

Producent Statistiska centralbyrån
 Producer National Central Bureau of Statistics

Referent	Datum	Meddelande nr	Sida
Aktuarie L Malmring 08 - 63 05 60 - 687	25.10.1971	Bo 1971:39	1(6)

P3

7

- Bo 1971:39

~~Sverige~~

BO

FASTIGHETSOMKOSTNADSUNDERSÖKNINGEN 1971

Definitiva resultat

Expenses, maintenance and running costs of real estates
The 1971 survey

Statens hyresråd har fr o m 1952 t o m 1965 utfört undersökningar rörande fastighetsomkostnader. Dessa fastighetsomkostnadsundersökningar (FOU) överflyttades den 1 januari 1966 till statistiska centralbyrån (SCB), där de är förlagda till avdelningen för areell statistik, enheten för bostäder och fastigheter (BF-enheten).

Undersökningarnas resultat har tidigare använts som underlag för de förslag till generella hyreshöjningar för fastigheter i hyresreglerade orter, som statens hyresråd hade att avge till Kungl Maj:t. De vid 1971 års riksdag fattade besluten om förlängning och förändring av hyresregleringslagen innebär bl a att systemet med generella hyreshöjningar på grund av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning upphävs. Resultaten av 1971 års FOU avses bl a tjäna som underlag för de centrala överenskommelser mellan hyresmarknadens organisationer, som förutsätts i den proposition som föregick nämnda riksdagsbeslut.

Fastighetsomkostnadsundersökningen 1971 avser kalenderåren 1968 och 1970 och syftar till att belysa de förändringar av fastighetsomkostnaderna som skett under denna tidsperiod.

Population, urval och skattningsmetodik

Undersökningspopulationen är privatägda fastigheter med fyra eller flera bostadslägenheter, belägna i hyresreglerade orter, färdigställda t o m år 1966 och med fastställda grund- eller maximihyror. Undantagna är jordbruksfastigheter, fastigheter med subventionerade bostäder såsom vissa tjänste-, pensionärs- och studentbostäder samt fastigheter med endast möblerade lägenheter. Med privatägd fastighet avses här fastighet som inte ägs eller förvaltas av stat, kommun, landsting, allmännyttigt bostadsföretag eller bostadsrättsförening.

STATISTISKA CENTRALBYRÅNS

29. OKT 1971

BIBLIOTEK

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 centralbyrån.

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.

FOU grundar sig på ett urval av fastigheter från 1965 års folk- och bostadsräkning, kompletterat med uppgifter från hyresnämnderna och länsbostadsnämnderna avseende fastigheter (hus) färdigställda 1.11.1965 - 31.12.1966 med grundhyror (i förekommande fall maximihyror) fastställda i första instans. Urvalet är stratifierat efter fastighetens geografiska belägenhet, färdigställandeår och storlek (för fastighet färdigställd före 1946). Urvalsdragningen har skett genom systematiskt urval inom strata med urvalssannolikheter varierande mellan 0,02 och 1,00. Sammanlagt omfattar 1971 års undersökning 5 664 fastigheter.

Sampelvärdena har räknats upp med vikter som är omvänt proportionella mot de uttagna fastigheternas urvalssannolikheter med korrigering för det faktiska bortfallet.

Undersökningsvariabler

I undersökningen infordrades bl a uppgifter om taxeringsvärde, in-teckningslån, antal bostadslägenheter, lokaler och garage med uppgifter om ytor, bashyror och övriga intäkter fördelade på generella hyreshöjningar, 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

Bashyra är den hyra som enligt lag eller myndighets beslut gällde för lägenheten den 31 december 1968, dvs den för lägenheten då gällande grundhyran (maximihyran) jämte då medgiven generell hyreshöjning - innefattande såväl normal räntekompensation som i förekommande fall tilläggs-kompensation - eller de bashyror som sedermera kan ha fastställts av hyresnämnd. Med bashyra har i detta fall även jäms-tällt avtalad ersättning utöver bashyra för ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete.

Generell hyreshöjning avser det tillägg på bashyran, som får uttagas som kompensation för stegrade kostnader för fastighetsförvaltning. Storleken fastställs av Kungl Maj:t.

Lönekostnader avser fastighetsförvaltare och fastighets-skötare.

Kommunala taxor utgöres av avgifter för vatten och avlopp, elström, renhållning, snöskottning, sophämtning samt hiss-besiktning. Avgiften för vatten och avlopp är dock nedräknad med motsvarande tillägg som hyresgästerna betalar utöver bashyran.

Reparations- och underhållskostnader avser såväl yttre som inre reparationer.

Inre reparationer avser reparations- och underhållskostnader inom bostäder, lokaler och garage avsedda för uthyrning, dvs ej gemensamma anläggningar.

Övriga utgifter avser kostnader för plantering, försäkringar-tomträttsavgäld, förbrukningsmaterial, telefon, porto, väg-avgifter m m.

Insamling, bearbetning och bortfall

Uppgifterna har insamlats på blanketter, vilka utsändes till berörda fastighetsägare i slutet av januari 1971. 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 slutet av april. Ytterligare påminnelser gjordes sedan per telefon. Efter hand som materialet inkom till SCB blev det föremål för manuell granskning, varvid uppgifterna i stor utsträckning måste kompletteras eller korrigeras genom kontakter 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 4 413 läggas till grund för tabellframställningen, vilken skedde efter en omfattande maskinell granskning av primärmaterialet.

Bortfallet hänför sig till dels naturligt bortfall av fastigheter som inte 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 1971 års undersökning till 10,3 procent.

Undersökningens resultat

En utförlig rapport samt råtabeller för 1971 års fastighetsomkostnadsundersökning kan erhållas från BF-enheten vid SCB.

De tabeller, som redovisas i föreliggande SM, består av dels en sammanställning, som visar förändringarna från 1968 till 1970 av de viktigaste omkostnadsposterna för vissa redovisningsgrupper, dels en sammanfattning av bl a intäkter och kostnader år 1968 och 1970 för samtliga undersökta fastigheter (uppräknade tal).

SUMMARY

This report contains expenses, maintenance and running costs of multi-dwelling houses with at least four dwellings, privately-owned and under rent control. The 1971 survey is based of a sample of 5 664 real estates and was carried out as a mail survey of the real estate owners. The data in this report refer to the conditions during the calender years 1968 and 1970 (table 2) and changes in costs between the years 1968 and 1970 as a percentage of the basic rent for the year 1970 (table 1). The tables is based of 4 413 real estates, which owners could leave information about the both actual years. The non-response is 10.3 percent in the 1971 survey.

Swedish-English vocabulary

allmännyttiga bostadsföretag	semi-public housing bodies
bashyra	basic rent
bostadslägenhet	housing unit, dwelling
bostadsrättsförening	co-operative building society
bostadsyta	dwelling space
el-kostnader	electrical costs
fastighetsomkostnader	expenses, maintenance and running costs of real estates
fastighetsägare	real estate owner
fastighetsförsäkring	real property insurance
förorter	suburbs
garage	garage
generell hyreshöjning	general rent increase
hyresintäkter	rent receipts (rents)
hyresreglering	rent control
inteckningslån	mortgage loan
jordbruksfastighet	farm estate
kommunala taxor (avgifter)	local government charges
lokaler	premises
löner	wages
privatägd	privately-owned
renhållning och sophämtning	refuse collection and disposal
reparation och underhåll	repairs and maintenance
räntekostnader	interest costs
skuldsumma	(total) amount of loans
statligt lån	Government loan
statligt belånade fastigheter	buildings financed by Government loans
taxeringsvärde	ratable value
tillägg (bränsle-)	(heating) surcharge
tomträttsavgäld	site leaseholdship right rent
vatten och avlopp	water and sanitary services

Tabell 1. FÖRÄNDRINGAR AV FASTIGHETSOMKOSTNADER 1968 - 1970 I PROCENT AV BASHYRAN ÅR 1970

Ort	Antal	Bashyra	Ökning (+) resp minskning (-) av omkostnader för					
			Räntor	Löner	Kommunala	Reparation	Därav	Övriga
Färdigställ- ningsår	fastig- heter	1970 i milj kr			taxor	och underhåll	inre rep	utgifter
<u>Stockholm med</u>								
<u>förorter</u>								
Före 1942	4 913	363,6	+ 4,73	+ 0,77	+ 1,72	+ 8,51	+ 4,65	+ 0,43
1942-1951	1 331	106,0	+ 2,91	- 0,02	+ 0,81	+ 7,64	+ 4,49	+ 0,63
1952-1957	310	59,2	+ 0,88	+ 0,07	+ 0,64	+ 5,22	+ 3,06	+ 0,44
1958-1966	265	99,8	+ 4,19	+ 0,18	+ 0,41	+ 2,11	+ 1,66	+ 0,26
Samtliga	6 819	628,5	+ 3,98	+ 0,48	+ 1,26	+ 7,04	+ 4,00	+ 0,44
<u>Övriga orter</u>								
Före 1942	17 223	483,3	+ 5,61	+ 1,02	+ 0,46	+ 6,27	+ 5,13	+ 0,61
1942-1951	5 539	206,7	+ 7,10	+ 0,33	+ 0,42	+ 6,40	+ 4,01	+ 0,87
1952-1957	1 648	143,1	+ 4,53	+ 0,56	+ 0,37	+ 2,99	+ 2,35	+ 0,22
1958-1966	1 937	356,0	+ 6,74	+ 0,33	+ 0,18	+ 2,93	+ 1,88	+ 0,25
Samtliga	26 347	1 189,1	+ 6,08	+ 0,64	+ 0,36	+ 4,90	+ 3,63	+ 0,50
<u>Samtliga orter</u>								
Före 1942	22 137	846,8	+ 5,24	+ 0,92	+ 1,00	+ 7,23	+ 4,92	+ 0,53
1942-1951	6 870	312,7	+ 5,68	+ 0,21	+ 0,56	+ 6,82	+ 4,17	+ 0,79
1952-1957	1 957	202,3	+ 3,46	+ 0,42	+ 0,45	+ 3,64	+ 2,56	+ 0,28
1958-1966	2 203	455,8	+ 6,18	+ 0,30	+ 0,23	+ 2,75	+ 1,83	+ 0,25
Samtliga	33 166	1 817,6	+ 5,35	+ 0,58	+ 0,67	+ 5,64	+ 3,76	+ 0,48

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

Tabell 2. FASTIGHETSBESTÅND, INTÄKTER, OMKOSTNADER M M

	Med statliga		Utan statliga		Stockholm med		Övriga orter		Totalt	
	lån		lån		förorter					
	1968	1970	1968	1970	1968	1970	1968	1970	1968	1970
<u>Fastighetsbestånd</u>										
Antal fastigheter (100-tal)	65	65	267	267	68	68	263	263	332	332
Antal bostäder (100-tal)	1 509	1 513	3 732	3 701	1 722	1 720	3 519	3 494	5 241	5 214
Antal lokaler (100-tal)	97	98	463	476	176	175	384	399	560	574
Antal garage (100-tal)	226	231	264	265	75	73	416	422	491	496
Bostadsyta (1 000 m ²)	9 346	9 342	21 716	21 766	9 909	9 901	21 154	21 208	31 062	31 109
Lokalyta (1 000 m ²)	1 040	1 027	5 512	5 570	2 015	2 060	4 537	4 536	6 552	6 596
Garageyta (1 000 m ²)	592	592	907	909	414	411	1 086	1 090	1 499	1 501
<u>Intäkter m m (milj kr)</u>										
Taxeringsvärde	5 939	6 468	10 759	11 999	5 669	6 171	11 029	12 295	16 698	18 467
Skuldsomma (för lån mot inteckning)	5 088	5 101	6 378	6 472	3 656	3 746	7 810	7 828	11 466	11 574
Bashyra	596	601	1 174	1 217	611	629	1 159	1 189	1 770	1 818
Bostadsbashyra	500	503	819	834	479	488	840	850	1 319	1 337
Total bostadshyra (e) ¹	503	536	800	884	466	514	837	906	1 303	1 420
Total bostadshyra (i) ²	580	619	972	1 073	552	606	1 000	1 086	1 552	1 692
Total hyra (e)	598	639	1 149	1 291	594	663	1 152	1 266	1 746	1 929
<u>Omkostnader m m (1 000 kr)</u>										
Totala hyresförluster	2 377	2 712	4 504	10 925	1 168	2 013	5 714	11 625	6 882	13 638
Ränteutgifter	289 428	328 068	395 513	454 149	209 512	234 500	475 430	547 717	684 942	782 217
Kommunala taxor	36 756	38 868	76 499	86 572	36 561	44 474	76 694	80 966	113 255	125 440
Löner	35 531	37 252	77 379	86 269	47 397	50 400	65 513	73 121	112 910	123 521
Rep och underhåll	65 015	86 547	225 380	306 316	110 289	154 529	180 106	238 334	290 395	392 863
Därav: inre rep	41 750	56 762	126 631	179 892	63 622	88 745	104 760	147 908	168 382	236 653
Övriga utgifter	19 057	21 701	46 108	52 136	25 558	28 314	39 606	45 524	65 164	73 838
Summa utgifter (inkl ränteutgifter)	448 164	515 148	825 383	996 368	430 484	514 230	843 063	997 287	1 273 547	1 511 516
Summa utgifter (exkl ränteutgifter)	158 735	187 080	429 870	542 219	220 972	279 729	367 633	449 570	588 605	729 299

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

2) (i): Inklusive "