

Producent:
STATISTISKA CENTRALBYRÅN
Enheten för bostads- och
fastighetsstatistik
Förfrågningar:
Byrådirektör S. Malmberg
tel 019 - 14 03 20 - 558

22 november 1974

Nr Bo 1974:45

FASTIGHETSOMKOSTNADSUNDERSÖKNINGEN 1974

Expenses, maintenance and running costs of real estates
the 1974 survey

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 bostads- och fastighetsstatistik (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 upphävts. Resultaten av FOU fr o m 1972 års undersökning avses bl a att utnyttjas i samband med de centrala överenskommelser mellan hyresmarknadens parter som förutsätts ske enligt hyresregleringslagen.

Fastighetsomkostnadsundersökningen 1974, som avser kalenderåren 1972 och 1973, skall 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 dvs med vissa undantag privatägda fastigheter med flerfamiljshus färdigställda före 1958 belägna i hyresreglerade kommuner (se not 1-4 tabell 1). Endast fastigheter med minst 4 bostadslägenheter har undersökts. Fr o m 1973 års undersökning ingår ej heller fastigheter med mindre än 250 m² bostadsyta eller med bostadsytan utgörande mindre än hälften av den totala lägenhetsytan. Undantagna är även jordbruksfastigheter, fastigheter med subventionerade bostäder såsom vissa tjänste-, pensionärs- och studentbostäder samt fastigheter med endast möblerade lägenheter. Lägenheter i fastigheter som ägs eller förvaltas av stat, kommun, landsting, allmännyttigt bostadsföretag eller bostadsrättsförening är ej hyresreglerade och ingår således inte i undersökningarna.

FOU 1974 grundar sig på ett urval av fastigheter från 1972 års fastighetstaxeringsregister. Detta urval användes för första gången i 1973 års undersökning. 1972 års FOU baserade sig på ett urval av fastigheter från 1965 års folk- och bostadsräkning.

Urvalet har dragits genom tillämpning av s k stratifierat urval. Vid urvalsdragningen stratifierades materialet efter region, byggnadsår, typkod (vid fastighetstaxeringen), ägarkod och när det

Utgivare: Lennart Fastbom, Statistiska centralbyrån, Fack, 102 50 Stockholm

Statistiska meddelanden ges ut intermittent och kan köpas i bokhandeln eller hos AB Allmänna Förlagets Distribution, Fack, 162 10 Vällingby, tel 08/89 01 20. Årsprenumeration inkl moms: hela serien 650 kr; undergrupperna Am och N vardera 150 kr; undergrupperna I, Iv, J och T vardera 120 kr; undergrupperna Bo och P vardera 90 kr; undergrupperna R och U vardera 60 kr; undergrupperna Be, H, Pa och S vardera 35 kr. Lösnummerpris 4 kr inkl moms (om ej annat pris anges).

Published by the National Central Bureau of Statistics, Fack, S-102 50 Stockholm, Sweden

The Reports are issued from time to time. They may be obtained from AB Allmänna Förlagets Distribution, Fack, S-162 10 Vällingby, Sweden. Annual subscription: Sw.Kr. 552.50. Subgroups Am, N respectively: Sw.Kr. 127.50; subgroups I, Iv, J, T respectively: Sw.Kr. 102.—; subgroups Bo, P respectively: Sw.Kr. 76.50; subgroups R, U respectively: Sw.Kr. 51.—; subgroups Be, H, Pa, S respectively: Sw.Kr. 29.75. Single issue: Sw.Kr. 3.40 (unless otherwise specified).

gäller fastigheter byggda t o m 1944 efter fastighetens bostadsyta.

Totalt ingår 6 201 fastigheter i urvalet till 1974 års FOU.

Sampelvärdena har räknats upp med vikter som är omvänt proportionella mot de utvalda fastigheternas urvalssannolikheter. I skattningsmomentet har korrigering gjorts för bortfallet. Skattningar redovisas dels av totaler, t ex taxeringsvärde, bostadshyra etc, dels som kvotskattningar, dvs kvoten mellan uppräknade totaler, t ex reparations- och underhållskostnader i kronor per kvadratmeter.

UNDERSÖKNINGSVARIABLER

I undersökningen infordrades bl a uppgifter om taxeringsvärde, inteckningslån, antal bostadslägenheter, lokaler och garage med uppgifter om ytor, bashyror samt övriga intäkter fördelade på tillägg för bränsle och varmvatten, vatten och avlopp m m. Omkostnaderna är fördelade på hyresförluster, räntekostnader, löner och sociala kostnader, kommunala avgifter, bränsleutgifter, utgifter för byggnadens försäkring, reparationer och underhåll samt övriga kostnader.

DEFINITIONER

Med bashyra avses följande hyra.

a. Med bashyra avses för perioden 1 januari 1972 - 30 september 1972 den hyra som enligt lag eller myndighets beslut gällde den 31 december 1968, dvs vid sistnämnda tidpunkt gällande grundhyra (maximihyra) jämte då medgiven generell hyreshöjning - innefattande såväl normal räntekompensation som i förekommande fall tilläggskompensation. Har ny bashyra fastställts av hyresnämnd efter den 31 december 1968 men före den 1 januari 1972 avses den av hyresnämnden fastställda hyran.

b. Med bashyra avses för perioden 1 oktober 1972 - 31 december 1973 det hyresbelopp som enligt lag eller myndighets beslut gällde den 30 september 1972, dvs vid sistnämnda tidpunkt gällande bashyra jämte då medgiven generell hyreshöjning. Har ny bashyra från den 1 oktober 1972 bestämts genom överenskommelse mellan hyresvärd eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och organisation av hyresgäster eller fastställts genom hyresnämnds beslut avses den överenskomna hyran.

c. Med bashyra jämställs såväl i fall a. som b. ovan även avtalad ersättning utöver bashyra för ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete. I fall b. ovan gäller detta även om denna ersättning inte inkluderas i bashyran vid träffad överenskommelse om ändrad bashyra. I den mån generell hyreshöjning utgått på sådan före den 1 oktober 1972 utgående avtalad ersättning som ej inkluderas i bashyran uppräknas ersättningen från och med nämnda dag med den 30 september 1972 medgiven generell hyreshöjning.

Bostadsbashyra för en fastighet är summan av bashyrorna för de till fastigheten hörande bostadslägenheterna.

Bostadshyra (e) exkl bränsle- och va-tillägg består av dels bostadsbashyra exkl ev fredsbränslekostnad, dels den generella hyreshöjningen (1973) och dels ev trappstädnings- och tvättstugeavgifter och ev andra tillägg.

Bostadshyra (i) erhålls om man till bostadshyra (e) lägger bränsle- och vatten- och avloppstillägg för bostäder.

Löner och sociala kostnader avser löner och sociala avgifter till fastighetsförvaltare och fastighetsskötare. Här ingår även vissa arvoden (för bokföring, revision m m). Utgiftsbeloppet har i årets undersökning ej reducerats med under intäkter redovisade trappstädningsavgifter.

Kommunala taxor utgöres av avgifter för vatten och avlopp, elström, renhållning, snöskotning, sophämtning samt hissbesiktning. Avgiften för vatten och avlopp har i årets undersökning ej reducerats med motsvarande tillägg som hyresgästerna betalar utöver bashyran.

Bränsleutgifter avser kostnaden för själva bränslet i eldningsbart skick intaget i fastighetens förrådsrum.

Reparationer och underhåll redovisas dels totalt, dels med särredovisning av kostnader för ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten vilka föranlett eller bedömts föranleda höjning av bashyrorna. Kostnaderna avser såväl yttre som inre arbeten.

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

INSAMLING, BEARBETNING OCH BORTFALL

Uppgifterna har inhämtats med stöd av Kungl Maj:ts kungörelse om skyldighet för rörelseidkare och ägare till flerfamiljshus att lämna statistiska uppgifter (SFS 1966/37). Uppgifterna har därvid insamlats på frågeformulär, vilka utsändes till berörda fastighetsägare i början av februari 1974. 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. Av de inkomna formulären kunde 4 538 läggas till grund för tabellframställningen, vilken skedde efter en omfattande maskinell granskning av primärmaterial.

Skillnaden i antal bearbetade och antal utvalda enheter hänförs sig dels till sk övertäckning, 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 1974 års undersökning till 10,6 %.

UNDERSÖKNINGENS RESULTAT

En utförlig rapport för 1974 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 1972 till 1973 av de viktigaste omkostnadsposterna för vissa redovisningsgrupper, dels en sammanfattning av bl a intäkter och kostnader år 1972 och 1973 för samtliga undersökta fastigheter (uppräknade tal).

SUMMARY

This report contains expenses, maintenance and running costs of multidwelling houses with at least four dwellings, privately owned and under rent control. The 1974 survey is based of a sample of 6 201 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 1972 and 1973 (table 2) and changes in costs per square meter of useful floor space between the years 1972 and 1973 (table 1). The tables are based of 4 538 real estates, which owners could leave information about the both actual years. The non-response is 10,6 % in the 1974 survey.

LIST OF TERMS

allmännyttiga bostadsföretag	semi-public housing bodies
bashyra	basic rent
bostadshyra	dwelling 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
ränteutgifter	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 1972 - 1973
i kronor/m² total lägenhetsyta

Changes in costs per squaremeter of useful floor space between the
years 1972 and 1973. Sw. Kr.

Region	Antal	Ökning (+) resp minskning (-) av omkostnader för							
Färdigställ- ningsår	fastig- heter	Hyres- förluster	Räntor	Kommunala taxor	Löner och sociala kostnader	Bränsle- utgifter	Rep och underhåll	Därav bashyres- höjande	Övriga utgifter exkl tomträttsavgäld
<u>Region 1¹</u>									
Före 1942	4 151	+ 0,45	+ 1,14	+ 0,40	+ 0,57	+ 1,54	+ 4,05	+ 2,99	+ 0,17
1942-1951	1 282	+ 0,16	+ 0,80	+ 0,48	+ 0,70	+ 1,46	+ 2,44	+ 1,74	+ 0,17
1952-1957	301	+ 0,45	+ 0,75	+ 0,38	+ 0,84	+ 1,46	+ 1,21	+ 0,51	+ 0,09
Samtliga (t o m 1957)	5 733	+ 0,39	+ 1,04	+ 0,41	+ 0,63	+ 1,52	+ 3,44	+ 2,49	+ 0,16
<u>Region 2²</u>									
Före 1942	2 337	+ 0,22	+ 0,11	+ 0,27	+ 0,36	+ 0,95	+ 2,56	+ 1,60	+ 0,35
1942-1951	549	+ 0,15	+ 0,54	+ 0,58	+ 0,73	+ 1,48	+ 2,60	+ 1,46	+ 0,25
1952-1957	62	+ 0,71	+ 0,66	+ 0,65	+ 1,32	+ 0,70	- 0,34	- 0,07	+ 0,15
Samtliga (t o m 1957)	2 948	+ 0,23	+ 0,22	+ 0,35	+ 0,48	+ 1,04	+ 2,44	+ 1,50	+ 0,32
<u>Region 3³</u>									
Före 1942	1 065	+ 0,68	+ 0,95	+ 0,43	+ 0,54	+ 0,71	+ 4,89	+ 2,42	+ 0,32
1942-1951	192	- 0,15	+ 0,61	+ 0,42	+ 0,70	+ 0,33	+ 7,12	+ 6,22	+ 0,26
1952-1957	55	+ 0,24	+ 0,38	+ 0,55	+ 0,86	+ 0,77	+ 1,75	+ 1,09	- 0,10
Samtliga (t o m 1957)	1 312	+ 0,49	+ 0,83	+ 0,44	+ 0,60	+ 0,66	+ 4,83	+ 2,82	+ 0,26
<u>Region 4⁴</u>									
Före 1942	5 230	+ 0,39	+ 0,49	+ 0,43	+ 0,32	+ 1,28	+ 3,95	+ 3,01	+ 0,18
1942-1951	2 346	+ 0,32	+ 0,82	+ 0,52	+ 0,24	+ 1,38	+ 2,72	+ 2,12	+ 0,13
1952-1957	674	+ 0,50	+ 0,38	+ 0,53	+ 0,40	+ 1,35	+ 2,96	+ 0,71	+ 0,12
Samtliga (t o m 1957)	8 250	+ 0,38	+ 0,58	+ 0,47	+ 0,30	+ 1,32	+ 3,45	+ 2,45	+ 0,16
<u>Region 2-4</u>									
Före 1942	8 632	+ 0,39	+ 0,44	+ 0,37	+ 0,37	+ 1,07	+ 3,67	+ 2,44	+ 0,26
1942-1951	3 087	+ 0,24	+ 0,74	+ 0,52	+ 0,39	+ 1,29	+ 3,13	+ 2,38	+ 0,17
1952-1957	790	+ 0,47	+ 0,41	+ 0,55	+ 0,61	+ 1,16	+ 2,32	+ 0,69	+ 0,08
Samtliga (t o m 1957)	12 509	+ 0,36	+ 0,52	+ 0,43	+ 0,40	+ 1,13	+ 3,39	+ 2,25	+ 0,22
<u>Region 1-4</u>									
Före 1942	12 783	+ 0,42	+ 0,77	+ 0,38	+ 0,47	+ 1,29	+ 3,85	+ 2,70	+ 0,22
1942-1951	4 369	+ 0,21	+ 0,76	+ 0,51	+ 0,51	+ 1,36	+ 2,86	+ 2,13	+ 0,17
1952-1957	1 091	+ 0,46	+ 0,56	+ 0,48	+ 0,71	+ 1,29	+ 1,84	+ 0,62	+ 0,08
Samtliga (t o m 1957)	18 242	+ 0,37	+ 0,75	+ 0,42	+ 0,50	+ 1,30	+ 3,42	+ 2,36	+ 0,19

1) Lidköping, Nacka, Solna, Stockholm och Sundbyberg. - 2) Göteborg och Mölndal. - 3) Malmö. - 4) Södertälje, Uppsala, Eskilstuna, Nyköping, Strängnäs, Finspång, Linköping, Mjölby, Norrköping, Söderköping, Jönköping, Kalmar, Karlskrona, Ronneby, Helsingborg, Lund, Ystad, Halmstad, Varberg, 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.

	Region 1 ¹		Region 2 ²		Region 3 ³		Region 4 ⁴		Region 2-4	
	1972	1973	1972	1973	1972	1973	1972	1973	1972	1973
<u>Fastighetsbestånd</u>										
Antal fastigheter (100-tal)		57		57		29		29		13
Antal bostäder (100-tal)	1 499	1 503	568	568	304	304	83	83	125	125
Antal lokaler (100-tal)	133	133	55	55	26	26	1 012	1 013	1 884	1 885
Antal garage (100-tal)	54	53	19	19	20	19	76	77	158	158
Bostadsyta (1 000 m ²)	8 409	8 413	3 088	3 081	1 762	1 764	104	104	143	142
Lokalyta (1 000 m ²)	1 190	1 194	350	338	201	202	6 095	6 092	10 945	10 938
Garageyta (1 000 m ²)	222	222	37	37	62	62	604	608	1 155	1 148
							213	214	311	313
<u>Intäkter m m (milj kr)</u>										
Taxeringsvärde	4 612	4 612	1 247	1 247	683	683	2 646	2 646	4 576	4 576
Skuldsomma (för lån mot inteckning)	2 865	2 936	864	855	427	444	1 678	1 717	2 968	3 017
Bostadsbasyra	450	538	131	159	63	77	245	293	440	530
Bostadshyra (e) ⁵	465	527	136	156	68	78	257	292	461	526
Bostadshyra (i) ⁶	565	642	169	192	89	101	324	367	583	660
Total hyra lokaler	88	107	26	30	13	16	39	43	79	89
Total hyra garage	12	13	2	2	2	2	7	8	11	11
<u>Omkostnader m m (1 000 kr)</u>										
Totala hyresförluster	2 417	6 249	1 453	2 249	885	1 889	3 183	5 836	5 521	9 973
Ränteutgifter	178 711	189 059	57 716	58 185	27 580	29 304	108 000	112 026	193 296	199 515
Kommunala taxor	61 366	65 458	24 843	25 925	10 955	11 864	36 370	39 631	72 168	77 421
Löner och sociala kostnader	51 826	58 041	13 834	15 404	8 657	9 895	22 085	24 191	44 576	49 491
Bränsleutgifter	62 925	77 887	21 600	25 075	15 236	16 600	49 788	58 908	86 624	100 583
Rep och underhåll	176 417	210 412	41 842	50 068	18 952	28 778	89 119	112 998	199 913	191 844
Därav: bashyreshöjande	94 731	119 298	14 582	19 680	6 308	12 043	40 553	57 517	61 443	89 239
Tomträttsavgäld	3 248	3 273	475	475	52	52	85	85	612	612
Övriga utgifter	19 685	21 289	8 895	9 953	3 710	4 240	13 140	14 234	25 745	28 427
Summa utgifter										
(inkl ränteutgifter)	556 595	631 669	170 659	187 335	86 026	102 621	321 770	367 909	578 455	657 865
Summa utgifter										
(exkl ränteutgifter)	377 884	442 610	112 943	129 150	58 446	73 317	213 770	255 883	385 159	458 350

1-4) Se sid 5.

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

6) (i): Inklusive " -

Tabell 2 (forts)

	Region 1-4					
	Med statliga lån		Utan statliga lån		Totalt	
	1972	1973	1972	1973	1972	1973
<u>Fastighetsbestånd</u>						
Antal fastigheter (100-tal)	28	28	155	155	182	182
Antal bostäder (100-tal)	632	631	2 751	2 756	3 383	3 387
Antal lokaler (100-tal)	37	37	254	254	290	291
Antal garage (100-tal)	70	69	127	126	197	195
Bostadsyta (1 000 m ²)	3 640	3 642	15 715	15 710	19 355	19 352
Lokalyta (1 000 m ²)	325	327	2 020	2 014	2 345	2 342
Garageyta (1 000 m ²)	164	165	369	369	533	535
<u>Intäkter m m (milj kr)</u>						
Taxeringsvärde	2 114	2 114	7 073	7 073	9 188	9 188
Skuldsumma (för lån mot inteckning)	1 530	1 528	4 303	4 425	5 833	5 953
Bostadsbashyra	199	235	691	833	890	1 068
Bostadshyra (e) ⁵	208	234	718	819	926	1 053
Bostadshyra (i) ⁶	253	283	895	1 019	1 148	1 302
Total hyra lokaler	26	28	141	168	166	196
Total hyra garage	7	7	15	17	23	24
<u>Omkostnader m m (1 000 kr)</u>						
Totala hyresförluster	1 050	2 392	6 888	13 830	7 938	16 222
Ränteutgifter	87 564	90 158	284 443	298 416	372 007	388 574
Kommunala taxor	28 094	30 116	105 440	112 763	133 534	142 879
Löner och sociala kostnader	22 472	25 185	73 930	82 347	96 402	107 532
Bränsleutgifter	29 983	35 257	119 566	143 214	149 549	178 470
Rep och underhåll	50 763	61 701	275 567	340 555	326 330	402 256
Därav: bashyreshöjande	19 798	27 179	136 376	181 358	156 174	208 537
Tomträttsavgäld	1 719	1 719	2 141	2 166	3 860	3 885
Övriga utgifter	7 519	8 021	37 911	41 956	45 431	49 716
Summa utgifter						
(inkl ränteutgifter)	229 164	254 549	905 886	1 034 985	1 135 050	1 289 534
Summa utgifter						
(exkl ränteutgifter)	141 600	164 391	621 443	736 569	763 043	900 960