

Reparationer, om- och tillbyggnad i bostadsbeståndet (utgifter) 1988

P 3/7

Expenditure on repairs, rebuilding and additions of the housing stock

Innehåll Contents

Sida/Page

- 1 Inledning
- 2 Resultat
- 7 Undersökningens omfattning
- 8 Engelsk ordlista och sammanfattning/list of terms and summary in English

1. Inledning

Bakgrund

Under senare år har intresset ökat för en utvidgad och samlad statistisk information om årliga utgifter för bostadsförbättringar. Denna rapport avser utgifter för år 1988. Tidigare har publicerats en rapport som avser utgifterna året före.

Statistiken är inriktad på att ge information om de årliga utgifterna i bostadsbeståndet för om- och tillbyggnad, underhåll och reparation. Obetalt arbete (främst förekommande i småhus, mindre flerbostadshus och bostadsrättsföreningar) ingår således inte i undersökningen. De redovisade utgifterna täcker större delen av bostadsbeståndet.

Underlaget för statistiken är hämtat från två olika undersökningar som genomförs av SCB:s Enhet för bostads- och fastighetsstatistik, nämligen Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus 1988 (IKU) samt Energistatistik för småhus 1988. En viss komplettering har skett för flerbostadshusen.

Nästa publicering, som avser utgifterna för år 1990, beräknas ske första halvåret 1992 (senare delen).

Kort om statistiken

Statistiken omfattar flerbostadshus på annan fastighet samt småhus på annan fastighet och jordbruksfastighet. Fritidshus berörs ej.

För flerbostadshusen ingår i undersökningen fastigheter ägda av allmännyttiga bostadsföretag, olika slag av enskilda ägare samt bostadsrättsföreningar. Fastigheter ägda av staten, kommuner eller statskyrkan omfattas däremot inte av undersökningen.

För enskild ägare och bostadsrättsförening ingår de taxeringsenheter vars bostadsyta är större än lokalytan samt där bostadsytan överstiger 500 kvadratmeter och byggnadsvärdet är större än 100 000 kr. I de allmännyttiga bostadsbolagen ingår företagets hela bestånd (dock ingår inte i undersökningen de företag där mer än hälften av bostäderna består av kategori-bostäder eller lokalytan är större än bostadsytan).

Statistiken om småhus avser en- och tvåbostadshus på annan fastighet och jordbruksfastighet.

STATISTISKA **SCB** 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 3 februari 1992. SCB-Tryck, Örebro. Miljövänligt papper

© 1992 Statistiska centralbyrån, 115 81 Stockholm. Ansvarig utgivare Jan Högrelius. Statistiska meddelanden (SM) kan köpas från SCB Förlag, 701 89 Örebro, telefon 019-17 68 00 eller telefax 019-17 69 32

© 1992 Statistics Sweden. Statistical Reports can be obtained from SCB Publishing Unit, S-701 89 Örebro, Sweden

2. Resultat

2.1 Utgifterna totalt

Utgifterna år 1988 för om-, tillbyggnad och underhåll av fastigheterna i det undersökta beståndet skattas till totalt 39 miljarder kronor. Ungefär halva beloppet utgörs av återinvesteringar i form av ombyggnad, tillbyggnad och standardförbättrande underhåll och den andra hälften av reparationer och övrigt underhåll. Jämfört med föregående år uppskattas de totala utgifterna ha ökat med ungefär 3 miljarder kronor varav 2 miljarder för återinvesteringar.

För fastigheter med flerbostadshus beräknas utgifterna uppgå till drygt 14 miljarder kronor för återinvesteringar och drygt 10 miljarder för underhåll och reparationer. Sammantaget ligger utgifterna för dessa fastigheter på ungefär 25 miljarder kronor.

För småhusfastigheterna skattas utgifterna för återinvesteringarna till 6 miljarder kronor och för underhåll och reparation till drygt 8 miljarder, dvs totalt 14 miljarder kronor.

Tabell 1 Totala utgifter år 1988 för ombyggnad, tillbyggnad och standardförbättringar samt underhåll och reparation (milj kr)

	Om- och tillbyggnad, standard- förbättring	Underhåll, reparation ³	Totalt
Flerbostadshus ¹	14 400	10 500	24 900
Småhus			
Annan fastighet	5 400	6 900 ²	12 300
Jordbr.fastighet	500	1 200	1 700
Totalt	20 300	18 600	38 900

1) Avser allmännyttiga bostadsföretag, enskilt ägda fastigheter med flerbostadshus och bostadsrättsföreningar (flerbostadshus). För allmännyttiga bostadsföretag ingår företagets hela fastighetsbestånd. För de enskilt ägda fastigheterna och bostadsrättsföreningarna ingår ej t ex fastigheter med mindre bostadsyta än 500 kvm eller med mindre bostadsyta än lokalytan. I undersökningen ingår ej jordbruksfastighet, fastigheter med ägarkategori stat, kommun eller statskyrkan. (Se också sid 7 Undersökningens omfattning).

2) Här ingår också bostadsrättsinnehavarnas egna utgifter som ungefärligen ligger på 1,2 miljarder kr (källa: Bostads- och hyresundersökningen 1987 indexuppräknat).

3) I beloppet ingår hyresrättsinnehavarnas egna utgifter som schablonmässigt har beräknats till 100 milj kr för flerbostadshus och 25 milj kr för hyrda småhus.

2.2 Om- och tillbyggnadsutgifter, standardförbättringar

Flerbostadshus

De sammanlagda utgifterna 1988 för om-, tillbyggnad och standardförbättrande underhåll i fastigheter med flerbostadshus skattas till drygt 14 miljarder kronor. Utgifterna för fastigheter som ägs av de allmännyttiga fastighetsbolagen beräknas till närmare 7 miljarder kronor och till drygt 3,5 miljarder för de enskilt ägda fastigheterna och till något under 4 miljarder för bostadsrättsföreningsägda fastigheter. En betydande del eller omkring hälften av utgifterna för återinvesteringarna (drygt 6 miljarder kronor) kan hänföras till kommuner med mindre än 75 000 invånare (region D). I dessa kommuner har bostadsrättsföreningarna det största utgiftsbeloppet.

För samtliga fastigheter i det undersökta beståndet beräknas den genomsnittliga utgiften till 93 kronor per kvadratmeter

totalyta. Den högre utgiften per kvadratmeter för enskilda jämfört med bostadsrättsföreningar antas huvudsakligen bero på ett större inslag av äldre hus för de enskilda. Omkring två tredjedelar av bostadslägenheterna i enskild ägo är belägna i hus byggda före 1961 jämfört med ungefär hälften för bostadsrättsföreningar (uppskattning utifrån Folk och bostadsräkningen 1985). De allmännyttiga företagen har en högre utgift per kvadratmeter än de övriga trots ett betydligt yngre bestånd (omkring en tredjedel av beståndet är byggt före 1961). De högre utgifterna är till stor del förknippade med särskilda åtgärder föranledda av miljonprogrammets brister (ombyggnad av tak, flytspackel, miljöförbättringar m m).

Tabell 2 Utgifter för om- och tillbyggnad samt standardförbättringar år 1988 i flerbostadshus (annan fastighet)

Ägarkategori	Milj kronor	därav ³				Kronor per kvm totalyta ²
		Region A	Region B	Region C	Region D	
Allmännyttiga bostadsföretag ¹	6 870	990	730	2 940	2 210	107
därav SABO	6 360					
Enskild ägare ⁴	3 630	630	780	710	1 510	99
Bostadsrättsförening ⁴	3 860	390	440	440	2 590	88
Samtliga	14 360	2 010	1 950	4 090	6 310	93

1) Utgifterna avser företagets hela fastighetsbestånd. Här ingår t ex ombyggnad av småhus vilket schablonmässigt uppskattas till 200-300 milj kr.

2) Totalyta = summa bostadsyta, lokalyta samt varm- och termogarageyta.

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

4) Utgifter för standardförbättrande åtgärder för enskilda och bostadsrättsföreningar har inte alltid uppgetts på SCB:s enkät varför de totala utgifterna är något underskattade.

Tabell 3

Utgifter för om-, tillbyggnad samt standardförbättringar år 1988 i flerbostadshus ägda av enskild och bostadsrättsförening

Ägare	Storlek, antal bostadslägenheter ¹				Totalt
	-24	25-49	50-99	100-	
Enskild					
totalt, milj kr ²	1 860	900	400	460	3 620
per lägenhet, kr ²	11 200	6 230	4 370	760	7 250
Bostadsrättsförening					
totalt, milj kr ²	350	350	1 110	2 050	3 860
per lägenhet, kr ²	5 940	3 910	10 530	5 680	6 270

1) Antal bostadslägenheter per utvald taxeringsenhet.

2) Genomsnittet per lägenhet är beräknat på summan av bostads- och lokallägenheter. Bland bostadsrätter utgör bostäderna ungefär 95 procent av samtliga lägenheter. I det enskilda beståndet är motsvarande siffra 93 procent.

Omkring hälften av de totala återinvesteringsutgifterna i de enskilt ägda fastigheterna berör relativt små fastigheter (mindre än 25 bostadslägenheter). Utgifterna per lägenhet för de små fastigheterna är jämförelsevis stora.

Småhus

Utgifterna för om- och tillbyggnad samt standardförbättrande underhåll avseende småhusfastigheter skattas till närmare 6 miljarder kronor. Undersökningen omfattar omkring 1,6 miljoner småhus (friliggande en- och tvåbostadshus samt rad- och kedjehus). Husen skall ha varit bebodda större delen av året.

Genomsnittsutgifterna för samtliga hus beräknas till ca 3 500 konor per hus. Beräknas genomsnittsutgifterna istället endast för de hus för vilka man uppgett ombyggnadsutgift fås i runda tal 14 000 kronor per hus. För hus på jordbruksfastighet med sådan om- och tillbyggnadsutgift ligger utgifterna på omkring 9 000 kronor per hus och för hus på annan fastighet 14 000 kronor.

Genomsnittsutgifterna baseras på de ytor som angetts i SCB:s enkät. Om bostadsytan blir större efter om- och tillbyggnadsåtgärderna kan det i en del fall vara den senare och större bostadsytan som angivits i enkäten. Detta skulle i så fall innebära att tex utgifter för hus som före åtgärderna tillhör den lägsta storleksgruppen (upp till 99 kvadratmeter bostadsyta) efter en tillbyggnad kommer att registreras i någon storleksgrupp däröver.

Tabell 4 Om- och tillbyggnadsutgifter i småhus år 1988

Fastighetstyp	Milj kr	Antal hus 1 000-t
Annan fastighet	5 400	1 475
Jordbruksfastighet	500	195
Samtliga	5 900	1 670

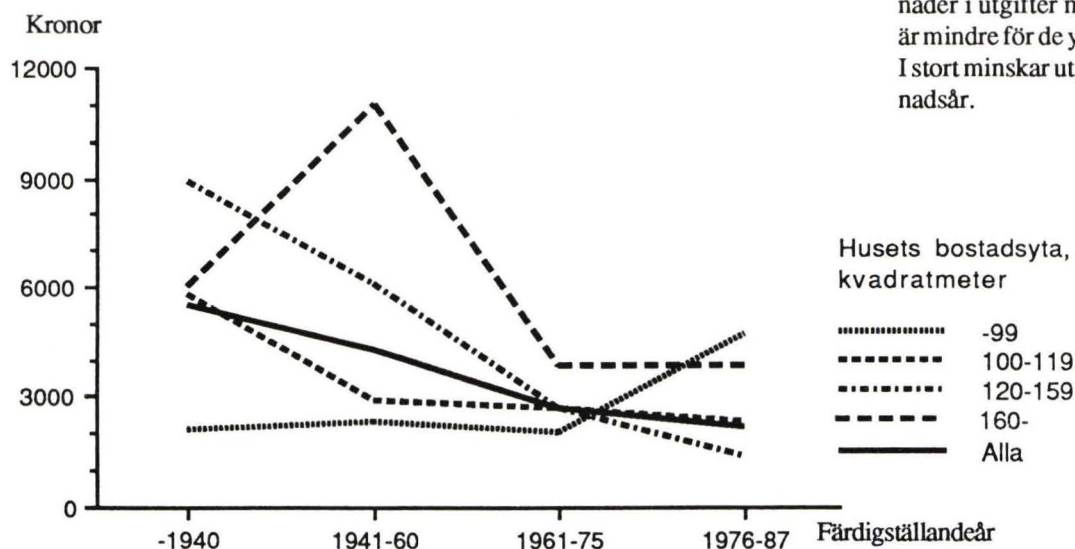
• Här ingår en- och tvåbostadshus (friliggande hus samt rad- och kedjehus), se Undersökningens omfattning sid 7.

Tabell 5 Genomsnittliga utgifter per hus år 1988 för om- och tillbyggnad samt standardförbättringar av småhus

Fastighetstyp Färdigställandeår	Alla hus Antal hus	Genomsnittlig utgift per hus, kronor					Hus med om- och tillbyggnadsutgift Antal hus	
		Bostadsyta, kvm				Samt- liga		Utgifter per hus, kronor
		-99	100- 119	120- 159	160- 199			
Annan fastighet								
-1940	405 000	2 100	5 800	8 900	6 000	5 500	104 000	21 000
1941-1960	272 000	2 300	2 900	6 100	11 000	4 300	81 000	14 000
1961-1975	476 000	2 000	2 700	2 700	3 800	2 700	128 000	10 000
1976-1986	322 000	4 700	2 300	1 400	3 800	2 200	65 000	11 000
Samtliga annan fastighet	1 475 000	2 300	3 300	4 000	5 400	3 700	378 000	14 000
Jordbruksfastighet	195 000	900	330	5 100	2 100	2 400	52 000	9 000
Samtliga hus	1 670 000					3 500	430 000	14 000

Diagram 1

Genomsnittliga utgifter per hus år 1988 för om- och tillbyggnad av småhus på annan fastighet



Diagrammet belyser uppgifterna som ges i tabell 5 om medelutgiften per hus för hus på annan fastighet. I stora drag gäller att utgifterna för de större husen är större 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. I stort minskar utgifterna med husens byggnadsår.

2.3 Underhålls- och reparationsutgifter

Flerbostadshus

Utgifter för underhåll och reparation i flerbostadshusen skattas för år 1988 till drygt 10 miljarder kronor. I genomsnitt är utgifterna ungefär lika stora för allmännyttiga bostadsföretag och den enskilda ägargruppen eller 76 respektive 74 kronor per kvadratmeter totalyta. För bostadsrättsföreningsägda fastigheter ligger utgifterna omkring 10 kronor lägre eller 65 kronor per kvadratmeter.

I bostadsrättsföreningar är vanligtvis underhållet uppdelat mellan föreningen och bostadsrättsinnehavarna. I stort sett ligger underhållet av lägenheten på bostadsrättsinnehavaren medan det gemensamma underhållet ligger på föreningen. Av de totala utgifterna på 65 kronor per kvadratmeter hänförs 38 till föreningarna och 27 kronor till bostadsrättsinnehavarna.

De något lägre genomsnittliga utgifterna för bostadsrättsföreningarnas fastigheter är avhängigt flera faktorer. En sådan faktor utgörs av ett icke ringa inslag av eget (och därmed obetalt) arbete med det vanliga lägenhetsunderhållet. En bidragande faktor är också en lägre grad av omflyttningar. Dessutom tillkommer en mätteknisk omständighet vilken resulterar i en mindre underskattning av bostadsrättsföreningarnas utgifter för åtgärder som görs med statligt räntestöd. I vissa fall har utgifter för räntestödsåtgärder inte redovisats i full utsträckning eller inte alls i SCB:s enkät. Detta medför att bostadsrättsföreningarnas underhållsutgifter blir något underskattade. Någon analys av underskattningens storlek har inte genomförts för denna rapport men en schablonmässig beräkning ger en underskattning på storleksordningen ett

par, tre hundra miljoner kronor.

För de allmännyttiga bostadsföretagen och de enskilda föreligger knappast denna underskattning alls eller i mycket ringa utsträckning.

Tabell 6 Underhålls- och reparationsutgifter i flerbostadshus år 1988

Ägarkategori	Milj kr	Kr per kvm totalyta
Allmännyttiga bostadsföretag ¹	4 900	76
därav SABO	4 600	76
Enskild ¹	2 700	74
Bostadsrätt	2 900	65
därav bostadsrättsinnehavare	1 200	27
Totalt	10 500	79

- Populationsdel A. Se Undersökningens omfattning sid 7.
- Totalyta = bostads-, lokal- samt varm- och termogarageyta
- 1) Hyresrättsinnehavarnas egna utgifter har schablonmässigt beräknats till 100 milj kr varav 60 milj lagts på allmännyttiga bostadsföretag och 40 milj på enskilda i stort efter andel lägenheter.

Småhus

För småhusfastigheter beräknas underhålls- och reparationsutgifterna år 1988 totalt uppgå till drygt 8 miljarder kronor. Närmare 7 miljarder avser småhus på annan fastighet och något mer än 1 miljard avser småhus på jordbruksfastighet.

För omkring två tredjedelar av fastigheterna har angetts underhålls- och reparationsutgift. Genomsnittsutgiften för dessa fastigheter beräknas till 6 900 kronor för annan fastighet och 9 200 kronor för jordbruksfastighet (tabell 8).

Tabell 7 Underhålls- och reparationsutgifter i småhus år 1988

Fastighetstyp	Milj kr
Annan fastighet	6 900
Jordbruk	1 200
Totalt	8 100

- Här ingår en- och tvåbostadshus (friliggande hus samt rad- och kedjehus), se Undersökningens omfattning sid 7.

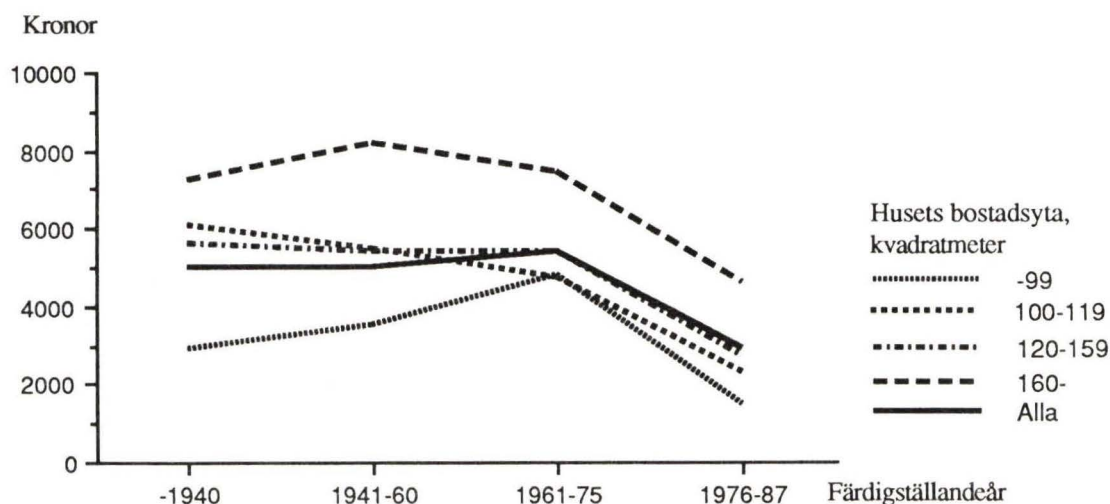
Tabell 8 Genomsnittliga utgifter år 1988 för underhåll och reparation av småhus, kronor

Fastighetstyp Färdigställandeår	Antal hus	Alla hus, genomsnittsutgift per hus Bostadsyta, kvm					Hus med underhålls- och reparations- utgifter	
		-99	100- 119	120- 159	160- 199	Samt- liga	Antal hus	Genom- snittsut- gift per hus, kr
Annan fastighet								
-1940	405 000	2 900	6 100	5 600	7 200	5 000	255 000	8 100
1941-1960	272 000	3 500	5 500	5 400	8 200	5 000	190 000	7 100
1961-1975	476 000	4 800	4 700	5 400	7 400	5 400	352 000	7 300
1976-1986	322 000	1 500	2 300	2 700	4 600	2 900	210 000	4 500
Alla annan fastigh	1 475 000	3 500	4 600	4 600	6 700	4 700	1 006 000	6 900
Jordbruksfastighet	195 000	2 300	3 100	11 000	5 600	6 000	128 000	9 200
Samtliga hus	1 670 000					4 800	1 134 000	7 100

• Här ingår en- och tvåbostadshus (friliggande hus, rad- och kedjehus), se Undersökningens omfattning sid 7.

Nedanstående diagram belyser de genomsnittliga utgifterna enligt tabell 8.

Diagram 2 Genomsnittliga utgifter per hus år 1988 för underhåll och reparation av småhus på annan fastighet



3. Undersökningens omfattning

I nedanstående tablå beskrivs vilka delar av bostadsbeståndet som rapporten omfattar respektive inte omfattar. Fritidshus berörs inte alls.

De uppgifter som ligger till grund för denna rapport har inhämtats via SCB:s undersökningar Energistatistik för småhus (publicerat i Statistiska meddelanden E16 SM 8902) respektive Intäkter och kostnader för flerbostadshus (publicerat i Statistiska meddelanden Bo32 SM 8901).

För flerbostadshusens del har kompletteringar gjorts för denna rapport. För det allmännyttiga beståndet har en uppföljning gjorts av ombyggnadsutgifterna avseende bortfallet (objektsbortfall samt partiellt bortfall av ombyggnadsutgifter). Urvalsenheter ägda av enskilda och bostadsrättsföreningar för vilka det uppgetts att de under året varit utrymda p.g.a. ombyggnad ingår vanligtvis inte i undersökningen Intäkter och kostnader för flerbostadshus. Dessa utgör istället övertäckning. Komplettering av övertäckningen gav till resultat att ombyggnadsutgifterna för dessa objekt skattas till totalt ca 1,7 miljarder kr vilket motsvarar omkring 3 400 kr per kvm totalyta. Slås utgifterna istället ut på enbart bostadsytan hamnar utgifterna på 4 100 kr per kvm.

Undersökningen omfattar i stort omkring 145 milj kvm totalyta (bostäder, lokaler och varmgarage) varav ungefär 14 milj kvm lokalyta och 5 milj kvm varmgarageyta. I stora drag återfinns inom undersökningen omkring nio tiondelar av den totala bostadsytan i beståndet av flerbostadshus. Närmare 1,7 milj småhus på annan fastighet och jordbruksfastighet

beräknas ingå i undersökningen vilket i sin tur motsvarar omkring nio tiondelar av antalet småhus.

För småhus och flerbostadshus ägda av enskilda och bostadsrättsföreningar genomförs undersökningarna med hjälp av urval (av taxeringsenheter). För dessa har bortfallet kompenserats genom s k enkel uppräknig till populationsnivån. Bortfallet i undersökningen av småhus ligger på 15 procent och för flerbostadshus ägda av enskilda och bostadsrättsföreningar i genomsnitt på 20 procent (27 procent för enskilda och 8 procent för bostadsrättsföreningar). Någon analys av bortfallet och därav eventuellt uppkomna skevheter i skattningarna av utgifterna har inte gjorts. Om det t ex skulle vara fallet att förekomsten av ombyggnadsprojekt eller ombyggnadsutgifterna i genomsnitt är större för bortfallsdelen än för de svarande blir det en underskattning av utgifterna vid beräkningarna.

Undersökningen av det allmännyttiga fastighetsbeståndet genomförs som en totalundersökning med företaget som undersökningsobjekt. För ett mindre bortfall har genomförts en uppföljning av ombyggnadsutgifterna, vilket nämndes ovan.

Jämfört med motsvarande undersökning föregående år föreligger vissa skillnader i småhusbeståndet; t ex ingår nu tvåbostadshus också i annan fastighet, det sker nu ingen särredovisning av rad- och kedjehus (ej möjligt), undersökningen omfattar nu omkring 1,6 milj småhus mot 1,4 milj föregående år.

A. Flerbostadshus

A1 Ägda av enskilda och bostadsrättsföreningar
Ingår

- hyreshus (taxeringsenhet) med huvudsakligen bostäder (taxeringskod 320) samt de med bostäder och lokaler (taxeringskod 321) vars bostadsyta överstiger 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
(uppskattningsvis ca 18 milj kvm bostadsyta)

A2 Ägda av allmännyttiga bostadsföretag
Ingår

- företagens hela fastighetsbestånd

Ingår ej

- några allmännyttiga bostadsföretag i vilka mer än hälften av lägenheterna hyrs ut möblerade eller vars 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.
(ca 2 milj kvadratmeter bostadsyta)

B. Småhus

Annan fastighet och jordbruksfastighet
Ingår

- en- och tvåbostadshus
(friliggande, rad- och kedjehus)

Ingår ej

- ej bebott stor del av året
- bebos ej stadigvarande
- används till andra ändamål än bostadshus
- överlättna 1988
- ägt av allmännyttigt bostadsbolag
- fritidshus
(ca 200 000 småhus)

List of terms

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

Summary

This report contains statistical information about expenditures in 1988 for rebuilding, additions, maintenance and repair of multi-dwelling houses as well as one- or two-dwelling houses.

The presented results are based on two 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 85-90 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 1988 for rebuilding, additions, maintenance and repairs are estimated to about SEK 39 billions. Approximately half of the total was spent on rebuilding and additions of which SEK 14 billions directed to multi-dwelling buildings and SEK 6 billions to one- or two-dwelling houses. About SEK 19 billions on the total was spent on maintenance and repairs.