

S

STATENS
LOKALER



Forord fra Digitaliserings- og forvaltningsministeren

Effektiv bruk av statlige lokaler er en viktig del av Arbeiderparti-regjeringens arbeid for en mer bærekraftig og kostnadseffektiv offentlig sektor. For andre år på rad går ressursbruken til statlige lokaler ned. I 2024 brukte staten om lag 19 milliarder kroner på lokaler – en nedgang fra 20,2 milliarder kroner i 2019. I samme periode har det vært høy prisstigning i Norge. Det viser at systematisk bruk av Statsbyggs tjenester gir effekt. Dette er ikke en selvfølge og noe som kommer av seg selv, men et resultat av godt arbeid over tid.

Offentlige utgifter i Norge er blant de høyeste i OECD, og lokalutgifter utgjør en ikke-ubetydelig andel av statlige virksomheters driftsutgifter. Derfor er det avgjørende at vi fortsetter å bruke arealressursene smartere. En mer systematisk tilnærming til arealbruk i staten handler også om å skape mer verdi for fellesskapet – gjennom bedre arealutnyttelse, lavere energiforbruk og mer funksjonelle lokaler.

Hoveddelen av besparelsene kan tilskrives kontorer som staten leier i markedet. De siste årene har regjeringen iverksatt flere tiltak for å redusere kostnadene i dette segmentet. Det er blant annet innført måltall for kostnadsbesparelser og obligatorisk bruk av Statsbyggs rådgivningstjeneste.

Det er fortsatt flere gevinster å hente gjennom samlokalisering av statlige virksomheter. Ved å samle statlige arealbehov der det er mulig kan staten effektivisere ressursbruken gjennom stordriftsfordeler. Fremover må vi sikre at investeringene i statlige lokaler er kunnskapsbaserte og fremtidsrettede. Effektiv ressursbruk handler om å gjøre de riktige investeringene fremover. Over 70 prosent av lokalene i statlig sivil sektor er spesialbygg – som universiteter, politistasjoner og fengsler. Her er det særlig viktig med gode analyser og helhetlig porteføljestyring for å sikre riktige valg.

Denne rapporten gir et viktig kunnskapsgrunnlag for videre arbeid. Jeg vil takke alle som har bidratt til resultatene så langt – og ser frem til å fortsette arbeidet med å utvikle en mer effektiv og bærekraftig stat.



Karianne Oldernes Tung
Digitaliserings- og forvaltningsminister

Innholdsfortegnelse

Nøkkeltall 2024	5
Formålsbygg	16
Kontorlokaler	21
Handlingsrom for bedre statlig arealbruk	24



Sammendrag



Yngvild Pernell
direktør rådgivning og tidligfase i Statsbygg

Statens lokaler er en database som gir oversikt over statlig sivil sektors eide og leide lokaler. Den totale eiendomsporteføljen endrer seg lite fra år til år, men siden 2019 har de reelle kostnadene knyttet til arealbruk blitt redusert med om lag 1,3 milliarder kroner – en nedgang på 6,5 prosent. Samtidig har arealbruken gått ned med rundt 200 000 kvadratmeter, tilsvarende 3 prosent. Denne reduksjonen skyldes i hovedsak effektiviseringstiltak i porteføljen som leies i det private markedet.

I 2024 leide statlig sivil sektor lokaler i det private markedet for totalt 9,1 milliarder kroner. 58 prosent av kostnadene til kontorlokaler er knyttet til de største byene: Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø. Flertallet av leieforholdene utløper i løpet av de neste ti årene, og nye kontrakter som skal forhandles utgjør om lag 82 prosent av de årlige leieforpliktelsene. For de fleste eksisterende kontrakter ligger leieprisen enten under eller på nivå med dagens markedspris. Mange avtaler i Oslo sentrum utløper i løpet av de neste fem årene, og det er sannsynlig at kvadratmeterprisen vil øke. Det kan derfor være hensiktsmessig å vurdere mer arealeffektiv bruk og alternative lokaliseringer.

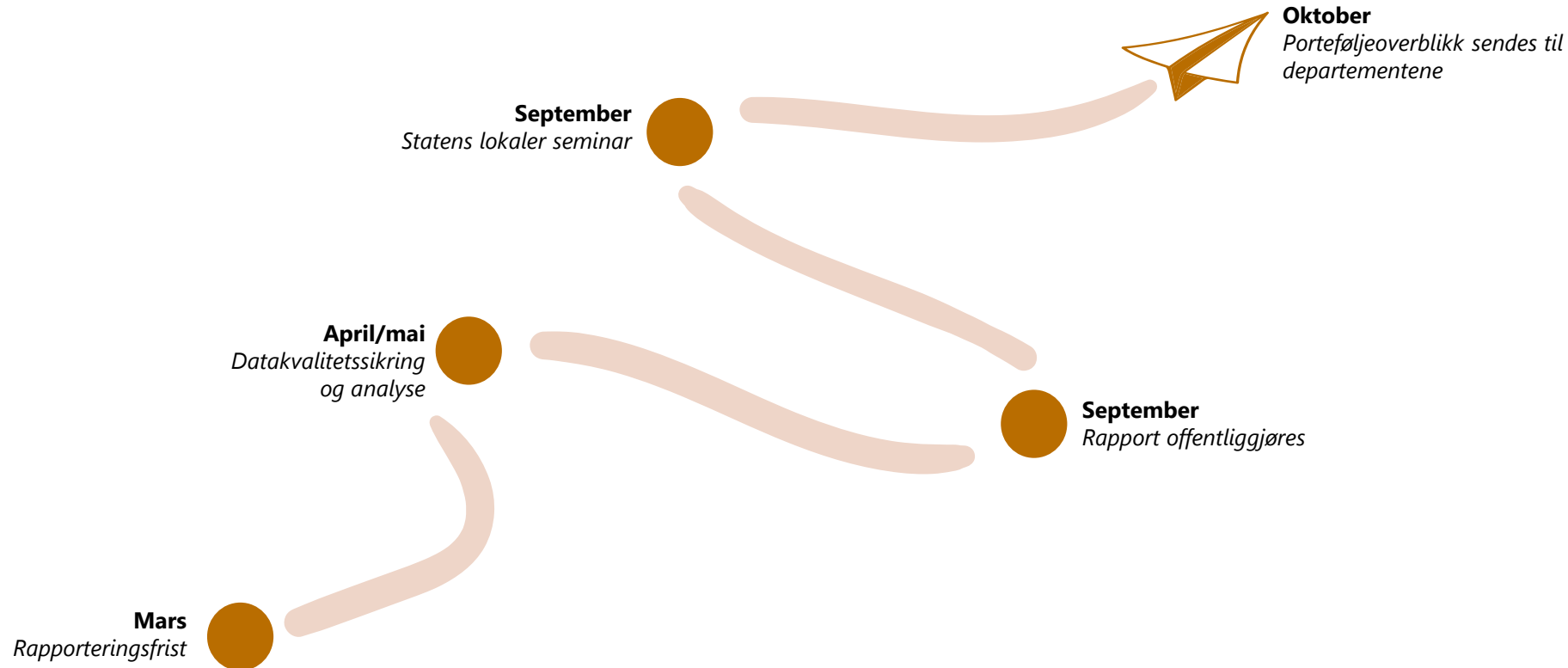
Det er fortsatt et betydelig potensial for arealeffektivisering i statlig kontorbruk. Dersom statens kontorlokaler i gjennomsnitt hadde vært like effektive som resultatene oppnådd gjennom Statsbyggs rådgivningstjeneste, kunne arealbruken hypotetisk reduseres med over 350 000 kvadratmeter – tilsvarende 22 prosent. Leieforhold med mange ansatte under samme tak har lavere arealbruk og kostnader per ansatt, noe som tilsier at samlokalisering på tvers av sektorer er et viktig virkemiddel for fremtidige kostnadsreduksjoner.

Formålslokaler utgjør nær to tredjedeler av de totale arealkostnadene. Standardiserte arealkonsepter har vist seg å være et effektivt verktøy for mer rasjonell arealbruk. Selv om formålslokaler ofte er spesialiserte, arbeides det med å utvikle flere arealstandarder – blant annet for barnevernsinstitusjoner og tollstasjoner. Andre viktige tiltak for effektiv arealbruk med høy kvalitet inkluderer bred utredning i tidligfase og vurdering av løsninger som er både areal- og kostnadseffektive, og som svarer på de mest sentrale behovene i prosjektene.

Et av de mest virkningsfulle tiltakene har vært bruk av data om tilstedeværelse og faktisk bruk av lokalene. Denne innsikten har muliggjort utvikling av mer effektive arealkonsepter, som i praksis fungerer minst like godt for virksomhetene.

Ambisjonen er å jobbe kontinuerlig mot mer effektive og bærekraftige lokaler. Statsbygg har fått i oppdrag fra DFD og FIN å utvikle nye prinsipper for areal- og kostnadseffektive kontorlokaler i staten, samt vurdere endringer i arealnormen. Arbeidet skal ferdigstilles i oktober 2025.

Om statens lokaler



Krav om rapportering av data til Statens lokaler gjelder for alle virksomheter i statlig sivil sektor, organisert innenfor rettssubjektet staten. Departementene eier informasjonen innenfor sine områder, og virksomhetene eier sine egne data. Den enkelte virksomhet og det enkelte departement har selv registrert data om lokalene de benytter, og er ansvarlige for kvaliteten på dataene som er registrert i Statens lokaler. Virksomhetenes rapportering til Statens lokaler foregår i 1. kvartal hvert år. Rapporteringen er samkjørt med virksomhetenes oversendelse av avlagt årsregnskap til departementene. Årets rapporteringsgrad var nærmere 99 prosent.

Kontorlokaler skal inneholde de samme funksjonene, og er i stor grad sammenlignbare. Ikke-kontorlokaler er i praksis en samlekategori for alle andre typer formålslokaler, med stor andel spesialtilpassede arealer, noen med publikumsrettet virksomhet.. Eksempler på ikke-kontorlokaler er fengsler, universitets- og høyskolebygg, tinghus, museer, magasiner osv. I mange bygg vil kontorlokaler og ikke-kontorlokaler være deler av samme areal. Det er lagt til rette for å kunne trekke ut spesifikke spesialarealer i typen kontorlokaler og spesifikke kontorarealer, kalt «arbeidsplassrelatert areal», i ikke-kontorlokaler.

Bruk av nøkkeltall og annen informasjon som ligger i Statens lokaler krever kjennskap til datakvaliteten og eventuelle avvik i innrapporterte tall. Ettersom tall er selvrapportert vil datakvaliteten variere og resultater må tolkes med varsomhet. Statsbygg kan bistå virksomheter og departementer med analyser, både på portefølje-, virksomhets- og eiendomsnivå. Eierskap og interesse for databasen er størst hos de som bidrar med input, dvs. virksomhetene selv. Departementene er imidlertid de som har størst påvirkning på de mange beslutninger som blir tatt om endringer i lokaler for staten.

Kapittel 1

NØKKELTALL



Statlig sivil sektors utgifter til lokaler i 2024

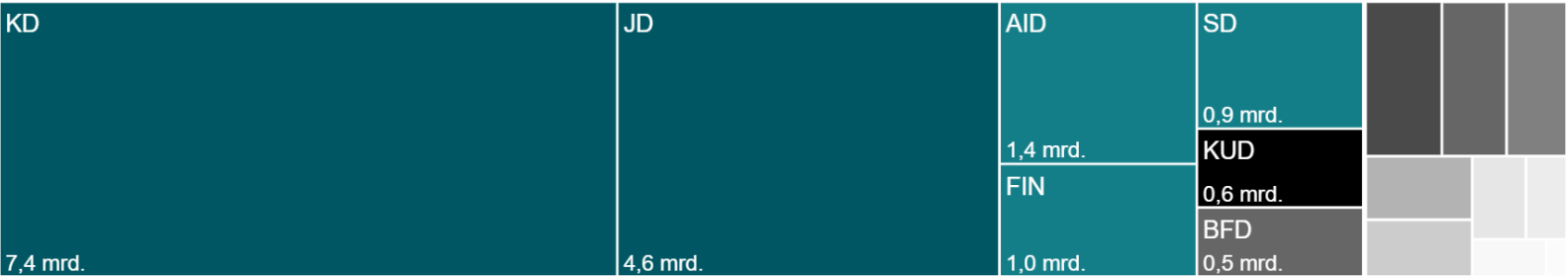
I 2024 betalte statlig sivil sektor i underkant av 19 milliarder kroner for sine lokaler, som utgjorde et areal på rundt 7,4 millioner m². Disse tallene omfatter ikke forsvars- og helsesektoren og de delene av kultursektoren som er organisert som stiftelser.

Kunnskapsdepartementet (KD) og Justis- og beredskapsdepartementet (JD) står til sammen for 64 prosent av de årlige lokalutgiftene. Felles for universitets- og høyskolesektoren og justissektoren (politi, kriminalomsorg og domstoler) er at de betjener mange brukere, har delvis arealkrevende og spesialisert virksomhet, og bred geografisk tilstedeværelse.

I 2024 betalte statlig sivil sektor i underkant av 19 milliarder kroner for sine lokaler, som utgjorde et areal på rundt 7,4 millioner m².



FIGUR 1. FORDELING AV UTGIFTER TIL LOKALER PER DEPARTEMENT



NØKKELTALL

7 400 818
Totalt areal (m² BTA)

18 858 384 616
Totale utgifter

108 274
Utgifter per årsverk for kontor

Hoveddelen av statens lokaler er formålsbygg

72 prosent av arealene som brukes av statlig sivil sektor klassifiseres som formålsbygg. Dette er sektorspesifikke arealer som er spesialtilpasset de tjenestene og det formålet arealene skal understøtte.

Formålsbygg spenner bredt fra eksempelvis universiteter og høyskoler, fengsler, rettsbygninger og politihus til museer, arkiv, barnevernsinstitusjoner og tollstasjoner. Omentrent en fjerdedel av arealet i formålsbygg er knyttet til administrative funksjoner og arbeidsplassrelatert areal.

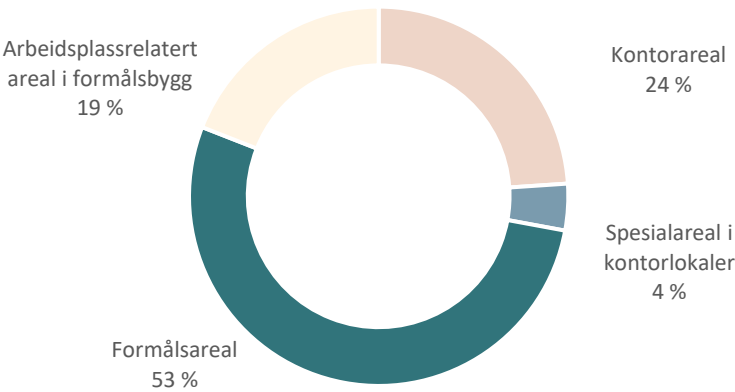
De resterende 28 prosent av arealene som brukes av statlig sivil sektor er rene kontorlokaler. Disse er relativt standardiserte og er ofte lett omsettelige i markedet.

De resterende 28 % av arealene som brukes av statlig sivil sektor er rene kontorlokaler. Disse er relativt standardiserte og er ofte lett omsettelige i markedet.

FIGUR 2. UH-SEKTOREN STÅR SAMMEN MED JUSTISSEKTOREN FOR 90% AV AREAL SOM IKKE ER KONTOR

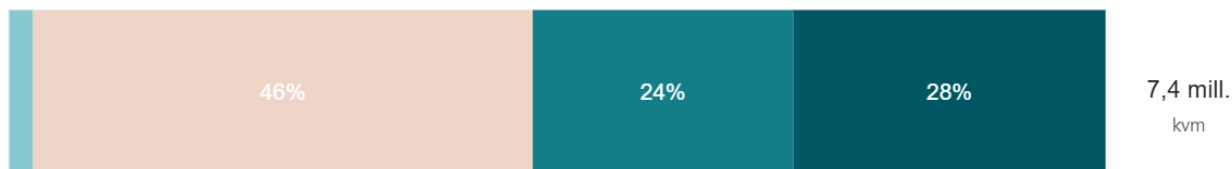


FIGUR 3. Formålsareal og areal knyttet til arbeidsplasser i formålsbygg utgjør 72% av statens arealer

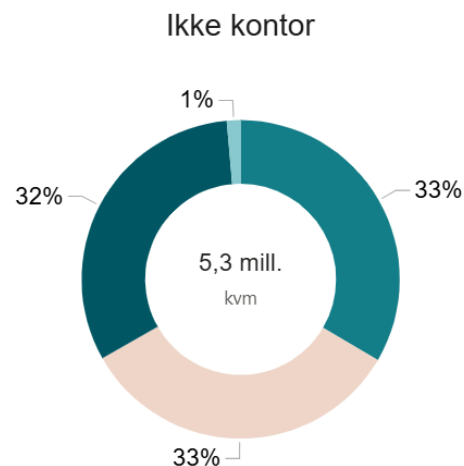
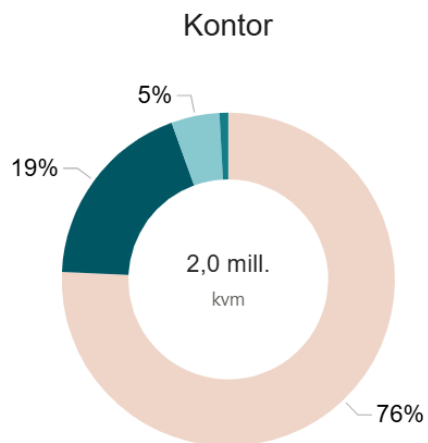


Nesten halvparten av lokalene er leid i det private markedet

FIGUR 4. TOTALT AREAL I STATLIG SIVIL SEKTOR FORDELT PÅ FORVALTNINGSMODELL



● Annen statlig ● Kommersielt leiemarked ● Selvforvaltet ● Statens husleieordning



I statlig sivil sektor er det tre forvaltningsmodeller som benyttes:

- Kommersiell leie: statlig virksomhet inngår en leieavtale med en privat utleier
- Statens husleieordning: statlig virksomhet inngår leieavtale med Statsbygg om forvaltning av eiendomsmassen
- Selvforvaltet: statlige virksomhet forvalter lokalene selv med egen eiendomsavdeling.

Samme type objekt i en sektor kan leies av private, inngå i statens husleieordning eller selvforvaltes. For eksempel er noen politihus leid privat og andre eid av staten. Et annet eksempel er barnevernet, der en viss andel barnevernsplasser er eid av staten og andre leid privat. Samtlige modeller brukes i universitets- og høyskolesektoren, hvor fem av de største universitetene er selvforvaltet.

Av de totalt 7,4 millioner m² som statlig sivil sektor disponerer, leies 3,3 millioner m² i det private markedet. Av dette arealet var 47 prosent regnet som rene kontorlokaler, men også noen mer spesialiserte bygg som eksempelvis universitetsbygg, barnevernsinstitusjoner, politihus og rettsbygninger leies i det private markedet.

Arealreduksjon kommer av mer effektiv bruk av kontorareal

Over de siste fem årene har det vært en moderat reduksjon i statlig sivil sektors arealbruk, på nærmere 3 prosent. Nedgangen har vært størst i bruken av kontorarealer. Dette tilsvarer en reduksjon på omlag 200 000 kvadratmeter, fra 7,6 til 7,4 millioner kvadratmeter.

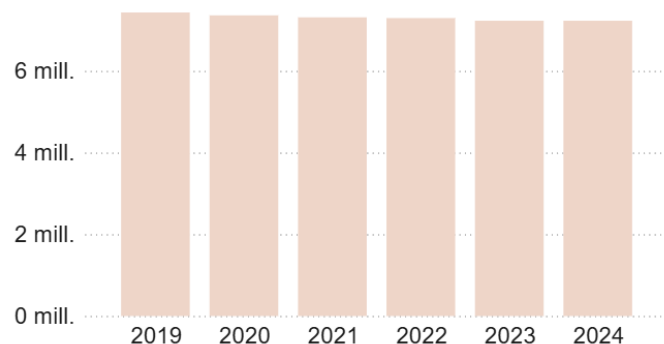
Samtidig som arealbruken har gått ned, har det vært en merkbar økning i antallet brukere av disse lokalene (ansatte) på om lag 8 prosent. Dette betyr at det har skjedd en betydelig arealeffektivisering hos virksomhetene som inngår i statlig sivil sektor.

Staten har fortsatt ambisjoner om å redusere arealbruk per ansatt. Dagens gjennomsnitt på 25,5 m² per ansatt er fortsatt et stykke over normtallet for maksimal arealbruk per ansatt på 23 m² (gjelder for statlig oppførte nybygg). Dersom snittet hadde gått ned til maksimal norm ville arealene blitt redusert med 150 000 kvadratmeter, tilsvarende 9 prosent. Og dersom vi skulle lagt til grunn gjennomsnittlig arealbruk fremforhandlet av Statsbyggs rådgivningstjeneste for leie av lokaler i markedet på 19,7 m², ville besparelsen vært langt høyere.

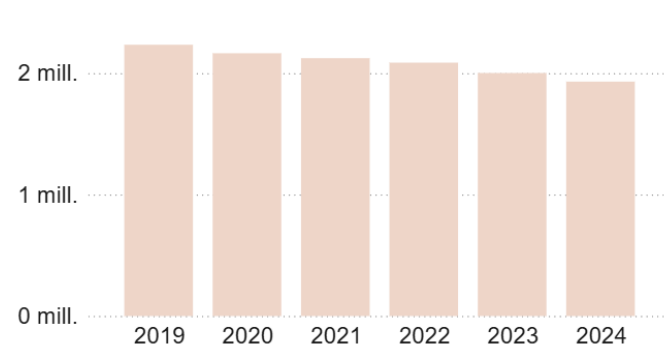
Statsbygg har fått i oppdrag av DFD og FIN å utarbeide nye prinsipper for areal- og kostnadseffektive kontorlokaler i staten, samt å vurdere endringer i arealnормen for kontorlokaler. Dette arbeidet ferdigstilles i oktober 2025.

*Dagens gjennomsnitt på **25,5 m²** per kontoransatt er fortsatt et stykke over normtallet for maksimal arealbruk per ansatt på 23 m², og en god del over resultatene ved bruk av **Statsbyggs rådgivningstjeneste på 19,7 m²**.*

FIGUR 5. AREALBRUK ER REDUSERT MED 3 PROSENT

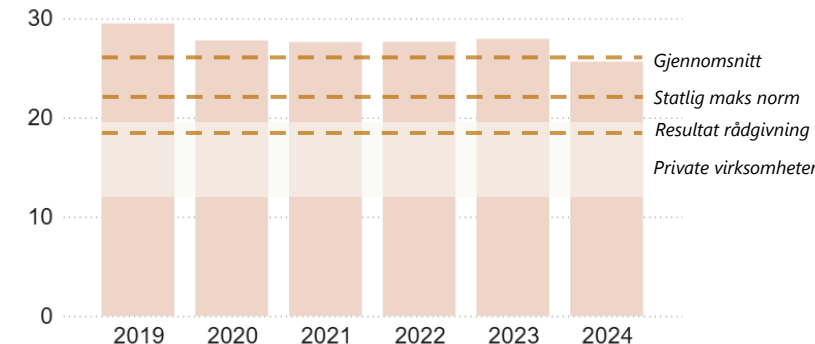


FIGUR 6. KONTORAREAL ER REDUSERT MED 12 PROSENT*



*Politi- og lensmannsetaten er utelatt fra analysen av kontorlokaler fordi en betydelig del av lokalene ble omklassifisert i 2023. I tillegg er dataene av sikkerhetshensyn kun tilgjengelige på aggregert nivå.

FIGUR 7. REDUKSJON I ANTALL M² KONTOR PER ANSATT*



Reell nedgang i totale kostnader siden 2019

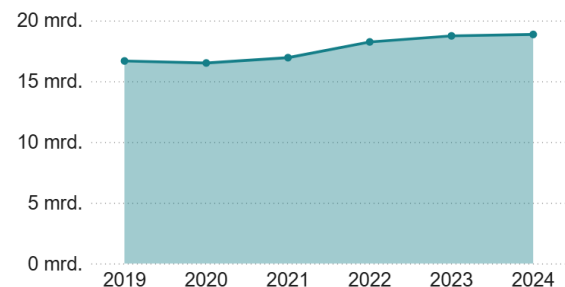
De reelle kostnadene knyttet til arealbruk i statlig sivil sektor har gått ned i femårsperioden fra 2019 til 2024. Årlig kostnad var 1,3 milliard kroner lavere i 2024 enn i 2019.

Denne nedgangen har skjedd i en periode med generell høy inflasjon i økonomien, i etterkant av covid-19. Oppgitt i absolutte tall har utgiftene ved statens arealbruk økt med rundt 3 milliarder kroner, men i samme periode har inflasjonen vært på om lag 21 prosent (ifølge KPI fra Statistisk sentralbyrå). Målt i reelle tall har det derfor vært en nedgang.

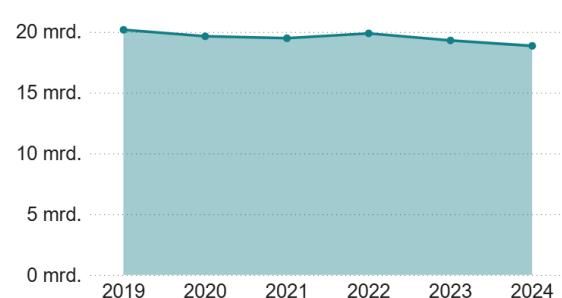
Reduksjonen i samlede utgifter til arealer kan i stor grad tilskrives reduserte kostnader for kontorlokaler. Her har nye leieforhold og annen arealeffektivisering gitt en redusert arealbruk på 14 prosent, som stemmer godt overens med kostnadsreduksjonen på om lag 12 prosent. Utgifter for lokaler som ikke er kontorer, har ikke hatt tilsvarende nedgang.

*De reelle kostnadene knyttet til arealbruk i statlig sivil sektor har gått ned i femårsperioden fra 2019 til 2024. Årlig kostnad var **1,3 milliard kroner** lavere i 2024 enn i 2019.*

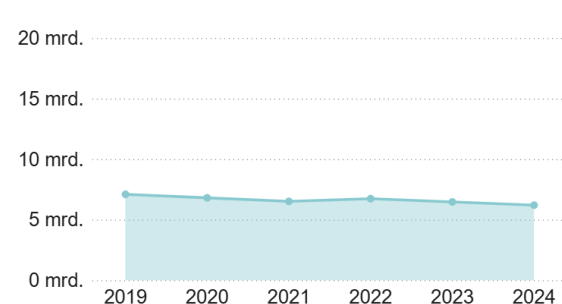
FIGUR 8. UTGIFTER TIL LOKALER I STATLIG SIVIL SEKTOR



FIGUR 9. UTVIKLING REELLE KOSTNADER TIL LOKALER



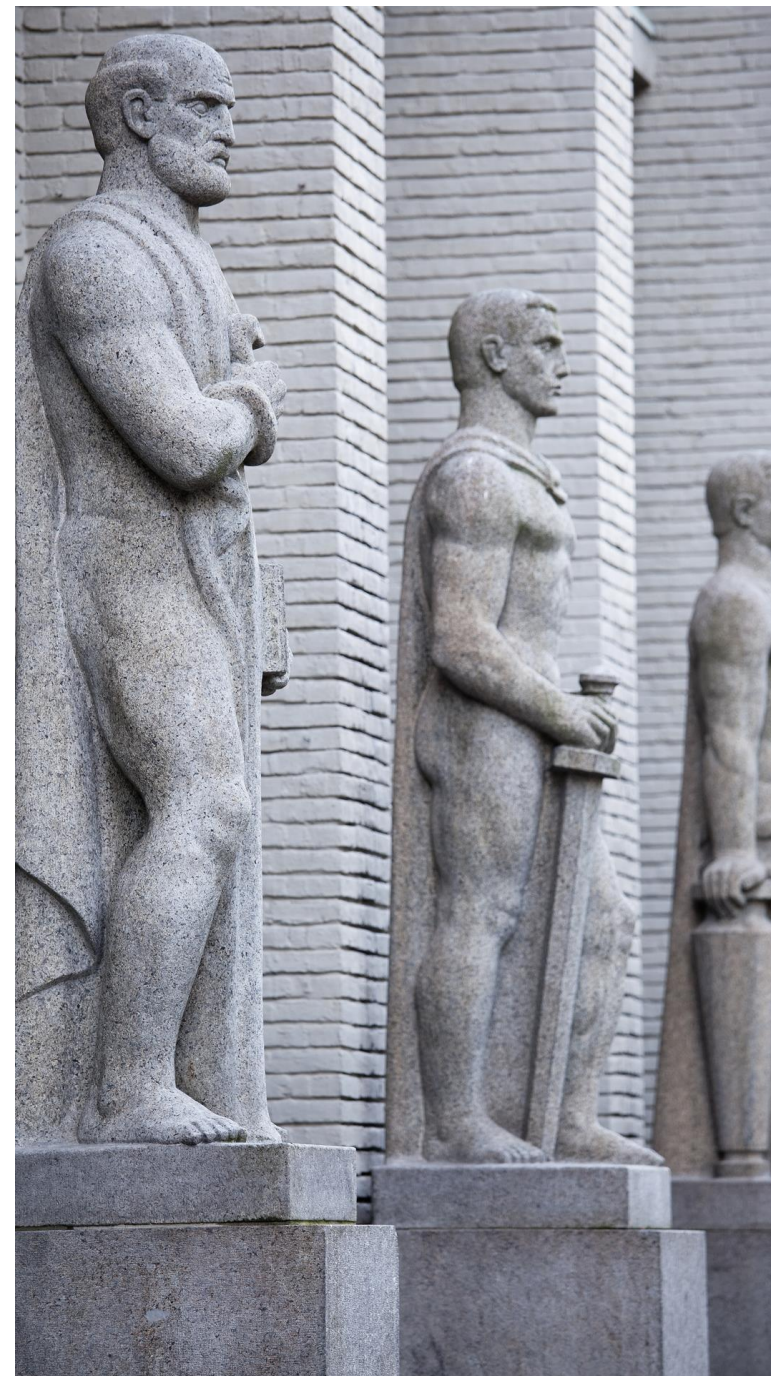
FIGUR 10. NEDGANG I UTGIFTER TIL KONTORLOKALER



Med utgifter menes overføringer på statlige virksomheters budsjetter. Dette er målt i nominelle kroner. Med kostnad menes reelle kostnader - justert for prisstigning (inflasjon). Vi skiller mellom utgifter og kostnader for å synliggjøre at kjøpekraften som brukes på lokaler i statlig sivil sektor er redusert. Nominelle utgifter må forventes å stort sett øke på grunn av generell prisstigning i økonomien. Rapporten justerer for prisvekst med konsumprisindeksen fra SSB. Også andre indekser måler prisvekst, men vi har valgt å benytte den vanligste.

Kapittel 2

FORMÅLSBYGG



Formålsbygg skal som hovedsak være i statlig eie

72 prosent av arealene som brukes av statlig sivil sektor klassifiseres som formålsbygg. Virksomhetene som bruker formålsbygg har ofte et langsiktig samfunnsoppdrag, som å utdanne fremtidige generasjoner eller å sørge for at rettsstaten har høy tillitt og gir likhet for loven.

I tillegg til et langsiktig perspektiv i tjenestene er det ofte komplekst å tilpasse byggene til virksomhetens funksjonsbehov. Tilpasningene gjør det også utfordrende å bruke byggene til andre formål uten store ombygginger. Lang horisont på leiekontraktene er derfor ofte ønsket både av leietaker og utleier for å sikre forutsigbarhet og lønnsomhet i investeringene.

Fordi leiekontraktene ofte er opp mot 30 år, og forlenges uten store endringer i arealstørrelse skjer det heller ikke store endringer i porteføljen fra år til år. Til tross for at Statsbygg har flere store byggeprosjekter som vil gi endringer i porteføljen de kommende årene, vil nye bygg også som regel komme til erstatning for de eksisterende byggene, som vil selges eller brukes til andre formål.

Nesten 5,3 millioner kvadratmeter er klassifisert som formsålsareal. Totalt formsålsareal økte med rundt 100 000 kvadratmeter fra 2019 til 2024 – tilsvarende 2 prosent

Formålsbygg omtales som lokaler det ikke finnes et velfungerende marked for. Formålsbygg skal som hovedsak være i statlig eie.

I St.prp. nr. 84 (1998–1999) ble det etablert fem kategorier som skulle omfatte begrepet formålsbygg:

- 1) Kulturhistoriske bygninger med særlige nasjonale, kulturelle eller historiske hensyn
- 2) Bygg som inneholder heilt sentrale funksjoner, herunder bygninger med krav til sikkerhet
- 3) Spesialtilpassede bygninger med en utforming eller lokalisering som innebærer at det er få alternative lokaler
- 4) Eiendommer som mangler et aktivt leverandørmarked, herunder bygninger som gir utleieren en risikofri investering på kostnad av staten
- 5) Andre eiendommer som eiendom på Svalbard, Bjørnøya og Hope



Pågående byggeprosjekter som vil tre inn i porteføljen av formsålsbygg er blant annet Vikingtidsmuseet og Regjeringskvartalet.

NØKKELTALL

604
Antall leieforhold

3 467 991
Totalt areal (m² BTA)

7 024 462 909
Totale utgifter

23 %
Kommersielt leide lokaler

77 %
Statlig eide lokaler

For å få gjennomført både forskning og undervisning av høy kvalitet, er det behov for en bredde av spesialiserte arealer, der avanserte laboratorier og testanlegg kan ha høye kostnader



Formålsbygg i universitets- og høgskolesektoren

Universitets- og høgskolesektoren står for den største andelen av arealbruk i statlig sivil sektor. Studenter, vitenskapelige og administrative ansatte står for en stor brukergruppe som disponerer arealer over hele landet.

For å få gjennomført både forskning og undervisning av høy kvalitet, er det behov for en stor bredde av spesialiserte arealer, der avanserte laboratorier og testanlegg kan ha høye kostnader.

Ferdighetstrening for yrker i helse- og utdanningssektoren krever et utvalg av arealer for å kunne øve på eksempelvis pasientbehandling, terapi eller kunst og håndverk. I tillegg er arealer som legger til rette for trivsel, studentvelferd og et generelt god læringsmiljø grunnleggende for disse virksomhetene.

Formålsbygg i justissektoren

Formålsbygg i justissektoren er spesielt tilpasset politi, domstoler, kriminalomsorg og beredskap. Politibygg krever som regel høy sikkerhet, god logistikk og fasiliteter som arrest, våpenlager og operasjonssentraler. Rettsbygninger har krav til sikkerhetssoner, skal skille mellom publikum, ansatte og rettens ulike aktører, og bør utformes for å legge til rette for sikkerhet og trygghet. Fengsler og overgangsboliger har krav til sikkerhet, overvåkning og rehabiliteringsfasiliteter.



NØKKELTALL

598
Antall leieforhold

1 256 036
Totalt areal (m² BTA)

3 561 094 166
Totale utgifter

59 %*
Kommersielt leide lokaler

41 % *
Statlig eide lokaler

Formålsbygg i justissektoren er spesielt tilpasset politi, domstoler, kriminalomsorg og beredskap.

*Politi og lensmannsetaten rapporterer på bakgrunn av sikkerhetsvurderinger data til statens lokaler på aggregert nivå. Dette medfører at 100% av arealet står oppført som leid i kommersielt leiemarked på tross av deler av arealet i virkeligheten er en del av statens husleieordning. Basert på rapportering fra tidligere år anslår vi at dette utgjør omentrent 5 prosent.

NØKKELTALL

419
Antall leieforhold

284 771
Totalt areal (m² BTA)

911 772 093
Totale utgifter

32 %
Kommersielt leide lokaler

68 %
Statlig eide lokaler

Flere statlige sektorer har behov for bygninger spredt over hele landet for å sikre nærhet til brukere og operativ drift.



Formålsbygg for andre sektorer

Flere statlige sektorer har behov for bygninger spredt over hele landet for å sikre nærhet til brukere og operativ drift.

Barnevernet benytter både eksisterende bygg, som gårdsbruk og villaer, og spesialbygde institusjoner med færre barn og mer fagpersonell. Arkivverket lagrer dokumenter i fjellanlegg og magasiner med høy sikkerhet og klimakontroll, plassert i ulike regioner. Statens vegvesen har trafikkstasjoner, samt driftsbygg over hele landet, og Tolletaten har tollstasjoner ved grenseoverganger, havner og flyplasser, med bygg til kontroll, lager og administrasjon.

Der de spesialiserte funksjonsbehovene er relativt like vil utvikling av areal- og funksjonsveiledere for standardisering være til god hjelp både for å sikre tilstrekkelig kvalitet og tilpasning av funksjoner, samt areal- og kostnadseffektivitet.

Eksempel

Gjenbruk og moderne lokaler for Riksantikvaren

NØKKELTALL

3994 m ² Ned fra 9015 m ² (56%)	15 554 463 kr Årlig leie redusert med 24 %
27,9 m ² Areal per ansatt ned fra 63 m ²	3 894 kr/m ² Fra 2 267 kr, opp 72%
103 701 kr Kostnad pr ansatt ned 27%	52 666 125 kr Nåverdi besparelse ny kontrakt

I denne flytteprosessen har Riksantikvaren vært gjennom en modningsreise fra sine gamle lokaler i Dronningens gate 13, hvor de hadde store cellekontorer spredt over seks etasjer med et samlet areal på 9015 m² BTA, noe som tilsvarte 63 m² per person. I den nye leieavtalen har de inngått en leiekontrakt i et eget hus på 3994 m².

Riksantikvaren har gjenbrukt opp mot 70 prosent av inventaret, som er i tråd med Riksantikvarens råd om reparasjon og gjenbruk. Det gamle trelastlageret gjenspeiler identiteten til Riksantikvaren meget godt. Beliggenheten i Schweigaardsgate er sentral, og ikke minst så blir Riksantikvaren nabo med Meierikvartalet som Aspelin Ramm holder på å utvikle.

«Dette er Grønlands smykke, og et lavt signalbygg i en gate med mange nye bygninger. Bak den fredete fasaden i Schweigaards gate 28 har vi fått fantastiske kontorlokaler som vi gleder oss til å bo oss inn i.»

Riksantikvar Hanna Geiran

Riksantikvaren flyttet ut fra Dronningens gate 13 før jul 2024, etter å ha holdt til der siden 1991. Her skal gårdeier Selvaag nå bygge om lokalene til leiligheter og på den måten oppfylle planen for Kvadraturen om at prosjektet skal være en viktig generator for nytt byliv i området.

Både før og etter innflytting har Riksantikvar Hanna Geiran postet filmer og pressemeldinger om at de er stolte over å ha kommet i hus på Grønland. "Dette er Grønlands smykke, og et lavt signalbygg i en gate med mange nye bygninger. Bak den fredete fasaden i Schweigaards gate 28 har vi fått fantastiske kontorlokaler som vi gleder oss til å bo oss inn i," sier hun.





Kapittel 3

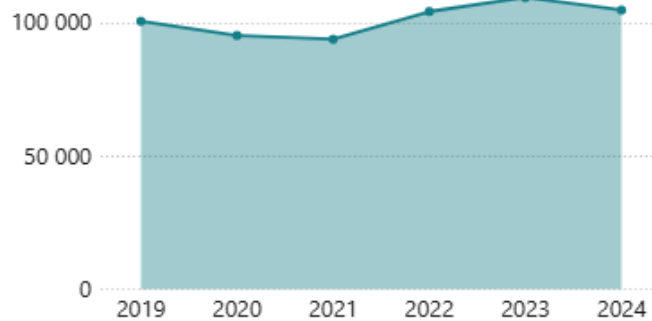
KONTORER

Nedgang i kostnad per årsverk tross økning i kvadratmeterpris

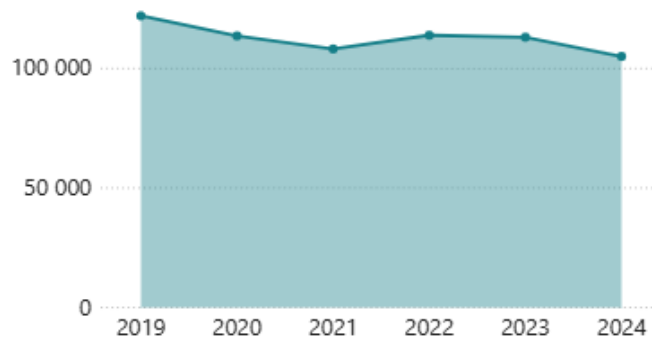
Siden 2019 har vært en økning i nominelle utgifter per årsverk og kvadratmeterpriser for kontorer som leies i det private markedet. Dette er naturlig sett i lys av at de senere årene har vært preget av uvanlig høy inflasjon. Justert for inflasjon har det vært en realnedgang i arealutgifter per årsverk, og en noenlunde nøytral utvikling i kvadratmeterpris, ved leie av kontorlokaler i markedet.

Justert for inflasjon har det vært en realnedgang i arealutgifter per årsverk, og en noenlunde nøytral utvikling i kvadratmeterpris, ved leie av kontorlokaler i markedet.

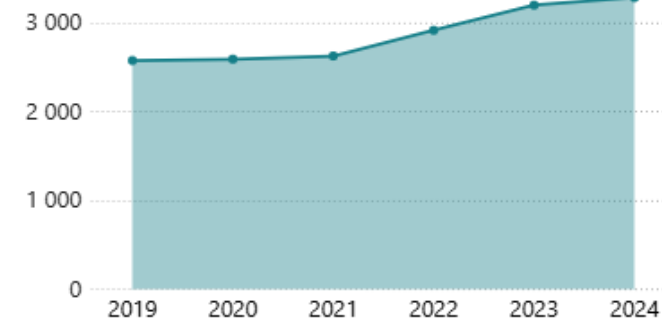
FIGUR 17. NOMINELL UTVIKLING I UTGIFTER PER ÅRSVERK VED LEIE I MARKEDET



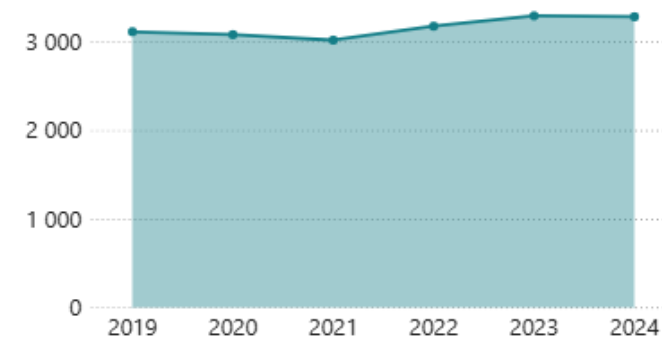
FIGUR 18. REELL NEDGANG I KOSTNAD PER ÅRSVERK VED LEIE I MARKEDET



FIGUR 19. NOMINELL UTVIKLING I KVADRATMETERPRIS VED LEIE I MARKEDET



FIGUR 20. REELL ØKNING I KVADRATMETERPRIS VED LEIE I MARKEDET



Stor utskiftning av leiekontrakter

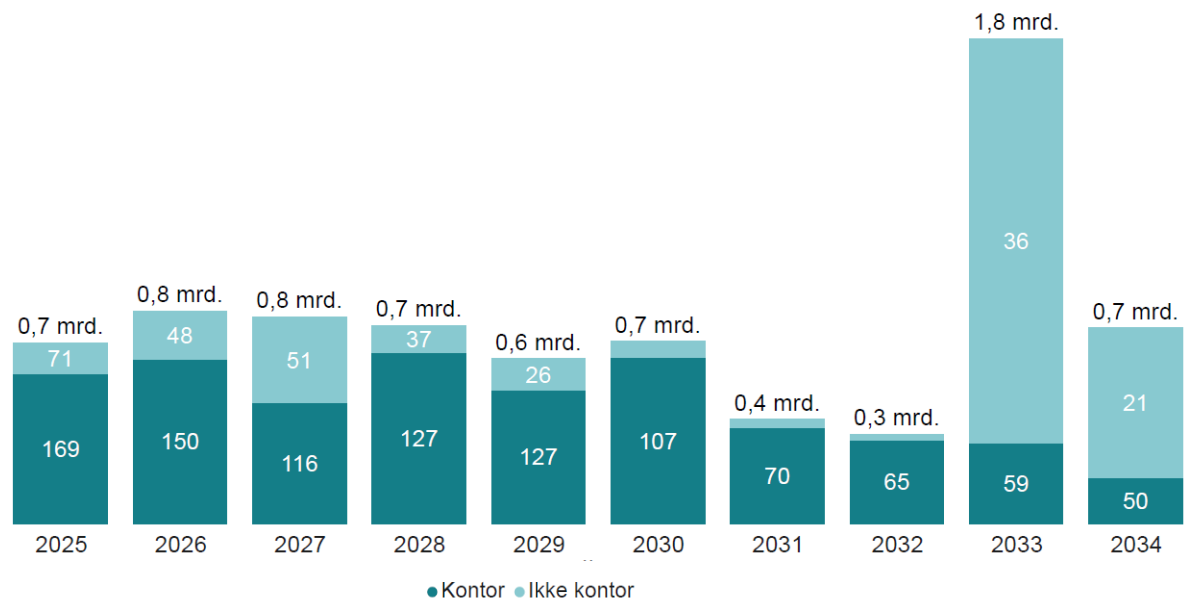
Statlig sivil sektor leide i 2024 lokaler i det private leiemarkedet til en verdi av 9,1 milliarder kroner. Hovedvekten av disse leieforholdene løper ut de neste ti årene. Nye leiekontrakter som skal forhandles utgjør om lag 82 prosent av årlige leieforpliktelsler, og tilsvarer leieutgifter på 7,5 milliarder kroner i 2024.

I løpet av de neste ti årene vil det hvert år forhandles leiekontrakter til en årlig verdi på om lag 700 millioner kroner. Toppåret vil være 2033 med 1,7 milliarder kroner, og drives av at leieavtalen til OsloMet på Pilestredet utløper.

Av dagens årlige leieforpliktelsler har kun 9 prosent kontraktsutløp etter 2034. Rundt 2 prosent av årlige leieutgifter er leieforhold uten en endelig avtalt utløpsdato. De resterende 7 prosent av utgiftsforpliktelsene er knyttet til Politi- og lensmannsetatens leieportefølje. På grunn av sikkerhetsvurderinger er tallene rapportert på et aggregert nivå og lar seg ikke fordele på utløpsår for leiekontraktene.

I løpet av de neste ti årene vil det hvert år forhandles leiekontrakter til en årlig verdi på om lag 700 millioner kroner.

FIGUR 21. LIEIFORPLIKTELSE (BÅDE KONTOR OG «IKKE-KONTOR»)/FORMÅLSBYGG) MED FORFALL I MARKEDET



TABELL 1. LIEIFORHOLD I MARKEDET MED KRAV TIL OBLIGATORISK RÅDGIVNING

År	Antall utløpende leieforhold	Totale utgifter
2025	37	404 227 054
2026	37	529 873 725
2027	38	588 489 029
2028	33	523 489 029
2029	28	412 153 336
2030	29	372 595 702
2031	23	248 221 917
2032	18	226 567 952
2033	27	372 638 760
2034	10	211 030 359
Total	280	3 888 847 036

Ved inngåelse av leieforhold i det private leiemarkedet med leieforpliktelsler over 30 millioner kroner over leieperioden er det i henhold til regjeringsbeslutning obligatorisk for alle virksomheter i statlig sivil sektor (med unntak av NAV og Politiet) å benytte seg av rådgivning fra Statsbygg.

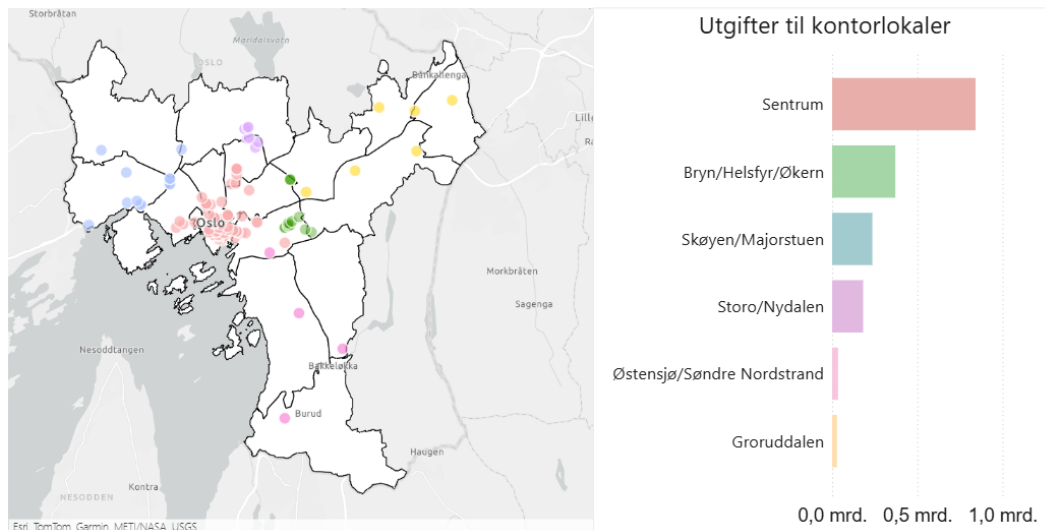
Den generelle anbefalingen for leie i det private leiemarkedet er at prosessen med å konkurranseutsette leieforholdet bør starte 3 år før kontrakten utløper. Dette for å sikre riktig arealbruk, konkurransedyktige vilkår og rasjonelle betingelser.

Økte markedspriser gir lokalisering og arealbruk økt betydning

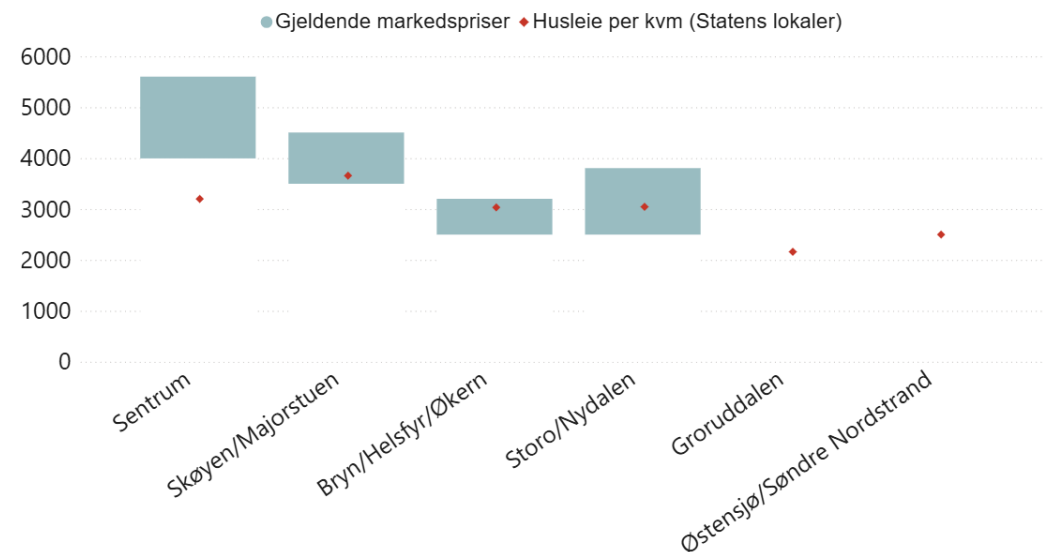
Hoveddelen av statens private leieforhold i Oslo er lokalisert i sentrum, med nesten 50 prosent av kostnadene og 56 prosent av leieforholdene.

Kartet viser at omtrent 50 prosent av utgiftene til kontorlokaler i Oslo er for lokaler i sentrum av byen. Statsbygg forventer at kvadratmeterprisen ved reforhandling av kontrakter i sentrumsnære områder vil øke basert på utviklingen i markedspriser.

FIGUR 22. UTGIFTER TIL KONTORLOKALER FORDELT PÅ OMRÅDER I SENTRUM AV OSLO



FIGUR 23. GEOGRAFISK NEDBRYTNING AV UTGIFTER TIL KONTORLOKALER SETT OPP MOT MARKEDSPRIS



Hoveddelen av statens private leieforhold i Oslo er lokalisert i sentrum, med nesten 50 prosent av kostnadene og 56 prosent av leieforholdene. Kostnaden per kvadratmeter ligger mellom 3 395 kroner i den ene enden (Storo/ Nydalen) og 3967 kroner i den andre (Skøyen/Majorstuen). Det er en forholdsvis moderat variasjon mellom bydelene.

Figuren viser dagens leieutgifter per kvadratmeter sammenlignet med dagens markedspris. For de fleste eksisterende leiekontrakter ligger dagens leiepris enten under eller innenfor markedsnivået. Mange av avtalene i sentrum utløper i løpet av de neste fem årene. Det er sannsynlig at kvadratmeterprisen for lokalene vil øke, og det kan være fornuftig å vurdere om lokalene kan brukes mer arealeffektivt, samt vurdere lokaliseringsmuligheter.

Kostnad per kvadratmeter varierer mellom regioner

Statens leide kontorareal fordeler seg omtrent likt mellom storbyer og utenfor storbyer. Østlandet disponerer omtrent halvparten av leide kontorlokaler i staten. Høyeste gjennomsnittlig kvadratmeterpris er i storbyer på Østlandet med 3 740 kroner, og laveste er utenfor storbyer på Vestlandet med 2 592 kroner i gjennomsnitt. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i storbyer er om lag 600 kroner høyere enn utenfor storbyer.

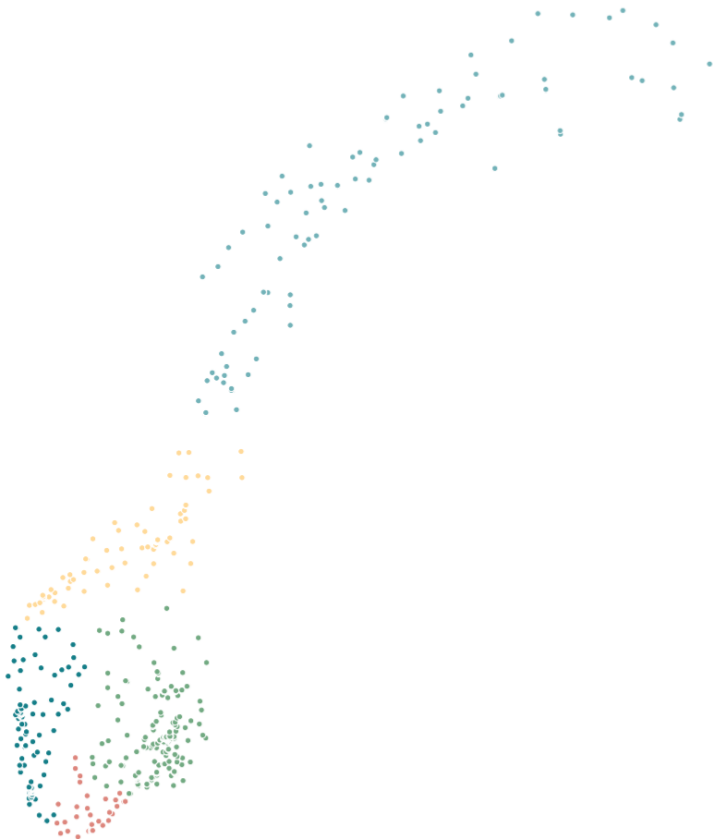
FIGUR 24. SAMLET KONTORAREAL ETTER LANDSDEL OG SEGMENT

Landsdel	Storby	Utenfor storby	Totalt
Midt-Norge	76 595	68 674	145 269
Nord-Norge	35 125	140 862	175 987
Østlandet	453 773	308 876	762 649
Sørlandet	22 076	44 341	66 417
Vestlandet	186 719	78 390	265 109
Totalt	774 288	641 143	1 415 431

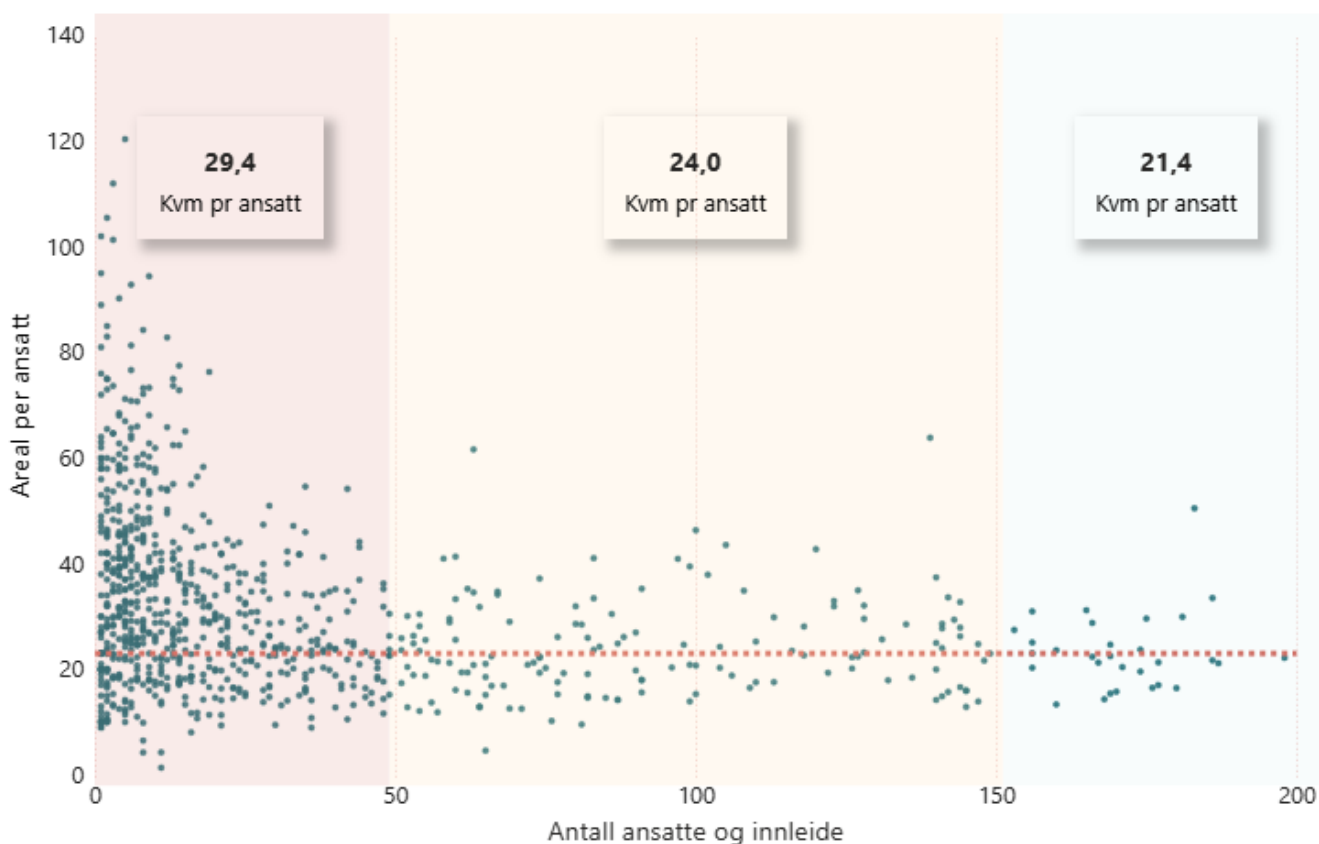
FIGUR 25. REGIONAL KOSTNAD PER KVADRATMETER TIL KONTORLOKALER

Landsdel	Storby	Utenfor storby	Totalt
Midt-Norge	3 578	2 741	3 174
Nord-Norge	3 358	2 963	3 041
Østlandet	3 740	3 053	3 462
Sørlandet	2 886	2 675	2 745
Vestlandet	3 263	2 592	3 059
Totalt	3 571	2 917	3 272

Midt-Norge Nord-Norge Østlandet Sørlandet Vestlandet



FIGUR 26: AREALBRUK PER ANSATT VED ULIKT ANTALL ANSATTE I ET KONTORLOKALE
VISER FALLENDE AREALBRUK VED ØKNING I ANTALL ANSATTE



Samlokalisering kan bidra til ytterligere effektivisering

Dagens gjennomsnittlige arealbruk på 25,5 m² per kontoransatt i statlig sivil sektor er fortsatt et stykke over normtallet for maksimal arealbruk per ansatt på 23 m². Virksomheter som benytter Statsbyggs rådgivningstjeneste oppnår arealtall godt ned mot 18-19 m². Over tid vil det derfor være fullt mulig å redusere arealbruken ytterligere uten at det går på bekostning av funksjonalitet.

Når vi ser på sammenhengen mellom hvor mange ansatte som jobber i et kontorlokale og areal per ansatt er det tydelig at arealbruken er relativt høy i mindre kontorlokaler. Vi ser derfor at en fremgangsmåte for å oppnå ytterligere arealeffektivisering og kostnadsbesparelser kan være å samlokalisere mindre virksomheter i større bygg for å dra nytte av stordriftsfordeler.

Samlokalisering kan også i en del tilfeller gi nyttevirksomheter, utover utgiftsreduksjoner, ved eksempelvis faglige synergier eller effektivisering av oppgaver. Koordinering av nye leiekontrakter, både innenfor samme sektor og på tvers av sektorer, vil kreve tydelig styring og kunnskapsgrunnlag hos departementene.

Eksempel

Ny leiekontrakt for NVE i Oslo

NØKKELTALL

12 426 m ² Ned fra 16 390 m ² (24%)	58 360 700 kr Årlig leie redusert med 12 %
20,7 m ² Areal per ansatt ned fra 36,8 m ²	4 697 Fra 4 060 kr, opp 16%
97 268 kr Leie pr ansatt ned 35%	66 368 759 kr Nåverdi besparelse ny kontrakt

«NVE-bygget i Middelthunsgate 29 (M29) på Majorstuen i Oslo er et av de viktigste og vakreste representantene for modernistisk arkitektur i Norge. Det ble bygget for NVE i 1964, og delvis fredet i 2011. Arkitekturen har en utforming som gir samhørighet mellom NVEs fagområder og omgivelsene, og vitner om hvor sentral vannkraften og vassdragsforvaltningen er i Norge. Nå bygger vi om for å tilpasse bygget for fremtiden, og gleder oss til å ta i bruk funksjonelle og gode lokaler etter at ombygningsprosessen er ferdig.»

Vassdrags- og energidirektør Kjetil Lund

Statsbygg bisto fra 2022-2024 NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) med å anskaffe ny leiekontrakt. Ved årsskiftet 2025 ble ny leieavtale signert. NVE blir værende der de er i dag, men med flere positive justeringer og gevinster.

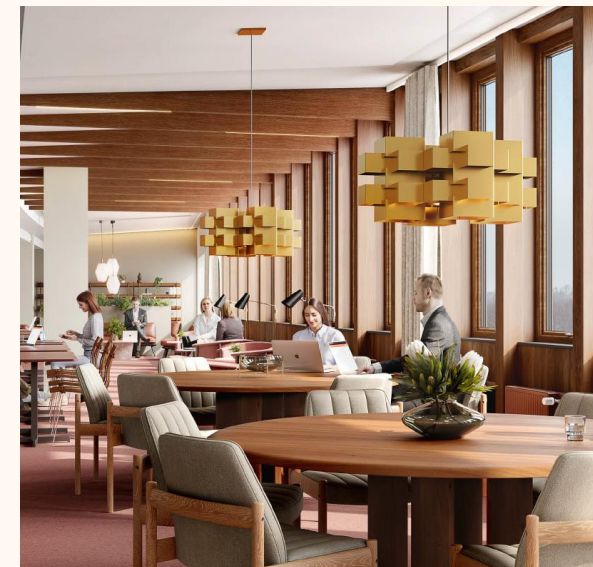
NVE har holdt til i Middelthuns gate 29 på Majorstuen i Oslo så lenge at bygget betegnes som «NVE-bygget». Dette til tross for at bygget også huser Norsk Pasientskadeerstatning (NPE). Nettopp av hensyn til den lange historikken var det viktig for direktoratet at prosessen ble gjennomført til punkt og prikke i henhold til de føringene som gjaldt. NVE viste stor tillit til Statsbyggs faglige evalueringer av tilbud og våre anbefalinger underveis i prosessen.

Både nybygg og eksisterende bygg var med i konkurransen, og til

slutt besluttet NVE å gå i sluttforhandlinger med utleieren de har i dag.

Energidepartementet var deltagende fra start og samarbeidet mellom NVE, Statsbygg og Energidepartementet var svært godt. Rådgivningstjenesten for leie i markedet i Statsbygg er godt fornøyd med å se at departementene tar ansvar for underliggende virksomheters leieforhold og følger opp både areal- og kostnadsbruk.

NVE har signert en porteføljeavtale, og i disse dager holder Statsbygg på å anskaffe lokaler til lokalkontoret i Tønsberg. Arealbehovet er rundt fem prosent av arealbehovet til Oslokontoret, men behovet for en grundig prosess har vist seg like stort.



Nøkkeltall for kontorlokaler per departement i 2024

Departement	Kontorareal	Areal pr ansatt	Kostnad pr kvm	Kostnad pr årsverk
Arbeids- og inkluderingsdepartementet	376 724	20,9	3 183	80 696
Barne- og familiedepartementet	74 094	27,9	3 163	102 820
Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet	133 182	28,9	3 174	112 073
Energidepartementet	59 104	33,1	3 262	148 950
Finansdepartementet	304 902	24,4	2 974	87 803
Helse- og omsorgsdepartementet	108 388	24,1	3 325	112 748
Justis- og beredskapsdepartementet	250 306	26,3	4 031	135 334
Klima- og miljødepartementet	73 218	30,8	3 719	135 930
Kommunal- og distriktsdepartementet	42 068	31,2	2 832	96 151
Kultur- og likestillingsdepartementet	33 924	37,3	3 669	165 810
Kunnskapsdepartementet	117 707	29,0	3 423	125 232
Landbruks- og matdepartementet	88 119	27,7	2 312	89 849
Nærings- og fiskeridepartementet	122 734	28,5	2 984	111 740
Samferdselsdepartementet	227 498	24,1	3 452	146 397
Statsministerens kontor	5 155	33,7	6 613	243 486
Utenriksdepartementet	47 834	30,1	2 974	138 200
Totalt	2 064 957	25,5	3 282	108 274

Gjennomsnittlig areal per ansatt er 25,5 m² med en gjennomsnittlig tilhørende kostnad på ca. 3 300 kroner per m². Lokalkostnaden er i underkant av 110 000 kroner per ansatt.



Kapittel 4

HANDLINGSROM FOR BEDRE STATLIG AREALBRUK

Mål om mer effektive og bærekraftige lokaler som støtter formålet

På vegne av staten er et av Statsbyggs to hovedmål at statlige virksomheter har effektive og bærekraftige lokaler som støtter virksomhetenes formål. For å oppnå disse målene har regjeringen en rekke virkemidler for statlig arealbruk.

Det er en forventning om at departementene har en overordnet styring av sin lokalbruk og at Statsbygg tilbyr rådgivning innen porteføljestyling ved bruk av data i Statens lokaler.

Ved oppstart av nye prosjekt i forbindelse med at det oppstår et statlig arealbehov skal Statsbygg vurdere det prosjektutløsende behovet og legge fram ulike alternativ og kostnadseffektive løsninger. I utredningsfasen hjelper Statsbygg virksomhetene med å bre ut mulighetsrommet for alternative løsninger og å vurdere oppnådd nytte ved nye eller oppgraderte lokaler opp mot kostnadene.

Gjennom utvikling av byggeprosjekt skal den maksimale arealnormen på 23 m² BTA for kontordelen i formålsbygg legges til grunn og alternative arbeidsplasskonsept vurderes.

Statsbygg har en obligatorisk rådgivningstjeneste for leie av lokaler i markedet for leieforpliktelser over 30 millioner kroner. Siden 2018 har staten spart nærmere 3 milliarder kroner på å effektivisere arealbruk og å forhandle frem bedre priser for kontorlokaler som leies i markedet.



Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

Strategi

Ei bærekraftig, kostnads- effektiv og samordna bygg- og eigedomsforvaltning

Strategi for bygg og eigedom i statleg sivil sektor



Porteføljeoversikt for Samferdselsdepartementet 2023

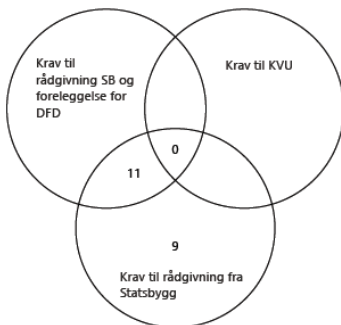
Intro - Hva er dette

Dette er et overblikk over areal og ressursbruk til lokaler for virksomheter underlagt Samferdselsdepartementet (både fra kommersielle og offentlige utleiere).

Rapporten legger vekt på ulike områder som arealbruk og leiekostnader, potensielle arealbesparelser, samt viktige utløpende leieavtaler. Formålet er å gi departementet et sett med KPIer og nøkkeltall som skal gi grunnlag for porteføljestyring.

Det finnes tre ulike terskelverdier som krever handling fra virksomhetens side. (Se figur til høyre for oversikt over lokaler som omfattes av verdiene i perioden 2024-2029)

- Leieforhold med samlet verdi over 30 MNOK krever obligatorisk rådgivning fra Statsbygg.
- Leieforhold med samlet verdi over 100 MNOK krever i tillegg foreleggelse for DFD for uttalelse.
- Leieforhold med samlet verdi over 1 Mrd krever gjennomføring av KVV



Nøkkeltall

111
Lokaler

237 701
Kvadratmeter (BTA)

4 397
Ansatte og innleide

32,25
Areal pr ansatt

Mål nye kontor
18-19 kvm

662 820 594
Kroner

154 889
Kroner pr årsverk

Mål nye kontor
75-100k NOK

2 957
Kroner pr kvm

Hovedfunn

Stor andel av lokalene leies i det kommersielle markedet

Porteføljen viser høy eksponering til det kommersielle leiemarkedet. Dette gir gode muligheter til å tilpasse arealbehovet, men forutsetter at det gjennomføres en grundig prosess ved forhandling av nye leieavtaler. (se areal og kostnader)

Arealeffektivisering

Areal per ansatt gjennom hele porteføljen viser stort potensial for mer effektiv arealbruk og lavere kostnader. (Se potensiell arealbesparelse)

Utløpende leieforhold

Det er 20 leieforhold som omfattes av krav til obligatorisk rådgivning fra Statsbygg, av disse er det 11 som også har krav til foreleggelse for DFD for uttalelse før signering av ny leieavtale. (se obligatorisk rådgivning)



Porteføljeoverblikk og analyser

Departementene er ansvarlige for å utrede behov for lokaler innenfor sine ansvarsområder. Departementene er også ansvarlige for en rasjonell utnyttelse av lokalene til underliggende virksomheter. I forkant av leie av lokaler eller bygning skal departementene påse at sentrale forhold blir tilstrekkelig utredet.

For å bedre bistå departementene i porteføljestyringen, sender Statsbygg årlig ut en porteføljeoversikt i september/oktober. Leveransen inneholder informasjon om arealer for egen og underliggende virksomheter som blant annet kostnads- og arealeffektivitet og utløpende leieforhold. Overblikket viser også antall eiendomsforhold som vil treffe ulike terskelverdier for rådgivning, herunder:

- Obligatorisk rådgivning ved leie i markedet når verdien av leiekontrakten overstiger 30 millioner kroner
- Foreleggelse av leiekontrakt for DFD når verdien av leiekontrakten overstiger 100 millioner kroner
- Krav til konseptvalgutredning når antatt investeringsnivå eller økonomisk forpliktelse kan overstige 1 milliard kroner

I tillegg kan departementer eller statlige virksomheter engasjere Statsbygg for nærmere analyser av deres lokaler eller geografiske områder for bedre koordinering og samlokalisering på tvers av sektorer.

For å bedre bistå departementene i porteføljestyringen, sender Statsbygg årlig ut en porteføljeoversikt i september/oktober.

Undersøke ledige lokaler og vurdere eie/leie

Ved behov for nye lokaler skal det utredes alternative løsninger. I den forbindelse skal det avklares om det finnes ledige statlige lokaler eller statlige tomgangsleieforhold i markedet, som kan dekke behovet. Virksomheter som har ledige lokaler kan legge dette inn i Statens lokaler.

Eksisterer det ikke ledige egnede statlige lokaler eller tomgangsleieforhold, skal departementet ta stilling til om lokalbehovet bør dekkes ved leie i markedet, eller ved gjennomføring av byggeprosjekt i statlig regi. Med byggeprosjekt menes både nybygg, samt kjøp og ombygning av eksisterende bygningsmasse.

Statsbygg bidrar til å utarbeide eie/leie-analyser som belyser fordeler og ulemper ved et privat leieforhold og statlig eierskap. Vurderingen ser særlig på: langsiktighet i arealbehov, eventuelle særskilte sikkerhetsbehov, samt forhandlingsposisjonen til den statlige virksomheten ved inngåelse av en kontrakt eller ved reforhandling. Vurderingen er et underlag for å vurdere videre retningsvalg. Overordnede eie/leie-vurderinger kan være nyttig å gjennomføre tidlig enten før eller i utredningsprosessen.





Ledige statlige lokaler

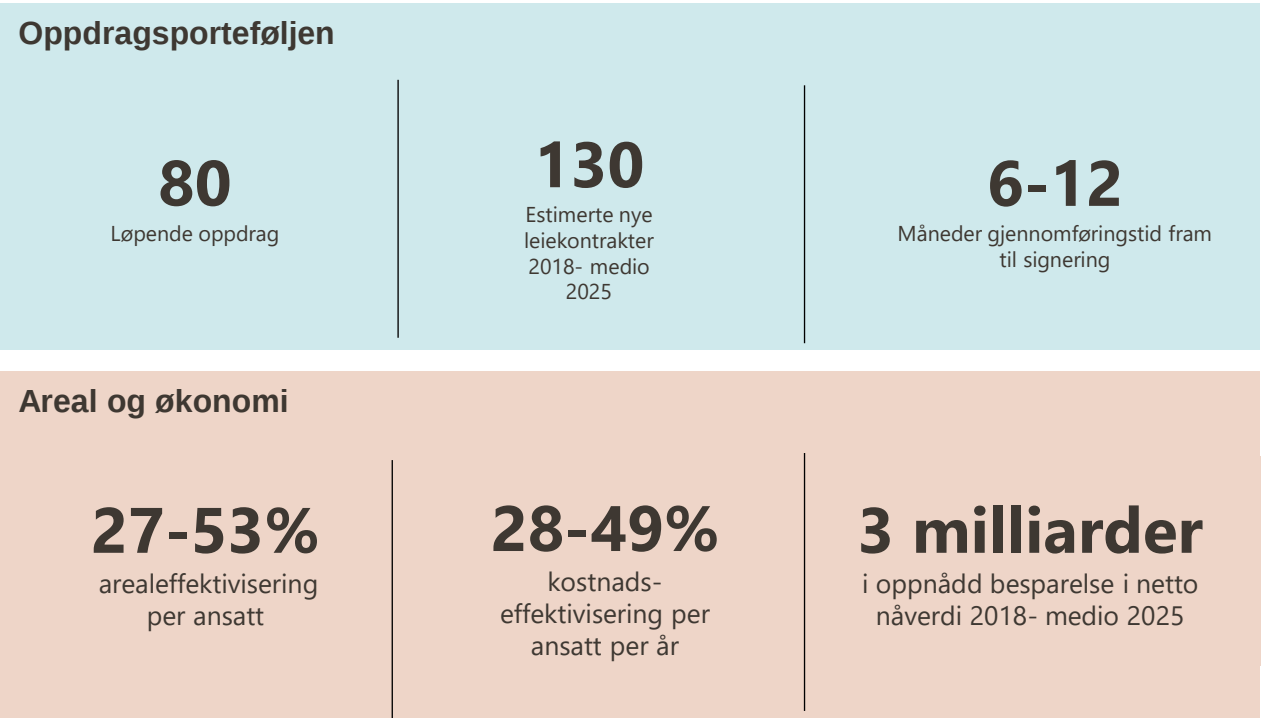
Nasjonalgalleriet, Gamle Norges Bank og Justisbygget i Kristiansand står helt eller delvis tomt, og har behov for nye leietagere.

Rådgivning ved leie i markedet

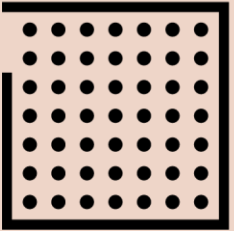
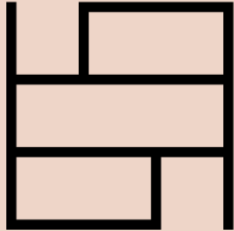
Statsbygg har siden 2020 vært obligatorisk rådgiver i leiesaker der summen av fremtidige leieforpliktelser overstiger 30 millioner kroner. I tråd med forventningene ved innføring av ordningen har Statsbygg etablert et fagmiljø med en standardisert og profesjonalisert prosess for anskaffelse av lokaler i markedet. Tjenesten skal bidra til at statlige virksomheter får funksjonelle og egnede lokaler til konkurransedyktige og seriøse vilkår. Leiekontraktene inngås i tråd med overordnede føringer og gjeldende politikk på området.

Statsbygg bistår med anskaffelse av kontorlokaler gjennom alle faser knyttet til leieforholdet, ved utvikling av arealkonsepter, relokalisering, forhandlinger med utleiere, inngåelse av leieavtaler eller reforhandling av eksisterende avtaler, fra innflytting til fraflytting og tilbakelevering. Statsbygg går ikke inn med prosesseieransvar til virksomhetsutvikling, interne forhandlingsmøter eller kommunikasjonsiltak. Forvaltning av leiekontraktene inngår heller ikke i Statsbyggs mandat.

Tidlig oppstart av rådgivning ved leie i markedet er vesentlig for å oppnå de beste resultatene. Statsbygg anbefaler at prosessen settes i gang 3 år før eksisterende leieavtale utløper.



Tjenesten skal bidra til at statlige virksomheter får funksjonelle og egnede lokaler til konkurransedyktige og seriøse vilkår.

 **BYGG MED**
 **MENING**