

Statistiska centralbyrån, Stockholm

National Central Bureau of Statistics, Stockholm, Sweden

Referent	Datum	Meddelande nr	Sid
Förste aktuarie Sven Lange 08/63 05 60/687	1.2.1967	Bo 1967:2	1(5)

FASTIGHETSOMKOSTNADSUNDERSÖKNINGEN 1966¹⁾

The 1966 survey of the maintenance and running costs of real estates

Statens hyresråd har sedan 1952 utfört undersökningar rörande fastighetsomkostnader. Fr.o.m. den 1 januari 1966 har dessa undersökningar överflyttats till statistiska centralbyrån (SCB), där de är förlagda till byrån för bostads- och byggnadsstatistik (Bo-byrån). Fastighetsomkostnadsundersökningarna har tidigare inte redovisats i någon publikation. Fr.o.m. 1966 kommer vissa huvudresultat att framläggas i Statistiska meddelanden, undergrupp Bo.

Undersökningarnas resultat användes som underlag för de förslag till generella hyreshöjningar för fastigheter i hyresreglerade orter, som statens hyresråd har att årligen avge till Kungl. Maj:t. Fastighetsomkostnadsundersökningen 1966 avser kalenderåren 1964 och 1965 och resultaten ligger till grund för beräkningar av generella hyrestillägg för kalenderåret 1967.

Population, urval och skattningsmetodik

Undersökningspopulationen är privatägda fastigheter med tre eller flera bostadslägenheter, som är belägna i hyresreglerade orter. Undantagna är sålunda förutom jordbruksfastigheter fastigheter ägda eller förvaltade av staten, kommuner, landsting, allmännyttiga bostadsföretag samt bostadsrättsföreningar.

Fastighetsomkostnadsundersökningen 1966 grundar sig på ett urval av fastigheter (hus) färdigställda före 1964. Urvalet är stratifierat på Stockholm med förorter och övriga orter, efter fastigheternas färdigställningsår, samt i viss utsträckning efter fastigheternas storlek. Urvalsfraktionen varierar mellan 2 procent och 100 procent. Totalundersökning har bl.a. gjorts av fastigheter (hus) färdigställda efter 1960. Sammanlagt omfattade undersökningen 5 850 fastigheter.

¹⁾ Definitiva resultat

Sampelvärdena har räknats upp med vikter som är omvänt proportionella mot de uttagna fastigheternas urvalssannolikheter med korrigering för det faktiska bortfallet. I viss utsträckning redovisas kvotskattningar, t.ex. olika kostnadsposter i procent av grundhyran.

Undersökningsvariabler

I undersökningarna inforas bl.a. uppgifter om taxeringsvärde, in-teckningslån, antal bostadslägenheter med uppgifter om ytor, antalet lokaler, uppgifter om lokalytor, grundhyror och övriga intäkter fördelade på tidigare generella hyreshöjningar, speciell räntekompensation, tillägg för bränsle och vatten m.m. Omkostnaderna är fördelade på hyresförluster, räntekostnader, löner, kommunala avgifter, bränsle, försäkringar, reparationer och underhåll samt övriga kostnader.

Definitioner

Grundhyran är

- a) för lägenhet i hus uppfört före den 1 januari 1942 lika med den hyra lägenheten betingade den 1 januari 1942 (med vissa undantag)
- b) för lägenhet i hus uppfört efter 1 januari lika med det belopp som fastställts av hyresnämnd.

Generell hyreshöjning avser det tillägg på grundhyran, som får uttagas som kompensation för stegrade kostnader för fastighetsförvaltning. Storleken fastställs årligen av Kungl. Maj:t efter förslag av statens hyresråd.

Lönekostnaden avser fastighetsförvaltare och fastighets-skötare.

Kommunala taxor utgöres av avgifter för vatten och avlopp, elström, gas, renhållning, snöskottning, sophämtning samt hissbesiktning.

Effektiv fastighetsskatt har beräknats enligt fastställt garantibelopp till kommunal beskattning med 2,5 % för 1964 och 2,0 % för 1965 av taxeringsvärdet för respektive år.

Övriga utgifter avser kostnader för plantering, försäkringar, tomträttsavgäld, förbrukningsmaterial, telefon, porto, vägavgifter m.m.

Insamling, bearbetning och bortfall

Uppgifterna har insamlats på blanketter, vilka utsändes till berörda fastighetsägare under februari 1966. Skriftliga påminnelser till de fastighetsägare som inte då hade besvarat enkäten utsändes i tre omgångar under tiden april - juli 1966. Efter hand som materialet kom in till SCB blev det föremål för manuell granskning, varvid uppgifterna i stor omfattning måste kompletteras eller korrigeras genom kontakter per telefon med uppgiftslämnarna. Uppgiftsinsamlingen skedde med stöd av Kungl. Maj:ts kungörelse om skyldighet för rörelseidkare och ägare till flerfamiljshus att lämna statistiska uppgifter (SFS 1966/37). Av de inkomna formulären kunde endast 3 296 läggas till grund för vidare bearbetning. Efter kodning, stansning

och maskinell granskning av primärmaterialet skedde tabellframställning medelst EDB (IBM 7044). Resultaten framlades i oktober 1966.

Det stora bortfallet i denna undersökning hänför sig till dels naturligt bortfall av fastigheter som inte (längre) tillhör undersökningspopulationen, dels faktiskt bortfall bl.a. till följd av att uppgiftslämnaren vägrat besvara enkäten eller inkommit med så ofullständiga uppgifter att de inte kunnat bearbetas.

Undersökningens resultat

En utförlig redogörelse för 1966 års fastighetsomkostnadsundersökning innehållande bl.a. en omfattande tabellredovisning kan erhållas från Bo-byrån vid SCB.

De tabeller, som redovisas i föreliggande SM, består av dels en sammanställning, som visar förändringarna från 1964 till 1965 av de viktigaste omkostnadsposterna för vissa redovisningsgrupper, dels en sammanfattning av bl.a. intäkter och kostnader 1964 och 1965 för samtliga undersökta fastigheter (uppräknade tal). I nämnda redogörelse finns motsvarande uppgifter för bl.a. olika åldersgrupper av fastigheter samt för hus med respektive utan statliga lån.

Tab. 1. FÖRÄNDRINGAR AV FASTIGHETSKOSTNADER 1964 - 1965 I PROCENT AV GRUNDHYRAN

Färdigställ- ningsår	Antal fastig- heter	Grundhyra 1965 i milj. kr	Ökning (+) resp. Räntor	Löner	minskning (-) av omkostnader för Kommunala taxor	Reparation och underhåll	Eff. fastig- hetskatt	Övriga utgifter
<u>Stockholm med förorter¹⁾</u>								
Före 1942	6 104	226,2	+2,91	+0,72	+0,20	+0,06	-0,87	+0,88
1942 - 47	1 025	39,8	+3,73	+0,61	+0,56	+1,45	-0,66	+0,71
1948 - 49	110	5,8	+0,26	+0,35	+0,59	+2,57	-0,50	+0,58
1950 - 51	112	8,6	+0,71	+0,43	+0,33	-0,50	-0,46	+0,63
1952 - 53	106	9,2	+1,56	+0,72	+0,11	-0,65	-0,63	+0,49
1954 - 55	97	11,3	+5,45	+0,61	+0,03	+2,11	-0,67	+0,25
1956 - 57	92	13,3	+2,73	+0,45	+0,16	+0,34	-0,60	+0,55
1958	35	9,8	+3,77	+0,59	+2,01	+3,79	-0,51	+0,32
1959	40	8,7	+3,66	+0,38	-0,17	+1,09	-0,52	+0,36
1960	39	9,6	+0,80	+0,29	-0,07	+0,70	-0,55	+0,21
1961	26	4,4	-0,41	+0,77	+0,59	+0,54	-0,53	+0,23
1962	12	2,6	+4,03	+0,37	+0,00	+1,51	-0,95	-0,55
1963	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Övriga orter</u>								
Före 1942	31 640	379,9	+4,98	+0,49	+0,32	+3,42	-1,03	+1,09
1942 - 47	4 319	82,4	+5,39	+0,65	+0,63	+5,12	-0,60	+0,88
1948 - 49	919	20,0	+6,34	+0,67	+0,19	+2,79	-0,62	+0,82
1950 - 51	808	22,9	+4,55	+0,31	+0,40	+2,21	-0,52	+0,60
1952 - 53	531	20,6	+5,28	+0,42	+0,40	+3,42	-0,30	+0,50
1954 - 55	500	25,3	+7,21	+0,84	+0,21	+3,05	-0,50	+0,43
1956 - 57	442	37,5	+4,47	+0,64	+0,02	+0,61	-0,44	+0,37
1958	200	14,1	+4,85	+0,26	-0,01	+3,30	-0,56	+0,42
1959	238	31,6	+4,36	+0,19	+0,01	+1,44	-0,34	+0,34
1960	251	27,2	+2,75	+0,34	+0,20	+0,52	-0,56	+0,16
1961	236	29,0	+0,66	+0,42	+0,07	+1,11	-0,57	+0,19
1962	224	26,6	-1,14	+0,24	+0,25	+1,07	-0,56	+0,21
1963	79	10,5	+1,05	+1,37	+0,24	+1,46	-0,64	+0,42

1) Förorter = Djursholm, Lidingö, Nacka, Söna, Sundbyberg, Danderyd, Saltsjöbaden, Sellentuna, Stocksund och Täby.

Tab. 2. SAMMANSTÄLLNING AV UPPGIFTER OM FASTIGHETSBESTÅND, INTÄKTER, OMKOSTNADER M.M.

	Utan statliga lån		Med statliga lån		Stockholm med förorter		Övriga orter		Totalt	
	1964	1965	1964	1965	1964	1965	1964	1965	1964	1965
<u>Fastighetsbestånd</u>										
Antal fastigheter (100-tal)	55	55	427	427	78	78	404	404	482	482
Antal bostäder (100-tal)	1 211	1 211	5 175	5 175	1 850	1 850	4 536	4 536	6 386	6 386
Antal lokaler (100-tal)	80	80	579	579	204	204	455	455	659	659
Antal garage (100-tal)	172	172	409	409	75	75	506	506	581	581
Bostadsyta (1 000 m ²)	7 344	7 344	30 043	30 043	10 543	10 543	26 844	26 844	37 387	37 387
Lokalyta (1 000 m ²)	759	759	5 184	5 184	1 877	1 877	4 066	4 066	5 943	5 943
Garageyta (1 000 m ²)	402	402	1 117	1 117	290	290	1 229	1 229	1 519	1 519
<u>Intäkter m.m. (milj.kr)</u>										
Taxeringsvärde	3 928	4 338	10 838	12 352	4 910	5 516	9 856	11 174	14 766	16 690
Skuldsumma	3 619	3 578	7 181	7 129	3 471	3 453	7 329	7 254	10 800	10 707
Grundhyra	288	288	787	788	349	349	726	728	1 075	1 077
Bostadsgrundhyra	240	241	601	602	281	281	560	561	841	842
Tot. bostadshyra (e) ¹⁾	309	333	867	932	384	418	792	847	1 176	1 265
Tot. bostadshyra (i) ²⁾	363	387	1 067	1 132	454	488	976	1 031	1 430	1 519
Tot. hyra (e) ¹⁾	364	393	1 111	1 193	474	514	1 000	1 072	1 474	1 586
<u>Omkostnader m.m. (1 000 kr)</u>										
Tot. hyresförluster	318	453	1 242	1 860	339	274	1 221	2 039	1 560	2 313
Ränteutgifter	157 866	170 188	368 679	400 260	163 737	174 020	362 808	396 428	526 545	570 448
Kommunala taxor	21 941	22 493	75 688	78 227	29 943	30 744	67 686	69 977	97 629	100 720
Löner	21 304	22 768	72 869	77 468	36 054	38 381	58 119	61 856	94 173	100 236
Rep. och underhåll	35 116	40 063	224 144	241 614	90 409	92 156	168 851	189 520	259 260	281 677
Eff. fast. skatt	12 913	14 971	22 509	26 708	10 106	11 895	25 315	29 784	35 422	41 679
Övriga utgifter	10 536	11 848	36 069	43 281	16 652	19 254	29 954	35 875	46 605	55 129
Summa utgifter (inkl. ränteutgifter)	259 994	282 784	801 200	869 418	347 240	366 724	713 954	785 479	1 061 194	1 152 202
Summa utgifter (exkl. ränteutgifter)	102 128	112 596	432 521	469 158	183 503	192 704	351 146	389 051	534 649	581 754

1) (e): Exklusive bränsletillägg (avgift) och vatten- och avloppstillägg

2) (i): Inklusive " " " " " "