

P3
7

Bo 1973:45

Stenige
BO

Producent:
STATISTISKA CENTRALBYRÅN
Enheten för bostads- och
fastighetsstatistik
Förfrågningar:
Byrådirektör L Malmring
tel 08 - 14 05 60 - 4786

28 november 1973

Nr Bo 1973:45

FASTIGHETSOMKOSTNADSUNDERSÖKNINGEN 1973

Expenses, maintenance and running costs of real estates
the 1973 survey

SAMMANFATTNING

Statens hyresråd har fr o m 1952 t o m 1965 utfört undersökningar rörande fastighetsomkostnader. Dessa fastighetsomkostnadsundersökningar (FOU) överflyttades den 1 januari 1966 till statistiska centralbyrån (SCB), där de är förlagda till avdelningen för areell statistik, enheten för bostads- och fastighetsstatistik (BF-enheten).

Undersökningarnas resultat har tidigare använts som underlag för de förslag till generella hyreshöjningar för fastigheter i hyresreglerade orter, som statens hyresråd hade att avge till Kungl Maj:t. De vid 1971 års riksdag fattade besluten om förlängning och förändring av hyresregleringslagen innebär bl a att systemet med generella hyreshöjningar på grund av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning upphävt. Resultaten av 1973 års FOU avses bl a tjäna som underlag för de centrala överenskommelser mellan hyresmarknadens parter som förutsätts ske enligt hyresregleringslagen.

Fastighetsomkostnadsundersökningen 1973, som avser kalenderåren 1971 och 1972, skall belysa de förändringar av fastighetsomkostnaderna som skett under denna tidsperiod.

POPULATION, URVAL OCH SKATTNINGSMETODIK

Undersökningspopulationen omfattar fastigheter med fr o m 1 oktober 1972 hyresreglerade bostadslägenheter. Endast fastigheter med minst 4 bostadslägenheter har undersökts. Fr o m årets undersökning ingår ej heller fastigheter med mindre än 250 m² bostadsyta eller med bostadsytan utgörande mindre än hälften av den totala lägenhetsytan. Undantagna är även jordbruksfastigheter, fastigheter med subventionerade bostäder såsom vissa tjänste-, pensionärs- och studentbostäder samt fastigheter med endast möblerade lägenheter. Lägenheter i fastigheter som ägs eller förvaltas av stat, kommun, landsting, allmänt bostadsföretag eller bostadsrättsförening har ej betraktats som hyresreglerade.

FOU 1973 grundar sig på ett urval av fastigheter från 1972 års fastighetstaxeringsregister. 1972 års FOU baserade sig på ett urval av fastigheter från 1965 års folk- och bostadsräkning.

Urvalet har dragits genom tillämpning av s k stratifierat urval. Vid urvalsdragningen stratifierades materialet efter region, byggnadsår, typkod (vid fastighetstaxeringen), ägarkod och när det gäller fastigheter byggda t o m 1944 efter fastighetens bostadsyta.

Totalt ingår 6 201 fastigheter i urvalet till 1973 års FOU.

STATISTISKA
CENTRALBYRÅN

1973.12 -03

Biblioteket

Utgivare: Statistiska centralbyrån, Fack, 102 50 Stockholm 27

Statistiska meddelanden ges ut intermitent. Prenumeration kan göras genom bokhandeln eller hos Allmänna Förlagets Distribution, Fack, 162 10 Vällingby 1. Årsprenumeration inkl moms: hela serien 650 kr; undergrupperna Am och N vardera 150 kr; undergrupperna I, Iv, J och T vardera 120 kr; undergrupperna Bo och P vardera 90 kr; undergrupperna R och U vardera 60 kr; undergrupperna Be, H, Pa och S vardera 35 kr. Lösnummerpris: 4:— inkl moms (om ej annat anges). Ansvarig utgivare: Lennart Fastbom, Statistiska centralbyrån.

Published by the National Central Bureau of Statistics, Fack, S-102 50 Stockholm 27, Sweden

The Reports are issued from time to time. They may be obtained from Allmänna Förlagets Distribution, Fack, S-162 10 Vällingby 1, Sweden. Annual subscription: Sw.Kr. 552.50. Subgroups Am, N respectively: Sw.Kr. 127.50, subgroups I, Iv, J, T respectively: Sw.Kr. 102.—; subgroups Bo, P respectively: Sw.Kr. 76.50; subgroups R, U respectively: Sw.Kr. 51.—; subgroups Be, H, Pa, S respectively: Sw.Kr. 29.75. Single issue: Sw.Kr. 3.40 (unless otherwise specified).

Sampelvärdena har räknats upp med vikter som är omvänt proportionella mot de utvalda fastigheternas urvalssannolikheter. I skattningsmomentet har korrigering gjorts för bortfallet. Huvudsakligen redovisas skattningar av totaler, t ex taxeringsvärde, total bostadshyra etc. I viss utsträckning publiceras även kvot-skattningar, dvs kvoten mellan uppräknade totaler, t ex reparations- och underhållskostnader i kronor per kvadratmeter.

UNDERSÖKNINGSVARIABLER

I undersökningen infordrades bl a uppgifter om taxeringsvärde, inteckningslån, antal bostadslägenheter, lokaler och garage med uppgifter om ytor, bashyror och övriga intäkter fördelade på generella hyreshöjningar, tillägg för bränsle och varmvatten m m. Omkostnaderna är fördelade på hyresförkluster, räntekostnader, löner, kommunala avgifter, försäkringar, reparationer och underhåll samt övriga kostnader. Utgifter för bränsle har ej redovisats.

DEFINITIONER

Med bashyra avses följande hyra.

a. Med bashyra avses för perioden 1 januari 1971 - 30 september 1972 den hyra som enligt lag eller myndighets beslut gällde den 31 december 1968, dvs vid sistnämnda tidpunkt gällande grundhyra (maximihyra) jämte då medgiven generell hyreshöjning - innefattande såväl normal räntekompensation som i förekommande fall tilläggskompensation. Har ny bashyra fastställts av hyresnämnd efter den 31 december 1968 men före den 1 januari 1971 avses den av hyresnämnden fastställda hyran.

b. Med bashyra avses för perioden 1 oktober - 31 december 1972 det hyresbelopp som enligt lag eller myndighets beslut gällde den 30 september 1972, dvs vid sistnämnda tidpunkt gällande bashyra jämte då medgiven generell hyreshöjning. Har ny bashyra från den 1 oktober 1972 bestämts genom överenskommelse mellan hyresvärd eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och organisation av hyresgäster eller fastställts genom hyresnämnds beslut avses den överenskomna hyran.

c. Med bashyra jämställs såväl i fall a. som b. ovan även avtalad ersättning utöver bashyra för ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete. I fall b. ovan gäller detta även om denna ersättning inte inkluderas i bashyran vid träffad överenskommelse om ändrad bashyra. I den mån generell hyreshöjning utgått på sådan före den 1 oktober 1972 utgående avtalad ersättning som ej inkluderas i bashyran uppräknas ersättningen från och med nämnda dag med den 30 september 1972 medgiven generell hyreshöjning.

Bostadsbashyra (bobashyra) för en fastighet är summan av bashyrorna för de till fastigheten hörande bostadslägenheterna. Total bashyra för en fastighet är summan av bashyrorna för bostadslägenheter och lokaler (inkl garage).

Total bostadshyra (i) för en fastighet är summan av totalhyrorna för till fastigheten hörande bostadslägenheter.

Total bostadshyra (e) utgöres av total bostadshyra (i) exklusive bränsletillägg och vatten- och avloppstillägg.

Total hyra (e) utgöres av total bostadshyra (e) samt motsvarande hyra för till fastigheten hörande lokaler och garage.

Lönekostnader avser löner till fastighetsförvaltare och fastighetsskötare. I lönekostnaden ingår även vissa arvoden (för bokföring, revision m m).

Kommunala taxor utgöres av avgifter för vatten och avlopp, elström, renhållning, snöskottning, sophämtning samt hissbesiktning. Avgiften för vatten och avlopp är dock nedräknad med motsvarande tillägg som hyresgästerna betalar utöver bashyran.

Reparationer och underhåll redovisas dels totalt, dels med särredovisning av kostnader för ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten vilka föranlett eller bedömts föranledda höjning av bashyrorna. Kostnaderna avser såväl yttre som inre arbeten.

Övriga utgifter avser kostnader för plantering, försäkringar, tomträttsavgäld, förbrukningsmaterial, telefon, porto, välgav-
gifter m m.

INSAMLING, BEARBETNING OCH BORTFALL

Uppgifterna har inhämtats med stöd av Kungl Maj:ts kungörelse om skyldighet för rörelseidkare och ägare till flerfamiljshus att lämna statistiska uppgifter (SFS 1966/37). Uppgifterna har därvid insamlats på frågeformulär, vilka utsändes till berörda fastighetsägare i början av februari 1973. Efter hand som materialet inkom till SCB blev det föremål för manuell granskning, varvid uppgifterna i stor utsträckning måste kompletteras eller korrigeras genom kontakter med uppgiftslämnarna. Av de inkomna formulären kunde 4 681 läggas till grund för tabellframställningen, vilken skedde efter en omfattande maskinell granskning av primärmaterialet.

Skillnaden i antal bearbetade och antal utvalda enheter hänförs sig dels till s k övertäckning dels bortfall bl a till följd av att uppgiftslämnaren vägrat besvara enkäten eller inkommit med så ofullständiga uppgifter att de inte kunnat bearbetas. Bortfallet uppgår i 1973 års undersökning till 11,0 %.

UNDERSÖKNINGENS RESULTAT

→ En utförlig rapport för 1973 års fastighetsomkostnadsundersökning kan erhållas från BF-enheten vid SCB.

De tabeller, som redovisas i föreliggande SM, består av dels en sammanställning, som visar förändringarna från 1971 till 1972 av de viktigaste omkostnadsposterna för vissa redovisningsgrupper, dels en sammanfattning av bl a intäkter och kostnader år 1971 och 1972 för samtliga undersökta fastigheter (uppräknade tal).

SUMMARY

This report contains expenses, maintenance and running costs of multi-dwelling houses with at least four dwellings, privately-owned and under rent control. The 1973 survey is based of a sample of 6 201 real estates and was carried out as a mail survey of the real estate owners. The data in this report refer to the conditions during the calendar years 1971 and 1972 (table 2) and changes in costs per square meter of useful floor space between the years 1971 and 1972 (table 1). The tables are based of 4 681 real estates, which owners could leave information about the both actual years. The non-response is 11,0 % in the 1973 survey.

LIST OF TERMS

allmännyttiga bostadsföretag	semi-public housing bodies
bashyra	basic rent
bostadslägenhet	housing unit, dwelling
bostadsrättsförening	co-operative building society
bostadsyta	dwelling space
el-kostnader	electrical costs
fastighetsomkostnader	expenses, maintenance and running costs of real estates
fastighetsägare	real estate owner
fastighetsförsäkring	real property insurance
förorter	suburbs
garage	garage
generell hyreshöjning	general rent increase
hyresintäkter	rent receipts (rents)
hyresreglering	rent control
inteckningslån	mortgage loan
jordbruksfastighet	farm estate
kommunala taxor (avgifter)	local government charges
lokaler	premises
lägenhetsyta	useful floor space
löner	wages
privatägd	privately-owned
renhållning och sophämtning	refuse collection and disposal
reparation och underhåll	repairs and maintenance
räntekostnader	interest costs
skuldsumma	(total) amount of loans
statligt lån	Government loan
statligt belånade fastigheter	buildings financed by Government loans
taxeringsvärde	ratable value
tillägg (bränsle-)	(heating) surcharge
tomträttsavgäld	site leaseholdership
	right rent
vatten och avlopp	water and sanitary services

Tabell 1. Förändringar av fastighetssomkostnader 1971-1972 i kronor/m² total lägenhetsyta
Changes in costs per squaremeter of useful floor space between the years 1971 and 1972. Sw. Kr.

Region	Antal	Ökning (+)	resp minskning (-)	av omkostnader för				
Färdigställ- ningsår	fastig- heter	Hyres- förluster	Räntor	Kommunala taxor	Löner	Rep och underhåll	Därav bashyreshöjande	Övriga utgifter
<u>Region 1¹</u>								
Före 1942	4 325	+ 0,14	+ 0,29	+ 0,22	+ 0,38	+ 3,02	+ 3,63	+ 0,34
1942-1951	1 318	+ 0,09	+ 0,44	+ 0,40	+ 0,51	+ 2,64	+ 2,03	+ 0,32
1952-1957	309	+ 0,07	- 0,40	+ 0,40	+ 0,57	+ 1,93	+ 1,09	+ 0,38
Samtliga (t o m 1957)	5 951	+ 0,12	+ 0,25	+ 0,27	+ 0,42	+ 2,84	+ 3,06	+ 0,34
<u>Region 2²</u>								
Före 1942	2 453	+ 0,18	- 1,01	+ 1,28	+ 0,33	+ 0,66	- 0,21	+ 0,59
1942-1951	564	+ 0,03	- 2,68	+ 1,16	+ 0,36	+ 1,13	+ 0,28	+ 0,53
1952-1957	62	+ 0,16	- 2,48	+ 1,11	- 0,04	+ 1,61	+ 0,42	+ 0,42
Samtliga (t o m 1957)	3 079	+ 0,15	- 1,39	+ 1,25	+ 0,32	+ 0,79	- 0,09	+ 0,57
<u>Region 3³</u>								
Före 1942	1 131	+ 0,25	- 0,77	+ 0,39	+ 0,23	+ 0,91	+ 0,66	+ 0,36
1942-1951	188	+ 0,19	- 0,43	+ 0,70	+ 0,72	- 0,85	- 1,01	+ 0,42
1952-1957	54	- 0,02	- 0,94	+ 0,44	+ 0,49	+ 0,91	+ 1,17	+ 0,31
Samtliga (t o m 1957)	1 373	+ 0,21	- 0,74	+ 0,44	+ 0,33	+ 0,66	+ 0,48	+ 0,36
<u>Region 4⁴</u>								
Före 1942	5 587	+ 0,24	- 0,61	+ 0,44	+ 0,13	+ 1,41	+ 0,96	+ 0,37
1942-1951	2 424	+ 0,05	- 1,19	+ 0,44	+ 0,31	+ 2,89	+ 2,02	+ 0,33
1952-1957	687	+ 0,17	- 1,01	+ 0,46	+ 0,32	- 0,19	- 0,88	+ 0,32
Samtliga (t o m 1957)	8 697	+ 0,17	- 0,83	+ 0,44	+ 0,21	+ 1,66	+ 1,06	+ 0,35
<u>Region 2-4</u>								
Före 1942	9 171	+ 0,22	- 0,77	+ 0,70	+ 0,21	+ 1,07	+ 0,53	+ 0,44
1942-1951	3 175	+ 0,06	- 1,43	+ 0,62	+ 0,36	+ 2,16	+ 1,37	+ 0,38
1951-1957	802	+ 0,13	- 1,17	+ 0,53	+ 0,31	+ 0,24	- 0,33	+ 0,33
Samtliga (t o m 1957)	13 149	+ 0,17	- 0,97	+ 0,67	+ 0,26	+ 1,26	+ 0,65	+ 0,41
<u>Region 1-4</u>								
Före 1942	13 496	+ 0,19	- 0,28	+ 0,48	+ 0,29	+ 1,97	+ 1,95	+ 0,40
1941-1951	4 493	+ 0,07	- 0,70	+ 0,53	+ 0,42	+ 2,35	+ 1,62	+ 0,36
1952-1957	1 111	+ 0,10	- 0,83	+ 0,47	+ 0,42	+ 0,98	+ 0,30	+ 0,35
Samtliga (t o m 1957)	19 100	+ 0,15	- 0,43	+ 0,49	+ 0,33	+ 1,96	+ 1,71	+ 0,38

1) Lidingö, Nacka, Solna, Stockholm och Sundbyberg. - 2) Göteborg och Mölndal. - 3) Malmö. - 4) Södertälje, Uppsala, Eskilstuna, Nyköping, Strängnäs, Finspång, Linköping, Mjölby, Norrköping, Söderköping, Jönköping, Kalmar, Karlskrona, Ronneby, Helsingborg, Lund, Ystad, Halmstad, Varberg, Alingsås, Borås, Lidköping, Skövde, Arvika, Karlstad, Karlskoga, Örebro, Västerås, Bollnäs, Gävle, Härnösand, Sundsvall, Östersund, Umeå och Luleå.

Tabell 2. Fastighetsbestånd, intäkter, omkostnader m m
Number of real estates, rents, costs etc.

	Region 1 ¹		Region 2 ²		Region 3 ³		Region 4 ⁴		Region 2-4	
	1971	1972	1971	1972	1971	1972	1971	1972	1971	1972
<u>Fastighetsbestånd</u>										
Antal fastigheter (100-tal)	60	60	31	31	14	14	87	87	131	131
Antal bostäder (100-tal)	1 557	1 557	594	594	312	312	1 062	1 062	1 969	1 969
Antal lokaler (100-tal)	139	139	56	56	27	27	82	82	165	165
Antal garage (100-tal)	55	55	20	20	21	21	106	106	146	146
Bostadsyta (1 000 m ²)	8 744	8 744	3 175	3 175	1 815	1 815	6 383	6 383	11 373	11 373
Lokalyta (1 000 m ²)	1 242	1 242	353	353	205	205	647	647	1 204	1 204
Garageyta (1 000 m ²)	222	222	37	37	61	61	225	225	324	324
<u>Intäkter m m (milj kr)</u>										
Taxeringsvärde	4 777	4 778	1 283	1 284	691	691	2 807	2 805	4 782	4 780
Skuldsumma (för lån mot in-teckning)	2 944	2 968	889	888	424	428	1 742	1 753	3 055	3 069
Bashyra	501	547	145	158	71	77	275	296	491	530
Bostadsbashyra	426	462	124	135	59	64	236	254	420	454
Total bostadshyra (e) ⁵	450	478	132	140	65	69	254	267	450	476
Total bostadshyra (i) ⁶	547	580	163	175	85	90	322	337	569	602
Total hyra (e) ⁵	529	565	154	164	77	82	294	310	525	556
<u>Omkostnader m m (1 000 kr)</u>										
Totala hyresförluster	1 645	2 910	999	1 542	600	1 034	2 452	3 713	4 051	6 289
Ränteutgifter	181 983	184 543	64 171	59 208	28 890	27 348	119 300	113 264	212 361	199 821
Kommunala taxor	31 792	34 597	9 645	14 110	6 146	7 064	18 844	22 043	34 634	43 217
Löner	41 883	46 204	11 170	12 308	6 279	6 966	16 308	17 829	33 757	37 103
Rep och underhåll	161 186	190 171	38 757	41 563	18 204	19 575	77 549	89 597	134 510	150 735
Därav: bashyreshöjande	75 312	106 554	14 574	14 265	5 540	6 539	31 250	38 922	51 364	59 726
Övriga utgifter	26 705	30 215	9 126	11 148	4 008	4 761	13 926	16 472	27 059	32 381
Summa utgifter (inkl ränteutgifter)	445 194	488 639	133 868	139 879	64 126	66 749	248 378	262 918	446 371	469 546
Summa utgifter (exkl ränteutgifter)	263 211	304 096	69 697	80 671	35 235	39 401	129 078	149 654	234 011	269 725

1- 4) Se sid 5.

5) (e): Exklusive bränsletillägg (-avgift) och vatten- och avloppstillägg.

6) (i): Inklusive " -

Tabell 2 (forts)

	Region 1-4		Utan statliga		Totalt	
	Med statliga		lån			
	lån		lån			
	1971	1972	1971	1972	1971	1972
<u>Fastighetsbestånd</u>						
Antal fastigheter (100-tal)	27	27	164	164	191	191
Antal bostäder (100-tal)	636	636	2 890	2 890	3 525	3 525
Antal lokaler (100-tal)	36	36	267	267	303	303
Antal garage (100-tal)	69	69	133	133	201	201
Bostadsyta (1 000 m ²)	3 645	3 645	16 472	16 472	20 117	20 117
Lokalyta (1 000 m ²)	324	324	2 122	2 122	2 446	2 446
Garageyta (1 000 m ²)	169	169	376	376	546	546
<u>Intäkter m m (milj kr)</u>						
Taxeringsvärde	2 137	2 137	7 422	7 421	9 559	9 558
Skuldsumma (för lån mot inteckning)	1 562	1 551	4 438	4 486	5 999	6 037
Bashyra	213	228	779	850	992	1 077
Bostadsbashyra	187	200	659	716	846	916
Total bostadshyra (e) ⁵	200	210	700	744	901	954
Total bostadshyra (i) ⁶	242	254	874	928	1 116	1 182
Total hyra (e) ⁵	227	238	827	882	1 054	1 121
<u>Omkostnader m m (1 000 kr)</u>						
Totala hyresförluster	671	1 022	5 025	8 178	5 696	9 199
Ränteutgifter	92 179	88 492	302 165	295 872	394 344	384 364
Kommunala taxor	12 899	15 096	53 527	62 718	66 426	77 814
Löner	15 630	17 242	60 010	66 065	75 640	83 307
Rep och underhåll	45 596	51 295	250 099	289 610	295 696	340 906
Därav: bashyreshöjande	18 161	20 444	108 514	145 837	126 675	166 280
Övriga utgifter	11 193	12 609	42 572	49 987	53 764	62 596
Summa utgifter (inkl ränteutgifter)	178 167	185 756	713 398	772 429	891 565	958 185
Summa utgifter (exkl ränteutgifter)	85 989	97 264	411 233	476 557	497 221	573 822

5-6) Se sid 6.