

Reparationer, om- och tillbyggnad i bostadsbeståndet (utgifter) 1987

Expenditure on repairs, rebuilding and additions of the housing stock

P 3/7

Innehåll Contents

Sida/Page

01	1 Ny statistikgren
02	2 Resultat
09	3 Teknisk beskrivning
13	4 Engelsk ordlista och sammanfattning

New statistics
Results
Technical report
List of terms and summary in English



1. Ny statistikgren

Inledning

Under senare år har intresset stigit för en utökad och samlad årlig statistisk information om utgifter för bostadsförbättringar. Med denna rapport startar en ny statistikgren vilket är ett led i en sådan utökad och samlad statistisk information. Statistiken är inriktad på att ge information om de årliga utgifterna i bostadsbeståndet för om- och tillbyggnad, underhåll och reparation. Det är endast faktiska utgifter som redovisas. Obetalt arbete, vilket främst förekommer i småhus och små flerbostadshus, beaktas således inte. De redovisade utgifterna avser större delen av bostadsbeståndet.

Den statistik som här presenteras är en sammanställning och till vissa delar en bearbetning och komplettering av olika statistiska undersökningar som produceras av SCB:s Enhet för bostads- och fastighetsstatistik. Frågor om utgifter för ombyggnad, tillbyggnad, underhåll och reparation (ROT) ingår som mindre del av respektive undersökning. De aktuella undersökningarna är Intäkts- och kostnadsundersökningen för

flerbostadshus 1987 (IKU), Bostads- och hyresundersökningen 1987 (BHU) samt Energistatistik för småhus 1987 (jordbruksfastigheter). Den komplettering av ROT-uppgifter som skett avser främst Intäkts- och kostnadsundersökningen av flerbostadshus 1987 och medför att tidigare publicerade nivåer för ombyggnadsutgifter justerats.

Nästa publicering, som avser utgifterna år 1988, beräknas ske första halvåret 1990 (senare delen).

Kort om statistikens omfattning

En detaljerad beskrivning av de delar av bostadsbeståndet som ingår respektive inte ingår i undersökningarna görs i den tekniska beskrivningen i avsnitt 3.1. En del uppskattningar av omfattningen av de delar av bostadsbeståndet som inte berörs av någondera undersökning görs i avsnitt 2.4.

Statistiken omfattar flerbostadshus samt småhus på annan fastighet och jordbruksfastighet. Fritidshus ingår ej. För fler-

Sveriges officiella statistik



Statistiska centralbyrån

Producent SCB, Enheten för bostads- och fastighetsstatistik
Förfrågningar Robert Ståhl, tfn 019 - 17 68 38

Serie Bo - Bostäder och byggnader ISSN 0085-6991
Från trycket 29 januari 1990. SCB-Tryck, Örebro. Miljövänligt papper

©1990 Statistiska centralbyrån, 115 81 Stockholm. Ansvarig utgivare Jan Högrelius. Statistiska meddelanden (SM) kan köpas från SCB, Distribution, 701 89 Örebro, tfn, 019-17 68 00

©1990 Statistics Sweden. Statistical Reports can be obtained from SCB-Distribution, S-701 89 Örebro, Sweden

bostadshusens del ingår ägarkategorierna allmännyttiga bostadsföretag, privata ägare av olika slag samt bostadsrättsföreningar. Ägargrupperna stat, kommun eller kyrka ingår ej. För privat ägare och bostadsrättsförening ingår dock inte fastigheter vars lokalyta är större än bostadsytan, kategoribostäder eller de minsta flerbostadshusen (mindre än 500 kvm bostadsyta eller lägre byggnadsvärde än 100 000 kr). I de allmännyttiga bostadsbolagen ingår hela företagens bestånd.

Den undersökning som avser småhus belägna på annan fastighet berör enbostadshus med eget ägande och boende. När

det gäller småhus på jordbruksfastighet ingår både en- och tvåbostadshus med såväl eget ägande och boende som boende med hyresrätt, arrendeavtal eller liknande. Undersökningarna av de ovan nämnda bestånden avser fastighetsägarnas utgifter. Till detta kommer en undersökning av hyres- och bostadsrättsinnehavarnas utgifter. Denna populationsdel avser bostadslägenheter i flerbostadshus och småhus (en- och tvåbostadshus) på annan fastighet.

2. Resultat

2.1 Utgifterna totalt

Undersökningarna täcker större delen av bostadsbeståndet eller drygt 85 procent av bostadsytan i flerbostadshus och ca 90 procent av antalet småhus. I avsnitt 3.1 görs en detaljerad beskrivning av vad som ingår och vad som inte ingår av bostadsbeståndet och i avsnitt 2.4 görs uppskattningar av storleken på delar som ligger utanför undersökningarna.

Utgifterna 1987 för bostadsförbättringar i det undersökta beståndet skattas totalt till ca 32 miljarder kronor. I flerbostadshusbeståndet beräknas fastighetsägarnas utgifter för om- och tillbyggnad till ca 11 miljarder kronor och för underhåll och reparation till ca 8 miljarder eller sammantaget till nära 20

miljarder kronor. Därtill kommer utgifter om något mer än 1 miljard kronor från hyres- och bostadsrättsinnehavarna för egna åtgärder i lägenheterna. I det undersökta småhusbeståndet skattas utgifterna för om- och tillbyggnad till 5 miljarder kronor och för underhåll och reparation till drygt 6 miljarder, dvs totalt ca 11 miljarder kronor. Hyres- och bostadsrättsinnehavarnas utgifter i småhuslägenheterna beräknas till 0,1 miljarder kronor. Av tabell 1 framgår också att för flerbostadshusen är ombyggnadsbeloppet större än underhålls- och reparationsbeloppet och att motsatt förhållande råder för småhusen.

Tabell 1 Totala utgifter år 1987 för om- och tillbyggnad samt underhåll och reparation (milj kronor)

Hus	Fastighetsägare		Hyres- och bostadsrättsinnehavare ³	Totalt
	Om- och tillbyggnad	Underhåll, reparation		
Flerbostadshus ¹	11 389	8 264	1 177	20 830
Småhus ²	5 078	6 425	100	11 603
Samtliga	16 467	14 689	1 277	32 433

1) Avser populationsdel A för fastighetsägare och populationsdel C för hyres- och bostadsrättsinnehavare i flerbostadshus (hyreshusenhet) på annan fastighet. Fastigheter ägda av stat, kommun eller kyrka och fastigheter vars bostadsyta är mindre än lokalytan ingår ej. Angående population, se teknisk beskrivning.

2) Avser populationsdel B för fastighetsägare och populationsdel C för hyres- och bostadsrättsinnehavare i småhus på annan fastighet. Angående population, se teknisk beskrivning.

3) Avser åtgärder bekostade av hyres- och bostadsrättsinnehavare.

2.2 Om- och tillbyggnadsutgifter

Flerbostadshus

Fasighetsägarnas sammanlagda utgifter 1987 för om- och tillbyggnad i flerbostadshusen skattas till 11,4 miljarder kronor. Hyres- och bostadsrättsinnehavarnas av egna medel bekostade åtgärder ingår således inte i beloppet (se också tabell 1). De här redovisade utgifterna är avsevärt större än de tidigare publicerad ombyggnadsutgifterna i Intäkts- och kostnadsundersökningen 1987 (SCB publikation Bo 32 SM 8801). De större utgifterna i denna rapport beror dels på att kompletterande uppgifter tagits in från totalt ombyggda fastigheter som inte ingår i IKU och dels på att viss annan bearbetning och komplettering gjorts. Detta beskrivs närmare i metodavsnittet.

De allmännyttiga bostadsbolagens utgifter beräknas till 4,6 miljarder kronor, de privata ägarnas till 4,2 miljarder och bostadsrättsföreningarnas till 2,6 miljarder kronor. En betydande del av om- och tillbyggnadsverksamheten pågick i de mindre kommunerna. Drygt en tredjedel av utgifterna kan hänföras till kommuner med mindre än 75 000 invånare (region D). I dessa kommuner har bostadsrättsföreningarna det största utgiftsbeloppet.

Tabell 2 Om- och tillbyggnadsutgifter år 1987 i flerbostadshus på annan fastighet¹

Ägarkategori	Milj kronor	därav ⁴				Kronor per kvm totalyta ³
		Region A	Region B	Region C	Region D	
Allmännyttiga bostadsföretag ²	4 614	1 128	347	1 496	1 643	72
därav SABO	3 951	827	347	1 417	1 359	65
Privata bostadsföretag	4 217	878	1 082	1 402	855	112
därav fysisk person	2 329	95	905	1 027	302	126
Bostadsrättsförening	2 558	233	65	335	1 926	59
Samtliga	11 389	2 239	1 494	3 233	4 424	79

1) Utgifterna avser populationsdel A. Se teknisk beskrivning.

2) Inkl de allmännyttigt ägda småhusen. Schablonmässigt beräknas om- och tillbyggnadsutgifterna till 150 milj kronor för dessa.

3) Totalyta = summa bostads-, lokal- och varmgarageyta.

4) Region A: Stor-Stockholm, region B: Stor-Göteborg, region C: kommuner i övrigt med mer än 75 000 invånare och region D: övriga kommuner.

I tabell 2 anges också om- och tillbyggnadsutgifterna per kvadratmeter totalyta (summa bostads-, lokal- och varmgarageyta). För hela beståndet beräknas den genomsnittliga utgiften till 79 kronor per kvadratmeter totalyta. Genomsnittsutgifterna varierar från 59 kronor per kvadratmeter totalyta för bostadsrättsföreningar till 126 kronor för ägarkategorin fysisk person. Den uppmätta skillnaden mellan det privata beståndet och övriga bestånd kan antas till stor del bero på att ålderssammansättningen är olika. Den privata delen av beståndet har ett större inslag av äldre (och små) flerbostadshus. Sålunda är omkring 70 procent av lägenheterna i privatägda flerbostadshus år 1985 belägna i hus byggda före 1961 jämfört med ca 30 procent för allmännyttiga bostadsföretag och ca 50 procent för bostadsrättsföreningar (Folk och bostadsräkningen 1985).

En delförklaring till de uppmätta skillnaderna i ombyggnadsutgifter per kvadratmeter totalyta kan fås med hjälp av

tabell 3. Där framgår att något mer än hälften av de privata ägarnas ombyggnadsutgifter berör små fastigheter (mindre än 25 bostadslägenheter) jämfört med omkring en tiondel för bostadsrättsföreningar. Beräkningar av utgifterna per kvadratmeter för dessa små fastigheter visar på stora skillnader. De genomsnittliga utgifterna per kvadratmeter totalyta för de privatägda fastigheterna ligger på ca 175 kr/m² jämfört med omkring 66 kr/m² för fastigheter ägda av bostadsrättsföreningar. Den nära tre gånger högre genomsnittsutgiften för de små privatägda flerbostadshusen i kombination med att en större andel av de totala ombyggnadsutgifterna finns där medför att den genomsnittliga ombyggnadsutgiften för det privatägda beståndet i sin helhet pressas upp. För de allmännyttiga bostadsföretagen är det inte möjligt att göra motsvarande beräkningar eftersom utgifterna för dem redovisas för hela företaget (se avsnittet teknisk information).

Tabell 3 Om- och tillbyggnadsutgifter år 1987 i privat- och bostadsrättsföreningsägda flerbostadshus efter antal bostadslägenheter i fastigheten (förvaltningsenheten), milj kronor¹

	Utgifterna totalt	Antal bostadslägenheter			
		-24	25-29	50-99	100-
Privat ägare	4 217	2 235	458	974	550
fysisk person	2 329	1 350	311	658	10
jur person	1 888	885	147	316	540
Bostadsrätts- förening	2 558	268	449	479	1 362

1) Avser populationsdel A. Se teknisk beskrivning.

Småhus

Om- och tillbyggnadsutgifterna för småhus uppgår totalt till ca 5 miljarder kronor. Nästan hela utgiftsbeloppet, eller 4,7 miljarder, kan hänföras till hus belägna på annan fastighet vilka utgör omkring 85 procent av antalet småhusfastigheter i den undersökta populationen.

Det framgår av tabell 5 att om- och tillbyggnadsutgifterna för samtliga hus beräknats till ca 3 710 kr per hus och till 20 500 kronor per hus där om- och tillbyggnadsutgifter förekommit. För de småhus som ligger på annan fastighet blir motsvarande genomsnittssiffror något högre. För hus med om- och tillbyggnadsutgift har medelutgiften för friliggande hus på annan fastighet beräknats till drygt 22 000 kronor per hus och för småhus på jordbruksfastighet till drygt 17 000 kronor per hus.

Tabell 5 Genomsnittliga utgifter per hus år 1987 för om- och tillbyggnad av småhus, för alla hus efter storlek samt för hus med utgift^{1, 2}

Fastighetstyp Färdigställandeår	Alla hus						Hus med om- och tillbyggnadsutgift	
	Antal hus	Genomsnittlig utgift per hus, kronor					Antal hus	Genom- snittlig ut- gift per hus kr
		Bostadsyta, kvm				Samt- liga		
		-99	100- 119	120- 159	160-			
Annan fastighet								
Friliggande hus								
-1940	285 100	1 700	4 840	6 440	18 980	6 280	60 100	29 800
1941-1960	195 500	2 060	2 600	9 130	8 820	4 400	33 500	25 500
1961-1975	288 100	1 070	1 180	4 150	4 200	2 770	50 200	15 800
1976-1986	195 100	4 440	2 890	3 140	5 280	3 690	42 200	17 000
Samtliga friliggande	962 800	1 830	2 710	5 190	9 160	4 320	186 000	22 400
Rad o kedjehus	198 800	-	-	-	-	2 470	37 100	13 200
Jordbruksfastighet	206 300	2 390	410	2 070	2 600	2 060	24 500	17 300
Samtliga hus	1 367 900					3 710	247 600	20 500

1) Avser populationsdel B. Se teknisk beskrivning.

2) Exkl småhus som överlåtits eller varit utrymda under 1987.

Tabell 4 Om- och tillbyggnadsutgifter i småhus år 1987^{1,2}

Fastighetstyp	Milj kr
Annan fastighet	
Friliggande hus	4 163
Rad o kedjehus	491
Jordbruksfastighet	424
Samtliga	5 078

1) Avser populationsdel B. Se teknisk beskrivning.

2) Exkl småhus som överlåtits eller varit utrymda under 1987.

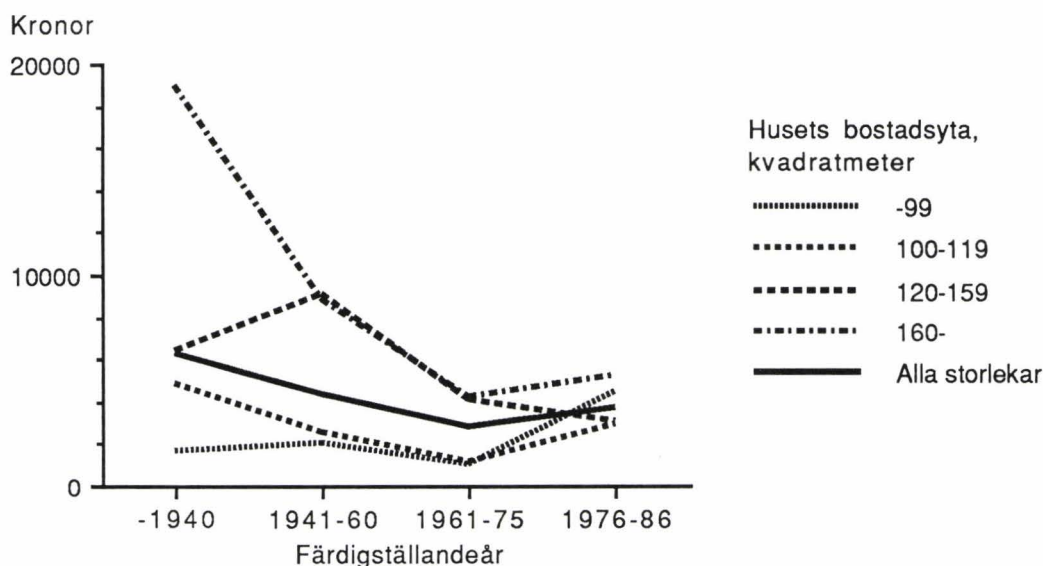
Utgifterna för husen på jordbruksfastighet kan i någon mån vara underskattade pga insamlingsmetod. Urvalsobjekt för småhusen är småhusfastighet. Normalt är det ägaren som bor i huset men då huset är upplåtet mot avtal (hyresrätt, arrende) så uppges i enkäten sannolikt endast avtalsinnehavarens utgifter och inte de utgifter som ägaren kan ha haft. Denna del kan inte kvantifieras.

Nedanstående diagram belyser tabellens uppgifter om medelutgiften per hus för de friliggande husen på annan fastighet. Det framgår av diagrammet att utgifterna i stora drag är större för de större husen än för de mindre inom samma åldersgrupp. Skillnader i utgifter mellan hus av olika storlek är mindre för de yngre husen än för de äldre. Utgifterna minskar med husens byggnadsår. För de senast byggda husen, färdigställda under

perioden 1976-86, tycks dock utgifterna för om- och tillbyggnad vara något större jämfört med närmast föregående åldersgrupp.

Inredning av övervåning och vind, isolering av garage och tillbyggnad är åtgärder som till stor del torde kunna förklara de relativt stora genomsnittliga om- och tillbyggnadsutgifterna för de senast byggda husen (byggda efter 1975).

Diagram 1 Genomsnittliga utgifter per hus år 1987 för om- och tillbyggnad av friliggande småhus på annan fastighet, olika stora hus i kombination med färdigställandeår^{1,2}



1) Avser populationsdel B. Se teknisk beskrivning.

2) Exkl småhus som överlåtits eller varit utrymda under 1987.

De här redovisade genomsnittsutgifterna baseras på de ytor som angivits i enkäten. Om bostadsytan blir större efter om- och tillbyggnadsåtgärderna är det troligt att det är den senare och större bostadsytan som uppges. Detta innebär t ex att utgifter för hus som före åtgärderna tillhör den lägsta storleksgruppen (t o m 99 kvm bostadsyta) efter åtgärderna kommer

att registreras i någon storleksgrupp därutöver. På grund härav kan det föreligga en underskattning av utgifterna för de minsta storleksgrupperna (särskilt i den minsta) och en överskattning för de större. Några försök att kvantifiera dessa eventuella över- respektive underskattningar görs inte i denna rapport.

2.3 Underhålls- och reparationsutgifter

Flerbostadshus

För år 1987 beräknas fastighetsägarnas utgifter för underhåll och reparation i flerbostadshusen uppgå till ca 8 miljarder kronor. Därtill kommer hyres- och bostadsrättsinnehavarnas egna utgifter på ca 1,1 miljarder.

Utslaget per kvadratmeter totalyta blir fastighetsägarnas utgifter för underhåll och reparation ungefär lika för de båda ägarkategorierna allmännyttiga bostadsföretag och privata fastighetsägare, 66 respektive 68 kronor. Bostadsrättsföreningarnas utgift om 34 kronor per kvadratmeter kan däremot tyckas vara anmärkningsvärt låg. Om medelutgifterna korrigeras med hyres- och bostadsrättsinnehavarnas egna utgifter minskar emellertid skillnaderna påtagligt. Med antagande om att hela utgiften för bostadsförbättringsåtgärden avser underhåll och reparation kommer utgifterna att uppgå till 55 kronor för bostadsrättsföreningar och 67 resp 69 kronor för de övriga. Den återsäende skillnaden på 13-14 kronor kan troligen till stor del förklaras av att bostadsrättsföreningar har lägre omflyttningsfrekvens och karaktär av ägd bostad (vilket antas medföra mindre slitage och mer eget arbete) och jämfört med de privata, ett yngre bestånd.

Småhus

Underhålls- och reparationsutgifterna år 1987 för de i huset boende ägarna beräknas totalt uppgå till ca 6,4 miljarder kronor varav ca 5,5 miljarder avser småhus på annan fastighet. Dessutom beräknas hyres- och bostadsrättsinnehavarnas egna utgifter till ca 0,1 miljarder kronor för åtgärder i småhus belägna på annan fastighet vilka är upplåtna med hyres- eller bostadsrätt.

Av tabell 8 nästföljande sida framgår att för omkring tre fjärdedelar av husen på annan fastighet och två tredjedelar av husen på jordbruksfastighet finns underhålls- och reparationsutgifter. Genomsnittsutgiften för hus med utgift är ungefär lika stor för respektive fastighetstyp, t ex 6 680 kronor vad gäller friliggande hus på annan fastighet och 6 600 för hus på jordbruksfastighet. Slås utgifterna ut på samtliga hus blir genomsnittsutgiften 4 750 respektive 4 310 kronor.

Tabell 6 Underhålls- och reparationsutgifter i flerbostadshus år 1987¹

Ägarkategori	Fastighetsägarens utgifter		Utgifter inkl hyres- och bostadsrättsinnehavarnas, kr per kvm totalyta
	Milj kr	Kr per kvm totalyta	
Allmännyttiga bostadsföretag	4 234	66	67 ²
SABO	4 024	67	—
Privat ägare	2 562	68	69 ²
Bostadsrättsförening	1 468	34	55 ³
Totalt	8 264		

1) Avser populationsdel A. Se teknisk beskrivning.

2) Hyresrättsinnehavarnas egna utgifter (drygt 200 milj kr) motsvarar ungefär 1 kr per kvm totalyta. Totalyta = summa bostads- lokal- och varmgarageyta).

3) Bostadsrättsinnehavarnas egna utgifter (drygt 900 milj kr) antas avse underhåll och reparation.

Tabell 7 Underhålls- och reparationsutgifter i småhus år 1987¹

Fastighetstyp	Milj kr
Annan fastighet ²	
Friliggande hus	4 569
Rad- och kedjehus	967
Jordbruk ³	889
Totalt	6 425

1) Avser populationsdel B. Se teknisk beskrivning.

2) Ägda hus med eget boende.

3) Ägda hus med eget boende och hyrda (bebodd av avtalsinnehavaren).

Tabell 8 Genomsnittliga utgifter år 1987 för underhåll och reparation av småhus, kronor¹

Fastighetstyp Färdigställandeår	Antal hus	Alla hus Genomsnittlig utgift per hus Bostadsyta, kvm					Hus med underhålls- och reparations- utgifter	
		–99	100– 119	120– 159	160–	Samt- liga	Antal hus	Genom- snittsut- gift per hus, kr
Annan fastighet								
Friliggande hus								
–1940	285 100	4 510	3 030	5 690	10 430	5 420	193 600	7 700
1941–1960	194 500	4 070	4 870	5 190	6 960	4 720	132 900	6 900
1961–1975	288 100	4 740	5 320	5 720	6 690	5 580	224 700	7 160
1976–1986	195 100	1 780	2 480	2 540	2 850	2 560	132 500	3 770
Samtliga	962 800	4 270	4 090	4 780	6 510	4 750	683 600	6 680
Rad o kedjehus	198 800	–	–	–	–	4 870	153 700	6 300
Jordbruksfastighet	206 300	2 670	3 250	5 240	5 450	4 310	128 000	6 600

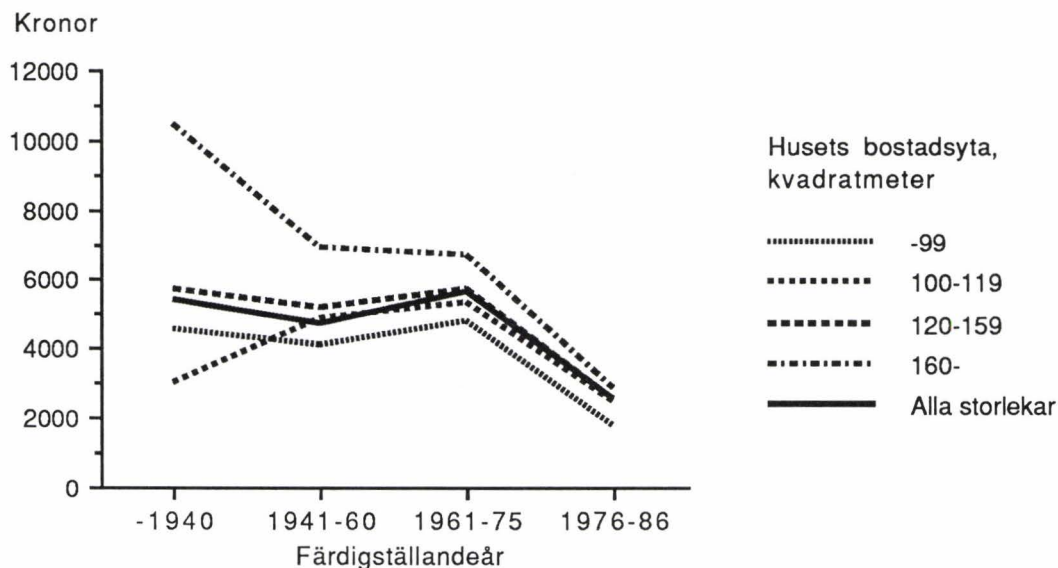
1) Avser populationsdel B. Se teknisk beskrivning.

Diagram 2 belyser genomsnittsutgifterna för de friliggande husen på annan fastighet. Det framgår att för alla storleksgrupper, utom den största, är genomsnittsutgiften ungefär lika stor för de tre äldsta åldersgrupperna. För den återstående och yngsta åldersgruppen, hus färdigställda under åren 1976-86, minskar däremot genomsnittsutgiften påtagligt och blir för

dem något mindre än hälften av genomsnittsutgiften för den närmast äldre åldersgruppen. Den lägre genomsnittsutgiften kan till stor del förklaras av att det i nyare hus av naturliga skäl fordras mindre underhåll och reparation.

För de största husen är utgifterna för de äldre åldersgrupperna dock avsevärt högre.

Diagram 2 Genomsnittliga utgifter per hus år 1987 för underhåll och reparation av friliggande småhus på annan fastighet, olika stora hus i kombination med färdigställandeår¹



1) Avser populationsdel B1, se teknisk beskrivning.

2.4 De redovisade uppgifterna omfattar inte hela bostadsbeståndet

De undersökningar, från vilka resultaten till denna redovisning hämtats, täcker större delen av bostadsbeståndet, dock inte hela. Utgifterna för de delar av beståndet som inte ingår i någondera undersökning redovisas inte i denna rapport. Dessutom kan en underskattning av de redovisade utgifternas storlek för om- och tillbyggnad härröra från ett relativt stort bortfall i kombination med olikhet mellan svarsdelen och bortfallsdelen. I det följande beskrivs först de delar av bostadsbeståndet som ligger utanför de olika undersökningarna och görs en uppskattning av hur stora dessa delar är. Avslutningsvis berörs bortfallet.

Fastighetsägarens utgifter för hyreshus¹ ägda av staten, kommun eller kyrkan ingår inte i de redovisade skattningarna. Detta berör en bostadsyta på drygt 2 miljoner kvadratmeter eller ca 1,5 procent av totala bostadsytan i hyresfastigheterna.

Hyreshus på jordbruksfastighet, vilket omfattar ca 1 miljon kvadratmeter, ingår inte.

De privata fastighetsägarnas och bostadsrättsföreningarnas utgifter för hyreshusenheter med andra taxeringskoder än 320 och 321 ingår inte i skattningarna (hotell- och restaurangbyggnader, kioskbyggnad, enheter med huvudsakligen lokaler m m). Detta berör omkring 1 miljon kvadratmeter bostadsyta vilket är mindre än 1 procent av totala bostadsytan i hyreshusen.

I de redovisade utgifterna för fastighetsägarna ingår inte privatägda och bostadsrättsföreningsägda hyreshus (med taxeringskod 320 och 321) vars bostadsyta är mindre än lokalytan (ca 2,3 milj kvadratmeter bostadsyta), ca 20 000 fastigheter med mindre än 500 kvadratmeter bostadsyta (ca 11 milj kvadratmeter bostadsyta), fastigheter med byggnadsvärde mindre än 100 000 kronor samt s k kategorihus (studenthem o dyl). För de här nämnda bestånden (se populationsdel A1) uppgår bostadsytan sammanlagt till ca 16 miljoner kvadratmeter vilket motsvarar omkring 11 procent av totala bostadsytan i hyreshusen. Av de ca 20 000 fastigheterna med mindre än 500 kvadratmeter bostadsyta som nämndes ovan har omkring två tredjedelar ett nybyggnadsår eller åsatt värdeår tidigare än 1961, dvs till stora delar ett äldre bestånd. (Vid mer omfattande

ombyggnad åsatts fastigheten ett yngre men fiktivt nybyggnadsår, ett s k värdeår. Värdeåret bestäms av ombyggnadens omfattning.)

Sammanfattningsvis vad avser fastighetsägarnas utgifter för flerbostadshus är det sammanlagt omkring 87 procent av bostadsytan i flerbostadshus som ingår i skattningarna vilket utgör omkring 85 procent av totala bostadsytan i hyreshus.

Bland småhusen (en- och tvåbostadshus), för vilka ägaren redovisar sina utgifter, ingår inte de hus som bytte ägare, var utrymda eller ingick i ägarens rörelse. Totalt är det omkring 150 000 sådana småhus som inte ingår. Tvåbostadshus på jordbruksfastighet ingår men inte de ca 50 000 tvåbostadshusen belägna på annan fastighet. Av totalt omkring 1,8 miljoner småhus ingår ca 90 procent.

Nästan hela bostadsbeståndet (hyreshus och småhus) på annan fastighet täcks av den undersökning som skattar hyres- och bostadsrättsinnehavarnas utgifter för egna åtgärder i lägenheterna. Dock ingår inte t ex specialbostäder och möblerade lägenheter.

Fritidshus berörs över huvud taget inte av någondera undersökning.

En underskattning av de beräknade utgifterna för om- och tillbyggnad i de undersökta bestånden kan härröra från bortfallet. Här avses bortfallen från urvalen av småhus, flerbostadshus som ägs av bostadsrättsföreningar och privata ägare (allmännyttiga bostadsbolag ingår ej i något urval, de totalundersöks). Bortfallet för småhus respektive flerbostadshusen på annan fastighet uppgår till ca 20 procent och för småhus på jordbruksfastighet till ca 12 procent. För att kompensera detta vid skattningarna av utgifterna har en bortfallsjustering gjorts med hjälp av medelvärden i svarsdelen. Om medelvärdena för om- och tillbyggnadsutgifterna i bortfallsdelen avviker från medelvärdena i svarsdelen uppstår skevhet i skattningarna. Om förekomsten av ombyggnadsprojekt eller ombyggnadsutgifterna i genomsnitt är större för bortfallsdelen än för de svarande underskattas utgifterna vid beräkningarna. Någon analys av bortfallet för kvantifiering av eventuell underskattning har inte genomförts inför publiceringen av denna rapport.

1) Med hyreshus avses här flerbostadshus och övriga hyreshus. Flerbostadshus är hyreshus vars bostadsyta är större än lokalytan. Övriga hus består av hyreshus vilkas bostadsyta är mindre än lokalytan och i vissa fall saknas helt (t ex kioskbyggnad och parkeringshus).

3. Teknisk beskrivning

3.1 Population

I nedanstående tablå ges en beskrivning av de delar av bostadsbeståndet som omfattas av undersökningen och bostadsbeståndets övriga delar. De stora rutorna beskriver undersökningens olika populationsdelar, flerbostadshus (A), småhus (B) samt bostadslägenheter (C). Inom varje sådan ruta anges vilka objekt som ingår i undersökningspopulationen och vilka objekt som är exkluderade. Exempelvis för bostadsbeståndet småhus på annan fastighet (ruta B1) ingår enbostadshus men ej tvåbostadshus.

Undersökningarna täcker en stor del av bostadsbeståndet (för kvantifiering – se ovan avsnitt 2.4). Vissa delar av bostadsbeståndet, t ex små flerbostadshus ingår inte. Uppgifter om utgifter för bostadsförbättringar ingår som en del i undersökningsenkäterna. Det är undersökningspopulationen för var och en av undersökningarna som avgjort i vilken grad bostadsbeståndet täckts. I nästa avsnitt finns mer att läsa om undersökningsmetod och vilka undersökningarna är varur uppgifter hämtats.

Populationsdel A. Undersökningspopulationen består av flerbostadshus och i liten mån (se ruta A2) småhus. Det är fastighetsägarens utgifter som mäts. Den populationsdel som åskådliggörs i ruta A1 omfattar de hyreshusenheter som i fastighetstaxeringregistret har taxeringskod 320 och 321, dvs byggnader med huvudsakligen bostäder respektive byggnader

med både bostäder och lokaler. I denna populationsdel ingår ägargrupperna bostadsrättsföreningar och privata ägare (inkl stiftelser o dyl, dock ej allmännyttiga bostadsbolag vilka ingår i A2). Ägargrupperna stat och kommun (inkl landstingskommun) ingår inte. Se ruta A3. Det framgår av tablå att bl a de små flerbostadshusen och de fastigheter där bostadsytan är mindre än lokalytan inte ingår i undersökningen. Populationsdel A2 består av de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd av fastigheter och det är bolagens totala utgifter för bostadsförbättringar som mäts. Detta innebär att i denna populationsdel ingår alla de olika typerna av hyreshus som bolagen äger (dvs också de med bostadsytan mindre än lokalytan) samt även småhusen, vilka endast utgör en liten andel eller omkring 40 000 småhus. Dock ingår inte ett fåtal små SABO-anslutna allmännyttiga bostadsbolag vars totala bostadsyta är mindre än den totala lokalytan.

Populationsdel B. Omfattar småhus med vissa undantag. Ruta B1 avser småhus på annan fastighet vilka är bebodda av ägaren. Här ingår enbostadshus men inte tvåbostadshus och inte de hus som överläts eller var utrymda 1987. Småhus på jordbruksfastighet ingår i den populationsdel som beskrivs i ruta B2 och omfattar såväl en- som tvåbostadshus. Utgifterna för hus på jordbruksfastighet avser dels ägarens utgifter för hus bebodda av ägaren och dels utgifter från de boende som bor i hus med hyresrätt o dyl.

Populationsdel C. Denna populationsdel består av lägenheter (permanent bostäder) som är upplåtna mot hyres- eller bostadsrätt i hus på annan fastighet. Alla ägarkategorier ingår. Lägenheter i hus på jordbruksfastighet berörs inte. Uppgiftslämnarna är de hushåll som bor i lägenheterna.

Undersökningens omfattning

Uppgifts-
lämnare

A1 och A2.
Fastighets-
ägare

Flerbostadshus

A1 Ägda av privata och bostadsrättsföreningar

Ingår

- hyreshus med huvudsakligen bostäder samt hyreshus med bostäder och lokaler (hyresfastigheter med taxeringskod 320 och 321¹ och med bostadsytan större än lokalytan)

Ingår ej

- jordbruksfastighet
- bostadsytan mindre än 500 m²
- byggnadsvärdet mindre än 100 000 kr
- lokalytan större än bostadsytan
- kategoribostadshus (andelsägt, pensions- och ålderdomshem, studenthem o dyl)
- rivningsfastigheter
- Uppskattas till ca 18 milj kvadratmeter bostadsyta (fritidshus ej medräknat)

A2 Ägda av allmännyttiga bostadsföretag

Ingår

- företagets hela bestånd.

Ingår ej

- SABO-anslutna bostadsföretag i vilka mer än hälften av lägenheterna hyrs ut möblerade eller företagets sammanlagda lokalyta är större än dess sammanlagda bostadsyta

A3 Ägda av stat, kommun, landsting eller kyrkan

Ingår ej

- Fastigheter tillhörande dessa ägarkategorier ingår inte alls. Omfattar ca 2 milj kvadratmeter bostadsyta.

B1. Ägare

Småhus

B1 Annan fastighet

Ingår

- enbostadshus med eget ägande och boende

Ingår ej

- tvåbostadshus
- huset ingår i ägarens rörelse
- bebos ej stadigvarande av ägaren
- överlåtna 1987
- ägt av juridisk eller flera fysiska personer (ej makar)
- fritidshus

B2. Ägare eller
avtalsinne-
havare

B2 Jordbruksfastighet

Ingår

- eget ägande och hyresrätt
- en- och tvåbostadshus

Ingår ej

- ägda av allmännyttiga bostadsbolag
- utrymt pga ombyggnad
- ej använt som permanentbostad 1987
- fritidshus

C. Hyres- och
bostadsrätts-
innehavare

Lägenheter upplåtna mot hyres- och bostadsrätt

Ingår

- flerbostadshus (alla taxeringskoder)
- småhus (en- och tvåbostadshus)

Ingår ej

- jordbruksfastighet
- möblerad lägenhet
- specialbostad
- hyresfritt upplåten lägenhet
- fritidshus

1) Taxeringskoderna 320 och 321 motsvarar de tidigare taxeringskoderna 22 och 24.

3.2 Metod

Insamling av uppgifter om utgifter för bostadsförbättringar (om- och tillbyggnad, underhåll och reparation) sker via frågor i olika enkäter. Uppgifter från de allmännyttiga bostadsföretagen erhålls genom en totalundersökning, för övriga populationsdelar skattas utgifterna från urval. Nedan följer en kortfat-

tad beskrivning av de SCB-undersökningar och den SABO-undersökning från vilka uppgifter är hämtade samt en redogörelse för de kompletteringar, bearbetningar och antaganden som gjorts vid sammanställningen av denna rapport.

Populationsdel A

Ruta A1.

Undersökning: Intäkts- och kostnadsundersökningen (IKU) för flerbostadshus 1987 (publikation Statistiska meddelanden Bo 32 SM 8801).

Urval: stratifierat urval om cirka 4 300 privatägda fastigheter och bostadsrättsföreningar

Uppgiftslämnare: fastighetsägaren

Insamling: postenkät

Variabler: 1. Utgifter för ny-, till- och ombyggnad
2. -därav ny- och tillbyggnad
3. Reparationer och underhåll 1987 (hela utgiften redovisas även om skattemässig fördelning på flera år gjorts)

Period: räkenskapsåret

Objektsbortfall: ca 19 procent

Bortfallskorrigerings har gjorts

Komplettering

En komplettering gjordes för de fastigheter och bostadsrättsföreningar som 1987 varit utrymda pga ombyggnad och uppgiftslämnaren meddelat detta till SCB. Kompletteringen med-

förde att de skattade utgifterna för om- och tillbyggnad ökade väsentligt och utgör i resultatredovisningen omkring tre fjärdedelar av totala beloppet. I kompletteringsenkäten efterfrågades utgifter för **om- och tillbyggnad** direkt, till skillnad från enkäten i 1987 års IKU-undersökning där ombyggnadsutgifterna definitionsmässigt blir skillnaden mellan variabel 1 och variabel 2. Tidigare år har sådana fastigheter som varit utrymda för ombyggnad i IKU utgjort övertäckning och därför exkluderats från undersökningspopulationen. De tidigare i IKU publicerade uppgifterna angående 1987 års ombyggnad har därför justerats i denna publikation.. Motsvarande bearbetningar av tidigare årgångar av IKU skulle också medföra en höjning av utgiftsnivåerna.

Antaganden i resultatredovisningen

Antagande 1. Enligt IKU-enkäten är utgifterna för ombyggnad definitionsmässigt skillnaden mellan variabel 1 och variabel 2. I resultatredovisningen i denna rapport antas dock att hela beloppet avseende variabel 2 (ca 500 miljoner) är utgifter för enbart nybyggnad och att tillbyggnadsutgifter ingår i det framräknade ombyggnadsbeloppet. Mätvariabeln för de fastigheter som omfattades av kompletteringen är **om- och tillbyggnadsutgifter** enligt redogörelsen ovan.

Antagande 2. Underhållsutgifterna per kvm totalyta för de fastigheter vilka berördes av ovanstående komplettering antas, vid beräkning av utgiftsbelopp, vara densamma som för de övriga fastigheterna.

Ruta A2.

Avser de allmännyttiga bostadsföretagen.

Undersökning: Intäkts- och kostnadsundersökningen (IKU) för flerbostadshus 1987.

Totalundersökning: SABO-organisationen samlar in uppgifter från de SABO-an slutna företagen (291st). SCB samlar in uppgifter från de övriga företagen (90 st)

Uppgiftslämnare: fastighetsägaren

Variabler: SABO: 1. Ny- och tillbyggnadsutgifter

2. Ombyggnadsutgifter

3. Underhålls- och reparationsutgifter

Övriga: 1. Nybyggnadsutgifter
2. Tillbyggnadsutgifter vid separat åtgärd
3. Ombyggnad inkl ev tillbyggnad i samband med ombyggnad
4. Underhålls- och reparationsutgifter

Period: räkenskapsåret

Objektsbortfall: totalt ca 4 procent (motsvarar 1 procent av bostadslägenhetsbeståndet)

Bortfallskorrigerings har ej gjorts.

Komplettering

Komplettering 1. Av variabelförteckningen ovan framgår att för SABO-företagens del ingår tillbyggnads- och nybyggnadsutgifter i samma mätvariabel (SABO-variabel 1) samt att ombyggnadsutgifterna mäts för sig. Genom en kompletterande enkät från SCB har företag som redovisat Ny- och tillbyggnadsutgifter större än 1 milj kronor fördelat utgifterna på nybyggnad respektive tillbyggnad. På så sätt skapades en ny variabel, nämligen Om- och tillbyggnadsutgifter. Det är denna nya variabel som ingår i resultatredovisningen.

Komplettering 2. Ytterligare en enkät från SCB till de SABO-företag vilka haft 0 kronor i utgifter för byggnation på det databand som SCB erhållit från SABO.

Dessa två kompletteringsenkäter tillförde utgifter vilket motsvarar drygt en fjärdedel av de i föregående kapitel redovisade totala om- och tillbyggnadsutgifterna för de allmännyttiga bostadsföretagen.

Populationsdel B

Ruta B1

Undersökning: Bostads- och hyresundersökningen 1987 (publikation Statistiska meddelanden Bo 31 SM 8904).

Urval: stratifierat urval om ca 5 500 småhusfastigheter (enbostadshus) på annan fastighet

Uppgiftslämnare: ägaren som bor i huset

Variabler: 1. Utgifter för om- och tillbyggnad av huset
2. Utgifter för underhåll, reparation eller utbyte av något förslitet
(Frågorna besvaras med kryss för angivet intervall. För utgifter större än 70 000 kr (ombyggnad) och 8 000 kr (underhåll) efterfrågas den faktiska utgiften.)

Period: kalenderår

Objektsbortfall: ca 19 procent

Bortfallskorrigerings: har gjorts

Ruta B2

Undersökning: Energistatistik för småhus (publikation Statistiska meddelanden E 16 SM 8801).

Urval: stratifierat urval om ca 1 200 småhus på jordbruksfastighet (en- och tvåbostadshus)

Uppgiftslämnare: den som bor i huset (ägaren eller hyresgäst)

Variabler: samma som i ruta B1

Period: kalenderår

Objektsbortfall: ca 12 procent

Bortfallskorrigerings: har gjorts

Populationsdel C

Undersökning: Bostads- och hyresundersökningen 1987 (publikation Statistiska meddelanden Bo 31 SM 8903).

Urval: stratifierat urval om ca 13 400 lägenheter upplåtna med hyres- eller bostadsrätt

Uppgiftslämnare: hyres- resp bostadsrättsinnehavaren

Variabler: 1. Utgifternas storlek under 1987 för åtgärder i lägenheten vilka bekostats av hyresgästen/bostadsrättsinnehavaren
(Frågan besvaras med kryss för angivet intervall. För utgifter större än 10 000 kr efterfrågas den faktiska utgiften.)

Period: kalenderår

Objektsbortfall: ca 24 procent

Bortfallskorrigerings: har gjorts

List of terms

allmännyttiga bostadsföretag	semi-public bodies	medelutgifter	average amount of expenditures
annan fastighet	non-agricultural real estate	ombyggnad	rebuilding
antal	number of	om- och tillbyggnadsutgifter	expenditures for rebuilding and additions
bostadsrätt	a co-operative building society dwelling	privata ägare	private owners (enterprises, persons)
bostadsyta	useful floor space (of dwellings)	procent	per cent
bostadsrättsförening	co-operative building society	rad- och kedjehus	terraced and linked houses
efter	by	SABO	Swedish Public Utility Housing Enterprises
fastighetstyp	type of real estate	samtliga småhus	all one- or two-dwelling houses
fastighetsägare	real estate owner	tillbyggnad	additions
flerbostadshus	multi-dwelling building	totalyta	total floor space (excl not heated parking places)
friliggande hus	detached houses	underhåll och reparation	maintenance and repairs
färdigställandeår	year of completion	utgifter	expenditures
hus	house	ägarkategori	type of ownership
hyresrätt	rented dwelling	ägda	owned
jordbruksfastighet	agricultural real estate		
kronor (kr)	Swedish crowns (SEK)		
kvadratmeter (kvm)	square meters		
lägenheter	dwellings		

Summary

This report contains statistical information about expenditures in 1987 for rebuilding, additions, maintenance and repair of multi-dwelling houses as well as one- or two-dwelling houses. Statistical reports with such information are to be published once a year.

The presented results are based on three different statistical surveys produced by Statistics Sweden. Estimates concerning semi-public bodies are based on a census and concerning other categories of owners on sample surveys. About 85 per cent of the useful floor space in multi-dwelling buildings and about 90 per cent of one- or two-dwelling houses are covered by the surveys. Categories not covered are multi-dwelling buildings

owned by the state, church or a local authority. Also excluded are multi-dwelling buildings owned by private enterprises or persons, and housing co-operatives where the useful residential floor space is less than the non-residential floor space.

The total expenditures in 1987 for rebuilding, additions, maintenance and repairs are estimated to about SEK 32 billions. Approximately half of the total was spent on rebuilding and additions of which SEK 11 billions directed to multi-dwelling buildings and SEK 5 billions to one- or two-dwelling houses. About the same amount, or SEK 16 billions, was spent on maintenance and repairs.



Kurs i statistik om boende, byggande och fastigheter

3 – 4 april 1990

Ring eller skriv – för närmare information – till:

Roger Pettersson tel 08 – 783 47 81

Gustav Rosberg tel 08 – 783 47 64

Adress: SCB
A/BF
115 81 Stockholm