

Statistiska centralbyrån, Stockholm

National Central Bureau of Statistics, Stockholm, Sweden

Referent	Datum	Meddelande nr	Sid
Byrådirektör Sven Lange 08 - 63 05 60 - 687	6.11.1968	Bo 1968:43	1(5)

P3

7

- Bo 1968:43

Sverige

BO

FASTIGHETSOMKOSTNADSUNDERSÖKNINGEN 1968

Definitiva resultat

Maintenance and running costs of real estates
The 1968 survey

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). 1966 års fastighetsomkostnadsundersökning redovisades i Statistiska meddelanden Bo 1967:2 och 1967 års i Bo 1967:47. Tidigare undersökningar har inte redovisats i någon publikation utan endast som fristående, stencilerade rapporter.

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 1968 avser kalenderåren 1966 och 1967 och resultaten ligger till grund för beräkningar av generella hyrestilllägg för kalenderåret 1969.

Population, urval och skattningsmetodik

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

Fastighetsomkostnadsundersökningen 1968 grundar sig på ett urval av fastigheter (hus) färdigställda t o m 1965. Samma urval som användes förra året har använts i år. Dock har komplettering med fastigheter färdigställda 1965 skett. 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

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 400 kr, lösnnummer kr 1:50 (om ej annat anges); undergrupp H resp. I: 100 kr; undergrupp Am, Be, Bo resp. J: 50 kr; undergrupp Fi, R, U resp. V: 35 kr. Ansvarig utgivare: Gustaf Berglund, Statistiska centralbyrån, Fack, 102 50 Stockholm 27.

The reports are issued from time to time by the National Central Bureau of Statistics, Fack, S-102 50 Stockholm 27, Sweden. The reports may be obtained from Nordiska Bokhandeln, Stockholm, Sweden. Annual subscription: Sw. Kr. 400, Single issue: Sw. Kr. 1:50 (unless otherwise specified), Subgroups H and I respectively: Sw. Kr. 100, Subgroups Am, Be, Bo and J, respectively: Sw. Kr. 50, Subgroups Fi, R, U and V, respectively: Sw. Kr. 35.

har bl a gjorts av fastigheter (hus) färdigställda efter 1960. Sammanlagt omfattade undersökningen 6 116 fastigheter.

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, inteckningslån, antal bostadslägenheter, lokaler och garage med uppgifter om ytor, grundhyror och övriga intäkter fördelade på tidigare generella hyreshöjningar, speciell räntekompensation, tillägg för bränsle och varmvatten 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) exklusive eventuell fredsbränslekostnad
- b) för lägenhet i hus uppfört efter 1 januari 1942 lika med det belopp som fastställts av hyres- eller länsbostadsnämnd exklusive eventuell fredsbränslekostnad.

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.

Reparations- och underhållskostnaden avser såväl yttre som inre reparationer.

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

Effektiv fastighetsskatt har inte beräknats i 1968 års undersökning, då en särskild utredning har visat att skatten inte längre är effektiv.

Insamling, bearbetning och bortfall

Uppgifterna har insamlats på blanketter, vilka utsändes till berörda fastighetsägare i början av februari 1968. Till de fastighetsägare, som inte återsänt ifyllda blanketter, utsändes skriftliga påminnelser i mitten av mars och början av april samt en tredje påminnelse i form av rekommenderat brev

med mottagningsbevis i mitten av maj. Ytterligare påminnelser gjordes sedan per telefon. Någon bortfallsundersökning har inte utförts i anslutning till årets undersökning då svarsfrekvensen varit växentligt högre än förra året. 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 4 403 läggas till grund för vidare bearbetning. Efter kodning, stansning och maskinell granskning av primärmaterialet skedde tabellframställning medelst EDB (IBM 7044).

Bortfallet 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. Det faktiska bortfallet uppgår i 1968 års undersökning till 7,2 procent.

Undersökningens resultat

En utförlig redogörelse för 1968 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 1966 till 1967 av de viktigaste omkostnadsposterna för vissa redovisningsgrupper, dels en sammanfattning av bl a intäkter och kostnader 1966 och 1967 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.

Tabell 1. FÖRÄNDRINGAR AV FASTIGHETSONKOSTNADER 1966 - 1967 I PROCENT AV GRUNDHYRAN

Ort	Antal	Grundhyra	Ökning (+) resp minskning (-) av omkostnader för				
			Räntor	Löner	Kommunala taxor	Reparation och underhåll	Övriga utgifter
Färdigställningsår	fastigheter	1967 i milj. kr					
<u>Stockholm med förorter</u> ¹							
Före 1942	5 747	220,7	+2,60	+0,47	+0,41	+1,86	+0,33
1942 - 47	1 003	37,6	+2,04	+0,20	+0,67	+2,96	+0,20
1948 - 49	100	5,1	+0,04	+1,06	+0,61	+6,87	+0,37
1950 - 51	112	8,7	+0,31	+0,67	+0,36	+1,90	+0,37
1952 - 53	109	9,9	-0,63	+0,68	+0,50	+1,42	+0,10
1954 - 55	100	11,1	-1,38	+0,26	+0,53	+0,73	+0,34
1956 - 57	90	13,3	+2,69	+1,18	+0,41	+0,76	+0,29
1958	38	9,8	+2,30	+0,41	+0,56	+3,08	+0,34
1959	39	8,6	+1,31	+0,79	+0,19	+1,67	+0,23
1960	45	11,2	+3,46	+0,72	+0,31	+2,64	+0,23
1961	36	13,3	-0,50	+0,51	+0,27	+1,72	+0,04
1962	21	7,4	-0,41	+0,64	+0,20	+1,02	+0,27
1963 ²	5	2,6	+2,54	-0,43	+0,23	+1,60	+0,05
1964 ²	6	1,4	+4,37	+0,43	-0,06	-0,98	+0,33
1965 ²	2	0,3	-2,81	+0,31	+0,18	-3,60	+0,12
<u>Övriga orter</u>							
Före 1942	25 995	332,8	-0,63	+0,18	+0,80	+5,27	+0,61
1942 - 47	3 593	63,9	-1,61	+0,55	+0,60	+3,84	+0,33
1948 - 49	923	25,4	-2,21	+0,54	+0,35	+0,49	+0,30
1950 - 51	729	19,4	-0,69	+0,33	+0,70	+0,83	+0,16
1952 - 53	525	17,0	-2,99	+0,33	+0,24	+3,87	+0,21
1954 - 55	442	26,3	-1,99	+0,18	+0,40	+2,65	+0,34
1956 - 57	421	30,0	+0,30	+0,30	+0,61	+2,74	+0,28
1958	181	20,1	+2,00	+0,60	+0,43	+1,69	+0,14
1959	232	30,8	+0,68	+0,49	+0,41	+2,25	+0,55
1960	250	30,6	+1,73	+0,49	+0,34	+1,33	+0,06
1961	228	27,6	+2,96	+0,68	+0,31	+0,66	+0,19
1962	227	35,0	+2,89	+0,37	+0,19	+1,45	+0,14
1963	91	18,7	+0,95	+0,73	+0,19	+0,70	+0,03
1964	65	19,6	+0,96	+0,36	+0,19	+0,77	+0,34
1965	50	11,7	+3,59	+0,46	+0,16	+1,68	+0,16

1) Förorter = Djursholm, Lidingö, Nacka, Solna, Sundbyberg, Danderyd, Saltsjöbaden, Sollentuna och Täby.

2) Redovisade värden hänför sig till skattningar med mindre än tre fastigheter.

Tabell 2. FASTIGHETSBESTÅND, INTÄKTER, OMKOSTNADER M M

	Med statliga lån		Utan statliga lån		Stockholm med förorter		Övriga orter		Totalt	
	1966	1967	1966	1967	1966	1967	1966	1967	1966	1967
<u>Fastighetsbestånd</u>										
Antal fastigheter (100-tal)	59	59	355	355	75	75	340	340	414	414
Antal bostäder (100-tal)	1 250	1 250	4 739	4 739	1 867	1 867	4 122	4 122	5 989	5 989
Antal lokaler (100-tal)	84	84	539	539	165	165	458	458	623	623
Antal garage (100-tal)	182	182	354	354	74	74	462	462	536	536
Bostadsyta (1 000 m ²)	7 676	7 676	26 661	26 661	10 381	10 381	23 956	23 956	34 337	34 337
Lokalyta (1 000 m ²)	882	882	4 987	4 987	1 672	1 672	4 198	4 198	5 869	5 869
Garageyta (1 000 m ²)	466	466	952	952	364	364	1 054	1 054	1 418	1 418
<u>Intäkter m m (milj.kr)</u>										
Taxeringsvärde	4 670	4 670	11 649	11 649	5 493	5 493	10 826	10 826	16 319	16 319
Skuldsumma	3 851	3 809	6 921	6 947	3 651	3 663	7 121	7 093	10 772	10 756
Brundhyra	314	314	754	756	361	361	708	709	1 068	1 070
Bostadsgrundhyra	258	258	553	554	290	291	521	522	811	812
Total bostadshyra (e) ¹	363	393	885	926	448	473	800	846	1 248	1 319
Total bostadshyra (i) ²	423	453	1 077	1 122	525	552	975	1 023	1 500	1 575
Total hyra (e) ¹	436	469	1 175	1 230	551	582	1 060	1 118	1 610	1 699
<u>Omkostnader m m (1 000 kr)</u>										
Totala hyresförluster	996	1 230	3 091	5 092	429	916	3 658	5 406	4 087	6 322
Ränteutgifter	192 865	198 437	415 388	417 206	195 385	203 025	412 868	412 617	608 253	615 643
Kommunala taxor	26 899	28 285	80 728	85 237	35 742	37 343	71 885	76 179	107 627	113 522
Löner	25 930	27 566	74 714	77 391	41 997	43 832	58 646	61 125	100 643	104 957
Rep. och underhåll	46 646	54 096	217 990	243 234	95 935	103 163	168 702	194 168	264 637	297 330
Övriga utgifter	13 615	14 392	43 017	46 366	21 128	22 210	35 504	38 547	56 632	60 757
Summa utgifter (inkl ränteutgifter)	306 951	324 006	834 928	874 526	390 616	410 489	751 263	788 043	1141 879	1198 532
Summa utgifter (exkl ränteutgifter)	114 086	125 569	419 540	457 320	195 231	207 463	338 395	375 425	533 626	582 889

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

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