

Fastighetsverksamhet 2002

Real estate business 2002

I korta drag

Fastighetsbranschen växer

Fastighetsbranschen som bland annat omfattar fastighetsbolag, fastighetsförvaltare och fastighetsmäklare omsatte totalt drygt 187 miljarder kronor under 2002. Omsättningen ökade under året med cirka åtta procent vilket kan jämföras med tillväxten under 2001 då försäljningen ökade med sammanlagt tre procent.

Även antalet företag och antalet anställda ökade. Under 2002 var 31 646 företag verksamma inom fastighetsbranschen. Det är 838 fler företag än under 2001. Antalet anställda ökade under året med 4,7 procent och totalt var 48 000 personer helårsanställda under 2002.

Lokaler och bostäder ger största intäkterna

Branschens omsättning utgjordes föga förvånande till största delen av hyresintäkter. De samlade hyresintäkterna stod totalt för cirka 85 procent av branschens totala omsättning. Bland hyresintäkterna kom den största delen från uthyrning av lokaler tätt följd av hyresintäkter avseende bostäder. De totala hyresintäkterna avseende lokaler summerade till 88,6 miljarder kronor medan intäkter från hyresbostäder uppgick till 66 miljarder kronor, vilket motsvarar 48 respektive 35 procent av branschens totala nettoomsättningen.

Kommunala fastighetsföretag betydande

Totalt fanns det 616 kommunala fastighetsföretag registrerade i SCB:s företagsregister år 2002. De kommunalt ägda bolagen omsatte sammanlagt 56,1 miljarder kronor under 2002, vilket motsvarade cirka 30 procent av den totala nettoomsättningen i fastighetsbranschen. Tillsammans uppvisade kommunerna ett positivt rörelseresultat på totalt 14,1 miljarder kronor.



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

Mats Jernström, SCB, tfn 019-17 61 14, mats.jernstrom@scb.se

Statistiken har producerats av SCB, som ansvarar för officiell statistik inom området.

ISSN 1403-1663 Serie NV – Näringsverksamhet. Utkom den 30 juni 2004.
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	4
Publikationen baseras på två undersökningar	4
Fastighetsbranschen växer	4
Lönsamheten stabil	4
Uthyrning av egna fastigheter dominerar	4
Lokaler större än bostäder	5
Kommuner stora inom fastighetsbranschen	5
Tabeller	6
Branschindelning	6
Teckenförklaring	6
1. Basfakta och nyckeltal för fastighetsbranschen 2000-2002, belopp i mnkr och nyckeltal i procent	6
2. Basfakta och nyckeltal för fastighetsbranschen 2002 fördelat på näringsgren enligt SNI, belopp i mnkr och nyckeltal i procent	7
3. Basfakta och nyckeltal för fastighetsbranschen 2002 fördelat på storleksklass, belopp i mnkr och nyckeltal i procent	7
4. Resultaträkning för fastighetsbranschen 2000-2002, mnkr	8
5. Resultaträkning för fastighetsbranschen 2002 fördelat på näringsgren enligt SNI, mnkr	8
6. Balansräkning för fastighetsbranschen 2000-2002, mnkr	9
7. Balansräkning för fastighetsbranschen 2002 fördelat på näringsgren enligt SNI, mnkr	9
8. Nettoomsättning för fastighetsbranschen 2002 fördelat på intäktsslag och näringsgren enligt SNI, mnkr	10
9. Nettoomsättning för fastighetsbranschen 2002 fördelat på intäktsslag och storleksklass, mnkr	10
10. Nettoomsättning för fastighetsbranschen 2002 fördelat på intäktsslag och kundkategori, mnkr	11
11. Nettoomsättning för fastighetsbranschen 2002 fördelat på storleksklass och kundkategori, mnkr	11
12. Basfakta och nyckeltal för fastighetsbranschen fördelat på ägande, belopp i mnkr och nyckeltal i procent	12
Diagram	13
1. Nettoomsättning för företag inom fastighetsbranschen 2002 fördelat på intäktsslag, miljarder kr.	13
2. Nettoomsättning för företag inom fastighetsbranschen 2002 fördelat på ägande, procent.	13
Fakta om statistiken	14
Detta omfattar statistiken	14
Definitioner och förklaringar	14
Variabler	15

Så görs statistiken	16
Statistikens tillförlitlighet	16
Bra att veta	17
Annan statistik	17
Publicering och spridning	17
In English	18
<hr/>	
Summary	18
List of tables	19
List of terms	19

Statistiken med kommentarer

Publikationen baseras på två undersökningar

Publikationen bygger på två olika undersökningar: dels på Företagsstatistik för industri-, bygg- och tjänsteföretag 2002, dels på en fördjupad branschundersökning i fastighetsbranschen (SNI 70). Tabellerna 1-7 och 12 bygger på Företagsstatistiken och tabellerna 8-11 bygger på branschundersökningen.

Differensen mellan Företagsstatistiken och branschundersökningarnas nettoomsättning grundas på att olika branschbegrepp används vid redovisningen av undersökningarna. Då branschbegreppen påverkar indelningen i branschgrupperna återfinns inte samma företag i undersökningarna. Den absoluta merparten av undersökta företag finns dock i båda undersökningarna.

Fastighetsbranschen växer

Under 2002 omsatte fastighetsbranschen drygt 187 miljarder kronor. Detta motsvarar en ökning med cirka åtta procent jämfört med föregående år. Detta kan jämföras med tillväxten under 2001 då nettoomsättningen ökade med sammanlagt tre procent.

Även antalet företag och antalet anställda inom fastighetsbranschen ökade under 2002. Totalt fanns det 31 646 företag registrerade med branschtillhörighet *Fastighetsverksamhet* i SCB företagsregister. Det är 838 fler än under 2001 och motsvarar en ökning med cirka tre procent. Den absoluta majoriteten av företagen inom fastighetsbranschen är småföretag med 0-19 anställda. Hela 99 procent av alla företag hade under 2002 färre än 20 anställda. Antalet stora företag med över 250 anställda var samtidigt endast 17 stycken.

Antalet anställda inom fastighetsbranschen ökade under 2002 med ungefär 4,7 procent och sammanlagt fanns det under 2002 cirka 48 000 antal anställda. Ungefär 40 procent av dessa återfanns små företag med färre än 20 anställda. I de 17 största företagen arbetade ungefär 20 procent av branschens totala antal anställda.

Lönsamheten stabil

År 2002 var branschens totala rörelseresultatet 66,5 miljarder kronor och resultatet efter finansiella poster uppgick till 31,1 miljarder kronor. De senaste åren har lönsamheten i branschen varit relativt stabil. Avkastningen på totalt kapital har legat runt sju procent och rörelsemarginalen har pendlat mellan 35 och 40 procent sedan år 2000. I takt med den ökade omsättningen har även omsättningen per anställd stigit. Under 2002 var omsättningen per anställd i genomsnitt 3 879 tkr.

Uthyrning av egna fastigheter dominerar

Den statistik som redovisas i denna rapport är i vissa fall uppdelad på delbranscherna *Exploatering och handel med egna fastigheter* (SNI 70.1), *Uthyrning av egna fastigheter* (SNI 70.2), *Fastighetsförmedling* (SNI 70.31) och *Fastighetsförvaltning på uppdrag* (SNI 70.32).

Uthyrning av egna fastigheter är den klart dominerande delbranschen. Under 2002 omsatte denna delbransch 160,9 miljarder kronor vilket utgör cirka 86 procent av omsättningen för hela fastighetsbranschen. Delbranschen *Fastighetsförvaltning på uppdrag* stod för nio procent av branschens totala omsättning och delbranscherna *Fastighetsförmedling* och *Exploatering och handel med egna fastigheter* stod för fyra respektive en procent.

Vad gäller antal anställda var delbranschen *Uthyrning av egna fastigheter* inte lika dominerande. Inom delbranschens 24 406 företag arbetade drygt 57 procent av branschens totala antal anställda. I den omsättningsmässigt mycket mindre branschen *Fastighetsförvaltning på uppdrag* arbetade samtidigt 32 procent av den totala personalstyrkan.

Skillnaden mellan omsättningens och antalet anställdas fördelning över de olika delbranscherna blir tydligare om man studerar nettoomsättningen per anställd. Inom delbranschen *Uthyrning av egna fastigheter* var denna siffra under 2002 så hög som 5 767 tkr. Inom delbranschen *Fastighetsförmedling* stannar nettoomsättningen per anställd på 1 470 tkr.

Lokaler större än bostäder

Inte helt överraskande är hyresintäkter den mest omfattande intäktskällan inom fastighetsbranschen. Hyresintäkterna redovisas i denna rapport uppdelade på lokaler, bostäder, p-plats och garage samt övrigt. De största intäktsposterna är givetvis uthyrning av lokaler och bostäder. Lokaler genererade under 2002 högre intäkter än hyresbostäder. Den totala hyresintäkten för lokaler redovisades till 88,6 miljarder kronor medan intäkter från hyresbostäder uppgick till 66 miljarder kronor. Det motsvarar en intäktandel på 48 respektive 35 procent av den totala nettoomsättningen.

Av de totala intäkterna avseende uthyrning av lokaler härrör cirka 68 procent från kundkategorin *Företag och affärsdrivande verk* och 29 procent från *Stat och kommun*. Utöver rena hyresintäkter genererar även tjänsterna fastighetsförvaltning samt fastighetsförmedling betydande intäkter.

Kommuner stora inom fastighetsbranschen

Under 2002 fanns det totalt 616 kommunalt och 30 931 privat ägda fastighetsföretag registrerade i SCB:s företagsregister. De kommunalt ägda bolagen står för sammanlagt cirka 30 procent av nettoomsättningen i fastighetsbranschen. Störst är privat ägda bolag med en omsättningsandel på 62 procent, medan statliga bolag bidrog med åtta procent av omsättningen. De privat ägda bolagen redovisade 2002 ett rörelseresultat på sammanlagt 47,3 miljarder kronor. Även de kommunalt ägda bolagen uppvisar ett positivt rörelseresultat på totalt 14,1 miljarder kronor.

Tabeller

Branschindelning

Tabellerna två, fem, sju och åtta presenterar statistik fördelad på näringsgren enligt SNI. De delbranscher som särredovisas är följande:

SNI 70.1	Exploatering och handel med egna fastigheter
SNI 70.2	Uthyrning av egna fastigheter
SNI 70.31	Fastighetsförmedling
SNI 70.32	Fastighetsförvaltning på uppdrag

Teckenförklaring

Explanation of symbols

–	Noll	Zero
0	Mindre än 0,5	Less than 0.5
0,0	Mindre än 0,05	Less than 0.05

1. Basfakta och nyckeltal för fastighetsbranschen 2000-2002, belopp i mnkr och nyckeltal i procent

1. Basic data and key ratios for real estate business 2000-2002, SEK millions and per cent

	2000	2001	2002
BASFAKTA			
Antal företag	29 756	30 808	31 646
Antal anställda	46 360	46 101	48 280
Nettoomsättning	168 055	173 627	187 271
Rörelseresultat	60 677	70 251	66 481
Produktionsvärde	174 384	178 931	193 360
Förädlingsvärde	87 303	91 438	96 265
Summa tillgångar	1 069 688	1 140 711	1 273 293
Bruttoinvesteringar	73 506	95 817	97 990
Nettoinvesteringar	28 609	35 468	50 299
NYCKELTAL			
Avkastning på eget kapital	15.1	16.5	11.1
Avkastning på totalt kapital	7.2	7.5	6.5
Soliditet	22	22	22
Rörelsemarginal	36.1	40.5	35.5
Nettoomsättning per anställd, tkr	3 625	3 766	3 879

Källa: SCB:s Företagsstatistik för industri-, bygg och tjänsteföretag 2000-2002.

2. Basfakta och nyckeltal för fastighetsbranschen 2002 fördelat på näringsgren enligt SNI, belopp i mnkr och nyckeltal i procent

2. Basic data and key ratios for real estate business 2002 by group (NACE classification), SEK millions and per cent

	SNI 70.1	SNI 70.2	SNI 70.31	SNI 70.32
BASFAKTA				
Antal företag	255	24 406	3 719	3 266
Antal anställda	288	27 904	4 716	15 372
Nettoomsättning	2 398	160 930	6 934	17 009
Rörelseresultat	1 458	62 736	1 090	1 197
Produktionsvärde	1 314	167 745	7 148	17 153
Förädlingsvärde	645	85 304	3 258	7 058
Summa tillgångar	13 883	1 185 779	16 774	56 857
Bruttoinvesteringar	557	92 577	734	4 122
Nettoinvesteringar	-2 417	49 666	78	2 972
NYCKELTAL				
Avkastning på eget kapital	32,8	10,8	17,2	7
Avkastning på totalt kapital	13,9	6,5	8,5	5
Soliditet	30	22	30	23
Rörelsemarginal	60,8	39	15,7	7
Nettoomsättning per anställd, tkr	8 328	5 767	1 470	1 106

Källa: SCB:s Företagsstatistik för industri-, bygg och tjänsteföretag 2002.

3. Basfakta och nyckeltal för fastighetsbranschen 2002 fördelat på storleksklass, belopp i mnkr och nyckeltal i procent

3. Basic data and key ratios for real estate business 2002 by enterprise size, SEK millions and per cent

	Storleksklass (antal anställda)					TOTALT
	0-19	20-49	50-99	100-249	250-	
BASFAKTA						
Antal företag	31 288	201	89	51	17	31 646
Antal anställda	18 655	6 010	6 307	7 570	9 738	48 280
Nettoomsättning	101 005	21 092	18 530	23 645	23 000	187 271
Rörelseresultat	41 786	6 878	5 174	6 513	6 130	66 481
Produktionsvärde	106 700	21 730	19 099	22 813	23 018	193 360
Förädlingsvärde	52 452	10 614	9 891	12 043	11 265	96 265
Summa tillgångar	739 673	143 223	155 389	117 257	117 751	1 273 293
Bruttoinvesteringar	73 153	7 813	6 823	5 679	4 522	97 990
Nettoinvesteringar	39 426	4 345	4 263	953	1 312	50 299
NYCKELTAL						
Avkastning på eget kapital	13,2	7	6,2	12,4	9	11,1
Avkastning på totalt kapital	6,9	6,7	4,9	6,8	6	6,5
Soliditet	21	20	20	20	33	22
Rörelsemarginal	41,4	32,6	27,9	27,5	26,7	35,5
Nettoomsättning per anställd, tkr	5 414	3 509	2 938	3 124	2 362	3 879

Källa: SCB:s Företagsstatistik för industri-, bygg och tjänsteföretag 2002.

4. Resultaträkning för fastighetsbranschen 2000-2002, mnkr**4. Income statement for real estate business 2000-2002, SEK millions**

	2000	2001	2002
Nettoomsättning exkl. punktskatter	168 056	173 626	187 271
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning	-559	-297	-139
Övriga rörelseintäkter	21 788	25 428	22 836
Handelsvaror, råvaror och förnödenheter	-23 946	-19 466	-23 530
Övriga externa kostnader	-66 849	-72 039	-76 527
Personalkostnader	-17 961	-18 279	-19 630
Av- och nedskrivningar (samt återföringar därav) av materiella/immateriella anläggningstillgångar	-18 137	-16 937	-22 607
Övriga rörelsekostnader	-1 713	-1 785	-1 194
Rörelseresultat	60 677	70 252	66 481
Resultat från finansiella investeringar	-25 296	-28 710	-35 414
Resultat efter finansiella poster	35 381	41 541	31 067
Bokslutsdispositioner	-3 723	-5 700	-4 262
Skatt på årets resultat	-5 249	-7 261	-5 021
Årets resultat	26 412	28 579	21 754

Källa: SCB:s Företagsstatistik för industri-, bygg och tjänsteföretag 2000-2002.

5. Resultaträkning för fastighetsbranschen 2002 fördelat på näringsgren enligt SNI, mnkr**5. Income statement for real estate business 2002 by group (NACE classification), SEK millions**

	SNI 70.1	SNI 70.2	SNI 70.31	SNI 70.32
Nettoomsättning exkl. punktskatter	2 398	160 930	6 934	17 009
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning	38	-179	14	-12
Övriga rörelseintäkter	1 139	20 626	324	747
Handelsvaror, råvaror och förnödenheter	-1 404	-18 417	-1 114	-2 595
Övriga externa kostnader	-457	-65 779	-2 773	-7 518
Personalkostnader	-148	-11 654	-1 994	-5 834
Av- och nedskrivningar (samt återföringar därav) av materiella/immateriella anläggningstillgångar	-106	-21 763	-228	-510
Övriga rörelsekostnader	-3	-1 028	-73	-90
Rörelseresultat	1 458	62 737	1 089	1 197
Resultat från finansiella investeringar	-82	-34 820	-223	-289
Resultat efter finansiella poster	1 376	27 917	866	908
Bokslutsdispositioner	-940	-3 258	-31	-33
Skatt på årets resultat	-56	-4 588	-161	-216
Årets resultat	380	20 071	645	658

Källa: SCB:s Företagsstatistik för industri-, bygg och tjänsteföretag 2002.

6. Balansräkning för fastighetsbranschen 2000-2002, mnkr

6. Balance sheet for real estate business 2000-2002, SEK millions

	2000	2001	2002
Tecknat men ej inbetalt kapital	-	-	-
Immateriella anläggningstillgångar	834	1 068	1 247
Materiella anläggningstillgångar	768 467	814 414	902 894
Finansiella anläggningstillgångar	159 141	178 894	213 370
Summa anläggningstillgångar	928 442	994 377	1 117 512
Varulager m.m.	27 706	25 295	24 663
Kortfristiga fordringar	71 094	74 846	79 280
Kortfristiga placeringar	16 505	17 560	18 960
Kassa och bank	25 937	28 632	32 877
Summa omsättningstillgångar	141 244	146 334	155 779
SUMMA TILLGÅNGAR	1 069 686	1 140 711	1 273 291
Eget kapital	219 216	234 309	260 066
Obeskattade reserver	20 206	24 308	26 947
Avsättningar	4 546	9 913	11 590
Långfristiga skulder	650 141	692 931	794 732
Kortfristiga skulder	175 576	179 249	179 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 069 686	1 140 711	1 273 291

Källa: SCB:s Företagsstatistik för industri-, bygg och tjänsteföretag 2000-2002.

7. Balansräkning för fastighetsbranschen 2002 fördelat på näringsgren enligt SNI, mnkr

7. Balance sheet for real estate business 2002 by group (NACE classification), SEK millions

	SNI 70.1	SNI 70.2	SNI 70.31	SNI 70.32
Tecknat men ej inbetalt kapital	-	-	-	-
Immateriella anläggningstillgångar	11	941	84	211
Materiella anläggningstillgångar	4 154	879 531	5 258	13 951
Finansiella anläggningstillgångar	6 083	183 640	5 744	17 903
Summa anläggningstillgångar	10 248	1 064 113	11 086	32 065
Varulager m.m.	1 495	19 794	972	2 402
Kortfristiga fordringar	1 799	65 623	2 361	9 497
Kortfristiga placeringar	40	9 656	373	8 891
Kassa och bank	301	26 591	1 983	4 002
Summa omsättningstillgångar	3 635	121 664	5 689	24 791
SUMMA TILLGÅNGAR	13 883	1 185 777	16 774	56 857
Eget kapital	3 920	239 307	4 596	12 243
Obeskattade reserver	385	25 055	607	900
Avsättningar	145	10 940	41	464
Långfristiga skulder	7 148	757 873	7 849	21 862
Kortfristiga skulder	2 285	152 602	3 681	21 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 883	1 185 777	16 774	56 857

Källa: SCB:s Företagsstatistik för industri-, bygg och tjänsteföretag 2002.

8. Nettoomsättning för fastighetsbranschen 2002 fördelat på intäktslag och näringsgren enligt SNI, mnkr

8. Net turnover for real estate business 2002 by type of income and by group (NACE classification), SEK millions

Intäktslag	SNI 70.1	SNI 70.2	SNI 70.31	SNI 70.32	TOTALT	Felmarginal ¹ +/-
Hysesintäkter, lokaler	1 099	86 644	313	514	88 570	1 767
Hysesintäkter, bostäder	908	63 131	559	1 388	65 985	2 005
Hysesintäkter, p-plats och garage	34	2 752	11	26	2 823	194
Hysesintäkter, övriga objekt	7	1 979	0	1	1 987	142
Fastighetsförvaltning	262	1 612	1 100	8 184	11 159	667
Reparationer och andra byggnadsarbeten	17	435	208	1 314	1 975	431
Bostads-/fastighetsförmedling	0	148	4 430	1 473	6 051	466
Omsättningsfastigheter (netto)	71	262	0	1	335	130
Försäljning av handelsvaror	0	164	8	58	230	86
Övrig tjänsteförsäljning	40	1 916	316	2 849	5 120	-
SUMMA NETTOOMSÄTTNING	2 439	159 043	6 946	15 807	184 235	-

Källa: Resultat från SCB:s fördjupade branschundersökning för tjänstesektorn

1. Felmarginal vid 95 procents konfidensintervall.

9. Nettoomsättning för fastighetsbranschen 2002 fördelat på intäktslag och storleksklass, mnkr

9. Net turnover for real estate business 2002 by type of income and by enterprise size, SEK millions

	Storleksklass (antal anställda)					TOTALT
	0-19	20-49	50-99	100-249	250-	
Hysesintäkter, lokaler	53 415	9 855	7 954	9 560	7 785	88 570
Hysesintäkter, bostäder	31 332	8 980	8 055	10 463	7 154	65 985
Hysesintäkter, p-plats och garage	1 372	369	325	398	359	2 823
Hysesintäkter, övriga objekt	684	264	188	239	612	1 987
Fastighetsförvaltning	3 552	658	1 486	2 166	3 297	11 159
Reparationer och andra byggnadsarbeten	1 128	162	129	141	416	1 975
Bostads-/fastighetsförmedling	5 374	550	51	33	42	6 051
Omsättningsfastigheter (netto)	208	70	20	28	9	335
Försäljning av handelsvaror	137	17	18	24	34	230
Övrig tjänsteförsäljning	1 659	313	603	596	1 950	5 120
SUMMA NETTOOMSÄTTNING	98 862	21 239	18 830	23 649	21 657	184 235

Källa: Resultat från SCB:s fördjupade branschundersökning för tjänstesektorn

10. Nettoomsättning för fastighetsbranschen 2002 fördelat på intäktslag och kundkategori, mnkr

10. Net turnover for real estate business 2002 by type of income and type of customer, SEK millions

Intäktslag	Kundkategori				TOTALT
	Företag o affärsdrivande verk	Stat och kommun	Hushåll/privatpersoner	Hushållens icke vinstdrivande org.	
Hysesintäkter, lokaler	60 084	25 424	2 716	346	88 570
Hysesintäkter, bostäder	657	1 653	63 539	136	65 985
Hysesintäkter, p-plats och garage	1 058	182	1 580	4	2 823
Hysesintäkter, övriga objekt	1 239	439	298	11	1 987
Fastighetsförvaltning	8 712	1 469	698	280	11 159
Reparationer och andra byggnadsarbeten	1 677	140	133	25	1 975
Bostads-/fastighetsförmedling	987	123	4 921	21	6 051
Omsättningsfastigheter (netto)	158	6	168	3	335
Försäljning av handelsvaror	87	98	43	2	230
Övrig tjänsteförsäljning	3 294	601	1 117	108	5 120
SUMMA					
NETTOOMSÄTTNING	77 952	30 135	75 213	936	184 235

Källa: Resultat från SCB:s fördjupade branschundersökning för tjänstesektorn.

11. Nettoomsättning för fastighetsbranschen 2002 fördelat på storleksklass och kundkategori, mnkr

11. Net turnover for real estate business 2002 by enterprise size and type of customer, SEK millions

Storleksklass (antal anställda)	Kundkategori				TOTALT
	Företag o affärsdrivande verk	Stat och kommun	Hushåll/privatpersoner	Hushållens icke vinstdrivande org.	
0-19	47 188	14 033	37 204	437	98 862
20-49	7 993	3 581	9 534	130	21 238
50-99	5 198	4 935	8 442	255	18 830
100-249	7 419	4 238	11 962	29	23 648
250-	10 153	3 349	8 071	85	21 658
SUMMA					
NETTOOMSÄTTNING	77 952	30 135	75 213	936	184 235

Källa: Resultat från SCB:s fördjupade branschundersökning för tjänstesektorn

12. Basfakta och nyckeltal för fastighetsbranschen fördelat på ägande, belopp i mnkr och nyckeltal i procent

12. Basic data and key ratios for real estate business by owner, SEK millions and per cent

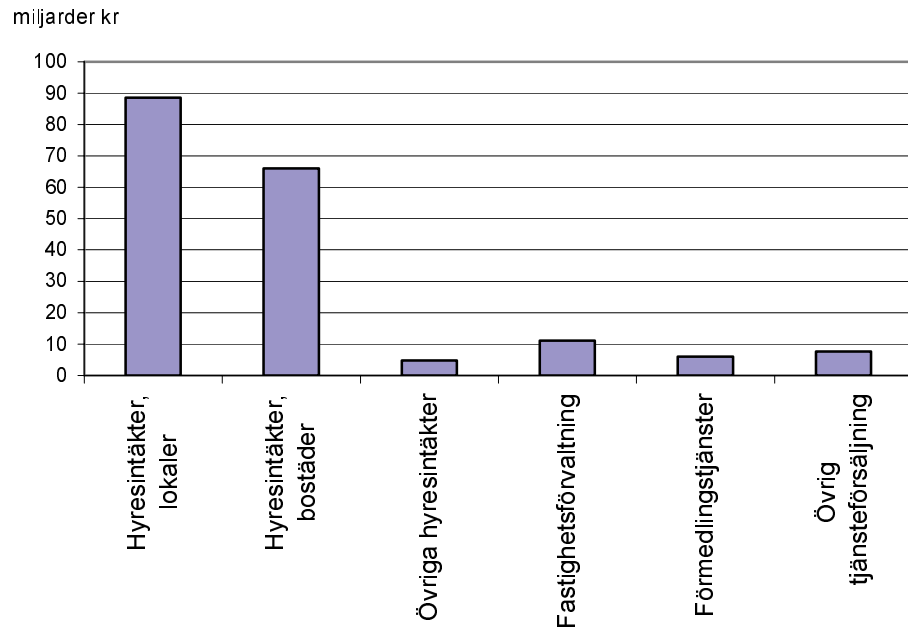
	Ägandekategori			
	Stat	Kommun	Landsting	Privat
BASFAKTA				
Antal företag	94	616	5	30 931
Antal anställda	1 509	13 622	207	32 942
Nettoomsättning ²	14 844	56 054	218	116 154
Rörelseresultat	5 081	14 051	7	47 341
Produktionsvärde ²	15 017	57 419	219	120 706
Förädlingsvärde	8 385	27 143	126	60 612
Summa tillgångar	127 120	316 871	486	828 813
Bruttoinvesteringar	9 053	17 700	13	71 225
Nettoinvesteringar	5 207	12 319	-2	32 776
NYCKELTAL				
Avkastning på eget kapital	5,1	5,5	14	13,8
Avkastning på totalt kapital	4,8	4,9	3,8	7,4
Soliditet	28	17	18	23
Rörelsemarginal	34,2	25,1	3,2	40,8
Nettoomsättning per anställd, tkr	9 837	4 115	1 055	3 526

Källa: SCB:s Företagsstatistik för industri-, bygg och tjänsteföretag 2002.

Diagram

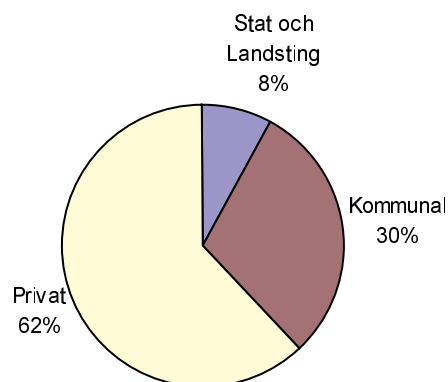
1. Nettoomsättning för företag inom fastighetsbranschen 2002 fördelat på intäktslag, miljarder kr.

1. Net turnover for real estate business 2002 by income, SEK billions



2. Nettoomsättning för företag inom fastighetsbranschen 2002 fördelat på ägande, procent.

2. Net turnover for real estate business 2002 by type of owner, per cent



Fakta om statistiken

Detta omfattar statistiken

Syftet med statistiken är att belysa branschens struktur med avseende på exempelvis lönsamhet, tillväxt, utveckling, finansiering, produktion och marknad. Statistiken baseras på två undersökningar; dels på den årliga *Företagsstatistiken 2002*, dels på en fördjupad branschundersökning av företag med branschkod 70, d.v.s. företag i fastighetsbranschen. Branschundersökningar genomförs i olika branscher med tre till fyra års mellanrum, det är så kallade *intermittenta undersökningar*.

Rampopulationen, 29 253 företag, är densamma för Företagsstatistiken och branschundersökningen. Den omfattar samtliga företag som vid urvalstillfället klassificerats med SNI kod 70, och som var aktiva i SCB:s företagsregister (FDB) oberoende av juridisk form.

Företagsstatistiken genomförs som en totalundersökning, medan branschundersökningen baseras på ett stratifierat företagsurval från samma population (suburval) och omfattar 1 777 företag.

Tabellerna 1-7 bygger på Företagsstatistiken 2002, som beskrivs och publiceras i sin helhet i webb-SM *NV 19 SM 0401*. Även tabell 12 och diagram 2 bygger på Företagsstatistiken 2002. Resultatet finns även publicerat i *Sveriges Statistiska Databaser, SSD*. Såväl Webb-SM som SSD finns tillgängliga gratis på www.scb.se.

Branschundersökningen ligger till grund för tabellerna 8-11, samt diagram 1. Även branschundersökningen finns tillgänglig i SSD på www.scb.se.

Definitioner och förklaringar

De undersökta objekten utgörs av företagsenheten som i de flesta fall sammanfaller med den juridiska enheten eller bokslutsenheten.

Näringsgrensindelning

För klassificering av näringsgren gäller standard för *Svensk näringsgrensindelning, SNI 2002*, som är hierarkiskt uppbyggd. De fyra första nivåerna är identiska med EU:s näringsgrensstandard, *NACE Rev. 1*. Uppgifter för branschklassificering erhålles från SCB:s företagsregister och bygger på företagets verksamhet 2002. Varje företag hänförs till den näringsgren där det har sin huvudsakliga verksamhet.

Storleksklasser

Statistiken redovisas också med företagen indelade i olika storleksklasser. Storleksklasserna är uppdelade efter antal anställda omräknat till heltidsanställda. De olika storleksklasserna är följande: 0-19, 20-49, 50-99, 100-249 samt 250 och fler anställda.

Kundkategorier

Branschundersökningen innehåller uppgifter om intäktslag fördelat på kundkategori. Följande kundkategorier ingår i undersökningen:

Företag och affärsdrivande verk

Statliga och kommunala myndigheter

Hushåll/privatpersoner

Hushållens icke vinstdrivande organisationer

Ägandekategorier

Branschundersökningen innehåller basfakta fördelat på ägande. Följande ägandekategorier ingår i undersökningen:

Stat

Landsting

Kommun

Privat

Intäktslag/tjänstprodukt

För branschundersökningens indelning av nettoomsättningen på intäktslag/tjänstprodukt har EU:s standard för produktindelning *Classification of products by Activity*, CPA, och FN:s motsvarande standard *Central Product Classification*, CPC, varit vägledande.

Redovisningsperiod

Uppgifterna avser i normalfallet kalenderåret 2002. Företag med brutet räkenskapsår har redovisat uppgifter för tolv månadersperioder som delvis sammanfaller med kalenderåret 2002.

Urvalsenhet/undersökningsenhet

Urvalsenheten i såväl Företagsstatistiken som branschundersökningen utgörs av företaget, d.v.s. den juridiska enheten eller bokslutsenheten. De juridiska enheterna utgörs av aktiebolag, ekonomiska föreningar, handels- och kommanditbolag, statliga affärsverk, enskilda näringsidkare samt vissa stiftelser.

Variabler

Företagsstatistiken

Den del av Företagsstatistiken som redovisas i detta SM innehåller bland annat uppgifter om företagets resultat- och balansräkningar med specifikationer, antal anställda, varulager, anskaffningar av aktier och materiella anläggningstillgångar.

Branschundersökningen

Branschundersökningen innehåller detaljerade uppgifter om rörelseintäkternas fördelning på intäktslag/tjänstprodukt och på kundkategorier. I vissa fall förekommer också frågor om branschspecifika kostnader.

Antal anställda

Företagsstatistiken mäter medelantalet anställda som redovisas i företagets officiella årsredovisningar. Med detta avses antalet anställda omräknat till heltidspersoner på årsbasis.

Produktionsvärde

Med produktionsvärde avses den faktiska produktionen utförd av företagen. Det baseras på nettoomsättningen, justerat för förändringar av lager och pågående arbete, aktiverat arbete för egen räkning och övriga rörelseintäkter (exkl. bidrag, kursvinster och reavinster) samt inköpskostnaden för varor som säljs utan vidare bearbetning (handelsvaror).

Förädlingsvärde

Förädlingsvärdet brukar uttryckas som företagets bidrag till Bruttonationalprodukten, BNP. Det definieras i Företagsstatistiken som produktionsvärdet minus kostnader för köpta varor och tjänster, dock ej löner och sociala avgifter.

Bruttoinvesteringar

Bruttoinvesteringar definieras som årets anskaffningar av materiella anläggningstillgångar, samt förbättringsutgifter som stadigvarande höjer värdet på materiella anläggningstillgångar.

Nettoinvesteringar

Nettoinvesteringar definieras som årets anskaffningar minus årets avyttringar av materiella anläggningstillgångar. Med avyttringar avses den intäkt företaget erhållit vid försäljningen av den materiella anläggningstillgången.

Så görs statistiken**Företagsstatistiken**

Företagsstatistiken är en årlig totalundersökning. Samtliga företag med minst 50 anställda enligt SCB:s företagsregister (FDB), och vissa företag med färre anställda, men med betydande verksamhet, undersöks via postenkät. De mindre företagen undersöks via administrativt material från Skatteverket. Uppgifter för företag som saknas i det administrativa materialet, eller vars lämnade uppgifter är oanvändbara, skattas med hjälp av medelvärden för företagets bransch och storleksklass.

Branschundersökningen

Branschundersökningen baseras på ett stratifierat företagsurval med samma rampopulation som Företagsstatistiken (suburval). Den genomförs i form av en postenkät.

I båda undersökningarna inhämtas viss information för enkäter som inte kommit in från de officiella årsredovisningarna. Även Skatteverkets standardiserade räkenskapsutdrag (SRU) används för kompletteringar. Resterande variabler skattas. För båda undersökningarna föreligger uppgiftsplikt. Användningen av administrativa material, samt användningen av urvalsundersökningar utgör ett led i SCB:s strävan att begränsa företagens uppgiftslämnande.

Statistikens tillförlitlighet

Eftersom ej inkomna enkätföretag upprättas utifrån årsredovisningar finns i princip inget objektsbortfall i de båda undersökningarnas enkätdelar. Det bortfall som ändå finns avser det administrativa materialet i Företagsstatistiken, detta bortfall redovisas i webb-SM *NV 19 SM 0401*.

Partiellt bortfall förekommer främst för de företag som upprättats utifrån de officiella årsredovisningar och avser de specifikationer som inte kan utläsas ur årsredovisningen. För redovisningen av Företagsstatistiken i detta SM är det partiella bortfallet av marginell betydelse. Det partiella bortfallet i branschundersökningen är däremot förhållandevis omfattande.

Båda undersökningarna är anpassade till lagar och praxis på redovisningsområdet för att underlätta uppgiftslämnandet och minska risken för mätfel. Insamlade uppgifter genomgår därför både manuell och maskinell granskning och vid behov korrigerings. Det administrativa materialet i Företagsstatistiken granskas på ett mer översiktligt sätt. Anpassningen till lagar och praxis leder till att naturliga brott uppstår i tidsserier.

I slutbearbetningen av Företagsstatistiken görs vissa modellantaganden för företagen som undersöks via administrativt material. Ett exempel på detta är beräkning av investeringar för dessa företag.

Övertäckning består av företag med felaktig branschkod, samt nedlagda eller vilande företag. Undertäckning består av felbranschade eller nystartade företag. Både över- och undertäckning förekommer i de båda undersökningarna.

Branschundersökningen som baseras på ett slumpmässigt urval är behäftat med slumpfel, vilket är mindre för redovisningsgrupper avseende näringsgrenstotaler än för den storlekklassindelade redovisningen.

Bra att veta

Annan statistik

Företagsstatistiken och branschundersökningen utgör tillsammans med andra undersökningar underlag till nationalräkenskapernas beräkningar. Det bör poängteras att Företagsstatistikens definitioner på förädlingsvärde, produktionsvärde, brutto- och nettoinvesteringar skiljer sig från nationalräkenskapernas. Företagsstatistiken är anpassad till företagsekonomiska begrepp. Anpassningar av definitionerna måste sedan göras för att nå nationalräkenskapernas termer. Se ovan under *Definitioner och förklaringar* för Företagsstatistikens definitioner av dessa variabler.

Publicering och spridning

Fr.o.m. referensåret 1999 finns en ny SM-serie, kallad *Näringslivets struktur* (NV 19). Inom denna serie publiceras Företagsstatistiken i ett SM som omfattar hela näringslivet, i ett SM som avser industrinäringslivet och i separata SM för olika branscher inom tjänstesektorn integrerat med de fördjupade branschundersökningarna. I samma serie redovisas även statistik om industrins varuproduktion.

Tidigare publicering

Företagsstatistiken ersätter de gamla undersökningarna Finansstatistik för företag och industristatistik. Finansstatistiken publicerades t.o.m. årgång 1995 i boken *Företagen*, samt för 1996-1998 i SM serie NV 11. Industristatistiken publicerades i boken *Industri* t.o.m. årgång 1995 *Industri del 1*. För åren 1997 och 1998 redovisades *Svensk industri* i NV 18 SM 0001.

Branschundersökningarna publicerades tidigare i rapportserien:

Rapport från SCB:s tjänstenäringsstatistik, serie Se 70.

Sveriges statistiska databaser

Uppgifter för Företagsstatistiken som redovisas i detta SM finns för hela näringslivet i Sveriges statistiska databaser, SSD. Även uppgifter för branschundersökningarna finns i SSD.

Mer information om statistiken och dess kvalitet ges i särskilda beskrivningar av statistiken; dels i [NV 0201](#) för Företagsstatistiken för industri-, bygg och tjänsteföretag 2002, dels i [NV 1206](#) för branschundersökningar 2002 på SCB:s webbplats, www.scb.se.

In English

Summary

The real estate business, which amongst others include real estate trusts, real estate managing enterprises and real estate agencies, reached total net sales of SEK 187 billion in 2002. The growth in net sales were approximately 8 per cent, which can be compared to the growth in 2001 when the increase in net sales were about 3 per cent.

The number of enterprises and the number of employees also rose during 2002. In total there were 31 486 enterprises registered as real estate enterprises in 2002. That is 838 enterprises more than during 2001. In the same period the number of employees increased by 4,7 per cent and in total there were 48 000 people working within real estate enterprises during 2002.

Not surprisingly, the bulk of the revenues generated by the real estate business came from leasing and letting out of premises and housing. The greatest part of the revenues came from leasing out office and industry premises and little less money is generated from letting out housing. In total the revenues generated from leasing out office and industry premises were SEK 88,6 billion and the revenues generated from letting out housing were SEK 66 billion. This represents 48 and 35 per cent of the total net turnover of the real estate business.

The municipal real estate businesses are substantial on the Swedish market. In total there were 616 enterprises registered as municipal real estate companies in 2002. Together these enterprises answered for about 30 per cent of the real estate business' total net turnover and there collective operating profit were SEK 14,1 billion.

List of tables

Explanation of symbols	6
1. Basic data and key ratios for real estate business 2000-2002, SEK millions and per cent	6
2. Basic data and key ratios for real estate business 2002 by group (NACE classification), SEK millions and per cent	7
3. Basic data and key ratios for real estate business 2002 by enterprise size, SEK millions and per cent	7
4. Income statement for real estate business 2000-2002, SEK millions	8
5. Income statement for real estate business 2002 by group (NACE classification), SEK millions	8
6. Balance sheet for real estate business 2000-2002, SEK millions	9
7. Balance sheet for real estate business 2002 by group (NACE classification), SEK millions	9
8. Net turnover for real estate business 2002 by type of income and by group (NACE classification), SEK millions	10
9. Net turnover for real estate business 2002 by type of income and by enterprise size, SEK millions	10
10. Net turnover for real estate business 2002 by type of income and type of customer, SEK millions	11
11. Net turnover for real estate business 2002 by enterprise size and type of customer, SEK millions	11
12. Basic data and key ratios for real estate business by owner, SEK millions and per cent	12
Terms in tables 4-5	19
Terms in tables 6-7	20

List of terms

Terms in tables 1-3

Antal företag	Number of enterprises
Antal anställda	Number of employees
Nettoomsättning	Net turnover
Rörelseresultat	Operating profit/loss
Produktionsvärde	Production value
Förädlingsvärde	Value added
Summa tillgångar	Assets total
Bruttoinvesteringar	Gross investments
Nettoinvesteringar	Net investments
Avkastning på eget kapital	Return on adjusted equity
Avkastning på totalt kapital	Return on total assets
Soliditet	Equity-assets ratio
Rörelsemarginal	Gross margin
Nettoomsättning per anställd, tkr	Net turnover per employee
SNI	NACE code

Terms in tables 4-5

RESULTATRÄKNING	INCOME STATEMENT
Nettoomsättning exkl. punktskatter	Net turnover excluding excise duties
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning	Change in stocks of work in progress, finished goods and work on contract
Övriga rörelseintäkter	Other operating income
Handelsvaror, råvaror och förnödenheter	Goods for resale, raw materials and consumables
Övriga externa kostnader	Other external costs
Personalkostnader	Personnel costs
Av- och nedskrivningar (samt återföringar därav) av materiella/immateriella anläggningstillgångar	Depreciation and write-downs (as well as reversals) of tangible and intangible assets
Övriga rörelsekostnader	Other operating costs
Rörelseresultat	Operating profit/loss
Resultat från finansiella investeringar	Profit/loss from financial investments
Resultat efter finansiella poster	Profit/loss after financial items
Bokslutsdispositioner	Appropriations
Skatt på årets resultat	Taxes
Årets resultat	Net profit/loss for the year

Terms in tables 6-7

BALANSRÄKNING	BALANCE SHEET
Tecknat men ej inbetalt kapital	Subscribed capital unpaid
Immateriella anläggningstillgångar	Intangible assets
Materiella anläggningstillgångar	Tangible assets
Finansiella anläggningstillgångar	Financial assets
Summa anläggningstillgångar	Fixed assets total
Varulager m.m.	Inventories etc.
Kortfristiga fordringar	Receivables
Kortfristiga placeringar	Investments
Kassa och bank	Cash and bank balances
Summa omsättningstillgångar	Current assets total
SUMMA TILLGÅNGAR	ASSETS TOTAL
Eget kapital	Equity
Obeskattade reserver	Untaxed reserves
Avsättningar	Provisions
Långfristiga skulder	Long-term liabilities
Kortfristiga skulder	Current liabilities
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	EQUITY AND LIABILITIES TOTAL

Terms in tables 8-12

Hysesintäkter, lokaler	Rental income, premises
Hysesintäkter, bostäder	Rental income, domicile
Hysesintäkter, p-plats och garage	Rental income, parking space
Hysesintäkter, övriga objekt	Rental income, other
Fastighetsförvaltning	Real estate management

Reparationer och andra byggnadsarbeten	Repair service
Bostads-/fastighetsförmedling	Real estate agency
Omsättningsfastigheter (netto)	Building held for resale
Försäljning av handelsvaror	Sales of commodity
Övrig tjänsteförsäljning	Other services
Företag/affärsdrivande verk	Enterprises/government-owned companies
Statliga myndigheter	Government authorities
Kommunala myndigheter	Local authorities
Hushåll/privatpersoner	Private persons
Hushållens icke vinstdrivande organisationer	Private non-profit organisations
Landsting	County authorities