

Statistiska centralbyrån, Stockholm

National Central Bureau of Statistics, Stockholm, Sweden

Referent

Datum

Meddelande nr

Sid

Förste aktuarie Jan Håkan Wretman
08/63 05 60/661

1.11.1966

Bo 1966:30

1(9)

ÖVERSIKT ÖVER AKTUELLA HYRESDATA

A survey of recent statistics on rents

1. Inledning

Föreliggande översikt över hyresdata har sammanställts av statistiska centralbyråns (SCB) byrå för bostads- och byggnadsstatistik. Syftet med översikten är att med så aktuella uppgifter som möjligt belysa bostadskostnaderna för hyreslägenheter. Flertalet data har tidigare redovisats i olika sammanhang. I ett fall rör det sig dock om en bearbetning, som gjorts av primärmaterial speciellt för denna rapport.

Översikten grundar sig på statistiska undersökningar av bostadskostnader, vilka har utförts av SCB, statens hyresråd och bostadsstyrelsen under senare år, främst perioden 1963 - 65. För en utförligare redovisning av ifrågavarande material hänvisas till tidigare publicerade rapporter (se källhänvisningarna).

Ifrågavarande hyresundersökningar har utförts för skilda ändamål. De avser därför delvis olika lägenhetskategorier. Vidare har i viss utsträckning olika definitioner tillämpats. Det gör att tabeller som baseras på olika material inte är sinsemellan fullt jämförbara. Direkt jämförbarhet föreligger endast då det gäller uppgifter, som redovisas i samma tabell. De huvudsakliga skillnaderna i undersökningspopulationen, redovisningsperioden, definitioner m.m. framgår av följande presentation av källmaterialet.

2. Källmaterial

a. Bostadskostnadsundersökningen i samband med folk- och bostadsräkningen (FoB) 1965 omfattade bl.a. hyreslägenheter i en-, två- och flerfamiljshus i hela riket. De redovisade hyrorna avser perioden oktober 1964 - september 1965.

Referenser:

Bostadskostnader hösten 1965 enligt en intervjuundersökning (Statistiska meddelanden, Be 1966:14). En mera fullständig redogörelse finns vid utredningsinstitutet, SCB. (Rapport och redogörelse för resultatet av bostadskostnadsundersökningen i samband med folk- och bostadsräkningen 1965, maj 1966.)

Dessa meddelanden ges ut intermittent. Prenumeration kan göras genom varje bokhandel eller genom AB Nordiska Bokhandeln. Stockholm (postgiro nr 87, bankgiro nr 73-40 66). Pris: helår 200 kr, lösnummer kr 1:25 (om ej annat anges); undergrupp I resp. H: 75 kr; undergrupp Am, J resp. U: 40 kr; undergrupp Be, Bo, Fi, R resp. V: 25 kr. Ansvarig utgivare: Gustaf Berglund, Statistiska centralbyrån, Fack, Stockholm 27.

These reports are issued from time to time by the National Central Bureau of Statistics, Fack, Stockholm 27, Sweden. The reports may be obtained from Nordiska Bokhandeln, Stockholm, Sweden. Annual subscription: Sw. Kr. 200, Single issue: Sw. Kr. 1:25 (unless otherwise specified); Subgroups I and H respectively: Sw. Kr. 75, Subgroups Am, J and U, respectively: Sw. Kr. 40, Subgroups Be, Bo, Fi, R and V, respectively: Sw. Kr. 25.

b. Bostadskostnadsundersökningen för dyrortsundersökningen 1964 ger data för hyreslägenheter i privatägda fastigheter och bostadsrättslägenheter i hus med minst tre bostadslägenheter. De båda kategorierna av lägenheter redovisas sammanlagda. Urvalet omfattade lägenheter i 270 av rikets 282 kommunblock. I undersökningen ingick lägenheter om 1 rum och kokvrå samt 1 - 3 rum och kök i hus byggda 1901 - 1963. De redovisade bostadskostnaderna (hyror resp. kostnader för bostadsrättslägenheter) avser år 1964.

Referenser:

Dyrortsundersökningen 1964 (Statistiska meddelanden, H 1965: 93). Promemorior och maskinlistor vid byrån för handels-, samfärdsel- och prisstatistik, SCB.

c. Hyreslagstiftningssakkunnigas undersökning av bostadshyror ("hyressplitringsundersökningen") omfattade hyreslägenheter i hus med minst tre bostadslägenheter i elva städer med hyresreglerad bostadsmarknad (Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Västerås, Borås, Jönköping, Karlstad, Östersund, Luleå och Växjö). I urvalet ingick dels lägenheter i privatägda fastigheter, dels lägenheter i fastigheter ägda av allmännyttiga bostadsföretag. Undersökningen omfattade lägenheter om 1 - 5 rum och kök med centralvärme, wc samt bad- eller duschrum i hus byggda 1931 - 1960 (i Stockholm och Göteborg 1921 - 1960). I var och en av städerna undersöktes dels lägenheter om två rum och kök, dels lägenheter i en (Stockholm och Göteborg två) av de övriga storleksklasserna. De redovisade hyrorna avser perioden oktober 1963 - september 1964.

Referenser:

Undersökning angående hyressplittringen på uppdrag av hyreslagstiftningssakkunniga utförd av statistiska centralbyråns utredningsinstitut (SCU 1966:15).

d. Statens hyresråds (numera SCBs) årliga fastighetsomkostnadsundersökningar omfattar hyresreglerade fastigheter, som innehåller minst tre bostadslägenheter, och för vilka grundhyra har fastställts. I urvalet ingår endast privatägda fastigheter. De i denna sammanställning redovisade hyrorna avser år 1964.

Referenser:

Redogörelse för 1965 års fastighetsomkostnadsundersökning (Statens hyresråd, oktober 1965).

e. De årliga hyresundersökningarna för konsumentprisindex omfattar hyreslägenheter i en-, två- och flerfamiljshus i hela riket. Undersökningarna omfattar ett urval av lägenheter om 1 rum och kokvrå samt 1 - 4 rum och kök.

Referenser:

Material vid byrån för handels-, samfärdsel- och prisstatistik, SCB.

f. SCBs (tidigare bostadsstyrelsens) statistik över högsta hyra (exkl. bränsle) fastställd i samband med slutligt lånebeslut ("maximihyra") belyser fr.o.m. 1957 hyresnivån i statligt belånade privatägda hus, som innehåller minst tre bostadslägenheter, och för vilka maximihyra har fastställts. Före 1957 ingick även hus uppförda av kommunala, allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag.

Referenser:

Material vid byrån för bostads- och byggnadsstatistik, SCB.

Lägenheter, som hyrs ut möblerade, ingår inte i undersökningarna. Lägenheter med reducerad hyra till följd av tjänst-avtal e.d. har medtagits i dyrorts- och hyressplittringsundersökningarna endast i de fall en marknadsmässig hyra har kunnat anges.

Vid bostadskostnadsundersökningen i samband med FoB 1965 och vid hyresundersökningarna för konsumentprisindex har lägenheter med reducerad hyra medtagits i de fall de inte varit upplåtna helt kostnadsfritt.

3. Undersökningsvariabler och hyresmått

De material som använts ger på olika sätt upplysningar om hyrans samband med vissa andra egenskaper hos lägenheten. Följande tablå anger några viktigare bakgrundsvariabler, som redovisas i föreliggande rapport.

Bakgrunds- variabel	Bost.kostn.- undersökn., FoB 1965	Dyrorts- under- sök.	Hyres- splittr.- undersökn.	Fastighets- omkostn.- undersökn.	Kons.- pris- index	Statistik över maxi- mihyra
Antal rum	x	x	x		x	
Byggnadsår	x	x	x	x	x	x
Geografiskt läge	x	x	x	x		x

Hyressplittringsundersökningen skiljer mellan privatägda fastigheter och fastigheter ägda av allmännyttiga bostadsföretag. Fastighetsomkostnadsundersökningen skiljer mellan fastigheter med och fastigheter utan statliga lån.

Av följande tablå framgår vilka hyresmått från de olika undersökningarna, som redovisas i föreliggande översikt.

Hyresmått	Bost.kostn.- undersökn. FoB 1965	Dyrorts- under- sök.	Hyres- splittr.- unders.	Fastighets- omkostn.- undersökn.	Kons.- pris- index	Högsta total- hyra
Hyra i kr/lgh	x	x			x	
Hyra i kr/m ²			x	x	x	x

I bostadskostnadsundersökningen i samband med FoB 1965, dyrortsundersökningen och hyressplittringsundersökningen redovisas totalhyra (bruttohyra) inklusive alla tillägg. I fas-

tighetssomkostnadsundersökningarna finns uppgifter om dels totalhyror inklusive alla tillägg, dels totalhyror exklusive tillägg för bränsle, vatten och avlopp. Hyresundersökningarna för konsumentprisindex lämnar uppgifter om dels totalhyror, dels kallhyror.

Det hyresbelopp som redovisas i statistiken över maximi-hyra fastställd i samband med lånebeslut avser totalhyra exklusive bränsle.

4. Redovisning av hyresdata

Tabell 1, som hämtats från bostadskostnadsundersökningen i samband med FoB 1965, visar den genomsnittliga bruttohyran för hushåll, i vilka bostadsföreståndaren eller hans maka haft till statlig inkomstskatt taxerad inkomst. (Pensionärer har därvid redovisats till en inkomst av minst folkpensionens storlek.) Hushåll utan redovisad bostadskostnad ingår inte i materialet. Övriga städer med mer än 40 000 invånare är Norrköping, Uppsala, Västerås, Hälsingborg, Örebro, Linköping, Borås, Eskilstuna, Gävle, Jönköping, Karlstad, Södertälje, Halmstad, Sundsvall (med Skön, Alnö och Selånger), Umeå (med Umeå landskommun).

Tab. 1 GENOMSNITTLIG BRUTTOHYRA OKTOBER 1964 - SEPTEMBER 1965 FÖR HYRESLÄGENHETER AV OLIKA STORLEK OCH ÅLDER I OLIKA REGIONER. KR/LÄGENHET

Region	Byggnadsår	Lägenhetsstorlek			
		Högst 1 rum och kök	2 rum och kök	3-4 rum och kök	5 el. fler rum och kök
Stockholm, Göteborg och Malmö med förorter	-1940	1 632	2 215	3 339	7 721
	1941-1950	1 916	2 768	3 776	5 060
	1951-1960	2 634	3 323	4 230	6 146
	1961-	2 782	3 905	5 132	6 387
Övr. städer med mer än 40 000 inv.	-1940	1 367	1 885	2 628	5 218
	1941-1950	1 746	2 448	3 591	4 965
	1951-1960	2 174	3 095	3 969	6 051
	1961-	2 152	3 552	4 727	6 146
Övr. riket	-1940	1 259	1 622	2 215	3 701
	1941-1950	1 625	2 277	2 822	3 086
	1951-1960	1 442	3 039	3 874	4 405
	1961	2 275	3 219	4 333	5 075

Källa: Rapport och redogörelse för resultatet av bostadskostnadsundersökningen i samband med folk- och bostadsräkningen 1965.

I tabell 2 redovisas bostadskostnader för hyres- och bostadsrättslägenheter enligt dyrtortsundersökningen 1964. De kommunblock i vilka ingår städer med mer än 40 000 invånare är: Göteborg, Malmö, Norrköping, Västerås, Uppsala, Örebro, Hälsingborg, Linköping, Borås, Eskilstuna, Gävle, Sundsvall, Solna/Sundbyberg, Jönköping, Karlstad, Umeå, Lund, Södertälje, Halmstad.

Tab. 2 GENOMSNITTLIG BOSTADSKOSTNAD ÅR 1964 FÖR HYRES- OCH BOSTADSRÄTTSLÄGENHETER AV OLIKA ÅLDER OCH STORLEK I OLIKA REGIONER. KR/LÄGENHET

Region	Byggnadsår 1901 - 1945				Byggnadsår 1946 - 1963			
	1 rum o. kokvrå	1 rum o. kök	2 rum o. kök	3 rum o. kök	1 rum o. kokvrå	1 rum o. kök	2 rum o. kök	3 rum o. kök
Stockholm	1 555	1 699	2 474	3 269	1 803	2 346	2 962	3 855
Kommunblock med städer över 40 000 inv. (exkl. Stockholm)	1 350	1 428	2 052	2 701	1 672	2 144	2 843	3 710
Övriga kom- munblock	1 279	1 389	1 951	2 527	1 660	2 183	2 908	3 646

Källa: Material från dyrortsundersökningen 1964.

I tabell 3 a-b redovisas totalhyror för lägenheter med centralvärme, wc samt bad- eller duschrum enligt hyres-splittringsundersökningen. I urvalet av lägenheter ägda av allmännyttiga bostadsföretag i Stockholm har man inte gjort någon uppdelning på inner- och ytterområde (d.v.s. staden inom resp. utom tullarna), då sådana lägenheter förekommer i mycket liten utsträckning i innerstaden.

Tab. 3 GENOMSnittlig HYRA OKT. 1963 - SEPT. 1964 FÖR HYRESLÄGENHETER AV OLIKA
STORLEK OCH ÅLDER PÅ VISSA ORTER. PRIVATÄGDA FASTIGHETER OCH FASTIGHETER ÄGDA
AV ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG. KR/M²

a) Lägenheter med 2 rum och kök.

Ort	Ägare	Byggnadsår					
		1921-30	31-40	41-45	46-50	51-55	56-60
Stockholm	Priv.	42,10	47,56	54,35	51,88	61,33	61,81
Inneromr.							
Stockholm	Priv.	34,32	44,97	47,98	48,20	56,40	55,18
Ytteromr.							
Stockholm	Allm.-nytt.	..	..	..	51,31	54,86	55,90
Göteborg	Priv.	39,02	42,92	48,30	49,78	55,79	57,28
	Allm.-nytt	..	..	..	52,37	56,53	56,47
Malmö	Priv.	..	34,87	40,92	43,61	45,68	48,84
	Allm.-nytt	..	..	..	42,59	43,76	45,57
Norrköping	Priv.	..	35,09	41,32	43,19	50,59	54,10
	Allm.-nytt	..	..	..	47,84	47,36	51,53
Västerås	Priv.	..	39,62	44,81	46,50	50,07	53,37
	Allm.-nytt	..	..	..	42,37	48,61	52,31
Borås	Priv.	..	36,60	39,40	44,98	51,53	53,66
	Allm.-nytt	..	..	..	46,67	48,96	49,74
Jönköping	Priv.	..	36,63	39,35	42,94	53,08	53,61
	Allm.-nytt	..	..	..	43,27	47,78	49,27
Karlstad	Priv.	..	34,57	43,11	45,66	52,07	56,00
	Allm.-nytt	..	..	..	48,92	48,95	51,30
Luleå	Priv.	..	39,52	45,80	50,21	53,56	64,21
	Allm.-nytt	..	..	..	51,21	56,23	50,34
Växjö	Priv.	..	26,67	37,59	41,90	49,45	46,37
	Allm.-nytt	..	..	..	43,83	49,62	55,07
Östersund	Priv.	..	39,92	46,85	47,85	57,86	61,41
	Allm.-nytt	..	..	..	44,76	..	56,94

Källa: Undersökning angående hyressplittringen.

b) Lägenheter med 3 rum. och kök.

Ort	Ägare	Byggnadsår					
		1921-30	31-40	41-45	46-50	51-55	56-60
Stockholm	Priv.	39,63	46,00	54,57	53,77	61,71	65,46
Inneromr.							
Stockholm	Priv.	37,26	44,10	47,11	47,27	54,84	53,02
Ytteromr.							
Stockholm	Allm.-nytt	..	..	..	49,50	53,39	54,79
Göteborg	Priv.	35,87	41,79	48,59	49,56	55,01	55,45
	Allm.-nytt	..	..	..	50,67	55,56	55,66
Malmö	Priv.	..	34,07	39,60	41,95	45,59	49,09
	Allm.-nytt	..	..	..	42,06	43,05	44,93
Luleå	Priv.	..	36,42	44,48	50,48	56,67	60,53
	Allm.-nytt	..	..	..	49,23	53,64	57,49
Växjö	Priv.	..	29,91	33,96	38,47	42,44	48,13
	Allm.-nytt	..	..	..	43,17	46,89	53,07
Östersund	Priv.	..	37,83	42,44	46,52	55,11	60,56
	Allm.-nytt	..	..	..	42,55	..	54,39

Källa: Undersökning angående hyressplittringen.

I tabell 4 redovisas uppgifter från 1965 års fastighetsomkostnadsundersökning. Vid fastigheter som ombyggs i sådan omfattning, att nya grundhyror fastställs enligt nybyggnadskalkyl, har ombyggnadsåret använts som färdigställandeår. I "Stockholm med förorter" ingår: Stockholm, Djursholm, Lidingö, Nacka, Solna, Sundbyberg, Danderyd, Saltsjöbaden, Sollentuna, Stocksund och Täby.

Tab. 4 GENOMSNITTLIG HYRA INKL. RESP. EXKL. BRÄNSLE-, VATTEN- OCH AVLOPPS-TILLÄGG ÅR 1964 FÖR HYRESLÄGENHETER I FASTIGHETER AV OLIKA ÅLDER PÅ HYRES-REGLERADE ORTER. KR/M²

Färdigställandeår	Stockholm m. förorter		Övriga orter	
	Inkl.	Exkl.	Inkl.	Exkl.
- 1941	39,46	32,85	30,54	24,45
1942 - 1947	48,62	40,18	42,11	33,34
1948 - 1949	49,90	41,87	44,66	36,44
1950 - 1951	52,62	44,98	46,10	37,77
1952 - 1953	58,46	50,37	48,88	40,26
1954 - 1955	54,27	46,41	48,15	40,44
1956 - 1957	55,29	47,81	50,68	43,60
1958	53,74	47,16	51,02	44,82
1959	55,59	49,31	50,66	44,39
1960	56,95	51,24	54,47	47,98
1961	59,39	53,13	55,75	49,65
1962	62,62	57,54	57,88	52,53

Källa: 1965 års fastighetsomkostnadsundersökning.

I tabellerna 5 och 6, som grundar sig på hyresundersökningarna för konsumentprisindex, utgör kallhyran totalhyra exklusive bränslekostnad. Uppgifterna i tab. 5 avser oktober månad 1965. Tab. 6 grundar sig på beräkningar som genomgående avser kallhyra i oktober månad. Hyresindex ingår som en del av bostadskostnadsposten i konsumentprisindex.

Tab. 5 GENOMSNITTLIG TOTALHYRA RESP. KALLHYRA I OKT. 1965 (MÅNADSHYRA) FÖR HYRESLÄGENHETER AV OLIKA STORLEK OCH ÅLDER. KR/LÄGENHET

Byggnadsår		Lägenhetsstorlek				
		1 rum och kokvrå	1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök
Före 1945	Totalhyra	107,84	101,15	154,43	171,74	261,20
	Kallhyra	91,68	87,87	132,33	159,75	231,08
1945 el. senare	Totalhyra	142,65	159,78	252,71	308,77	350,91
	Kallhyra	128,20	141,09	225,50	283,59	341,27

Källa: Material från 1965 års hyresundersökning för konsumentprisindex.

Tab. 6 HYRESINDEX BERÄKNAD PÅ KALLHYRA 1955 - 1965. OKTOBER MÅNAD 1955 BASMÅNAD

År	Hyresindex	År	Hyresindex
1955	100,00	1961	127,76
1956	101,97	1962	132,24
1957	108,35	1963	138,67
1958	111,54	1964	145,38
1959	118,47	1965	162,10
1960	122,07		

Källa: Material från hyresundersökningar för konsumentprisindex.

Den genomsnittshyra, som redovisas i tabell 7, grundar sig på de vid beslutet om statligt lån av länsbostadsnämnderna fastställda maximihyrorna uppräknade med generella hyreshöjningar, som tillkommit därefter. Uppgifterna gäller hus belägna i ett område, som omfattar Götaland (utom Skåne och Göteborg), Svealand (utom Stockholm med vissa omkringliggande kommuner) samt Gävleborgs län.

Tab. 7 BERÄKNAD GENOMSNITTLIG ÅRSHYRA (EXKL. BRÄNSLEKOSTNAD) PER DEN 1 JAN. 1966 FÖR HYRESLÄGENHETER I STATLIGT BELÅNADE FLERFAMILJSHUS AV OLIKA ÅLDER, FÖR VILKA MAXIMIHYRA FASTSTÄLLTS. KR/M²

Färdigställandeår	Hyra	Färdigställandeår	Hyra
1952	48,35	1959 ¹⁾	46,36
1953	49,27	1959 ²⁾	47,61
1954	47,88	1960	49,70
1955	50,33	1961	48,27
1956	51,63	1962	49,42
1957	45,46	1963	51,81
1958	47,72		

Källa: Beräkningar utförda inom bostadsstyrelsen till 1966 års statsverksproposition.

1) Lägenheter med preliminärt lånebeslut före 1.1.1958.

2) Lägenheter med preliminärt lånebeslut fr.o.m. 1.1.1958.