

*FOU-FONDEN FÖR FASTIGHETSFRÅGOR*

# Trendanalys av nyckeltal

LANDSTINGENS LOKALANVÄNDNING OCH KOSTNADER 1994-2012

# Förord

Varje år samlar landstingen och regionerna in kostnadsnyckeltal för fastighetsområdet. Dessa nyckeltal beskriver hur kostnadsutvecklingen varit för exempelvis media och förvaltning. Här finns även siffror för totala bestånden och vakansgrader. Insamlingen är frivillig, men det finns i stort sett kompletta nyckeltal sedan 1996. Landstingens FoU-fond för fastighetsfrågor och Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) är ansvariga för insamlingarna.

*Trendanalys av Nyckeltal* är den tredje rapporten i ordningen som behandlar tidsserieanalyser av landstingens lokalanvändning och kostnader. 2005 gjordes den första rapporten där nyckeltal från 1994-2003 analyserades. 2009 gjordes en andra rapport om åren 2004-2008. I din hand håller du den tredje rapporten som dels fokuserar på utvecklingen under åren 2008-2012, dels ser tillbaka på utvecklingen från och med 1994 - det år då insamlingen av nyckeltalen började.

Projektet har initierats och finansierats av Sveriges Kommuner och Landstings FoU-fond för landstingens fastighetsfrågor. Rapporten är författad av Ted Lindqvist och Viktoria Bernow, Evidens. Jacob Hort och Magnus Kristiansson, Sveriges Kommuner och Landsting, har varit projektledare.

Stockholm i februari 2014

Gunilla Glasare och Jan Söderström

*Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad  
Sveriges Kommuner och Landsting*

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>4</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
<b>Lokalanvändningen.....</b>	<b>6</b>
Lokalbeståndet fortsätter att minska .....	6
<b>Effektivisering av kostnader och förbrukning .....</b>	<b>10</b>
Fastighetsskötsel och löpande underhåll .....	10
Mediaförbrukning.....	12
Värmeförbrukning.....	12
Värmekostnad .....	13
Elförbrukning .....	14
Elkostnad.....	15
Vattenförbrukning och vattenkostnader .....	16
Förvaltningskostnader .....	16
Planerat underhåll, kapitalkostnader och investeringar .....	17
Lokalkostnadernas andel av vårdens nettokostnader.....	20

# Sammanfattning

För att avgöra om fastighetsförvaltningen har bidragit till effektivisering av landstingens verksamhet kan man med hjälp av SKL:s omfattande databas om lokalkostnader jämföra hur lokalanvändningen, kostnaderna och förbrukningen varierar mellan olika landsting och hur dessa har utvecklats över tid sedan 1994. År 2005 och 2009 gjordes analyser och utvärderingar där nyckeltal från 2004-2008 analyserades med liknande resultat. Dessa tidsserieanalyser visade bland annat att lokalytorna har minskat, värmeförbrukningen har gått ner och att fastighetskostnadernas andel av landstingens nettokostnad har minskat. Frågan är nu om effektiviseringen fortsatt i samma takt de senaste åren?

Analysen visar att den totala summan av egna och inhyrda lokaler sedan 1994 har minskat med 8 procent. Den största minskningen skedde mellan åren 1994-2003, och därefter har takten avtagit men fortfarande minskar volymerna. Verksamhetsarean har följt samma mönster, med undantag för åren 2003-2008 då volymen steg marginellt. Mellan 2008-2012 fortsatte dock minskningen och verksamhetsarean minskade då totalt med cirka 6 procent eller knappt 800 000 kvm. Landstingen har således fortsatt sin lokaleffektivisering. Det är framförallt inom kategorierna övriga lokaler och vårdcentra som lokalvolymen minskat de senaste åren. Inom kategorin sjukhus ökar lokalvolymen något.

När det gäller förvaltningskostnader som är direkt påverkbara på kort sikt som fastighetsskötsel och löpande underhåll har kostnaderna stigit något sedan år 2008 men utvecklingen för byggmaterialpriser och löner har varit snabbare. Data visar en effektivisering i förhållande till den allmänna kostnadsutvecklingen mätt som löner och byggmaterialpriser.

Kostnaderna för mediaförbrukning har ökat från 148 kr/kvm år 2008 till 163 kr/kvm år 2012, en ökning med 10 procent. Kostnadsökningen beror framförallt på att kostnaderna för el och värme steg påtagligt under åren 2008-2010, trots fallande förbrukning. Sedan dess har kostnaderna fallit tillbaka något. Värmeförbrukningen föll från 115 till 108 kwh/kvm/år och elförbrukningen från 101 till 99 kwh/kvm/år, trots en växande vårdvolym. Det är därför sannolikt stigande energipriser som förklarar kostnadsökningen under perioden. Utan effektivisering av energiförbrukningen skulle kostnadsutvecklingen varit snabbare.

Förvaltningskostnaderna i form av administration, försäkringar och fastighets-skatt ökade något. Vid sidan av kostnader för personal är det sannolikt att åtminstone en del av kostnadsförändringen kan hänföras till bättre redovisning av overheadkostnader, större ambitioner vad gäller energieffektivisering samt ökad investeringsaktivitet. Också kostnaderna för planerat underhåll har ökat vilket i sin tur beror på byggnadsbeståndets ålder och skick, krav från myndigheter och hyresgäster samt budgetförutsättningar i de enskilda landstingen. Redovisningen visar samtidigt att kapitalkostnaderna stigit under perioden. Förklaringen är bland annat att investeringstakten i byggnadsbeståndet ökat under den studerade perioden.

En samlad överslagsberäkning visar att den totala lokalkostnaden var ca 11,2 miljarder kr 2012. Den totala nettokostnaden för hälso- och sjukvård var enligt SKL 215 miljarder kr år 2012. Det innebär att lokalkostnaderna utgör ca 5,2 procent av sjukvårdens samlade kostnader, en 1,5 procentenheter lägre andel än 2008. Fastighetsförvaltningens kostnader har alltså fallit i nominella termer sedan 2008 vilket betyder en påtaglig real minskning. Fastighetsförvaltningens och lokalförsörjningens bidrag till ökad produktivitet i vården har således fortsatt varit påtaglig.

# Inledning

Hälso- och sjukvården har under en lång period ställts inför hårda krav på effektivisering vilket tvingat verksamheten till kontinuerlig rationalisering och strukturomvandling. Den ökade produktiviteten inom sjukvården har bland annat varit möjlig med hjälp av en snabb teknisk utveckling. Men för att hälso- och sjukvården ska nå sina mål krävs att alla verksamheter, inklusive fastighetsförvaltningen, bidrar till effektiviseringen.

Sedan 1994 har landstingen och regionerna samlat in nyckeltal för fastighetsområdet i SKL:s regi. Denna statistik består bland annat av lokalareor, kostnader och förbrukningstal för samtliga fastigheter. Alla landsting har dock inte rapporterat in uppgifter för alla år, vid särskilt stort bortfall anges detta.

Metodiken och jämförbarheten har successivt förbättrats över åren fram till idag, databasen har granskats och kvalitetssäkrats internt av SKL.

För att avgöra om fastighetsförvaltningen har bidragit till effektiviseringen kan man med hjälp av den omfattande databasen jämföra hur lokalanvändningen, kostnaderna och förbrukningen varierar mellan olika landsting och hur dessa har utvecklats över tid sedan 1994. År 2005 analyserades nyckeltal från 1994-2003 i en rapport. Dessa tidsserieanalyser visade bland annat att lokalytorna har minskat, värmeförbrukningen har gått ner och att fastighetskostnadernas andel av landstingens nettokostnad har minskat. År 2009 gjordes en liknande rapport där nyckeltal från 2004-2008 analyserades med liknande resultat. Frågan är nu om effektiviseringen fortsatt i samma takt de senaste åren?

# Lokalanvändningen

Ett viktigt målområde när det gäller effektivisering av landstingens fastighetsförvaltning rör lokalanvändningen. Landstingens samlade kostnader för lokaler beror i stor utsträckning på hur stor lokalvolym som används och hur effektivt varje kvadratmeter används. Att analysera hur den totala lokalvolymen utvecklas är därför viktigt för att förstå hur fastighetsförvaltningen och lokal-försörjningen bidrar till vårdens totala produktivitet.

Ett effektivare lokalnyttjande kan åstadkommas genom att ha relativt stor verksamhet på en mindre yta givet att verksamheten kan bedrivas med kvalitet, använda lokaler längre tid på dygnet, koncentrera verksamheter till färre geografiska platser, avveckla lokaler som inte behövs för den egna verksamheten samt minimera icke produktiva ytor i projekteringen av nya lokaler. Ett effektivt lokalnyttjande bidrar också till hållbarhet eftersom en mindre byggnadsvolym kräver mindre resurser både vid investeringstillfället och i den långsiktiga förvaltningen. Samtidigt måste en viktig avvägning göras – effektiva lokaler är inte detsamma som trånga lokaler – det gäller att lokalutformningen stödjer en kvalitativ verksamhet.

För att förstå hur lokalanvändningen utvecklas måste man studera hur volymen egna och inhyrda lokaler utvecklats. Dessa båda kategorier utgör landstingens totala lokalbestånd. Men för att ta reda på hur stor lokalvolym som vården faktiskt använder – verksamhetsarean – måste denna volym reduceras med tomställda lokaler och lokaler som hyrs ut till externa hyresgäster (vilka förvisso kan vara vårdrelaterade). Det centrala måttet blir då verksamhetsarean.

## Lokalbeståndet fortsätter att minska

Hur har då lokalnyttjandet utvecklats? Landstingens lokalanvändning kan delas in i två huvudgrupper: egna och inhyrda lokaler. Egna lokaler kan i sin tur delas upp i externt uthyrda, vakanta och nyttjade lokaler för egen verksamhet. Egna lokaler nyttjade för egen verksamhet utgör tillsammans med inhyrda lokaler den verksamhetsarea som landstingens sammantaget nyttjar.

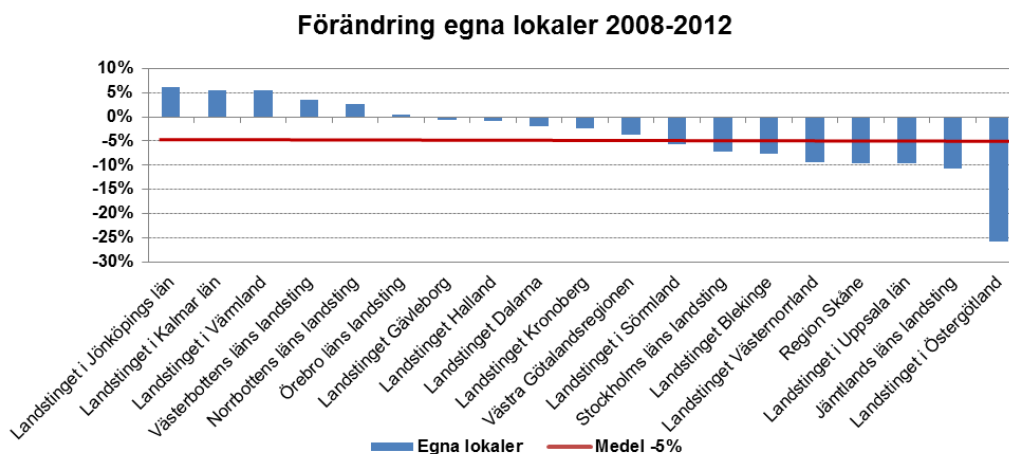
I tabellen nedan visas hur nyttjandet av dessa olika typer av lokaler har förändrats under de senaste 18 åren.

Tabell 1. Landstingens lokalbestånd åren 1994-2012

	Kvm BRA 1994	Kvm BRA 2003	Kvm BRA 2008	Kvm BRA 2012	Förändring 1994-2012 Kvm BRA	Förändring 1994-2012 %	Förändring 2003-2012 Kvm BRA	Förändring 2003-2012 %	Förändring 2008-2012 Kvm BRA	Förändring 2008-2012 %
Egna lokaler	16 439 926	13 262 995	12 713 091	12 016 929	-4 422 997	-27	-1 246 066	-9	-696 162	-5
Varav externt uthyrda	2 071 310	1 401 404	1 110 458	731 655	-1 339 655	-65	-669 749	-48	-378 803	-34
Varav vakanta	920 257	697 370	582 847	505 290	-414 967	-45	-192 080	-28	-77 557	-13
Inhyrda lokaler	2 094 016	2 174 467	2 438 725	1 905 600	-188 416	-9	-268 867	-12	-533 125	-22
Summa egna och inhyrda lokaler	18 533 941	15 437 462	15 151 816	13 922 529	-4 611 412	-25	-1 514 933	-10	-1 229 287	-8
Verksamhetsarea	15 542 374	13 338 688	13 458 511	12 685 584	-2 856 790	-18	-653 104	-5	-772 927	-6

## Egna lokaler

Den samlade volymen egna lokaler uppgick 1994 till drygt 16,4 miljoner kvm, därefter har denna volym minskat med 27 procent till drygt 12 miljoner kvm år 2012. Den största förändringen i egna lokaler skedde mellan åren 1994-2003, därefter har minskningen avtagit och de senaste fyra åren minskade volymen med 5 procent. Det finns dock relativt stora variationer i förändringen av egna lokaler landstingen emellan. Figur 1 nedan visar spridningen mellan olika landsting.



Figur 1. Förändring av egna lokaler

Inom vilka lokalkategorier har effektiviseringen varit störst? Bland de egna lokalerna har den största minskningen de senaste åren skett inom kategorin Övriga anläggningar. Även lokalvolymen inom kategorin Vårdcentra har fortsatt att minska. Däremot har egna lokaler inom kategorin Sjukhus ökat något de senaste åren. En möjlig slutsats är att landstingen koncentrerat sin verksamhet till sjukhusen men fortsatt att avveckla andra lokaltyper.

Tabell 2. Förändring egna lokaler 2003-2012

	Kvm BRA 2003	Kvm BRA 2008	Kvm BRA 2012	Förändring 2003-2012 Kvm BRA	Förändring 2003-2012 %	Förändring 2008-2012 Kvm BRA	Förändring 2008-2012 %
Sjukhus	8 637 069	7 654 063	7 983 710	-653 359	-8	329 647	4
Vårdcentra	2 700 848	2 013 765	1 771 519	-929 329	-34	-242 246	-12
Övriga anläggningar	1 498 797	1 325 391	1 051 538	-447 259	-30	-273 853	-21

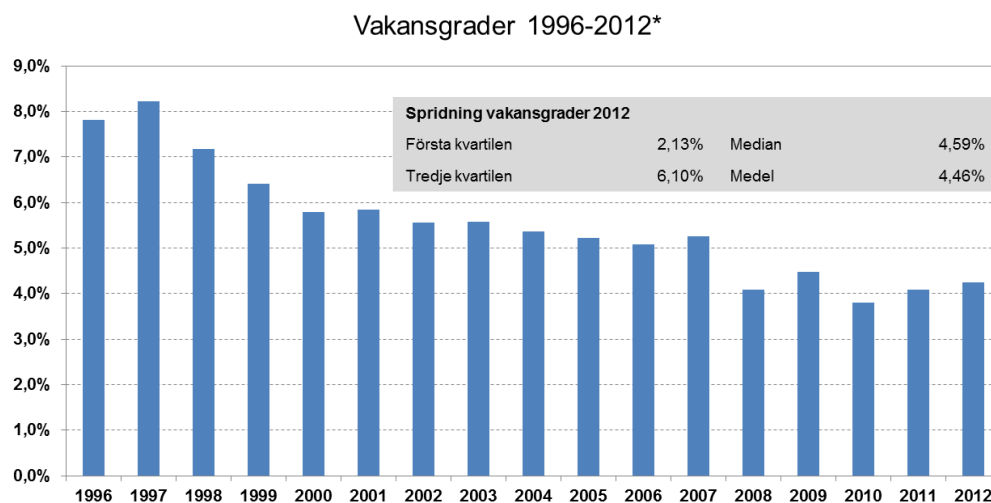
## Externt uthyrda lokaler

Externt uthyrda lokaler är den yta som minskat kraftigast. Den främsta anledningen är sannolikt att fastigheter som inte behövts för den egna verksamheten sålts.

## Vakanta lokaler

Under perioden 1996 till 2012 har andelen vakanta lokaler minskat kraftigt, från 7,8 procent till 4,2 procent, se figur 2. Minskningen var särskilt stor mellan åren 1997 och 2000, därefter planade den ut och har sedan 2008 hållit sig på en nivå runt 4 procent. En möjlig tolkning är att denna andel utgör en slags strukturell vakans som är nödvändig för flexibiliteten i lokalanvändningen, att kunna flytta

runt och göra omstruktureringar i lokalerna. År 2012 var medelvärdet 4,5 procent och en fjärdedel av landstingen hade en vakansgrad under 2,1 procent.



\* Alla landsting har inte rapporterat in andel vakanta lokaler för alla år

**Figur 2. Vakansgrader**

### Inhyrda lokaler

När det gäller utvecklingen av volymen inhyrda lokaler får databasens siffror tolkas med försiktighet. I ett antal landsting har inte någon central enhet eller fastighetsorganisationen tillgång till alla uppgifter om inhyrda lokaler. I vissa fall har olika verksamheter ansvaret för inhyrda lokaler.

År 1994-2008 steg andelen inhyrda lokaler med drygt 16 procent, för att sedan minska kraftigt de senaste åren (2008-2012) med 22 procent, se tabell 3. Detta indikerar att effektiviseringen av lokalytor är särskilt tydlig för inhyrda lokaler men kan också bero på skillnader i ”rapporteringsgrad” vilket i sin tur beror på vem som ansvarar för lokalhyreskontrakten internt.

I tabell 3 nedan syns minskningstakten för inhyrda lokaler år 2003-2012. Siffrorna ska tolkas med stor försiktighet då en relativt stor andel landsting inte rapporterat in uppgifter för de olika lokaltyperna genom åren. Bland de inhyrda lokalerna har den största minskningen de senaste åren skett inom kategorin Sjukhus. Även kategorierna Vårdcentra och Övriga anläggningar har minskat. Särskilt stor skillnad är det för Övriga anläggningar som mellan åren 2003-2008 ökade och sedan minskade kraftigt 2008-2012.

**Tabell 3. Förändring inhyrda lokaler 2003-2012**

	Kvm BRA 2003	Kvm BRA 2008	Kvm BRA 2012	Förändring 2003-2012 Kvm BRA	Förändring 2003-2012 %	Förändring 2008-2012 Kvm BRA	Förändring 2008-2012 %
Sjukhus	159 977	136 678	78 332	-81 645	-51%	-58 346	-43%
Vårdcentra	1 368 967	1 079 924	712 965	-656 002	-48%	-366 959	-34%
Övriga anläggningar	374 159	455 351	292 882	-81 277	-22%	-162 469	-36%



### **Summa egna och inhyrda lokaler samt total verksamhetsarea**

För att få en bild av hur lokalvolymerna för den egna verksamheten utvecklats utgår man från summan av egna och inhyrda lokaler och minskar sedan denna med volymen externt uthyrda lokaler och vakanser. På så sätt får man fram siffrorna för den totala verksamhetsarean.

Den totala summan av egna och inhyrda lokaler har sedan 1994 minskat med 8 procent. Den största minskningen skedde mellan åren 1994-2003, och därefter har takten avtagit men fortfarande minskar volymerna.

Verksamhetsarean har följt samma mönster, med undantag för åren 2003-2008 då volymen steg marginellt. Mellan 2008-2012 fortsatte dock minskningen och verksamhetsarean minskade då totalt med cirka 6 procent eller knappt 800 000 kvm.

# Effektivisering av kostnader och förbrukning

För att utvärdera hur kostnadseffektiviteten i den löpande förvaltningen utvecklats mellan åren 2008 och 2012 kan man analysera respektive kostnadsslag och relatera dessa kostnader till den förvaltade arean. På så vis skapas jämförelsetal som beskriver utvecklingen för drift, underhåll, förvaltning och kapitalkostnader. Följande jämförelsetal kan användas för att bedöma hur kostnadseffektiviteten utvecklats över tiden.

- **Kostnader för fastighetsskötsel och löpande underhåll åren 2008-2012, kr/kvm BRA.** Kostnadsutvecklingen speglar arbetet med den löpande tillsynen och skötseln av lokalerna.
- **Kostnader för mediaförbrukning åren 2008-2012, kr/kvm BRA.** Ger information om hur man lyckats arbeta med energieffektivisering.
- **Kostnader planerat underhåll åren 2008-2012, kr/kvm BRA.** Redovisar kostnaderna för planerat underhåll.
- **Förvaltningskostnader åren 2008-2012, kr/kvm BRA.** Redovisar kostnaderna för administration, försäkringar och fastighetsskatt.
- **Kapitalkostnader åren 2008-2012, kr/kvm BRA. Redovisar kostnaderna för räntor och avskrivningar.**

Av dessa kostnader utgör kostnaderna för fastighetsskötsel inklusive löpande underhåll, kostnader för mediaförsörjning samt förvaltningskostnaderna vad man kan betrakta som "rörliga" kostnader. Inom dessa områden har fastighetsorganisationerna störst möjlighet att påverka på kort och medellång sikt. Man kan anpassa personaltätheten för fastighetsskötseln, styra energianvändningen, upphandla drifttjänster och energi samt optimera avvägningen mellan akuta och planerade insatser m.m. Kort sagt – inom dessa områden får aktiv styrning och åtgärder relativt snabbt en effekt.

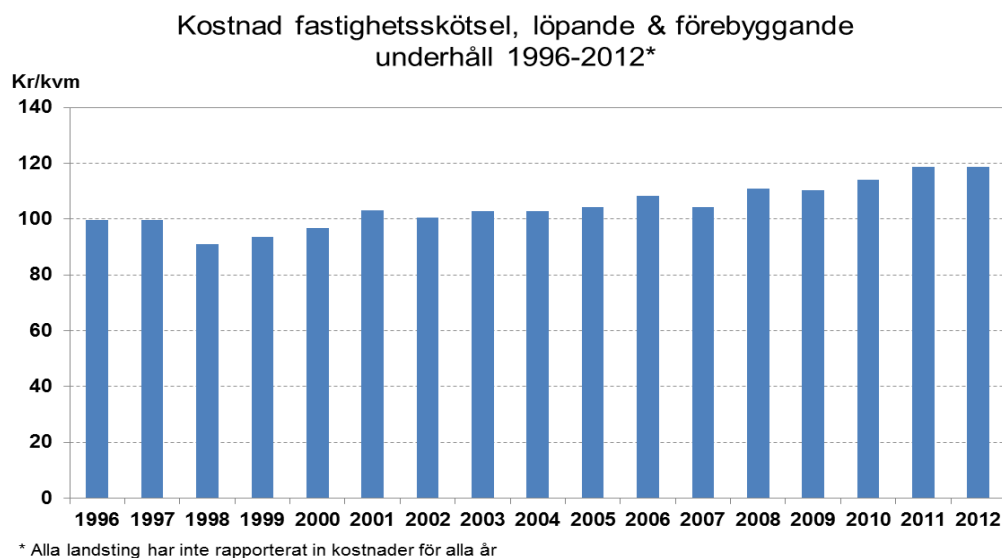
Kapitalkostnader och kostnader för planerat underhåll är mer fasta och strukturellt betingade kostnader som kortsiktigt är svåra att påverka. Dessa kostnader styrs på kort sikt snarare av yttre faktorer och givna förutsättningar som exempelvis fastighetsbeståndets ålder, krav på investeringar från hälso- och sjukvården samt olika politiska beslut och budgetramar. Inom dessa områden krävs långsiktiga förhållningssätt och strategier som också av naturliga skäl får genomslag på lite sikt.

## Fastighetsskötsel och löpande underhåll

Med fastighetsskötsel och löpande underhåll avses den löpande skötseln och tillsynen av lokalerna och tillhörande yttre miljö. Behovet av löpande underhåll står normalt i direkt proportion till byggnadsbeståndets ålder och skick. Äldre byggnader med gamla installationssystem kräver mer löpande underhåll än nya byggnader med nya installationssystem. De löpande underhållskostnaderna påverkas också på längre sikt av hur man arbetar med förebyggande åtgärder, inte minst vad avser installationssystemen. Ett sätt att påverka kostnaderna har varit att konkurrensutsätta driftorganisationen, vilket i vissa fall lett till minskade kostnader. Men också landsting med drift i egen regi kan pressa kostnaderna.

Den största kostnadsposten för skötsel och löpande underhåll är personalkostnaden. Personalkostnaden uppgår normalt till ca 60 procent av den totala kostnaden. Därefter följer vanligen externa och interna driftkostnader och förbrukningsmaterial.

Figur 3 visar den nominella utvecklingen för kostnader för fastighetsskötsel och löpande underhåll mellan åren 1996 och 2012.



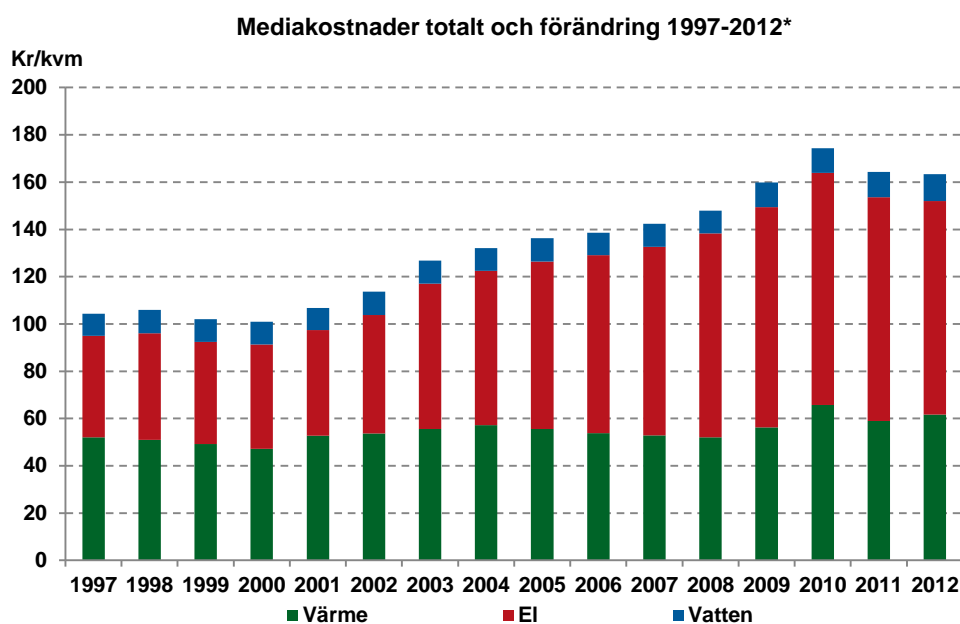
**Figur 3. Kostnad för fastighetsskötsel, löpande och förebyggande underhåll**

Som framgår av figuren har kostnaderna stigit något, från 109 kr/kvm 2008 till 119 kr/kvm år 2012, vilket motsvarar en förändring på 9 %. Men utvecklingen för byggmaterialpriser och löner har varit snabbare, båda dessa faktorer har under samma period ökat med ca 15 procent. En ökning med 9 procent rymmer således en effektivisering i förhållande till den allmänna kostnadsutvecklingen mätt som löner och byggmaterialpriser.

Medan de flesta landsting har ökat sina kostnader för fastighetsskötsel och löpande underhåll har nio landsting lyckats minska sina kostnader under de senaste fem åren, vilket visas i tabellen nedan. Den största kostnadsreduktionen har skett i Norrbottens och Västernorrlands läns landsting med en minskning på 9 procent vardera.

Landsting	Kr/kvm 2008	Kr/kvm 2012	Förändring 2008-2012
Jämtlands län	92,00	90,00	-2%
Blekinge	103,63	98,21	-5%
Jönköpings län	124,16	118,76	-4%
Uppsala län	144,00	140,00	-3%
Kronoberg	112,00	109,00	-3%
Sörmland	98,24	96,00	-2%
Västernorrland	100,25	91,63	-9%
Norrbotten	91,00	82,00	-10%
Skåne	119,80	116,21	-3%

**Tabell 4. Förändring fastighetsskötsel och löpande & förebyggande underhåll 2008-2012 för landsting med minskande kostnader.**



\* Alla landsting har inte rapporterat in kostnader för alla år

**Figur 4. Mediakostnader**

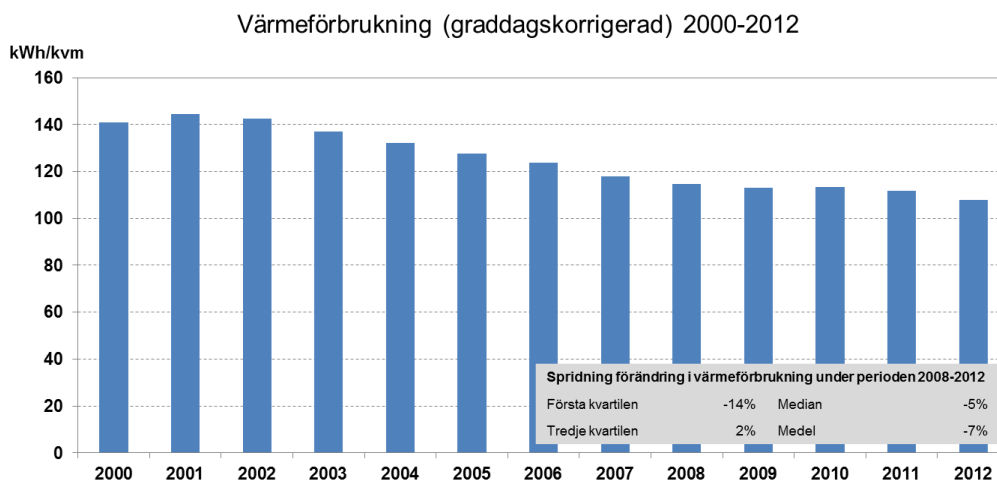
## Mediaförbrukning

Mediaförbrukning är den del av fastighetsförvaltningen som står för den största miljöbelastningen. Att sänka energiförbrukningen handlar därför inte bara om att spara pengar – det är också en för samhället strategisk miljöfråga. En effektiv fastighetsförvaltare är ett viktigt instrument i landstingens samlade arbete för ett uthålligt samhälle. Energieffektivisering resulterar både i ökad måluppfyllelse i miljöarbetet och ökad kostnadseffektivitet. På [offentligafastigheter.se](http://offentligafastigheter.se) finns uppgifter om mediaförbrukningen sedan 1997 på samlad nivå och sedan 1999 för enskilda landsting. Mediaförbrukning kan delas in i tre olika delar: värme, el och vatten. Figur 4 visar den totala kostnadsutvecklingen för mediaförbrukning i kronor per kvm. Kostnaderna har ökat från 148 kr/kvm år 2008 till 163 kr/kvm år 2012, en ökning med 10 procent.

Det är en relativt liten spridning landstingen emellan för kostnaderna för mediaförsörjning. Undre kvartilen uppgår till 142 kr/kvm och övre kvartilen till 158 kr/kvm. Orsaken till landstingens kostnadsutveckling finner vi genom att granska hur förbrukningen och kostnadsutvecklingen ser ut för värme, el och vatten.

## Värmeförbrukning

När man tar hänsyn till klimat- och temperaturvariationerna under perioden visar statistiken att värmeförbrukningen minskade betydligt mellan år 2008 och 2012, från 115 kWh/kvm år 2008 till 108 kWh/kvm år 2012, se figur 5. Detta motsvarar en minskad värmeförbrukning på ca 6 procent. Minskningen i värmeförbrukning har varit långsammare under perioden 2008 till 2012 än tidigare. Det tycks således bli allt svårare att reducera värmeförbrukningen i takt med att den genomsnittliga förbrukningen minskat.



\* Alla landsting har inte rapporterat in antal förbrukade kWh/kvm för alla år

**Figur 5. Värmeförbrukning**

Men fortfarande redovisar ett antal landsting en relativt snabb minskning av värmeförbrukningen. Västernorrland, Östergötland och Jönköping redovisar samtliga en reducerad värmeförbrukning på ca 20 procent under perioden. Värmland sticker ut med mycket låg förbrukning och mycket snabb minskning av värmeförbrukningen de senaste åren.

Landsting	kWh/kvm 2008	kWh/kvm 2012	Förändring kWh/kvm 2008-2012	Förändring % 2008-2012
Västernorrland	126	108	-18	-14%
Östergötland	122	104	-18	-15%
Jönköpings län	126	105	-21	-17%
Värmland	92	58	-34	-37%
Medel alla landsting	115	108	-32	-28%

**Tabell 5. De fyra landsting som har minskat sin värmeförbrukning mest.**

## Värmekostnad

Genomsnittskostnaden för värmeförbrukningen har legat på en relativt stabil nivå under de senaste 15 åren, men har ökat något de senaste åren. År 2008 uppgick den till 53 kr/kvm och ökade till 62 kronor/kvm år 2012. Kostnaden steg framförallt mellan åren 2008 till 2010, från 53 till 66 kr/kvm. Därefter har den alltså åter fallit något.

I tabell 6 visas de landsting som redovisar långsammast kostnadsutveckling för värme. Det är Blekinge, Västra Götaland, Dalarna, Stockholm, Uppsala och Skåne.

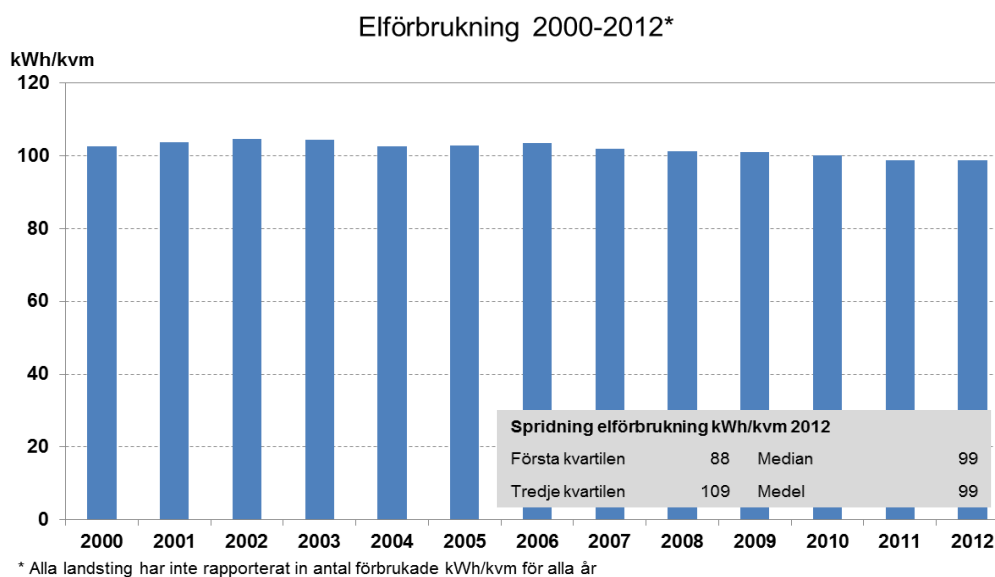
Landsting	Kr/kvm 1999	Kr/kvm 2003	Kr/kvm 2008	Kr/kvm 2012	Förändring 1999-2012	2003-2012	2008-2012	1999-2012	2003-2012	2008-2012
Blekinge	35,00	49,34	48,97	49,55	14,55	0,21	0,58	41,6%	0,4%	1,2%
Västra Götaland	41,00	54,00	52,00	53,00	12,00	-1,00	1,00	29,3%	-1,9%	1,9%
Dalarna	49,00	46,00	37,00	39,00	-10,00	-7,00	2,00	-20,4%	-15,2%	5,4%
Stockholms län	64,00	71,90	68,00	72,00	8,00	0,10	4,00	12,5%	0,1%	5,9%
Uppsala län	57,00	73,00	83,00	89,00	32,00	16,00	6,00	56,1%	21,9%	7,2%
Skåne	63,00	73,28	61,23	67,04	4,04	-6,24	5,81	6,4%	-8,5%	9,5%

**Tabell 6. Landsting vars kostnader för värmeförbrukning stigit minst 2008-2012**

Trots stigande energipriser har alltså minskad värmeförbrukning inneburit att värmekostnaderna stigit långsammare än vad den underliggande energikostnadsutvecklingen motiverar.

## Elförbrukning

Förbrukningen av el har varit relativt stabil och varierat runt 100 kWh/kvm sedan redovisningen började år 2000, se figur 6. Sedan år 2008 har elförbrukningen minskat något, från 101 kWh/kvm till 99 kWh/kvm. Jönköpings läns landsting utmärker sig med en snabb minskning av sin elförbrukning sedan 2008, från 106 till 88 kWh/kvm. Också Dalarna sticker ut genom att man från en redan mycket låg förbrukning 2008, 96 kWh/kvm, har sänkt förbrukningen ytterligare till låga 84 kWh/kvm år 2012, se tabell 7.



**Figur 6. Elförbrukning.**

Landsting	Förbrukning 2000	Förbrukning 2003	Förbrukning 2008	Förbrukning 2012	Förändring% 2000-2012	Förändring% 2003-2012	Förändring% 2008-2012
Jönköpings län	101	104	106	88	-13%	-15%	-17%
Kalmar län	94	96	97	86	-9%	-10%	-11%
Kronoberg	95	103	105	94	-1%	-9%	-10%
Västerbotten	126	119	129	119	-6%	0%	-8%
Dalarna	97	94	91	84	-13%	-11%	-8%
Medel Eلفörbrukning	103	104	101	99	-4%	-5%	-2%

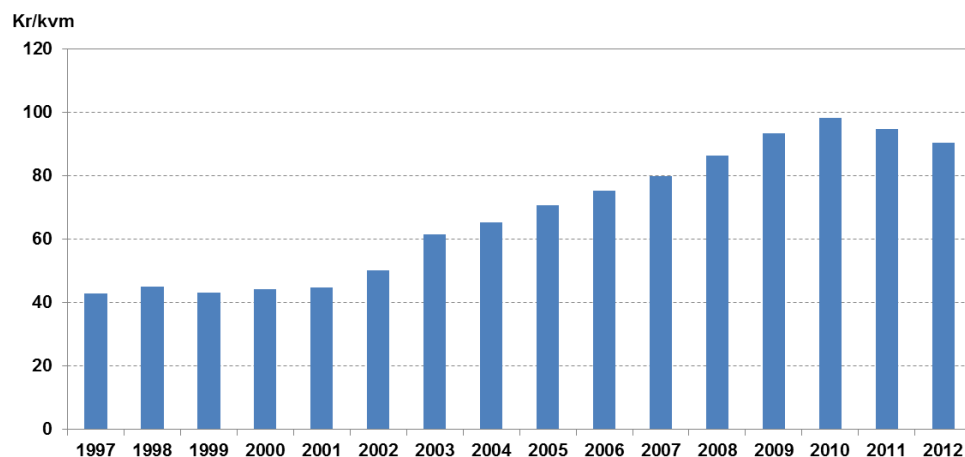
Tabell 7. De landsting som sänkt sin elförbrukning mest under perioden 2008-2012

Spridning elförbrukning kWh/kvm 2012			
Första kvartilen	-1%	Median	-4%
Tredje kvartilen	-8%	Medel	-3%

## Elkostnad

Den totala kostnaden för elförbrukningen uppgick år 2008 till 86 kr/kvm, och steg sedan fram till år 2010 till 98 kr/kvm varefter kostnaden minskade till 90 kr/kvm år 2012. Fram till 2001 låg elkostnaderna på en stabil nivå men därefter ökade de kontinuerligt fram till och med år 2010. Orsaken till den höga kostnadsutvecklingen mellan 2001 och 2008 är som konstaterats ovan inte en ökad elförbrukning utan går att finna i prisutvecklingen för el.

Utveckling av elkostnader\*



\* Alla landsting har inte rapporterat in kostnader för alla år

Figur 7. Elkostnader

Tabellen visar elkostnadens utveckling för de fem landsting som redovisar störst effektivisering mellan 2008 och 2012. Störst effektivisering redovisar Västerbotten, Gotland och Norrbotten, se tabell 8. Elkostnadernas utveckling beror inte bara på elförbrukningens utveckling, utan också på vilka elavtal man träffat med energileverantörerna.

### Elkostnader kr/kvm 2008-2012

Landsting	Kr/kvm 2008	Kr/kvm 2012	Förändring kr/kvm 2008-2012	Förändring % 2008-2012
Västerbotten	100,60	84,40	-16,20	-16%
Gotland	82,39	71,00	-11,39	-14%
Norrbottn	78,00	70,00	-8,00	-10%
Jönköping	88,66	81,30	-7,36	-8%
Örebro	98,00	91,00	-7,00	-7%
Kalmar	87,00	81,16	-5,84	-7%
Medel alla landsting	86,23	90,31	4,09	5%

Tabell 8. Landsting som har minskat sina elkostnader mest mellan åren 2008-2012.

## Vattenförbrukning och vattenkostnader

Förbrukningen av vatten uppgick år 2012 i genomsnitt till 0,64 kbm per kvm, vilket är 25 procent lägre än 2008. Kostnaden för vattenförbrukning har varit stabil genom åren. Den var knappt 10 kr per kvm 2008 och steg till drygt 11 kr 2012, dvs. en ökning med ca 10 procent på fem år.

Slutsatsen efter en analys av mediaförbrukningen är att mediakostnaden ökat med ca 10 procent mellan åren 2008 och 2012 vilket är en något långsammare ökning än under perioden 2004 till 2008 då kostnaden steg drygt 12 procent. Framförallt elkostnader har haft en långsammare ökningstakt och till och med fallit de senaste åren.

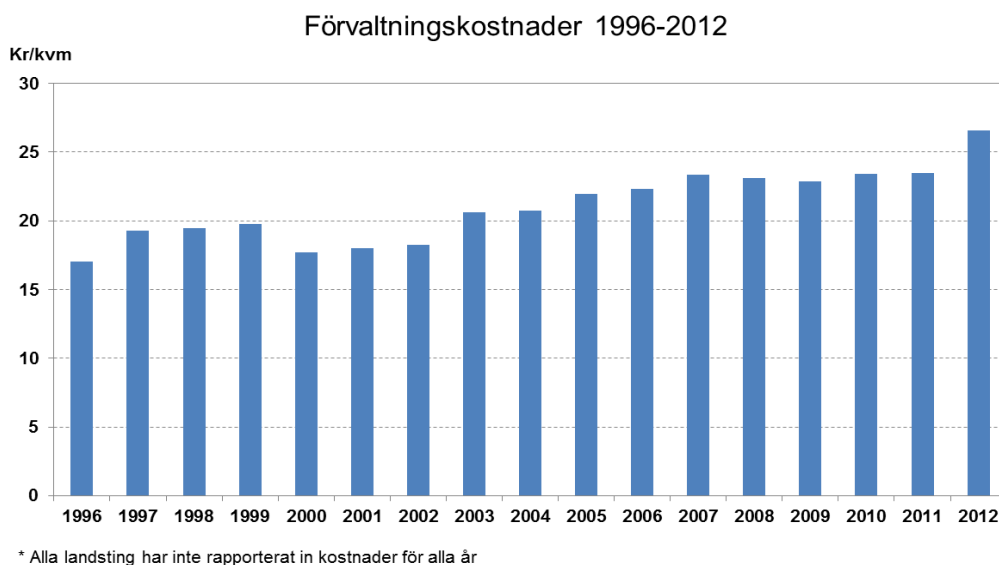
## Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnaderna fördelas på administration, försäkringar och fastighetsskatt. Kostnaderna för administration utgörs framförallt av löner för ledande och administrativ personal samt kostnader för lokaler, arkiv och IT-system.

Det är ibland svårt att särskilja samtliga kostnader eftersom man då också måste räkna med kostnader för delar av landstingsledningen, landstingsgemensam administration, den politiska styrelsen etc. Dessa finns inte alltid med i den egna budgeten.

Förvaltningskostnaderna var 23 kr/kvm varje år 2008 till 2011 men steg till 27 kr/kvm år 2012. Eftersom de administrativa kostnaderna består av flera olika delposter behöver man analysera var och en av dessa för att ta reda på orsaken till kostnadsutvecklingen. På [www.offentligafastigheter.se](http://www.offentligafastigheter.se) finns ingen sådan statistik tillgänglig och därmed är en sådan analys inte möjlig. Men det är inte osannolikt att åtminstone en del av kostnadsförändringen kan hänföras till bättre redovisning av overheadkostnader, högre ambitioner vad gäller energieffektivisering (vilket kräver mer uppföljning och styrning) samt ökad investeringsaktivitet. Ökade investeringar kräver också mer personal för planering, styrning och uppföljning.

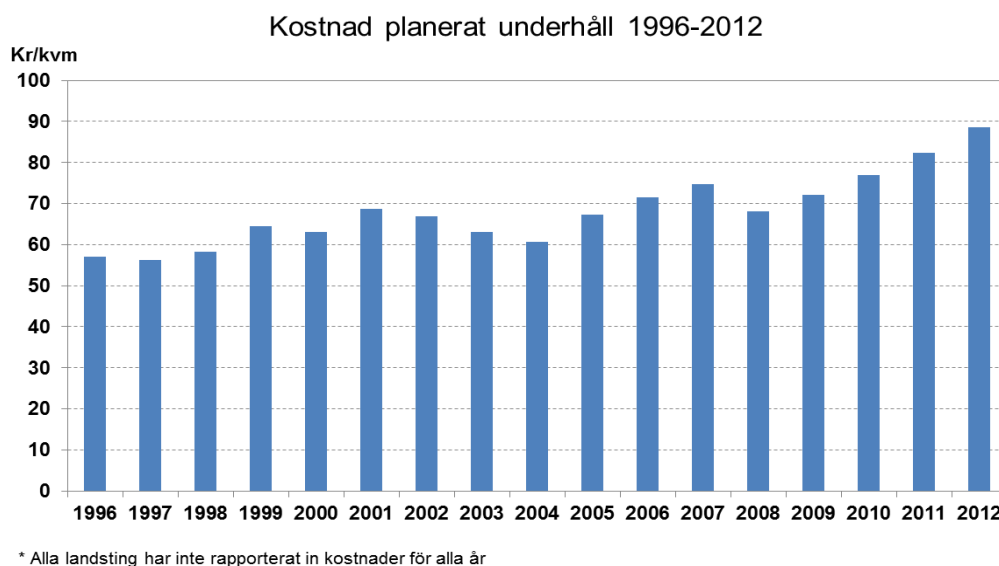




**Figur 8. Förvaltningskostnader**

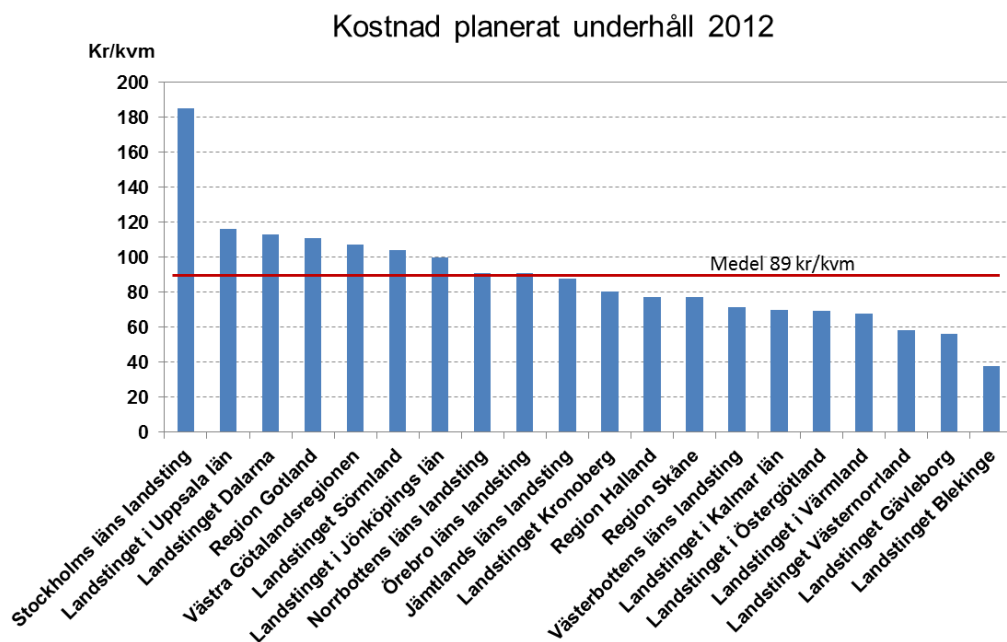
## Planerat underhåll, kapitalkostnader och investeringar

Kostnaderna för det planerade underhållet varierar mycket landstingen emellan och hos enskilda landsting över tiden. Detta för att kostnaderna för det planerade underhållet beror på flera olika faktorer: byggnadernas skick och ålder, sjukvårdens planer och prioriteringar samt budgetförutsättningar. Figur 9 visar utvecklingen för planerat underhåll i kr per kvm mellan åren 1996 och 2012.



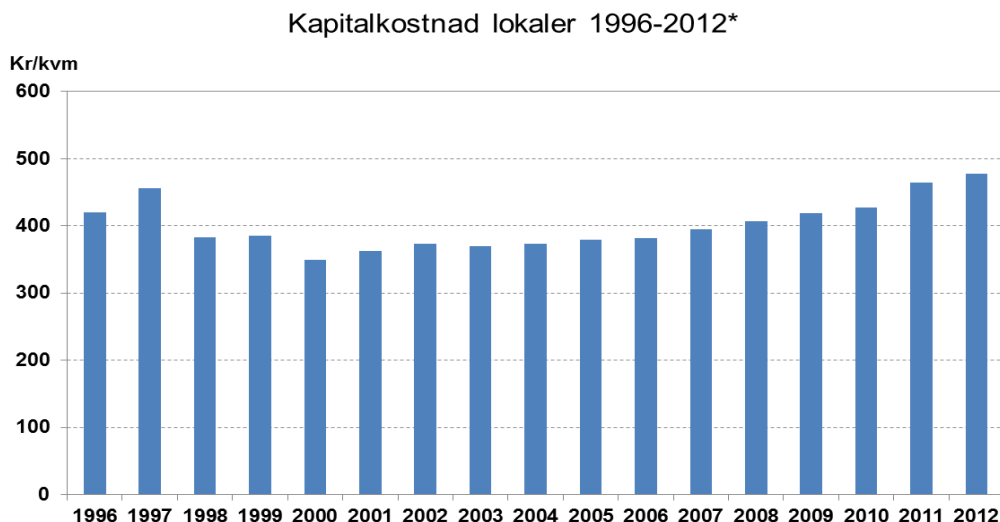
**Figur 9. Kostnader för planerat underhåll.**

År 2008 uppgick planerat underhåll till knappt 70 kr/kvm men har stigit markant varje år sedan dess och var år 2012 knappt 90 kr/kvm. Det finns dock stora variationer landstingen emellan vilket illustreras i figur 10 nedan. Blekinge underhöll minst med knappt 40 kr/kvm medan Stockholm hade den högsta kostnaden för planerat underhåll, drygt 180 kr/kvm.



Figur 10. Kostnad för planerat underhåll i olika landsting 2012

En del av byggnadsbeståndets underhållsbehov kan tillgodoses genom investeringar i om- och tillbyggnader. Investeringstakten påverkar kapitalkostnadernas utveckling. En hög investeringstakt driver upp kapitalkostnaderna medan kostnaderna för planerat underhåll teoretiskt bör falla. Statistiken visar att kapitalkostnaderna har ökat något under de senaste åren, se figur 11.



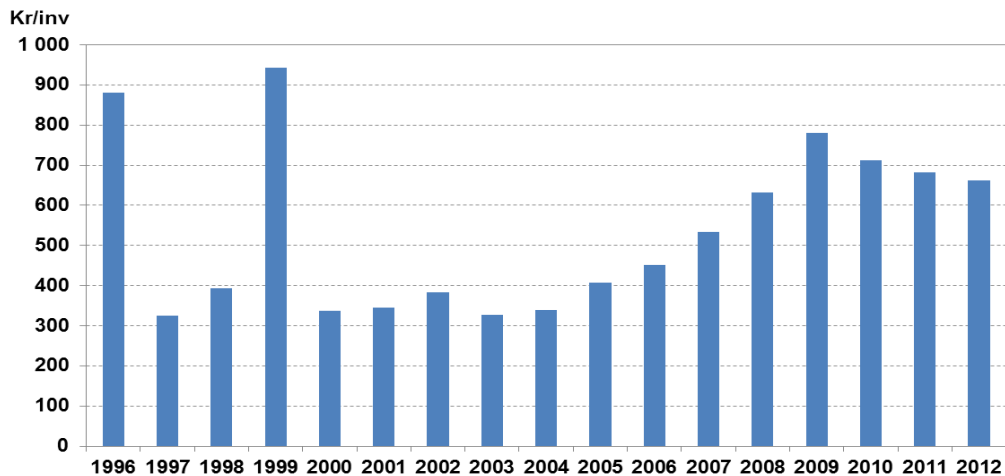
\* Alla landsting har inte rapporterat in kostnader för alla år

Figur 11. Kapitalkostnader

Kapitalkostnaderna utgörs av kostnader för avskrivningar på bokförda anskaffningsvärden och räntor på oavskrivet kapital. Den totala kostnaden är därför beroende av ingående bokförda värden, genomförda nyinvesteringar, fastighetsförsäljningar och rivning samt tillämplad räntesats och avskrivningsprincip. Kapitalkostnaderna uppgick år 2008 till 407 kr per kvm och har därefter ökat till 478 kr per kvm år 2012.

En bidragande orsak till stigande kapitalkostnader är att investeringstakten har ökat.

### Total investeringsutgift 1996-2012\*

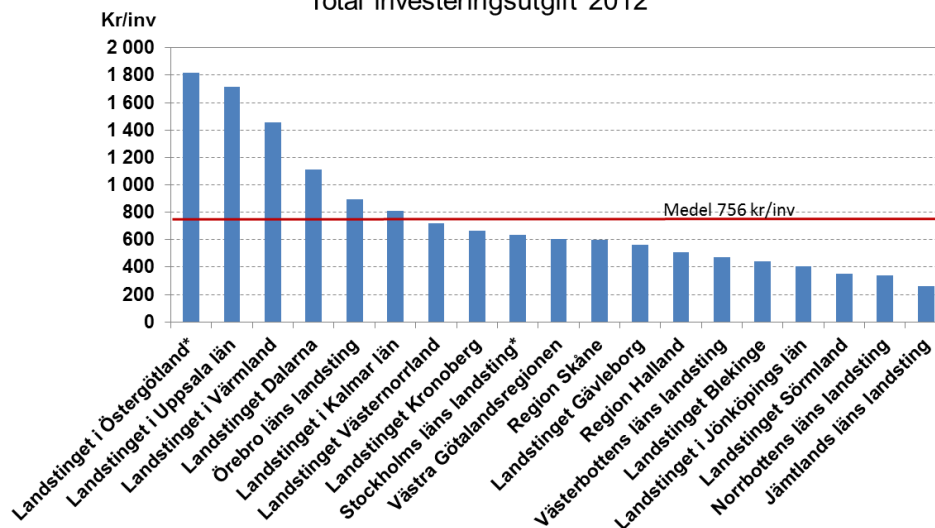


\* Alla landsting har inte rapporterat in kostnader för alla år

Figur 12. Total investeringsutgift

I början av 2000-talet investerade landstingen i genomsnitt mellan 300 och 400 kr/invånare och år vilket successivt ökat till mellan 600 och 700 kr/invånare och år, i princip en fördubbling av investeringstakten, se figur 12. Detta är sannolikt den viktigaste förklaringen till stigande kapitalkostnader eftersom räntenivån snarare har fallit sedan år 2008. Det är emellertid stora skillnader i investeringsnivå mellan de olika landstingen.

### Total investeringsutgift 2012



Figur 13. Total investeringsutgift för olika landsting. \* Beräknat värde då uppgifter i Kolada saknats.

Landstingen i Östergötland, Uppsala, Värmland och Dalarna investerar mer än 1 000 kr/invånare år 2012 samtidigt som exempelvis Jämtland har en investeringsnivå som är nära 200. Det är dock naturligt att investeringsnivån varierar kraftigt mellan åren beroende på när olika investeringar infaller i tiden.

## Lokalkostnadernas andel av vårdens nettokostnader

Med kunskap om de totala lokalkostnaderna kan man beräkna hur stor del av vårdens totala kostnader som utgörs av lokalkostnader. De genomsnittliga lokalkostnaderna i kr/kvm i landstingen år 2012 var 884 kr/kvm. Med en samlad lokalvolym om ca 12,7 miljoner kvm ger det en samlad lokalkostnad för använd verksamhetsarea på 11,2 miljarder kr. Den totala nettokostnaden för hälso- och sjukvård var enligt SKL 215 miljarder kr år 2012. Det innebär att lokalkostnaderna utgör ca 5,2 procent av vårdens samlade kostnader.

År 2008 uppgick fastighetsförvaltningens totala kostnader till ca 12 miljarder, vilket var 6,7 procent av sjukvårdens totala kostnader. Fastighetsförvaltningens kostnader har alltså fallit i nominella termer sedan 2008 vilket är en påtaglig real minskning. Samtidigt har kostnaderna för hälso- och sjukvården stigit påtagligt sedan 2008. Det betyder att lokalkostnadernas andel fallit med 1,5 procentenheter. Fastighetsförvaltningen och lokalförsörjningens bidrag till ökad produktivitet i vården har således fortsatt varit påtaglig.

## Trendanalys av nyckeltal

### LANDSTINGENS LOKALANVÄNDNING OCH KOSTNADER 1994-2012

Hälso- och sjukvården har under en lång period ställts inför hårda krav på effektivisering vilket tvingat verksamheten till kontinuerlig rationalisering och strukturomvandling. Men för att hälso- och sjukvården ska nå sina mål krävs att alla verksamheter, inklusive fastighetsförvaltningen, bidrar till effektiviseringen.

För att undersöka om fastighetsförvaltningarna har bidragit till effektiviseringen har rapportförfattarna analyserat fastighetsnyckeltalen i KOLADA. Analysen fokuserar på lokalanvändningen samt kostnads- och mediaförbrukningens utveckling under de senaste åren.

Rapporten riktar sig till dig som arbetar med fastighetsförvaltning inom Sveriges landsting och regioner. Vi pekar ut de tydliga trenderna och resonerar kring bakomliggande förklaringar. Syftet är att synliggöra verkligheten bakom siffrorna och få dig som läsare att reflektera över utvecklingen sedan mitten av 1990-talet.

För mer information, kontakta  
Jacob, Hort, [jacob.hort@skl.se](mailto:jacob.hort@skl.se)

© Sveriges Kommuner och Landsting, 2014  
ISBN: 978-91-7585-051-1  
Text: Ted Lindqvist & Viktoria Bernow, Evidens  
Produktion: Birgitta Granberg

Ladda ner på [webbutik.skl.se](http://webbutik.skl.se). ISBN 978-91-7585-051-1