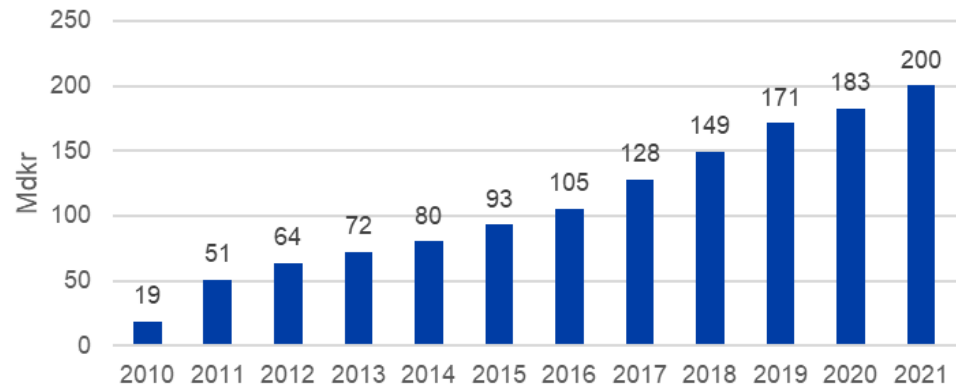
Höga investeringsnivåer satte stark press på kommunsektorns kapacitet att genomföra alla de nödvändiga investeringar men även på kommunerna och regionernas balansräkningar då lånefinansieringsbehovet ökat. Mellan 2010 och 2021 ökade låneskulden kopplad till den skattefinansierade verksamheten från knappt 20 till 200 mdkr (se Figur 2).⁷ En del kommuner och regioner har hyrt av

privata fastighetsföretag med argumentet att det skulle minska lånebehoven och avlasta balansräkningen.⁸ I och med att Rådet för kommunal redovisning (RKR) har förtydligat rekommendationen för hur långfristiga hyreskontrakt ska redovisas har det argumentet förlorat sin betydelse. Praxis är numera att långsiktiga hyreskontrakt i de flesta fall redovisas som finansiell leasing och likställs med lånefinansiering.

7) Kommuninvest (2023)

8) Detta argument var relativt frekvent under 2010-talet men hörs allt mer sällan efter att Rådet för kommunal redovisning 2019 angav riktlinjer för hur till exempel långa hyresavtal bör redovisas.

Figur 2: Kommunerna och regionernas låneskultsökning

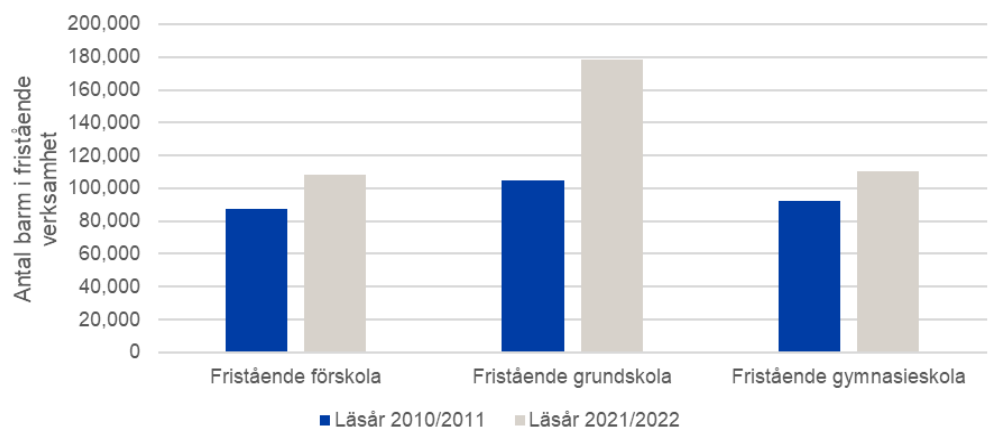


Källa: Kommuninvest

Under 2010-talet fortsatte antalet individer som begagnade sig av välfärdstjänster från privata utförare att öka, det gällde inte minst antalet barn och unga i fristående förskolor, grundskolor och gymnasier. Som framgår av Figur 3 var ökningen särskilt kraftig i grundskolan där

antalet elever i fristående grundskolor ökade 68 procent. De nya fristående förskolor och skolor som öppnades under 2010-talet på grund av den ökande efterfrågan har huvudsakligen tillhandahållits av privata fastighetsföretag.

Figur 3: Antalet elever i fristående förskolor, grundskolor och gymnasier 2010/11 respektive 2021/22



Källa: Skolverket

Användarna

Användarna av samhällsfastigheter kan delas upp i tre huvudkategorier; statliga myndigheter, privata utförare samt kommuner och regioner.

Statliga myndigheters verksamhet

Regeringens uppgift är att styra landet. Det sker genom att dels verkställa riksdagens beslut, dels genom att ta initiativ till nya lagar och lagändringar. Regeringens arbete understöds av Regeringskansliet, med dess tiotal departement, samt cirka 350 statliga myndigheter. Sammanlagt rör det sig om drygt 250 000 anställda som bland annat ansvarar för landets säkerhet, lag och ordning, statens affärer, transfereringssystemen, landets kulturinstitutioner, högre utbildning och forskning samt tillsyn och uppföljning av verksamheten inom regioner och kommuner.

Bland de myndigheter som arbetar med frågor som relaterar till landets nationella säkerhet och beredskap⁹ är Försvarsmakten, med sina 25 000 anställda, den i särklass största. För att myndigheten ska kunna utveckla och upprätthålla det militära försvaret behövs regementen för utbildning och olika typer av militära installationer.

De rättsvårdande myndigheter¹⁰ i form av bland annat Polismyndigheten, Åklagarmyndigheten, Domstolsverket och Kriminalvården med tillsammans över 60 000 anställda använder polishus, domstolar, häkten samt fängelser för att kunna fullfölja sina respektive uppgifter, att förebygga och bekämpa brottslig verksamhet, utreda brott, besluta om påföljder och verkställa påföljder.

I Sverige finns det ett 50-tal statliga högskolor och universitet med ungefär 70 000 anställda och 400 000 studenter som bedriver undervisning på eftergymnasial nivå. Verksamheten behöver kontors- och administrativ personal, bostäder för

gästforskare samt flera olika typer av undervisningssalar.

Myndigheter som bedriver verksamhet över hela landet, till exempel Länsstyrelserna, Försäkringskassan, Skatteverket, och Arbetsförmedlingen, med sammanlagt över 40 000 anställda behöver både kontor för myndighetsutövningen och lokaler där de kan möta medborgarna.

För landets återstående drygt 250 myndigheter, med cirka 60 000 anställda, ser lokalbehovet väldigt olika ut. Många håller till i traditionella kontorslokaler medan andra, såsom museer och olika kulturella institutioner, bedriver sin verksamhet i unikt utformade byggnader.

Privata utförares verksamhet

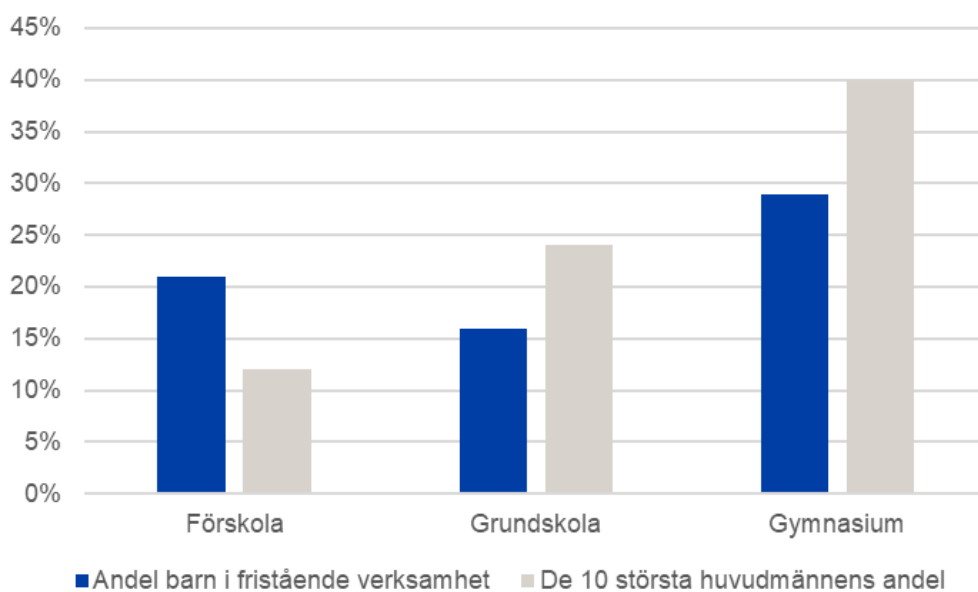
I takt med att allt fler valfrihetsreformer introducerats utförs en ökande andel av den offentligt finansierade välfärden inom utbildning, vård och omsorg av privata utförare.

Inom området utbildning för barn och unga drevs det enligt Skolverket närmare 2 800 förskolor, cirka 850 grundskolor och fler än 450 gymnasier. Som framgår av Figur 4 gick 21 procent av alla barn i förskolan, 16 procent av alla grundskolelever och 29 procent av alla gymnasieelever i en fristående förskola eller skola under läsåret 2021/2022. Andelen barn och unga i fristående förskolor är störst i storstäder, större städer och pendlingskommuner till storstäder. I Stockholms län gick till exempel 39 procent av alla barn i förskolan, 27 procent av alla grundskolelever och 46 procent av alla gymnasieelever i en fristående förskola eller skola under läsåret 2021/2022. Ju äldre barnen är desto större är sannolikheten att de går i en fristående verksamhet som bedrivs av en av de tio största huvudmännen inom varje skolform.

9) Försvarsmakten, FRA, FMV, MSB och Myndigheten för psykologiskt försvar.

10) Polismyndigheten, Säkerhetspolisen, Åklagarmyndigheten, Rättsmedicinalverket, Ekobrottsmyndigheten, Sveriges Domstolar, Kriminalvården, Brottsförebyggande rådet och Brottsoffermyndigheten.

Figur 4: **Andelen barn i fristående förskolor och skolor 2021/2022 och andelen som går hos någon av de största huvudmännen**



Källa: Skolverket

Flertalet av de kommunala valfrihetssystemen återfinns hos kommuner i Stockholms län. Sammantaget innebär detta att majoriteten av all personlig assistans utförs i privat regi och ungefär en femtedel av Sveriges äldreboenden och LSS boenden bedrivs av privata utförare. För HVB-hem är andelen som bedrivs i privat regi drygt 80 procent. Det motsvarar 1 000 gruppboenden inom LSS, 400 vård- och omsorgsboenden för

äldre och 850 HVB-hem (Se Figur 5).

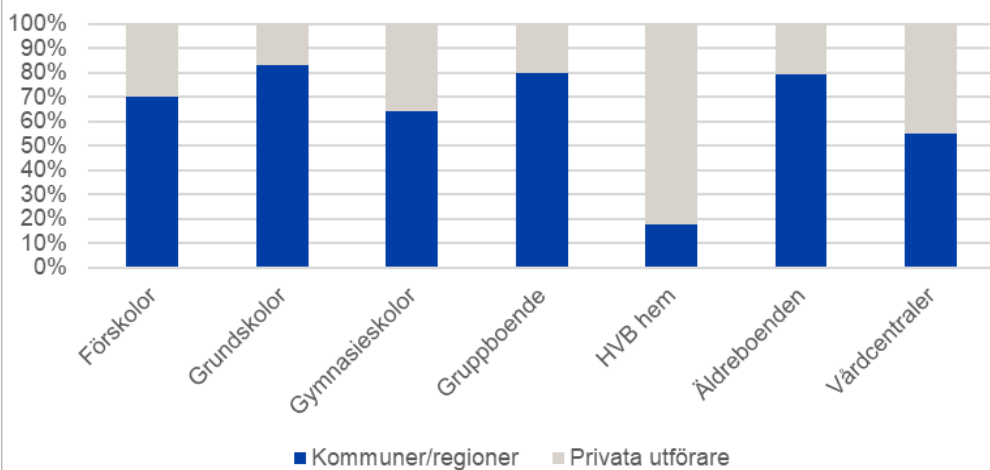
Det drivs cirka 530 vårdcentraler och ett par hundra specialistmottagningar i privat regi inom området sjuk- och hälsovård. Utvecklingen mot att mer offentligt finansierad vård sker av privata utförare har gått längst i Region Stockholm. I den regionen finns det 39 valfrihetssystem och sju av tio vårdcentraler drivs i privat regi, se Tabell 1.

Tabell 1: Antal valfrihetssystem och andel privata vårdcentraler per region 2022

Regioner	Andel vårdcentraler i privat regi	Antal valfrihetssystem
Stockholm	69%	39
Västmanland	57%	2
Uppsala	54%	12
Västra Götalands	50%	2
Skåne	50%	11
Halland	49%	4
Gävleborg	40%	1
Sörmland	39%	2
Västernorrland	39%	2
Kronoberg	34%	2
Blekinge	33%	1
Gotland	33%	1
Jönköping	30%	2
Kalmar	30%	5
Värmland	28%	2
Östergötland	27%	5
Jämtland Härjedalen	25%	3
Dalarna	18%	3
Norrbottn	15%	3
Örebro	14%	2
Västerbotten	13%	2

Källa: Ekonomifakta

Figur 5: Privata utförares andel av offentligt finansierade verksamheter



Källa: Skolverket, Vårdföretagen, Äldreguiden

Kommuner och regioners verksamhet

En stor del av Sveriges välfärd finansieras och genereras av landets kommuner och regioner. Svenska kommuner och regioner har en stark ställning, med bland annat egen beskattningsrätt och stor frihet att inom de ramar som lagstiftningen satt upp organisera den egna verksamheten.

Kommunerna är verksamma inom grund- och gymnasieskola, förskoleverksamhet, äldreomsorg, vägar, vatten- och avloppsfrågor och energifrågor. Tillsammans bedriver landets 290 kommuner verksamhet i cirka 6 600 förskolor, 4 000 grundskolor samt 800 gymnasieskolor. Kommunerna bedriver

även ungefär 4 000 gruppboenden inom ramen för LSS, 150 HVB-hem och drygt 1 700 vård- och omsorgsboenden för äldre. Utöver de verksamheter som redan nämnts äger kommunsektorn ett stort antal lokaler för administration, arenor, badhus, idrottsanläggningar, kultur- och konserthus och andra typer av specialfastigheter.

Regionernas största ansvarsområde är hälso- och sjukvården. Andra omfattande uppgifter regionerna har är tandvård, kollektivtrafik och regional utveckling. Regionerna bedriver verksamhet på ett 80-tal sjukhus, knappt 700 vårdcentraler och 900 mottagningar inom Folktandvården.

Faktaruta: Anledningar till att hyra in lokaler

Arbetet med lokalförsörjning i en organisation syftar till att säkerställa att det finns kostnadseffektiva, funktionella och ändamålsenliga lokaler till verksamhetens förfogande på både kort och lång sikt.

Kommuner och regioner formulerar sig olika när det gäller den avvägningen som görs mellan att hyra eller att äga de lokaler i vilka de bedriver sin verksamhet.

Grundprincipen för de flesta kommuner och regioner är de ska äga de lokaler som uppfattas som strategiska, det vill säga de lokaler som möter ett långsiktigt verksamhetsbehov, som är centrala för kärnverksamheten och där kraven på omfattande anpassningar av lokalen är stora. Formuleringar i stil med att *"kommunen eftersträva att äga fastigheter och lokaler om är nödvändiga utifrån strategiska skäl för kärnverksamheten"* och *"verksamheternas lokalbehov ska i första hand tillgodoses genom användande av regionens befintliga lokaler"* förekommer frekvent i lite olika varianter i lokalförsörjningsplaner och policys.

När det sedan gäller det faktiska arbetet med att förse verksamheten med lämpliga lokaler ser kommunerna och regionernas överväganden olika ut.

Vad som i praktiken definieras som strategiskt viktiga lokaler varierar en del från kommun till kommun. För vissa är det i stort sett alla lokaler utom möjligtvis kontorslokaler. Andra är benägna att hyra in fastigheter som mest liknar vanliga bostäder, det vill säga äldreboenden och gruppboenden inom LSS, men inte så gärna förskolor och skolor.

I regionerna ses sjukhusen och lokaler för specialistsjukvård som strategiska tillgångar medan vårdcentraler och tandkliniker inte nödvändigtvis är det. Det finns även en mycket praktisk anledning till hyra in den senare typen av lokaler. På mindre orter och i expansiva stadsdelar kan regionen helt enkelt sakna egna fastigheter i lämpliga lägen och då är regionen beroende av att kunna hyra in sig i redan befintliga lokaler. En del regioner möter sådan konkurrens från privata utförare att de behöver etablera verksamhet i attraktiva och lättillgängliga plaster där regionen saknar eget fastighetsbestånd.

Det finns även en del praktiska aspekter som lyfts fram i kommunernas och regionernas lokalförsörjningsplaner.

En del kommuner med ambitionen att till största delen äga sina verksamhetslokaler ser det inte som praktiskt möjligt eftersom kommunen växer och efterfrågan på barnomsorg, utbildning och omvårdnad kan till exempel öka snabbare än kommunens förmåga att möta behoven i egna lokaler.

Över tid kan efterfrågan på kommunen eller regionens tjänster i ett geografiskt område minska på grund av demografiska förändringar och/eller öka konkurrenssituationen med privat utförare och då finns det en poäng i att inte sitta inlåst i allt för många egna fastigheter. En kommun lyfter till exempel fram att lokaler som utgör träffpunkter för ungdomar och äldre medborgare sällan används längre än tio år och då kan dessa lokaler med fördel hyras in.

Ägarna

Även ägarna av samhällsfastigheter kan delas in i tre grupper; statliga och privata fastighetsbolag samt kommuner och regioner och deras fastighetsbolag.

Statliga fastighetsföretag

I samband med så kallade Lokalförsörjningsreformen i början av 1990-talet bolagiserades statens fastighetsinnehav och delas upp mellan huvudsakligen fem företag; Akademiska hus, Fortifikationsverket, Specialfastigheter, Statens Fastighetsverket (SFV) och Vasakronan. Varje företag har sin egen tydliga profil och inriktning även om en del överlappning kan förekomma.

Akademiska hus bildades 1993. 2022 förvaltade företaget en lokalyta på 3,4 miljoner kvm varav cirka 90 procent var uthyrning till högskolor och universitet. Bolagets tre största hyresgäster är universiteten i Stockholm, Uppsala och Göteborg.

SFV har ansvar att förvalta statens anläggningar. Bland fastigheterna återfinns till exempel historiskt kulturella byggnader, domstolar, ambassader, länsresidens samt departementsbyggnader. Lokalytan företaget förvaltar motsvarar 1,6 miljoner kvm.

Svenska specialfastigheter är ett bolag som har till uppdrag att förvalta och utveckla säkerhetsinriktade fastigheter till rättsväsendets myndigheter, med specifika behov av hög säkerhet. Det handlar om polisfastigheter, domstolar, kriminalvårdsanstalter samt försvarshögkvarter. Den uthyrningsbara ytan uppgick 2022 till 1,1 miljoner kvm. Företaget

äger flest antal fastigheter i Stockholm, Södertälje och Lund.

Sveriges fastigheter för militära ändamål i form av regementsbyggnader, träningsanläggningar och kontor ägs och förvaltas i många fall av Fortifikationsverket. Företaget förvaltar en lokalyta motsvarande runt tre miljoner kvm 2022.

Vasakronan äger och förvaltar sammanlagt 2,4 miljoner kvm som fördelar sig på 166 kontor- och butiksfastigheter. Företaget fick 2022 in hyresintäkter på 8,2 miljarder kronor. De största fastighetsinnehaven finns i Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. De största hyresgästerna är Ericsson, Rikspolisstyrelsen, Kriminalvården och Skatteverket.

För Akademiska Hus, SFV, Svenska specialfastigheter och Fortifikationsverket är den statliga förvaltningen den huvudsakliga hyresgästen, medan Vasakronans exponering mot de statliga myndigheterna är mer begränsad.

Privata fastighetsföretag

Ett stort antal små och stora fastighetsföretag tillhandahåller samhällsfastigheter till statliga myndigheter, privata utförare samt till kommuner och regioner. De flesta företagen är bara verksamma i en eller några få kommuner och tillhandahåller ett fåtal fastigheter. För många företag är en offentligt finansierad hyresgäst bara en hyresgäst i mängden av andra medan några företag har uthyrning av samhällsfastigheter som sin huvudsakliga affärsidé. I Tabell 2 presenteras några av de största aktörerna på marknaden.¹¹

11) Tabell 2 innehåller företagens färdigställda samhällsfastigheter vid årsskiftet 2022/2023.

Tabell 2: Urval av några av de största fastighetsföretagen med samhällsfastigheter 2022

Fastighetsbolag	Årtalet som bolaget grundades	Ägare	Inriktning	Antal samhällsfastigheter i Sverige 2022
SBB	2016	Privatägt	Verksamma i alla segment. Största företaget inom bl.a. segmenten Gruppboenden och Utbildning barn och unga.	Drygt 700 fastigheter
Hemsö	2009	Tredje AP-fonden och AB Sagax	Verksamma i alla segment. Företagets största segment är Vård och omsorg.	Drygt 300 fastigheter
Rikshem	2010	Fjärde AP-fonden och AMF	Fokus på segmenten Vård och omsorg samt Utbildning barn och unga	Drygt 180 fastigheter
Stenvalvet	2010	Flera pensionsförvaltare	Största segmenten för företagen är Övriga lokaler och Rättsväsende	Cirka 100 fastigheter
Castellum	1993	Privatägt	Största segmenten för företagen är Övriga lokaler och Rättsväsende	Ett 70-tal fastigheter
Intea	2015	Privatägt och flera pensionsförvaltare	Företaget specialiserar sig på segmentet Högre utbildning	Ett 30-tal fastigheter
Kåpan fastigheter	2021	Kåpan Tjänstepension	Största företaget inom segmentet Rättsväsende	Ett 60-tal fastigheter
Altura	2018	Privatägt	Största segmentet för företaget är Vård och omsorg	Ett 40-tal fastigheter
Vasce	2009	Flera pensionsförvaltare	Största segmentet för företaget är Rättsväsende	Ett 20-tal fastigheter
Skandia fastigheter		Skandia	Fokus på segmenten Vård och omsorg samt Utbildning barn och unga	Ett 20-tal fastigheter
Svenska samhällsfastigheter		Privatägt	Fokus på segmenten Gruppboenden	Ett 40-tal fastigheter
Sehlhall	2009	Privatägt	Fokus på segmenten Vård och omsorg	Ett 20-tal fastigheter
Vectura	2012	Privatägt	Företagets största segment är Vård och omsorg	Ett 20-tal fastigheter

Källa: Företagens årsredovisningar och hemsidor

Fastighetsföretagens portföljer med samhällsfastigheter har vuxit genom en kombination av förvärv av befintliga fastigheter, upphandling av nybyggnation och offentligt finansierade aktörers förhyrande av fastighetsföretagens redan befintliga lokaler. I det första fallet har kommuner och regioner sålt befintliga verksamhetslokaler för till exempel äldreomsorg eller utbildningsverksamhet till ett företag för att sedan hyra tillbaka samma lokaler under en längre tidsperiod. Det som på engelska kallas för sale-leaseback. Det andra fallet upphandlar kommuner, regioner och privata utförare projektering, uppförande, drift och underhåll av en ny fastighet, med ett åtagande att hyra fastigheten i ett förutbestämt antal år. I det tredje, och troligtvis vanligaste fallet, upphandlar en offentligt finansierad hyresgäst en redan befintlig lokal som ägs av ett privat fastighetsföretag. Lokalen iordningsställs då för att passa hyresgästens speciella behov.

I Tabell 5 och 6 i Appendix redovisas några exempel på både sale-leaseback respektive upphandlad fastighetsdrift i kommunsektorn under de senaste tjugo respektive tio åren.

Kommuner och regioner och deras fastighetsföretag

Landets kommuner och regioner har valt att organisera sin fastighetsförvaltning på olika sätt. En del sköter kommunens och regionens fastighetsfrågor i förvaltningsform medan andra har låtit bolagisera hela eller delar av sitt fastighetsbestånd.

En anledning till att bolagisera sina verksamhetsfastigheter är att åstadkomma en bättre styrning av kommunens och regionens fastighetsförvaltning genom att tydliggöra skillnaden och ansvaret mellan driften av fastigheterna och verksamhet som bedrivs i desamma.

Kommunsektorns fastighetsförvaltnings huvudfokus är att säkerställa lokalförsörjningen i den egna verksamheten. Det begränsar inte kommuner, regioner och deras bolag från att hyra ut lokaler till privata utförare av välfärdstjänster och statliga myndigheter. Det finns gott om exempel på fristående förskolor och skolor som hyr sina lokaler av kommunen eller det kommunala bostadsbolaget och högskolor och universitet som hyr av kommunens fastighetsbolag för specialfastigheter.

Marknaden

Exakt hur många kvadratmeter samhällsfastigheter som finns i Sverige är inte känt. Uppskattningsvis uppgår den totala ytan till drygt 100 miljoner kvm. Den offentliga sektorns lokalyta uppskattas stå för ca 90 procent¹² och fördelar sig på följande sätt:

- Kommunerna 55–60 miljoner kvm
- Regionerna 15 miljoner kvm
- Staten 15 miljoner kvm

Därtill kommer de lokaler som hyrs av privata utförare men som i grunden är offentligt finansierade och vars yta uppgår till uppskattningsvis cirka 11 miljoner kvm.¹³

Faktaruta: Kvaliteten på uppskattad lokalyta

Uppgifterna om att den offentliga sektorns sammanlagda lokalyta uppgår till runt 90 miljoner kvm har återkommit relativt regelbundet i tidningsartiklar, uppsatser och rapporter sedan åtminstone slutet av 00-talet. Frågan är hur giltig den uppgiften är 2023?

När det gäller de statliga myndigheternas lokalbehov och hyreskostnader har Ekonomistyrningsverket (ESV) skrivit en rad rapporter på området.¹⁴ Statliga myndigheters inhyrda lokalyta ökade marginellt mellan 2013 och 2021 och inkluderas Försvarsmaktens lokalyta hamnar ESV:s sammanställning väldigt nära 15 miljoner kvm.

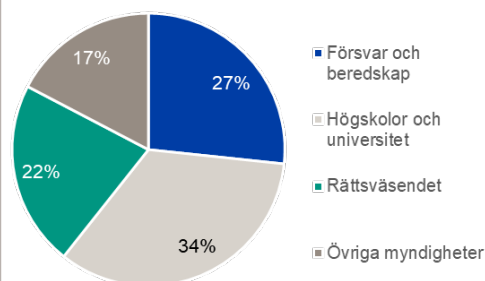
FoU-fonden för regionernas fastighetsfrågor har följt landstingen och numera regionernas fastighetsinnehav sedan slutet av 1990-talet. Enligt rapporten *Regionernas fastighetnyckeltal avseende 2022* uppgick regionernas lokalyta till 14,5 miljoner kvm, men i den siffran ingår inte de 0,5 miljoner kvm som hyrs in av Region Stockholm.

Kommunernas investeringstakt ökade under 2010-talet och en betydande del av investeringar gick till upprustning av befintliga lokaler och byggandet av helt nya verksamhetslokaler. Det i sig behöver nödvändigtvis inte betyda att kommunernas sammanlagda lokalyta har ökat. Nya fastigheter är till exempel mer yteffektiva än äldre fastigheter och när det gäller fastigheter som används för utbildning, och som står för cirka 40 procent av den totala ytan, är de ungefär lika många till antalet 2022 som 2010. 60 miljoner kvm motsvarar ca 5,5 kvm per invånare och ett stickprov från ett tiotal kommunernas lokalförserjningsbehov visar att det genomsnittliga antalet kvm per invånare ligger mellan 3,5 till 7 kvm.

Statliga myndigheters lokalbehov

Av de statliga myndigheternas använda lokalyta på 15 miljoner kvm står högre utbildning och verksamheten kopplad till landets försvar för cirka 60 procent (se Figur 6). De rättsvårdande myndigheterna står för drygt 20 procent medan Länsstyrelserna, Försäkringskassan, Skatteverket och Arbetsförmedlingens andel är knappt tio procent. Kontor- och verksamhetslokaler hos övriga myndigheter utgör cirka tio procent.

Figur 6: Fördelning av statliga myndigheters lokalyta¹⁵



Källa: Kommuninvests sammanställning

¹²) UFOS (2013), SKR (2018)

¹³) Uppskattningen av lokalytan som används av privata utövare utgår från dels från schabloner om antalet kvm lokalyta per barn och unga i olika skolformer och antalet kvm per bostad i olika former av särskilda boenden, dels från schabloner om hur stora olika typer av verksamhetslokaler är i genomsnitt.

¹⁴) ESV (2021)

¹⁵) Uppskattningen av fördelningen bygger på uppgifter från de statliga fastighetsbolagens fastighetsinnehav och de större statliga myndigheterna inhyrda lokalyta.

Drygt hälften av de statliga myndigheternas lokalbehov tillgodoses av statens egna fastighetsföretag. Resterande lokalbehov tillgodoses av ett stort antal

privata och kommunala fastighetsföretag. Tabell 3 visar hur lokalytan hos några större statliga myndigheter fördelar sig på olika hyresvärdar.

Tabell 3: Antal hyresvärdar till olika statliga myndigheter

Myndighet	Antal hyresvärdar	Total lokalyta
Försäkringskassan	Drygt 80 stycken	300 000 kvm
Skatteverket	Cirka 30 stycken	200 000 kvm
Kriminalvården	Knappt 100 stycken	900 000 kvm
Domstolsverket	50 stycken	400 000 kvm
Polismyndigheten	Närmare 600 stycken	1 600 000 km
Högskolor och universitet	Cirka 200 stycken	Cirka 5 miljoner kvm

Källa: Akademiska hus, Försäkringskassan, Skatteverket, Kriminalvården, Domstolsverket och Polismyndigheten

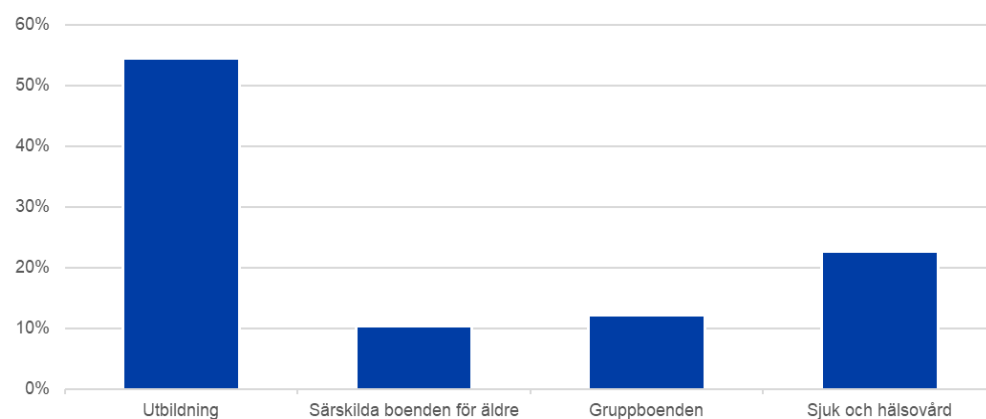
Privata utförares lokalbehov

Privata utförare inom utbildning, omsorg samt sjuk och hälsovård bedriver offentligt finansierad verksamhet i över 6 000 fastigheter med en lokalyta på uppskattningsvis 11 miljoner kvm där utbildningslokaler för förskola, grundskola och gymnasier står för drygt hälften (se Figur 7). En knapp fjärdedel är vårdcentraler och specialismottagningar. Resterande lokaler utgörs primärt av olika typer av boenden;

boenden för äldre och inom ramen för LSS, samt HVB-hem.

Den stora majoriteten av alla fastigheter som används av privata utförare är inhyrda.¹⁶ Ett fåtal privata utförare, företrädesvis sådan som drivs i stiftelseform eller som ideell eller ekonomisk förening, äger sina verksamhetslokaler. En del utförare hyr sina lokaler från kommunen eller ett kommunalt bolag, det gäller inte minst lokaler för förskoleverksamhet.¹⁷

Figur 7: Olika verksamhetsområdens andel av lokalyta



Källa: Kommuninvests sammanställning

16) Kommuninvests genomgång av närmare 500 förskolor och skolor visar att mindre än fem procent äger sina fastigheter själva.

17) I ett urval om drygt 150 förskolor, företrädesvis i större kommuner, hyrde över en tredjedel sin lokaler direkt från kommunen eller kommunalt bolag.

Regioners lokalbehov

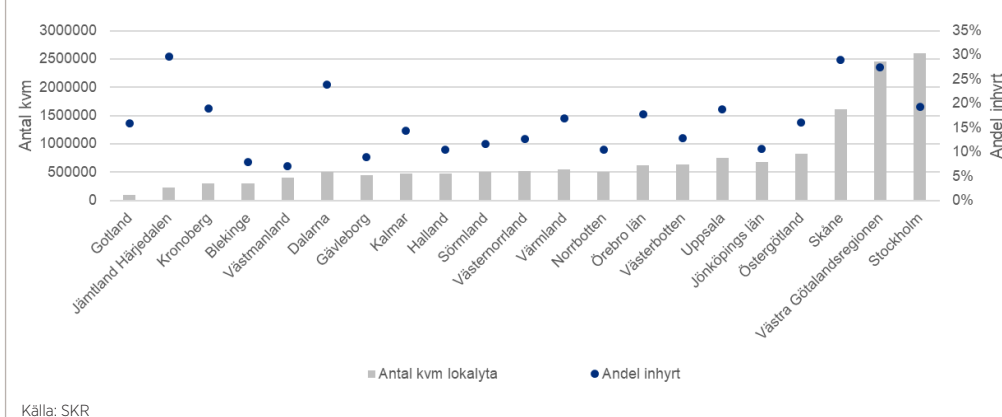
Sett över tid har regionernas lokalbehov minskat medan andelen inhyrd lokalyta har ökat. I mitten av 1990-talet använde de dåvarande landstingen 16,5 miljoner kvm, varav knappt 1,5 miljon kvm, eller 8 procent, hyrdes in.¹⁸ Av regionernas använda lokalyta på 15,5 miljoner kvm 2022, ägde regionerna 12,5 miljoner kvm och hyrde in tre miljoner kvm vilket motsvarar 19 procent av den totala använda ytan.

Figur 8 visar att andelen inhyrd lokalyta skiljer sig mellan regionerna. Region Västmanland ligger lägst med 8 procent

inhyrd lokalyta medan Region Jämtland Härjedalen ligger högst med 30 procent. Storstadsregionerna hyr mest både i absoluta tal och ligger även över genomsnittet när det gäller den inhyrda ytans andel av totalen. Exkluderas de tre storstadsregionerna uppgår andelen inhyrd lokalyta till knappt 15 procent.

Utifrån Kommuninvests genomgång av 138 inhyrda fastigheter utgör sjuk- och hälsovårdsfastigheter drygt tre fjärdedelar de inhyrda lokalytorna medan resterande andel är kontorslokaler för administrativ personal.

Figur 8: Äga och inhyrning i regioner



Källa: SKR

Kommuners lokalbehov

Av kommunernas sammanlagda lokalanvändning på uppskattningsvis 55–60 miljoner kvm, står området utbildning för mellan 30 och 50 procent av det totala lokalbehovet i en enskild kommun. Området omsorg, där bland annat särskilda boenden, lokaler för hemtjänst och daglig verksamhet ingår utgör 15 till 30 procent, medan övriga verksamhetslokaler för till exempel administration och förvaltning, idrottsanläggningar, bibliotek, kulturhus och räddningstjänst står för den resterande lokalytan.

Även om den exakta fördelningen mellan andelen ägda och inhyrda lokalytor inte är känd finns det en del information tillgänglig

som kan ge en fingervisning om vad som hyrs in, av vem och i vilken omfattning. De större fastighetsbolagen publicerar sina fastighetsinnehav av samhällsfastigheter på hemsidor och i årsredovisningar. En del publikationer från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) på temat lokalförsörjning innehåller också en del information om kommuner som hyr in lokaler och i vilken omfattning detta görs. Sveriges Radio gjorde en enkät¹⁹ i början av 2023 som visade att de flesta kommuner i landet hyr lokaler i någon form från privata fastighetsägare.

Kommuninvests sammanställning av tillgänglig offentlig information, vilket även inkluderar en genomgång av över

18) SKL (2015)

19) Sveriges Radio (2023)

500 fastigheter från Sveriges största samhällsfastighetsföretag (se Tabell 1) uthyrda till landets kommuner, visar bland annat att:

- det är stora skillnader mellan landets kommuner
- inhyrningen sker primärt inom vissa segment
- inhyrningen av lokaler spridd på många olika aktörer

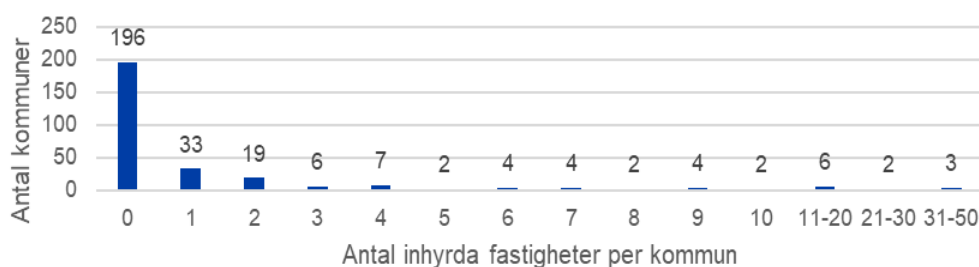
Det är stora skillnader mellan landets kommuner

De över 500 privatägda samhällsfastigheter

som ingår Kommuninvests granskning återfinns i 94 av landets 290 kommuner. Det innebär att 196 kommuner i landet inte hyrde inte hyrde några fastigheter från något av de största samhällsfastighetsbolag. Endast 11 kommuner hyrde in fler än tio fastigheter (se Figur 9).

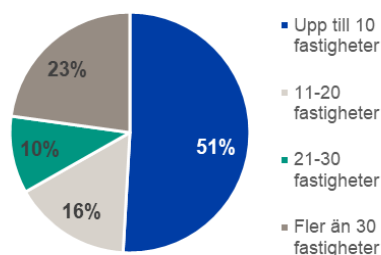
Det som driver upp volymen inhyrda fastigheter i urvalet är de kommuner som hyrde in fler än tio fastigheter. Dessa elva kommuner stod för sammanlagt 49 procent, av alla fastigheter (se Figur 10). De tre kommunerna med fler än 30 inhyrda fastigheter stod för 23 procent.

Figur 9: Antalet inhyrda fastigheter per kommun



Källa: Kommuninvest

Figur 10: Fördelning av antalet inhyrda fastigheter



Källa: Kommuninvest

För många kommuner är inhyrda lokaler en marginell företeelse

En granskning av Västernorrlands sju kommuner visar att 91 av 481 verksamhetslokaler inom vård och omsorg och utbildning hyrdes in från privata fastighetsföretag.²⁰ Det motsvarar 19 procent av lokalerna i dessa segment.

Exkluderas Härnösand, som 2007 sålde och hyrde tillbaka en stor del av sina verksamhetslokaler, från underlaget framträder dock en annan bild. Antalet inhyrda lokaler halveras och andelen inhyrda lokaler sjunker till 11 procent. Sett till själva ytan är andelen inhyrda lokaler betydligt lägre. Av 45 inhyrda fastigheterna var 35 stycken LSS-boenden och förskolor, vilket är de till ytan klart minsta verksamhetslokalerna.

20) H Härnösand, Sollefteå, Sundsvall, Kramfors, Timrå, Ånge och Örnsköldsvik var sju kommuner där Sveriges Radio (2023) redovisade resultatet från sin enkät om i vilken omfattning landets kommuner hyr in lokaler från privata fastighetsägare. Kommuninvests granskning har tagit sin utgångspunkt i Sveriges Radio resultat men vissa kompletteringar och justeringar har gjorts utifrån information från kommunerna själva och Lantmäteriet.

Tabell 4: Antal inhyrda fastigheter i olika segment i Västernorrland

	Äldreboende		LSS		Förskolor		Grundskolor		Gymnasieskolor	
	Totalt antal	Andel inhyrt	Totalt antal	Andel inhyrt	Totalt antal	Andel inhyrt	Totalt antal	Andel inhyrt	Totalt antal	Andel inhyrt
Totalt	68	22%	103	35%	193	13%	107	11%	10	20%
Exklusive Härnösand	61	13%	83	29%	176	6%	96	1%	9	11%

Källa: Akademiska hus, Försäkringskassan, Skatteverket, Kriminalvården, Domstolsverket och Polismyndigheten

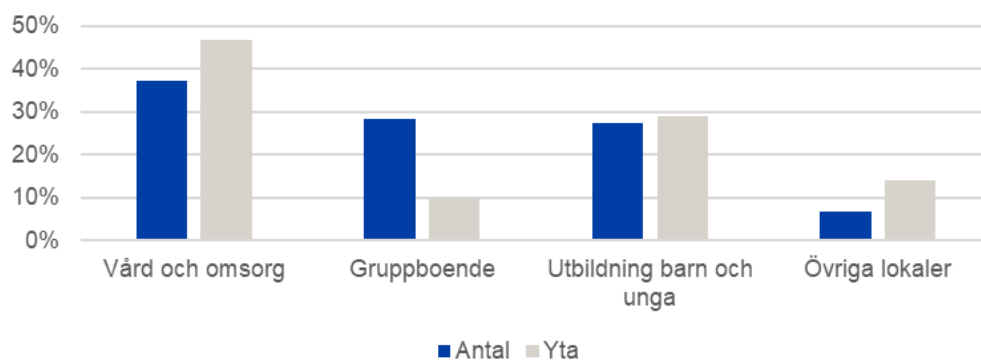
Inhyrningen sker inom vissa segment

Kommunerna har ett större behov av lokaler för utbildning av barn och unga än inom den sociala verksamheten. Men när det gäller inhyrda lokaler dominerar äldreboenden och gruppboenden inom LSS tydligt över förskolor och skolor. Fastigheter inom vård och omsorg och gruppboenden står för

två tredjedelar av de över 500 granskade fastigheterna (se Figur 11).

Skillnaden återspeglas även i antalet kommuner som hyr fastigheter i olika segment. I 91 av 96 kommuner fanns det inhyrda äldreboenden och/eller LSS boenden medan inhyrda förskolor och/eller grund- och gymnasieskolor återfanns 41 av 96 kommuner.

Figur 11: Fördelning av hyrda fastigheter och lokalyta per segment



Källa: Kommuninvest

Inhyrningen är spridd på många olika aktörer

Precis som för statliga myndigheter, privata utförare och regionerna är kommunernas inhyrning av lokaler spridd mellan ett stort antal fastighetsföretag.

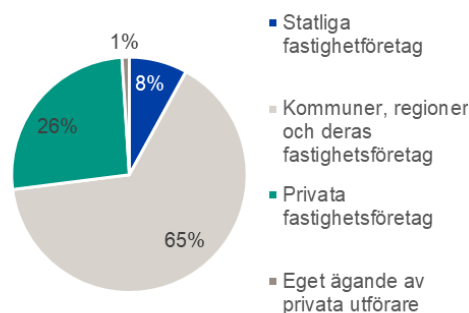
Genomgången av inhyrda lokaler hos kommunerna i Västernorrland visar till exempel att de 91 fastigheterna är fördelade på ett 40-tal fastighetsföretag. SBB var det

dominerande företaget. En gymnasieskola med riksintag hyr in sig i en fastighet som ägs av Svenska Specialfastigheter och ett äldreboende var inhyrt i lokaler som ägs av regionen. Ett femtontal LSS boenden hyrdes in från olika bostadsrättsföreningar. Övriga företag var företrädesvis mindre fastighetsföretag med en lokal eller regional förankring.

Marknadens storlek

Av landets drygt 100 miljoner kvm samhällsfastigheter är landets regioner och kommuner den största ägarkategorin. Tillsammans äger de knappt två tredjedelar av all lokalyta där det bedrivs skattefinansierad verksamhet. Privata fastighetsföretag står för 26 procent (se Figur 12). Statliga fastighetsföretag står för 8 procent. Den sista procenten är privata utförare som antingen äger sina egna fastigheter eller hyr dem av en kommun eller kommunalt fastighetsföretag.

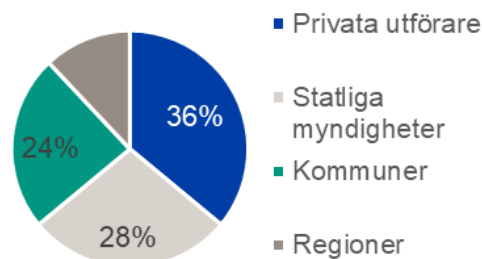
Figur 12: **Fördelningen av ägandet av samhällsfastigheter**



Källa: Kommuninvest

Privata fastighetsbolag tillhandhåller en dryg fjärdedel samhällsfastigheternas lokalyta. Privata utförare hyr uppskattningsvis 10 miljoner kvm²¹, statliga myndigheter 6-7 miljoner kvm²², kommunerna upp mot 8 miljoner kvm²³ och regionerna 3 miljoner kvm. Det innebär att kommuner och regioner tillsammans står för runt 40 procent av den offentligt finansierade lokalyta som hyrs in från privata fastighetsföretag (se Figur 13). Privata utförare står för 36 procent medan statens myndigheter hyr in the resterande 24 procenten.

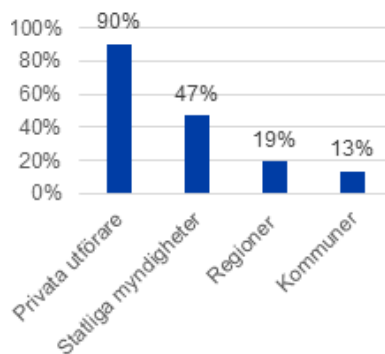
Figur 13: **Offentligt finansierad inhyring av lokaler från privata fastighetsföretag**



Källa: Kommuninvest

Om volymen inhyrd lokalyta sätts i proportion till den total lokalyta är privata utförare är den grupp som hyr in mest från privata fastighetsbolag, cirka 90 procent (se Figur 14). Kommunernas andel är lägst med 13 procent.

Figur 14: **Andel inhyring från privata fastighetsägare hos olika hyresgäster**



Källa: Kommuninvest

21) Uppskattningen bygger på att cirka 10 procent av 11 miljoner kvm antingen ägs av verksamhetens huvudman (en mindre del) eller hyrs ut av en kommun eller region (en större del).

22) Uppskattningen bygger på en beräknad differens mellan statliga myndigheters sammanlagda lokalbehov och den uthyrning som de statliga fastighetsföretagen har till statliga myndigheter.

23) I Kommuninvests granskning av de största samhällsfastighetsföretagens marknadsandel inom segmenten Sjuk och hälsovård, Högre utbildning och Rättsväsende ligger mellan 25 till 40 procent. Om samma proportion gäller för kommunernas inhyring skulle det innebära en inhyring på mellan 5 - 8 miljoner kvm.

Sammanfattning

Rapporten Samhällsfastigheter – vem hyr vad ifrån vem? är ett försök att kortfattat beskriva hur marknaden för samhällsfastigheter ser ut. I avsaknad av lättillgänglig officiell statistik har information från olika källor sammanställts och analyserats.

Marknaden för samhällsfastigheter uppskattas uppgå till över 100 miljoner kvm. På efterfrågesidan återfinns 350 statliga myndigheter, 290 kommuner, 20 regioner och tusentals små och stora privata utförare inom utbildning, omsorg och sjuk- och hälsovård. På utbudssidan finns det fem stora statliga fastighetsföretag, kommuner och regioner med deras fastighetsföretag och minst tusen privata fastighetsägare i alla storleksklasser.

Valfrihetsreformer inom utbildning, omsorg och vård och en ökad separation i offentlig sektor mellan driften av fastigheten och den verksamhet som bedrivs i densamma har tillsammans bidragit till att marknaden för inhyrning av samhällsfastigheter från privata fastighetsföretag har ökat de senaste tre decennierna. Staten, kommunerna och regionerna äger dock närmare tre fjärdedelar av lokalytan och utnyttjar 90 procent. De privata fastighetsföretagen äger en dryg fjärdedel av lokalytan medan de privata utförarna av välfärdstjänster använder tio procent.

I media är det framförallt kommunernas inhyrning av samhällsfastigheter som fått mest uppmärksamhet. Det är bara 30 procent av de privata samhällsfastigheternas lokalyta som hyrs in av landets kommuner och kommuner är de som hyr in minst andel av sitt lokalbehov från privata fastighetsbolag, uppskattningsvis endast 13 procent.

Även om underlaget när det gäller kommunernas inhyrning av lokaler inte är fullständigt så ger Kommuninvests sammanställning några intressanta insikter. För det första finns det stora skillnaderna mellan olika kommuner när det gäller användning av privata alternativ när det gäller verksamhetens lokal försörjning. För det stora flertalet kommuner förefaller inhyrningen av lokaler vara en marginell företeelse och den privata hyresvärden är oftast ett lokalt eller regionalt fastighetsföretag snarare än något av landets större samhällsfastighetsbolag. För det andra är det ett mindre antal kommuner som driver upp volymerna inhyrd lokalyta. För det tredje är det vanligast att hyra in fastigheter för verksamheter där brukarna har ett eget boende, såsom äldreboenden och gruppboenden inom LSS. Inom dessa segment är andelen inhyrd lokalyta betydligt högre än inom segmentet utbildning för barn och unga.

Referenser

Ekonomistyrningsverket 2005: "Nyckeltal för OH-kostnader", www.esv.se

Ekonomistyrningsverket 2021: "Statliga myndigheter lokaler i Sverige", www.esv.se

Fastighetsvärlden 2014: "Så här lyder nya definitionen av samhällsfastigheter", www.fastighetsvarlden.se

Kommuninvest 2023: "Hur höga är egentligen kommunsektorns skulder?", www.kommuninvest.se

Riksrevisionen 2018: "Lokalsätenas lokalförsörjning - rum för utveckling (RIR 2018:15)", www.riksrevisionen.se

Sveriges Kommuner och Landsting 2011: "Landstingens fastigheter vid regionbildning", www.skr.se

Sveriges Kommuner och Landsting 2011: "Landstingens fastighetsbestånd 2015", www.skr.se

Sveriges Kommuner och Regioner 2018: "Framtidens fastighetsbehov - Ekonomi", www.skr.se

Sveriges Radio 2023: Hyressmäll väntar för många kommuner: "Nånstans måste pengarna tas", www.sverigesradio.se

Sveriges Radio 2023: Hyressmällen mot Härnösands kommun: "Går inte att ducka för det här", www.sverigesradio.se

Utveckling av fastighetsföretagande i offentlig sektor 2013: "Så når offentliga fastighetsägare 2050-målen", www.skr.se

Appendix

Försäljningarna med efterföljande hyresavtal har huvudsakligen skett i medelstora och större kommuner. Försäljningarna i Härnösand 2007, Sigtuna 2011, Nacka 2014 och 2016 samt i Kalmar 2022 utmärker sig när det gäller antalet fastigheter, storleken på ytan och försäljningspriset. Under 2010-talets första hälft stod Rikshem som köpare i flertalet affärer, medan SBB varit köpare i majoriteten av affärerna under 2010-talets

andra hälft. De flesta affärerna har gällt fastigheter inom segmentet Vård och omsorg.

Även när det gäller uppförande och drift av nya samhällsfastigheter ligger äldreboenden i topp. Hyrestiden löper mellan 15 och 25 år. Fastighetsbolaget Hemsö är det fastighetsföretag som anlitas av flest kommuner för att uppföra och ansvara för driften av samhällsfastigheter under andra halvan av 2010-talet och framåt.

Tabell 5: Urval av försäljningar av kommunala verksamhetslokaler

År	Kommun	Area	Typ av fastighet	Köpesumma	Köpare
2004	Finspång	16 700 kvm	Äldreboende	191 miljoner kr	Kungsleden ²⁴
2007	Härnösand	154 000 kvm	Utbildningslokal/ äldreboende	913 miljoner kr	Kungsleden
2008	Boden	61 900 kvm	Äldreboende	390 miljoner kr	Sveafastigheter ²⁵
2011	Sigtuna	60 000 kvm	Utbildningslokal/ äldreboende	1,7 miljarder kr	Rikshem
2011	Västerås	19 800 kvm	Äldreboende/bostäder	303 miljoner kr	Rikshem
2011	Kalmar		Äldreboende/bostäder	506 miljoner kr	Rikshem
2012	Malmö	3 550 kvm	Rättsväsende	137 miljoner kr	Hemsö
2013	Södertälje		Äldreboende	700 miljoner kr	Rikshem
2013	Gotland	35 500 kvm	Äldreboende	456 miljoner kr	Hemsö
2014	Nacka	83 500 kvm	Äldreboende/ utbildningslokal/ övriga lokaler	1,8 miljarder kr	Rikshem
2014	Ale	22 000 kvm	Äldreboende	250 miljoner kr	Rikshem
2016	Borlänge		Bostäder/LSS boenden	750 miljoner kr	SBB
2016	Nacka	25 200 kvm	Lokal/utbildning/ LSS boende	612 miljoner kr	Hemsö
2016	Luleå	15 000 kvm	Äldreboende/ hälsocentral	100 miljoner kr	Hemsö
2017	Västerås	19 800 kvm	Äldreboende/bostäder	303 miljoner kr	Rikshem
2017	Karlskrona		Äldreboende/bostäder	520 miljoner kr	
2018	Ale	7 300 kvm	Vårdboende/ seniorbostäder	310 miljoner kr	Rikshem
2019	Stockholm		Utbildningslokal	421,5	SBB
2020	Boden	10 000 kvm	Trygghetsboende		SBB
2020	Gävle		Äldreboende/ utbildningslokal	126 miljoner kr	Hemsö
2021	Stockholm	39 400 kvm	Utbildningslokal	1,46 miljarder kr	SBB
2022	Kalmar			2,7 mdkr	SBB

24) Castellum förvärvade fastighetsföretaget Kungsleden.

25) Sveafastigheter sålde fastigheterna till SBB 2019.

Tabell 6: Urval av upphandlade hyresavtal

Färdigställt	Kommun	Area	Typ av fastighet	Hyresvärd	Övrig information
2016	Staffanstorps		Utbildning	Hemsö	Hyrestid 25 år. Grundskola för 500 elever
2017	Norrköping	6 200 kvm	Äldreboende	Hemsö	Hyrestid 25 år. 60 lägenheter
2017	Ängelholm		Badhus	KunskapsPorten	Ängelholm betalar ett driftbidrag på 18,9 mnkr i 32 år
2018	Sotenäs	2600 kvm	Sjuk och hälsovård	Hemsö	Hyrestid 16 år. (VGR och apoteket Kronan)
2019	Västerås	5 800 kvm	Utbildningslokal	Hemsö	Hyrestid 15 år. Gymnasium för 480 elever
2020	Västerås	15 000 kvm	Äldreboende/ utbildningslokal/ LSS boende	Hemsö	Hyrestid 25 år. Äldreboende -120 platser. Trygghetsbostäder-60
2021	Borlänge	9 200 kvm	Utbildningslokal	Hemsö	Hyrestid 20 år. Förskola för 600 elever
2021	Södertälje	6 000 kvm	Äldreboende	Hemsö	Hyrestid 20 år 72 lägenheter
2021	Linköping	1 700 kvm	Utbildningslokal	Hemsö	Hyrestid 15 år. Förskola för 160 elever
2021	Västerås		Äldreboende	Hemsö	Hyrestid 25 år. 120 platser
2022	Täby		Äldreboende	Hemsö	Hyrestid 20 år. 86 lägenheter
2023	Nacka	13 900 kvm	Utbildningslokal	Hemsö	Hyrestid 25 år. Grundskola för 1200 elever
2023	Göteborg		Utbildning/ äldreboende	Hemsö	Hyrestid 12 år. Grundskola- 400 platser, äldreboende- 100 platser
2025	Stockholm	10 400 kvm	Övriga lokaler	Hemsö	Hyrestid 25 år. Plats för 1 200 personer
2025	Nacka		Övriga lokaler	HemTag	Hyrestid 33 år, 200 000 besökare
2026	Eskilstuna	11 000kvm	Äldreboende	Sehlhall	
2026	Ekerö	6000 kvm	Äldreboende	Sehlhall	63 lägenheter och ett storkök



KOMMUNINVEST

Postadress: Box 124, 701 42 Örebro. Besöksadress: Fenixhuset, Drottninggatan 2, Örebro.
Telefon: 010-470 87 00. Telefax: 019-12 11 98. E-post: förnamn.efternamn@kommuninvest.se
www.kommuninvest.se