

Referens:
Förste aktuarie L Malmring
tel 08 - 14 05 60 - 4786

8 december 1972

SM/Bo 1972:48

1(5)

FASTIGHETSKOSTNADSUNDERSÖKNINGEN 1972

Expenses, maintenance and running costs of real estates
the 1972 survey

Definitiva resultat

SAMMANFATTNING

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 1972 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 1972 avser kalenderåren 1970 och 1971 och avser att belysa de förändringar av fastighetsomkostnaderna som skett under denna tidsperiod.

Population, urval och skattningsmetodik

Undersökningspopulationen omfattar fastigheter med fr o m 1 oktober 1972 hyresreglerade bostadslägenheter. Endast fastigheter med minst 4 bostadslägenheter har undersökts. Undantagna är även 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.

FOU grundar sig på ett urval av fastigheter från 1965 års folk- och bostadsräkning. Vid urvalsdragningen stratifierades materialet efter fastighetens geografiska belägenhet, efter fastighetens färdigställandeår och när det gäller fastigheter med byggnader färdigställda t o m 1945 efter byggnadernas storlek. På grund av den av Kungl Maj:t beslutade regionala avvecklingen av hyresregleringen fr o m 1 oktober 1972 har komplettering av urvalet skett. Urvalsdragningen har i alla strata skett genom systematisk sampling med slumpmässigt vald startpunkt. Bruttourvalet till 1972 års undersökning omfattar sammanlagt 6 619 fastigheter, varav 3 252 fastigheter tillkommit vid den kompletterande urvalsdragningen.

STATISTISKA
CENTRALBYRÅN

1972.12 - 07

Biblioteket

Utgivare: Statistiska centralbyrån, Fack, 102 50 Stockholm 27

Statistiska meddelanden ges ut intermittent. Prenumeration kan göras genom bokhandeln eller hos AB Allmänna Förlaget, Fack, 103 20 Stockholm 16. Arsprenumeration inkl moms: hela serien 550 kr; undergrupperna Am och N vardera 125 kr; undergrupperna I, Iv, J och T vardera 100 kr; undergrupperna Bo och P vardera 75 kr; undergrupperna R och U vardera 50 kr; undergrupperna Be, H, Pa och S vardera 25 kr. Lösnummerpris: 2:55 exkl moms (om ej annat anges). Ansvarig utgivare: 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. 550.—. Subgroups Am, N respectively: Sw.Kr. 125.—; subgroups I, Iv, J, T respectively: Sw.Kr. 100.—; subgroups Bo, P respectively: Sw.Kr. 75.—; subgroups R, U respectively: Sw.Kr. 50.—; subgroups Be, H, Pa, S respectively: Sw.Kr. 25.—. Single issue: Sw.Kr. 2.55 (unless otherwise specified).

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

Undersökningsvariabler

I undersökningen infordrades bl a uppgifter om taxeringsvärde, inteckningslån, 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, försäkringar, reparationer och underhåll samt övriga kostnader. Utgifter för bränsle har ej medtagits.

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 tilläggskompensation - eller de bashyror som sedermera kan ha fastställts av hyresnämnd. Med bashyra har i detta fall även jämställts avtalad ersättning utöver bashyra för ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete.

Lönekostnader avser fastighetsförvaltare och fastighetsskötare.

Kommunala taxor utgöres av avgifter för vatten och avlopp, elström, renhållning, snöskottning, sophämtning samt hissbesiktning. 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, välgav-
gifter m m.

Insamling, bearbetning och bortfall

Uppgifterna har insamlats på frågeformulär, vilka utsändes till berörda fastighetsägare i slutet av januari och april 1972. Till de fastighetsägare som inte återsänt ifyllda frågeformulär utgick tre skriftliga påminnelser varav den tredje i form av rekommenderat brev med mottagningsbevis. 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 4 710 läggas till grund för tabellframställningen, vilken skedde efter en omfattande maskinell granskning av primärmaterialet.

Skillnaden i antal bearbetade och antal utvalda enheter hänförs sig dels till s k övertäckning (enheter som ingår i bruttourvalet men ej i nettourvalet) dels bortfall bl a till följd av att uppgiftslämnaren vägrat besvara enkäten eller inkommit med så ofullständiga uppgifter att de inte kunnat bearbetas. Bortfallet uppgår i 1972 års undersökning till 13,3 procent av enheterna i nettourvalet.

Undersökningens resultat

En utförlig rapport för 1972 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 1970 till 1971 av de viktigaste omkostnadsposterna för vissa redovisningsgrupper, dels en sammanfattning av bl a intäkter och kostnader år 1970 och 1971 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 1972 survey is based of a sample of 6 619 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 calendar years 1970 and 1971 (table 2) and changes in costs per square meter of useful floor space between the years 1970 and 1971 (table 1). The tables are based of 4 710 real estates, which owners could leave information about the both actual years. The non-response is 13,3 percent in the 1972 survey.

LIST OF TERMS

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
lägenhetsyta	useful floor space
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 leaseholdership right rent
vatten och avlopp	water and sanitary services

Tabell 1. Förändringar av fastighetsomkostnader 1970-1971 i kronor/m² total lägenhetsyta
Changes in costs per squaremeter of useful floor space between the years 1970 and 1971. Sw. Kr.

Ort	Antal	Ökning (+) resp minskning (-) av omkostnader för						
Färdigställ- ningsår	fastig- heter	Hyres- förluster	Räntor	Kommunala taxor	Löner	Rep och underhåll	Därav inre rep	Övriga utgifter
<u>Stockholm med förorter¹</u>								
Före 1942	4 874	+ 0,03	+ 0,37	- 0,21	+ 0,29	+ 1,54	+ 0,21	+ 0,25
1942-1951	1 294	+ 0,02	+ 0,58	- 0,09	+ 0,38	+ 0,46	- 0,31	+ 0,07
1952-1957	306	+ 0,01	- 0,05	- 0,16	+ 0,28	+ 0,70	+ 0,23	+ 0,17
Samtliga (t o m 1957)	6 474	+ 0,02	+ 0,37	- 0,18	+ 0,31	+ 1,27	+ 0,12	+ 0,21
<u>Övriga orter²</u>								
Före 1942	12 008	+ 0,15	- 0,20	+ 0,05	+ 0,18	- 0,10	- 0,16	+ 0,21
1942-1951	3 669	+ 0,03	- 0,47	+ 0,09	+ 0,08	- 0,22	- 0,08	+ 0,16
1952-1957	975	+ 0,00	- 0,39	+ 0,17	+ 0,15	+ 0,19	+ 0,24	+ 0,18
Samtliga (t o m 1957)	16 652	+ 0,11	- 0,28	+ 0,07	+ 0,15	- 0,09	- 0,10	+ 0,20
<u>Samtliga orter^{1, 2}</u>								
Före 1942	16 882	+ 0,10	+ 0,05	- 0,06	+ 0,23	+ 0,62	+ 0,01	+ 0,23
1942-1951	4 963	+ 0,02	- 0,07	+ 0,02	+ 0,20	+ 0,04	- 0,17	+ 0,13
1952-1957	1 281	+ 0,01	- 0,27	+ 0,05	+ 0,18	+ 0,37	+ 0,24	+ 0,18
Samtliga (t o m 1957)	23 126	+ 0,07	- 0,00	- 0,03	+ 0,22	+ 0,48	- 0,00	+ 0,20

1) Lidingö, Nacka, Solna, Stockholm och Sundbyberg.

2) Södertälje, Uppsala, Eskilstuna, Nyköping, Strängnäs, Finspång, Linköping, Mjölby, Norrköping, Söderköping, Jönköping, Kalmar, Karlskrona, Ronneby, Helsingborg, Lund, Malmö, Ystad, Halmstad, Varberg, Göteborg, Mölndal, Alingsås, Borås, Lidköping, Skövde, Arvika, Karlstad, Karlskoga, Örebro, Västerås, Bollnäs, Gävle, Härnösand, Sundsvall, Östersund, Umeå och Luleå.

Tabell 2. Fastighetsbestånd, intäkter, omkostnader m m
Number of real estates, rents, costs etc.

	Med statliga lån		Utan statliga lån		Stockholm med förorter		Övriga orter		Totalt	
	1970	1971	1970	1971	1970	1971	1970	1971	1970	1971
<u>Fastighetsbestånd</u>										
Antal fastigheter (100-tal)	33	33	199	199	65	65	167	167	231	231
Antal bostäder (100-tal)	702	702	3 092	3 092	1 580	1 580	2 213	2 213	3 794	3 794
Antal lokaler (100-tal)	45	45	389	389	182	182	251	251	433	433
Antal garage (100-tal)	76	76	161	161	55	55	181	181	237	237
Bostadsyta (1 000 m ²)	4 031	4 031	17 832	17 832	9 011	9 011	12 851	12 851	21 863	21 863
Lokalyta (1 000 m ²)	424	424	4 145	4 145	1 954	1 954	2 614	2 614	4 569	4 569
Garageyta (1 000 m ²)	198	198	736	736	477	477	458	458	935	935
<u>Intäkter m m (milj kr)</u>										
Taxeringsvärde	2 395	2 395	9 013	9 015	5 261	5 262	6 148	6 149	11 409	11 411
Skuldsumma (för lån mot inteckning)	1 773	1 759	4 974	4 977	3 034	3 039	3 713	3 697	6 746	6 736
Bashyra	237	239	930	949	543	554	624	635	1 167	1 188
Bostadsbashyra	203	205	686	697	424	431	464	471	888	902
Total bostadshyra (e) ¹	217	220	728	742	448	457	496	505	944	961
Total bostadshyra (i) ²	256	266	887	925	531	553	612	637	1 143	1 191
Total hyra (e) ¹	252	256	987	1 009	574	586	665	679	1 239	1 265
<u>Omkostnader m m (1 000 kr)</u>										
Totala hyresförluster	755	925	6 076	7 917	1 526	1 793	5 306	7 048	6 831	8 841
Ränteutgifter	105 532	104 396	340 809	341 845	185 714	190 002	260 627	256 239	446 341	446 241
Kommunala taxor	14 375	14 486	66 065	65 035	37 654	35 542	42 786	43 979	80 440	79 521
Löner	16 920	17 575	68 234	73 519	44 098	47 632	41 056	43 462	85 154	91 094
Rep och underhåll	46 841	49 896	260 665	270 722	149 359	163 934	158 147	156 683	307 506	320 617
Därav: inre rep	30 810	31 682	151 831	150 826	81 782	83 176	100 858	99 332	182 640	182 508
Övriga utgifter	11 162	11 892	45 922	50 696	26 563	28 960	30 521	33 627	57 084	62 587
Summa utgifter										
(inkl ränteutgifter)	195 584	199 169	787 771	809 733	444 912	467 864	538 443	541 038	983 355	1 008 902
Summa utgifter										
(exkl ränteutgifter)	90 052	94 773	446 962	467 887	259 198	277 862	277 816	284 799	537 014	562 661

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

2) (i): Inklusive " -