

Producent Statistiska centralbyrån
Producer National Central Bureau of Statistics

Referent	Datum	Meddelande nr	Sida
Förste aktuarie Lennart Svensson 08 - 63 05 60 - 685	13.8.1971	Bo 1971:30	1(13)

Sverige
B0

OUTHYRDA LÄGENHETER I STATSBELÅNADE FLERFAMILJSHUS FÄRDIGSTÄLLDA UNDER ANDRA HALVÅRET 1970

Definitiva uppgifter

Non-let flats in multi-dwelling houses built with Govern-
ment loans and completed during the second half of 1970

Sammanfattning

Undersökningen omfattar lägenheter i statsbelånade flerfam-
iljshus som färdigställt under andra halvåret 1970.¹
Svårigheten att hyra ut lägenheter omedelbart efter färdig-
ställandet belyses med uppgifter om hur många lägenheter
som var outhyrda viss tid efter det att de blivit inflytt-
ningsfärdiga.

Liknande undersökningar avseende lägenheter färdigställda
under åren 1967, 1968 och 1969 har tidigare utförts av
bostadsstyrelsen.

Antalet outhyrda lägenheter utgjorde 1 203 (första halvåret
1970: 1 694), 730 (1 071) och 508 (722) en, två och tre
månader efter färdigställandet. I undersökningen ingår ca
31 400 (32 500) lägenheter.

Under åren 1968, 1969 och 1970 har andelen lägenheter som
var outhyrda tre månader efter färdigställandet successivt
sjunkit. Av de under andra halvåret 1970 färdigställda
lägenheterna var 3,8 % (5,2 %) outhyrda efter en månad,
2,3 % (3,3 %) efter två månader och 1,6 % (2,2 %) efter
tre månader.

STATISTISKA CENTRALBYRÅNS

18. AUG 1971

BIBLIOTEK

Andelen outhyrda lägenheter tre månader efter färdigstäl-
landet inom olika kommungrupper var för Stor-Stockholm
0,5 % (1,6 %), Stor-Göteborg 4,3 % (5,4 %), Stor-Malmö
1,7 % (0,3 %), Övriga kommuner med mer än 60 000 inv 0,7 %
(3,3 %) samt för Övriga kommuner 1,6 % (1,0 %).

1) Uppgifter om första halvåret 1970 har lämnats i
Statistiska meddelanden Bo 1971:17.

Utgivare: Statistiska centralbyrån, Fack, 102 50 Stockholm 27

Meddelanden ges ut intermittent. Prenumeration kan göras genom varje bokhandel eller direkt hos AB Allmänna Förlaget, Fack, 103 20 Stockholm 16.
Pris: helår 425 kr inkl moms; lösnr 1: 50 exkl moms (om ej annat anges); grupp Am I, Iv, P och T vardera 80 kr inkl moms; grupp Bo, J och N vardera
53 kr inkl moms; grupp R och U vardera 32 kr inkl moms; grupp Be, H, S och Pa vardera 21 kr inkl moms. Ansv utg: Lennart Fastbom, Statistiska central-
byrån.

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 AB Allmänna Förlaget, Fack, S-103 20 Stockholm 16, Sweden. Annual subscription:
Sw.Kr. 425. Single issue: Sw.Kr. 1: 50 (unless otherwise specified). Subgroups Am, I, Iv, P, T respectively: Sw.Kr. 80; subgroups Bo, J, N respectively:
Sw.Kr. 53; subgroups R, U respectively: Sw.Kr. 32; subgroups Be, H, S, Pa respectively: Sw.Kr. 21.

För olika byggherrekategorier var andelen lägenheter som var outhyrda tre månader efter färdigställandet: allmännyttiga bostadsföretag 1,1 % (2,0 %), kooperativa bostadsföretag 2,1 % (3,5 %) samt privata byggherrar 2,8 % (1,5 %). Uthyrningssvårigheterna har främst gällt lägenheter om fyra rum och kök. 4,9 % (5,2 %) av dessa lägenheter var outhyrda efter tre månader.

Bakgrund och syfte

Uppgifter om outhyrda lägenheter i nyproducerade statsbelånade flerfamiljshus har t o m år 1969 insamlats av bostadsstyrelsen. Redovisningen har skett i bostadsstyrelsens publikation Statistik/Utredningar/Information.

Syftet med dessa undersökningar är att belysa i vilken utsträckning nyproducerade lägenheter inte kunnat hyras ut inom viss tid efter färdigställandet med fördelning på kommungrupper, lägenhetsstorlekar och byggherrekategorier.

Undersökningspopulationen

Populationen utgörs av bostadslägenheter i flerfamiljshus, som ingår i projekt med beslut om statliga bostadslån, och som färdigställts andra halvåret 1970. Bostadslägenheterna skall vara upplåtna på öppna marknaden. Olika typer av kategoribostäder t ex pensionärlägenheter, studentbostäder och personalbostäder vid anstalter samt möblerade lägenheter har uteslutits.

Definitioner och förklaringar

Tid för färdigställandet. Ett nybyggt hus anses ha blivit färdigställt den månad, då minst tre fjärdedelar av lägenheterna i huset har kunnat tas i bruk. Antalet outhyrda lägenheter anges dock med utgångspunkt från den tidpunkt då lägenheten faktiskt blev färdig.

Med flerfamiljshus avses bostadshus med minst tre bostadslägenheter.

Med bostadslägenhet förstås en bostad, som är avsedd för ett enskilt hushåll och som ur byggnadsteknisk synpunkt är avskild från andra bostäder.

Lägenheter med kokskåp eller kokvrå, lägenheter utan kök, kokvrå eller kokskåp, samt lägenheter med 1 rum och kök utgör gruppen "högst 1 rum och kök".

Uthyrningsrum redovisas tillsammans med huvudlägenheten.

Materialet är indelat i tre grupper efter byggherrekategori: allmännyttig, kooperativ och privat. Med byggherre förstås myndighet, företag, organisation eller enskild person, för vars räkning ett byggnadsarbete utförs.

Med allmännyttigt bostadsföretag avses bolag, förening eller stiftelse, som av bostadsmyndigheterna erkänts såsom allmännyttigt. Till denna grupp räknas här även kommuner och landsting.

Som kooperativ byggherre betecknas bostadsrättsförening och annan bostadsförening som bildats i syfte att upplåta bostäder till sina medlemmar.

Till privata byggherrar hänförs övriga byggherrar dvs privata företag, organisationer m fl.

Materialet redovisas efter fem kommungrupper: Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, Övriga kommuner med mer än 60 000 invånare samt Övriga kommuner.

Kommuner ingående i de olika kommungrupperna redovisas i bilaga 1.

Insamling

Uppgifter har inhämtats från byggherrar på särskilda blanketter. Dessa utsändes till kommunernas organ för förmedling av bostadslån m m, som ombesörjde kontakterna med byggherrarna. I fråga om Svenska Riksbyggens bostadsrättsföreningar sändes materialet till de olika distriktskontoren. HSBs Riksförbund har medverkat vid utsändning och insamling av materialet från de till förbundet anslutna bostadsrättsföreningarna. Göteborgs allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag (GAKO) har ombesörjt utsändning och insamling av materialet från de allmännyttiga och kooperativa företagen i Göteborg.

Samtliga i undersökningen ingående blanketter besvarades. Det bearbetade materialet omfattar 31 409 lägenheter. Av tabell 1 framgår hur lägenheterna i undersökningen fördelar sig på byggherrekategorier och kommungrupper.

Resultat

Svårigheten att hyra ut lägenheter belyses med uppgifter om antalet lägenheter som var outhyrda en, två och tre månader efter det de blivit inflyttningsfärdiga.

I tabell 2 redovisas antalet outhyrda lägenheter med fördelning efter lägenhetsstorlek, kommungrupp och byggherrekategori. Antalet outhyrda bland de under andra halvåret 1970 färdigställda lägenheterna utgjorde efter en månad 1 203, efter två månader 730 och efter tre månader 508, vilket motsvarar 3,8 %, 2,3 % och 1,6 % av samtliga färdigställda lägenheter under perioden.

Andelen outhyrda lägenheter i olika kommungrupper enligt de hittills genomförda undersökningarna framgår av tabell 3. Under åren 1968, 1969 och 1970 har andelen outhyrda lägenheter tre månader efter färdigställandet successivt minskat. I och med andra halvåret 1969 har andelen outhyrda sjunkit under 1967 års nivå. Andelen outhyrda lägenheter i storstäderna var dock högre andra halvåret 1970 än år 1967.

I Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Övriga kommuner med mer än 60 000 invånare sjönk andelen outhyrda lägenheter mellan första och andra halvåret 1970. I Stor-Malmö och Övriga kommuner ökade andelen outhyrda lägenheter i jämförelse med närmast föregående undersökning.

Sedan 1967 har Stor-Göteborg haft den högsta andelen outhyrda lägenheter tre månader efter färdigställandet. Under 1968 var andelen cirka 10 % och under åren 1969 och 1970 mellan 4 och 6 %. Andelen outhyrda lägenheter har dock successivt minskat sedan år 1967 och var andra halvåret 1970 4,3 %. I samtliga undersökningar t o m första halvåret 1970 har Stor-Malmö haft den lägsta andelen outhyrda lägenheter. Andra halvåret 1970 var det endast Stor-Göteborg, som hade en större andel outhyrda lägenheter än Stor-Malmö.

I nedanstående tablå redovisas utvecklingen sedan 1967 för olika byggherrekategorier.

Andel outhyrda lägenheter (%) tre månader efter färdigställandet efter färdigställandeperiod och byggherrekategori

Färdigställandeperiod	Byggherrekategori			Samtliga
	Allmän- nyttig	Kooperativ	Privat	
1967: 1-3:e kvartalen	2,5	4,9	1,5	3,0
1968: 1:a halvåret	3,9	8,6	4,0	5,4
2:a halvåret	2,4	11,2	2,9	4,9
1969: 1:a halvåret	1,6	8,4	2,6	3,8
2:a halvåret	2,1	1,8	2,9	2,2
1970: 1:a halvåret	2,0	3,5	1,5	2,2
2:a halvåret	1,1	2,1	2,8	1,6

De privata företagen har den högsta andelen outhyrda lägenheter efter tre månader, 2,8 % mot 1,5 % första halvåret 1970. Den lägsta andelen outhyrda redovisar de allmännyttiga med 1,1 %, vilket är den lägsta siffran, oavsett byggherrekategori, som uppmätts i dessa undersökningar.

Av följande tablå framgår andelen outhyrda lägenheter tre månader efter färdigställandet för de tre byggherrekategorierna i olika kommungrupper. Det bör påpekas att antalet färdigställda lägenheter ett halvår kan avvika starkt från produktionen ett intilliggande halvår ifråga om fördelning på kommungrupper och byggherrekategorier.

De privata företagens andel outhyrda lägenheter har stigit, främst i Stor-Malmö, där andelen gått upp från 1,9 % till 6,9 %. De kooperativa företagens andel outhyrda har minskat. I Stor-Stockholm har andelen sjunkit från 5,0 % till 1,2 % och i övriga kommuner med mer än 60 000 invånare från 10,0 % till 1,4 %. De allmännyttiga företagens andel outhyrda har sjunkit, främst p g a att andelen i Stor-Göteborg har minskat från 9,0 % till 4,9 %. 53 % av de allmännyttiga företagens outhyrda lägenheter ligger dock i Stor-Göteborg.

Andel outhyrda lägenheter (%) tre månader efter färdigställandet efter kommungrupp och byggherrekategori. 2:a halvåret 1969 samt 1:a och 2:a halvåren 1970

Kommungrupp	Byggherrekategori								
	Allmännyttig			Kooperativ			Privat		
	2:1969	1:1970	2:1970	2:1969	1:1970	2:1970	2:1969	1:1970	2:1970
Stor-Stockholm	1,2	0,2	0,1	2,3	5,0	1,2	-	-	3,1
Stor-Göteborg	4,3	9,0	4,9	1,9	-	1,3	8,0	2,3	5,6
Stor-Malmö	-	-	-	-	-	-	0,6	1,9	6,9
Övriga kommuner med mer än 60 000 invånare	0,4	0,9	0,0	0,9	10,0	1,4	0,3	1,9	0,7
Övriga kommuner	2,6	0,9	1,0	2,7	1,7	3,7	1,2	0,9	0,6
Hela riket	2,1	2,0	1,1	1,8	3,5	2,1	2,9	1,5	2,8

I tabell 4 redovisas andelen outhyrda lägenheter efter olika byggherrekategorier och lägenhetsstorlekar. Uthyrningssvårigheterna har främst gällt lägenheter om fyra rum och kök. Av samtliga lägenheter som var outhyrda tre månader efter färdigställandet bestod 26 % av lägenheter i denna storleksgrupp. I den totala produktionen utgjorde de endast 9 %. Det är främst de privata företagen som bidrar till denna höga andel. 13,1 % av de privata företagens lägenheter om fyra rum och kök var outhyrda efter tre månader.

För de tre byggherrekategorierna ökar uthyrningssvårigheterna med lägenhetens storlek med undantag för lägenheter med fem eller flera rum och kök. Av lägenheterna om fyra eller flera rum och kök var 4,5 % outhyrda efter tre månader, medan motsvarande andel för de mindre lägenheterna var 1,3 %.

Av följande tabell framgår att andelen outhyrda lägenheter i stort sjunkit från första halvåret 1968 för samtliga lägenhetsstorlekar, särskilt markant för lägenheter om tre eller flera rum och kök. Under åren 1968, 1969 och 1970 har andelen outhyrda för fyra eller flera rum och kök successivt sjunkit från drygt 12 % till 4,5 %.

Andel outhyrda lägenheter (%) tre månader efter färdigställandet efter färdigställandeperiod och lägenhetsstorlek

Färdigställandeperiod	Lägenhetsstorlek				
	Högst 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 eller flera rk
1967: 1-3:e kvartalen	0,6	0,9	3,6	5,6	9,6
1968: 1:a halvåret	1,1	2,3	5,6	12,2	13,5
2:a halvåret	0,6	2,2	5,6	11,1	15,4
1969: 1:a halvåret	0,9	1,9	4,2	9,7	12,6
2:a halvåret	0,6	1,6	2,2	6,0	4,7
1970: 1:a halvåret	0,5	1,6	2,8	5,2	2,6
2:a halvåret	0,4	1,0	1,9	4,9	1,3

Tabblån nedan visar att uthyrningssvårigheterna i Stor-Göteborg främst gällt lägenheter om tre och fyra rum och kök. I Stor-Malmö var det endast lägenheter om tre rum och kök som stod outhyrda tre månader efter färdigställandet. I Övriga kommuner med mer än 60 000 invånare hade man uthyrningssvårigheter främst med lägenheter om fyra rum och kök.

Andel outhyrda lägenheter (%) tre månader efter färdigställandet efter kommungrupp och lägenhetsstorlek

Kommungrupp	Lägenhetsstorlek					Samtliga
	Högst 1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 eller flera rk	
Stor-Stockholm	-	0,1	0,3	2,5	2,9	0,5
Stor-Göteborg	0,2	0,8	5,6	14,7	-	4,3
Stor-Malmö	-	-	3,2	-	-	1,7
Övriga kommuner med mer än 60 000 invånare	-	-	0,4	4,2	-	0,7
Övriga kommuner	0,7	1,8	1,9	1,4	-	1,6
Hela riket	0,4	1,0	1,9	4,9	1,3	1,6

De outhyrda lägenheterna är i stor utsträckning koncentrerade till ett fåtal kommuner. I tabell 5 har samtliga kommuner med minst 20 outhyrda lägenheter efter tre månader redovisats ordnade efter antalet outhyrda lägenheter vid denna tidpunkt. 56 % av samtliga lägenheter som var outhyrda tre månader efter färdigställandet återfanns i de sex i tabell 5 upptagna kommunerna.

SUMMARY

Information about the level of rents in new multi-dwelling houses constructed with Government loans and the incidence of flats in these houses that are not let immediately after the completion is provided by periodic surveys.

This report contains data for multi-dwelling houses completed during the second half of 1970 and shows the extent to which it has not been possible to let flats immediately after the completion, by commune group, size of flat and type of investor.

LIST OF TERMS

andel	per cent
antal	number
byggherrekategori	type of investor
flerfamiljshus	multi-dwelling houses
färdigställandet	completion
färdigställda	completed
kommuner	municipalities
kommungrupp	commune group
lägenheter	flats
lägenhetsstorlek	size of flat (according to number of rooms)
ordnade efter outhyrda	by number of non-let
statsbelånade	with Government loans

Tabell 1. ANTAL LÄGENHETER EFTER BYGGHERREKATEGORI OCH KOMMUNGRUPP

Number of flats by type of investor and commune group

Byggherre- kategori	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Övriga kom- muner med mer än 60 000 invånare	Övriga kommuner	Hela riket
Allmännyttig	4 441	2 068	845	2 065	8 513	17 932
Kooperativ	1 536	980	868	1 662	3 233	8 279
Privat	327	1 391	554	936	1 990	5 198
Samtliga	6 304	4 439	2 267	4 663	13 736	31 409
Procentuell fördelning						
Allmännyttig	71	47	37	44	62	57
Kooperativ	24	22	38	36	24	26
Privat	5	31	25	20	14	17
Samtliga	100	100	100	100	100	100
Procentuell fördelning efter kommungrupp						
	20	14	7	15	44	100

Tabell 4. ANDEL OUTHYRDA LÄGENHETER (%) EN, TVÅ OCH TRE MÅNADER EFTER FÄRDIGSTÄLLANDET EFTER LÄGENHETSSTORLEK OCH BYGGHERREKATEGORI

Per cent of non-let flats one, two and three months after completion by size of flat and type of investor

Lägenhets- storlek	Antal månader efter färdig- ställandet	Byggherrekategori			Samtliga
		Allmän- nyttig	Koopera- tiv	Privat	
Högst	1	1,5	2,3	1,7	1,7
1 rum	2	0,9	0,9	0,9	0,9
och kök	3	0,6	0,2	-	0,4
2 rum	1	2,0	5,7	1,1	2,8
och kök	2	1,1	3,3	0,5	1,6
	3	0,7	2,2	0,3	1,0
3 rum	1	2,8	3,5	10,4	4,3
och kök	2	1,8	2,3	6,3	2,7
	3	1,3	1,9	3,8	1,9
4 rum	1	4,2	15,3	20,5	9,9
och kök	2	3,2	8,0	15,9	6,6
	3	2,4	5,4	13,1	4,9
5 eller flera rum	1	-	7,1	-	2,4
och kök	2	-	6,3	-	2,1
	3	-	4,0	-	1,3
Samtliga lägenhets- storlekar	1	2,4	5,1	6,7	3,8
	2	1,5	3,0	4,3	2,3
	3	1,1	2,1	2,8	1,6

Tabell 5. ANTAL OUTHYRDA LÄGENHETER OCH ANDEL OUTHYRDA LÄGENHETER (%)
 EN, TVÅ OCH TRE MÅNADER EFTER FÄRDIGSTÄLLANDET
 KOMMUNER ORDNADE EFTER ANTALET OUTHYRDA LÄGENHETER TRE MÅNADER EFTER
 FÄRDIGSTÄLLANDET

Number and per cent of non-let flats one, two and three months after
 completion

Municipalities by number of non-let flats three months after completion

Kommun	<u>Antal outhyrda lägenheter</u>			<u>Andel outhyrda lägenheter</u>			Antal färdig- ställda lägenheter
	<u>Antal månader efter färdigställandet</u>			<u>Antal månader efter färdigställandet</u>			
	1	2	3	1	2	3	
Göteborg	223	191	158	8	7	6	2 832
Malmö	90	51	38	5	3	2	1 754
Piteå	32	26	26	27	22	22	118
Västerås	84	35	23	24	10	7	343
Karlshamn	40	31	20	25	20	13	157
Tyringe	21	21	20	35	35	33	60

Kommungruppsindelning

Stor-Stockholm	Stor-Göteborg	Stor-Malmö	Övriga kommuner med mer än 60 000 invånare
Stockholm	Göteborg	Malmö	
Inre förortsområdet	Inre förortsområdet	Förortsområdet	Borås
Boo	Askim	Bara	Eskilstuna
Botkyrka	Kungälv	Bunkeflo	Gävle
Danderyd	Källered	Burlöv	Hälsingborg
Djursholm	Landvetter	Dalby	Linköping
Huddinge	Lerum	Genarp	Norrköping
Järfälla	Mölndal	Kävlinge	Skellefteå
Lidingö	Nödinge	Lomma	Sundsvall
Märsta	Partille	Lund	Uppsala
Nacka	Råda	Löddeköpinge	Västerås
Saltsjöbaden	Styrsö	Månstorp	Örebro
Sollentuna	Ytterby	Räng	
Solna	Öckerö	Skanör med Falsterbo	
Sundbyberg		Staffanstorp	
Tyresö	Yttre förortsområdet	Svedala	
Täby	Björketorp	Södra Sandby	
Upplands-Väsby	Fjärås	Trelleborg	
Österhaninge	Hermansby	Veberöd	
	Kode	Vellinge	
Yttre förortsområdet	Kungsbacka		
Ekerö	Lindome		
Färingsö	Löftadalen		
Grödinge	Marstrand		
Gustavsberg	Onsala		
Salem	Romelanda		
Vallentuna	Skepplanda		
Vaxholm	Starrkärr		
Värmdö	Stenungsund		
Västerhaninge	Särö		
Österåker	Tjörn		
Sigtuna			
Upplands-Bro			