

Bostäder 1974-76

Bostadsbyggandet de närmaste åren i ett
långsiktigt perspektiv

Betänkande av boendestredningen

Ref

1973: 50

Ur KB:s samlingar

Digitaliserad år 2013



National Library
of Sweden

Bostäder 1974-76

Bostadsbyggandet de närmaste åren i ett
långsiktigt perspektiv

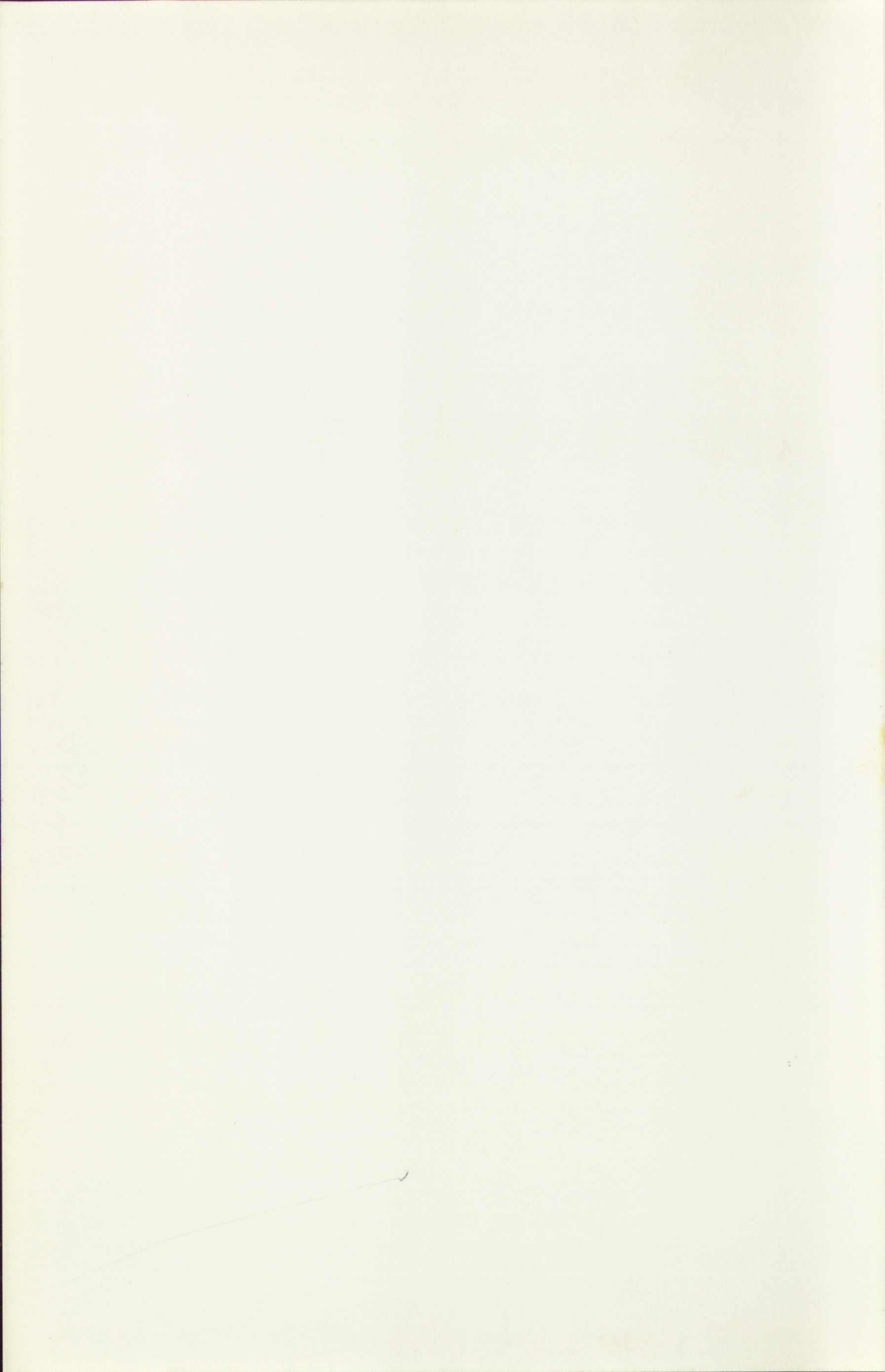
Betänkande av boendeutredningen

Ref

1973: 50

SOU







Statens offentliga utredningar
1973:50
Inrikesdepartementet

Bostäder 1974–76

Bostadsbyggandet de närmaste åren
i ett långsiktigt perspektiv

Betänkande av boendeutredningen
Stockholm 1973

ISBN 91-38-01648-6

Till Statsrådet och chefen för inrikesdepartementet

Genom beslut den 6 november 1970 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för inrikesdepartementet att tillkalla tio sakkunniga för att utreda det framtida bostadsbyggandets omfattning och inriktning m m. De sakkunniga har antagit namnet boendeutredningen. Utredningen har fått tilläggsdirektiv den 5 juni 1973 (dessa avser de boendes inflytande vid sanering).

Utredningens ordförande är riksdagsman Per Bergman. Ledamöter är riksdagsmännen Alvar Andersson, Ivar Nordberg, Bo Turesson och Ola Ullsten samt direktör Sten Källenius, direktör Gunnar Leo, direktör Olle Lindström, byråchef Maj-Britt Sandlund och förbundsordförande Erik Svensson.

Experter i utredningen är fil kand Linnéa Gillwik, pol mag Björn I Ohlson och avdelningsdirektör Ralph Johansson (fr o m den 1 oktober 1973 sekreterare i utredningen).

Utredningen biträds av ett sekretariat som förutom experterna består av Esbjörn Olsson, huvudsekreterare, Ingrid Dalén, Björn Karlberg (fr o m den 1 oktober 1973 förordnad i bostadsfinansieringsutredningen) och Karin Wiklund, sekreterare.

Utredningen och dess sekretariat samarbetar nära med bostadsfinansieringsutredningen (tillkallad av chefen för inrikesdepartementet den 24 augusti 1972).

Med de förutsättningar som gavs av direktiven, statistiskt material m m som underlag för utredningens överväganden kan huvudbetänkande inte lämnas förrän under 1974. Utredningen har också konstaterat att dess

huvuduppgift är avhängig resultaten från bostadsfinansieringsutredningen och bostadskommittén (tillkallad av chefen för finansdepartementet den 8 september 1972).

Utredningen har funnit det angeläget att belysa de snabba förändringarna inom bostadssektorn sedan utredningen tillsattes. En första analys har gjorts av de långsiktiga bostadsbehoven. Förutsättningarna för de närmaste årens bostadsförsörjning har bedömts. Utredningen har därvid funnit det nödvändigt att aktualisera åtgärder av övergångskaraktär.

Detta första betänkande behandlar därför de närmaste årens bostadsbyggande sett i ett långsiktigt perspektiv.

Reservation har lämnats av ledamoten Bo Turesson och särskilda yttranden av ledamöterna Alvar Andersson och Sten Källenius.

Stockholm den 17 oktober 1973

Per Bergman

<i>Alvar Andersson</i>	<i>Maj-Britt Sandlund</i>
<i>Sten Källenius</i>	<i>Erik Svensson</i>
<i>Gunnar Leo</i>	<i>Bo Turesson</i>
<i>Olle Lindström</i>	<i>Ola Ullsten</i>
<i>Ivar Nordberg</i>	<i>/Esbjörn Olsson</i>

Innehåll

<i>Sammanfattning</i>	11		
<i>Förklaringar av vissa uttryck</i>	19		
Kapitel 1 <i>Bostadsbestånd och bostadsproduktion</i>	21		
1.1 Inledning	21		
1.2 Hustyper och lägenhetsstorlekar	23		
1.2.1 Hustyp	23		
1.2.2 Lägenhetsstorlek	23		
1.3 Utrustningsstandard	26		
1.4 Bostadsbeståndets ålder	26		
1.5 Upplåtelseformer och fastighetsägare	27		
Kapitel 2 <i>Hushållen och deras bostadsförhållanden</i>	28		
2.1 Inledning	28		
2.2 Befolkningens sammansättning	28		
2.3 Hushållsbildning	31		
2.4 Hushållens sammansättning	33		
2.4.1 Antal personer	33		
2.4.2 Antal barn	34		
2.5 Hushållens boendeförhållanden	34		
2.5.1 Utrymme	34		
2.5.2 Trångboddhet	35		
2.5.3 Modernitet	36		
Kapitel 3 <i>Bostadsbehov och produktionsbehov under 1970-talet</i>	38		
3.1 Inledning	38		
3.2 Befolkningsutvecklingen	38		
3.3 Antalet hushåll	39		
3.3.1 Hushåll i tätorter och glesbygd	43		
3.4 Avgång och ersättningsproduktion	44		
3.4.1 Problemställningen	44		
3.4.2 Allmänna mål för sanering	44		
3.4.3 Saneringsbestånd i hela riket	45		
3.4.4 Antaganden om sanering	46		
3.4.5 Kalkyl för tätorter	47		
3.4.6 Glesbygd	48		
3.4.7 Övrig avgång	48		
3.4.8 Sammanfattning	49		
3.5 Sammanfattning av produktionskalkyler	50		
3.6 Aktuell bostadsbyggnadsplanering	50		
3.7 Bedömning av kalkyler och produktionsförutsättningar	51		
3.8 Lägenhetsfördelningen i nyproduktionen	52		
3.8.1 Förändring av det nuvarande bostadsbeståndet	52		
3.8.2 Behov av olika lägenhetstyper	53		
3.8.3 Nyproduktion	54		
Kapitel 4 <i>Bostadskonsumtion</i>	56		
4.1 Inledning	56		
4.2 Bostadskonsumtion enligt nationalräkenskaperna	56		
4.3 Samhällsåtgärder som påverkar bostadskonsumtionen	57		
4.3.1 Bostadspolitiska åtgärder som påverkar bostadspriser	58		

4.3.2 Bostadspolitiska åtgärder som stimulerar bostadskonsumtion	59	veckling	91
4.3.3 Bostadsbeskattning	59	6.1.6 Miljöfrågor	91
4.4 Bostadspriser	60	6.1.7 Kommentarer	91
4.4.1 Hyresrätt	60	6.2 Överväganden och förslag	92
4.4.2 Bostadsrätt	62	6.2.1 Behov och inriktning av åtgärder	92
4.4.3 Äganderätt	63	6.2.2 Sänkta bostadskostnader	95
4.5 Bostadskonsumtion enligt bostads- och hyresundersökningen (BHU) 1969	65	6.2.3 Miljöförbättring	102
4.5.1 Inledning	65	6.2.4 Nyproduktion — omfattning och inriktning	105
4.5.2 Samband mellan disponibel inkomst och hyra för olika hushållstyper	65	6.2.5 Sammanfattning av förslag	106
4.5.3 Trångbodda hushåll och hushåll i halvmoderna och omoderna lägenheter	67	<i>Reservation och särskilda yttranden</i>	<i>107</i>
4.5.4 Olika hushållstypers konsumtionsmönster på delar av en lokal bostadsmarknad	68	<i>Bilaga 1</i> Inkomst, bostadskostnad och bostadsstandard	<i>111</i>
4.6 Outhyrda lägenheter	73	<i>Bilaga 2</i> Prisnivåer och prisrörelser för en- och tvåfamiljsfastigheter	<i>153</i>
<i>Kapitel 5 Olika bostäders resursanspråk</i>	<i>75</i>	<i>Bilaga 3</i> Bostadsförsörjning — ett socialt och ekonomiskt fördelningsproblem	<i>161</i>
5.1 Byggnads- och produktionskostnader	75	<i>Bilaga 4</i> Granskning av boendepreferensundersökningar	<i>176</i>
5.2 Kostnadsaspekter vid nybyggnad	77	<i>Bilaga 5</i> Byggsprisutveckling i bostadsbyggandet under de senaste åren	<i>189</i>
5.2.1 Inledning	77	<i>Bilaga 6</i> Gällande bestämmelser för statligt stöd till miljö- och serviceåtgärder i bostadsområden	<i>196</i>
5.2.2 Exploateringskostnader för olika hustyper	77	<i>Tabellförteckning</i>	
5.2.3 Effekter av val av upplåtelseform för bostäderna	80	1.1 Lägenheter i tätorter och glesbygd åren 1945, 1960, 1965 och 1970.	
5.3 Kostnadstäcknings- och kostnadsfördelningsfrågor	80	1.2 Lägenheter åren 1945, 1960, 1965 och 1970 procentuellt fördelade på hustyper. Hela riket och tätorter.	
5.3.1 Kostnader vid exploatering	80	1.3 Lägenhetsbeståndets procentuella fördelning på lägenhetstyper samt genomsnittlig lägenhetsstorlek åren 1945, 1960, 1965 och 1970. Samtliga hustyper.	
5.3.2 Bostadsbeskattning	85	1.4 Lägenheter i tätorter 1960, 1965 och 1970 procentuellt fördelade efter hustyp och storlek samt genomsnittlig lägenhetsstorlek.	
5.3.3 Finansieringssystem	86	1.5 Lägenhetsbeståndets procentuella fördelning på kvalitetsgrupper åren 1960, 1965 och 1970.	
<i>Kapitel 6 Bostadsförsörjningen de närmaste åren i ett långsiktigt perspektiv</i>	<i>88</i>	1.6 Genomsnittlig lägenhetsstorlek år 1970	
6.1 Aktuella bostadsfrågor	88		
6.1.1 Inledning	88		
6.1.2 En ny situation	88		
6.1.3 Planering och bostadsbehov	89		
6.1.4 Skilda utvecklingslinjer	89		
6.1.5 Hyresskillnader och prisut-			

- i olika kvalitetsgrupper. Hela riket och tätorter med 2 000 eller fler invånare.
- 1.7 Lägenhetsbeståndet år 1970 i hela riket, tätorter och glesbygd procentuellt fördelat efter byggnadsår.
 - 1.8 Genomsnittligt antal rum och rumsenheter år 1970 i lägenheter från olika byggnadsperioder. Hela riket och tätorter.
 - 2.1 Antalet hushåll och genomsnittlig hushållsstorlek åren 1945, 1960, 1965 och 1970.
 - 2.2 Hushållskvoter för icke gifta män och kvinnor åren 1945, 1960, 1965 och 1970.
 - 2.3 Hushållskvoter för icke gifta män och kvinnor i olika åldrar åren 1960, 1965 och 1970.
 - 2.4 Folkmängd efter ålder och kön procentuellt fördelad på samboende hushållsföreståndare resp. maka, övriga hushållsföreståndare och personer utan eget hushåll.
 - 2.5 Hushåll åren 1945, 1960, 1965 och 1970 fördelade efter storlek.
 - 2.6 Befolkningens procentuella fördelning på hushållstyper åren 1945, 1960, 1965 och 1970.
 - 2.7 Antal och procentuell andel hushåll med barn under 16 år samt antal barn per hushåll åren 1945, 1960, 1965 och 1970.
 - 2.8 Barnhushållens procentuella fördelning efter antal barn under 16 år åren 1945, 1960, 1965 och 1970.
 - 2.9 Antal rum och rumsenheter per 100 personer åren 1945, 1960, 1965 och 1970.
 - 2.10 Antal rumsenheter per 100 personer i olika hushållstyper år 1970 och ökningen under perioden 1945–1970.
 - 2.11 Procentuell andel i småhus åren 1960, 1965 och 1970 av hushåll med olika antal barn under 16 år. Hela riket och tätorter.
 - 2.12 Boendetätheten åren 1960, 1965 och 1970 i småhus och övriga hus.
 - 2.13 Trångboddheten åren 1945, 1960, 1965 och 1970 enligt olika mått.
 - 2.14 Hushåll av olika storlek fördelade efter boendetäthet år 1970.
 - 2.15 Hushåll i tätorter och glesbygd med bostadsföreståndare i åldern 65 – w år procentuellt fördelade efter lägenhetens kvalitetsgrupp åren 1960, 1965 och 1970.
 - 3.1 Faktisk respektive beräknad förändring av folkmängden i åldrarna 20 – w år 1960–1980. I 000-tal.
 - 3.2 Folkmängd samt antagen andel samboende efter kön och ålder 1970–1980. Nettoimmigrationen antas uppgå till 15 000 personer per år 1974–1980.
 - 3.3 Antal hushållsföreståndare i vissa åldersklasser.
 - 3.4 Bostadsbestånd efter kvalitetsgrupp och hustyp. Riket 1970.
 - 3.5 Sammanfattning av saneringsexempel för tätorter.
 - 3.6 Sammanfattning av kalkylexempel om avgång och modernisering.
 - 3.7 Beräknad sammansättning av tätorternas bostadsbestånd 1980 förutsatt att 1973 års produktionsinriktning bibehålls.
 - 4.1 Bostadskonsumtion 1971 enligt nationalräkenskaperna.
 - 4.2 Hyror i lägenheter om 2 rk. Hela riket. Kr/år.
 - 4.3 Hyror i lägenheter om 3 rk. Hela riket. Kr/år.
 - 4.4 Hyror i lägenheter om 3 rk. Modern byggd 1956–. Hela riket = 100.
 - 4.5 Hyror i lägenheter om 3 rk. Hela riket. Modern byggd 1956– = 100.
 - 4.6 Inflyttningshyror i lägenheter om 2 rk i statligt belånade flerfamiljshus. Hela riket. Kr/år.
 - 4.7 Inflyttningshyror i lägenheter om 3 rk i statligt belånade flerfamiljshus. Hela riket. Kr/år.
 - 4.8 Inflyttningshyror i lägenheter om 3 rk i statligt belånade flerfamiljshus. Hela riket. Index 1967 = 100.
 - 4.9 Inflyttningshyror i allmännyttiga företags lägenheter om 3 rk. Hela riket = 100.
 - 4.10 Årsavgift i lägenhet om 2 rk 1969.

- 4.11 Årsavgift i lägenhet om 3 rk 1969.
- 4.12 Årsavgift och grundavgift (insats) i lägenhet om 2 rk i statligt belånade flerfamiljshus vid förstagångsupplåtelse. Hela riket.
- 4.13 Årsavgift och grundavgift (insats) i lägenhet om 3 rk i statligt belånade flerfamiljshus vid förstagångsupplåtelse. Hela riket.
- 4.14 Årsavgift i lägenhet om 3 rk 1969. Hela riket.
- 4.15 Produktionskostnad för statligt belånade gruppbyggda småhus. Hela riket.
- 4.16 Genomsnittliga köpeskillingar för friliggande enfamiljshus mellan 86 och 120 m² ly 1971. Kr/lägenhet.
- 4.17 Köpeskillingsindex för en- och tvåfamiljfastigheter 1957–1971. Index 1957 = 100.
- 4.18 Antal hushåll efter hushållstyp 1969. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Hela riket.
- 4.19 Disponibel inkomst för olika hushållstyper 1969. Median samt övre och undre kvartil. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Hela riket.
- 4.20 Hyra efter hushållstyp och disponibel inkomst 1969. Medelvärde, median, övre och undre kvartil. Hyreslägenheter. Hela riket.
- 4.21 Inkomstelasticitet efter hushållstyp och inkomstklass 1969. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Hela riket.
- 4.22 Inkomstfördelning för trångbodda respektive ej trångbodda hushåll efter hushållstyp i procent 1969. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Hela riket.
- 4.23 Inkomstfördelning för hushåll i ej moderna respektive moderna lägenheter efter hushållstyp i procent 1969. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Hela riket.
- 5.1 Antal lägenheter (lgh), bostadslägenhetsyta (bly), byggnadskostnader (bk) och produktionskostnader (pk) i statligt belånade flerfamiljshus. Sanerings- och exploateringsområden. Hela riket.
- 5.2 Antal lägenheter (lgh), bostadsyta (boy), byggnadskostnader (bk) och produktionskostnader (pk) i statligt belånade gruppbyggda småhus. Hela riket.
- 5.3 Mark- och exploateringskostnader för statligt belånade flerfamiljshus och gruppbyggda småhus.
- 5.4 Exploateringskostnader per lägenhet inom grannskapsenhet vid olika hustyper enligt SCAPE. Kronor.
- 5.5 Exploateringskostnader per lägenhet inom en tätort vid olika hustyper enligt SCAPE. Kronor.
- 5.6 Exploateringskostnader av generalplanekaraktär per lägenhet vid olika hustyper. Bearbetning av SCAPE. Kronor.
- 5.7 Kostnader och avgifter för anläggning av det lokala va-nätet jämte kostnads täckningsgrad – exempel från Göteborgs kommun.
- 5.8 Avgifter och subventioner för lokala va-nätet med en enhetlig kostnadstäckningsgrad på 40 %.
- 5.9 Avgifter för lokala va-nätet – minsta tillämpade subvention – beräkning per lägenhet (2 000 kr) resp. med hänsyn till bostadens storlek per m² vy (25 kr).
- 5.10 Avgifter för lokala va-nätet – högsta tillämpade subvention – beräkning per lägenhet (24 000 kr) resp. med hänsyn till bostadens storlek per m² vy (160 kr).
- 5.11 Intäktsprocent vid villabeskattning och olika räntesatser 1954–1970.
- 6.1 Genomsnittliga lägenhets- och bostadsytor i statligt belånad bostadsproduktion 1962, 1967 och 1972.
- 6.2 Genomsnittliga lägenhets- och bostadsytor i olika upplåtelseformer med länebeslut 1972.
- 6.3 Lägenheter i småhus uppförda av stat, landsting, kommun, allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag 1967 och 1972.
- 6.4 Lägenheter utan statliga bostadslån (eller annat statligt stöd) 1967 och 1972.
- 6.5 Statsbelånade hyres- och bostadsrättslägenheter samt genomsnittsytor för år 1968–1977 till grund för kostnadsberäkning av hyresnedsättning.
- 6.6 Bruttokostnader för hyresnedsättning (milj. kr.).

- 6.7 Beräknade minskade kostnader för statskommunala bostadstillägg för stat och kommun som följd av hyresnedläggning (milj. kr.).

Figurförteckning

- 1.1 Antal lägenheter färdigställda åren 1951–1972 samt påbörjade åren 1970–1972.
- 1.2 Antal lägenheter om högst 3 rum och kök resp. 4 rum och kök eller större i småhus och övriga hus i nyproduktionen åren 1961–1972.
- 2.1 Befolkningens fördelning på olika åldrar åren 1945, 1960, 1965 och 1970.
- 2.2 Befolkningens procentuella fördelning efter civilstånd åren 1945, 1960, 1965 och 1970.
- 3.1 Andelen män utan eget hushåll i olika åldersklasser.
- 3.2 Andelen kvinnor utan eget hushåll i olika åldersklasser.
- 4.1 Genomsnittlig årshyra per hushåll efter disponibel inkomst och hushållstyp 1969. Hyreslägenheter. Hela riket.
- 4.2 Hyrans/årsavgiftens andel av den disponibla inkomsten för enpersonshushåll. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Storgöteborg.
- 4.3 Hyrans/årsavgiftens andel av den disponibla inkomsten för endast makar. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Storgöteborg.
- 4.4 Hyrans/årsavgiftens andel av den disponibla inkomsten för makar med 1 barn < 18 år. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Storgöteborg.
- 4.5 Hyrans/årsavgiftens andel av den disponibla inkomsten för makar med 2 barn < 18 år. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Storgöteborg.
- 4.6 Andelen outhyrda lägenheter i statligt belånade flerfamiljshus tre månader efter färdigställandet 1967–1972. Hela riket.

Sammanfattning

Bostadsbestånd och bostadsproduktion (kapitel 1)

Cirka 1 miljon lägenheter kommer att färdigställas under åren 1965–1974, vilket var det mål för bostadsproduktionens omfattning som 1965 års riksdag ställde upp.

Bostadsbyggandet ökade fram till 1971 och har därefter minskat. Minskningen har helt och hållet gällt flerfamiljshusen, medan småhusproduktionen fortsatt att öka. Av de lägenheter som började byggas under januari–augusti 1973 var 50 % i småhus.

Småhuslägenheter disponeras med få undantag med äganderätt. Lägenheter i flerfamiljshus upplåts med hyres- eller bostadsrätt.

Nyproduktionen har utvecklats helt olika för småhus och flerfamiljshus. Samtidigt som den genomsnittliga storleken på lägenheter i småhus ökat (till 5,48 rumsenheter 1972) har den minskat i flerfamiljshus (till 3,07 rumsenheter 1972). Den nybyggda genomsnittslägenheten i flerfamiljshus var 1972 tillbaka till ungefär samma storlek som i början av 1950-talet.

I 1972 års statsbelånade nyproduktion var den genomsnittliga lägenheten i gruppbyggda småhus ca 115 m² och i flerfamiljshus 65 m².

Bostadsbeståndet omfattade 1970 ungefär 3,2 miljoner lägenheter. Nettotillskottet av lägenheter uppgick till 500 000 under 1960-talet.

Fyrarumslägenheten var 1970 den vanli-

gaste lägenhetstypen i småhusen och tvårummaren vanligast i flerfamiljshusen.

Trots den stora nyproduktionen fanns 1970 drygt 700 000 lägenheter, 23 % av beståndet, som inte fyllde dagens krav på modernitet.

Hushållen och deras bostadsförhållanden (kapitel 2)

Antalet personer per hushåll har sjunkit. Detta förhållande och en ökande andel stora lägenheter har medfört att hushållens utrymmesstandard ökat markant under 1960-talet. Familjer med flera barn bor dock fortfarande i små lägenheter och avsevärt trängre än övriga hushåll. Hushåll i småhus har högre utrymmesstandard än de som bor i flerfamiljshus.

1940-talets målsättning att avveckla trångboddheten (ej fler än två boende per rum, köket oräknat) var i stort sett förverkligad 1970.

Enligt ett nyare beräknings sätt var 475 000 hushåll, 16 % av samtliga, trångbodda 1970 (fler än två personer per rum, kök och vardagsrummet oräknade). Dessa hushåll omfattade drygt 1,5 miljoner människor.

Bostadsbehov och produktionsbehov under 1970-talet (kapitel 3)

Som bakgrund för ställningstaganden till mer kortsiktiga problem belyses några faktorer

som långsiktigt påverkar bostadsbehovet och behovet av nyproduktion och modernisering. Däremot görs ingen slutgiltig analys av långsiktiga bostadsförsörjningsfrågor.

Utredningens beräkningar av *befolkningsutveckling* och *hushållsbildning* har baserats på statistiska centralbyråns senaste befolkningsprojektion och förutsätter bl. a. en nettoimmigration av 15 000 personer per år efter 1973. Befolkningsförändringarna beräknas ge en mindre ökning av antalet hushåll än under 1960-talet. Hushållsbildningen antas dock relativt sett fortsätta att öka, särskilt i yngre åldrar. Detta påverkar nettotillskottet av hushåll mer än befolkningsförändringarna. I genomsnitt för hela 1970-talet beräknas antalet hushåll totalt öka med 40 000 per år. Osäkerheten i hushållsprognosen är mycket stor.

Nettotillskottet av hushåll kommer under 1970-talet att främst avse åldrarna 30–44 år och över 64 år.

Behovet av *ersättningsproduktion* har uppskattats utifrån antagandet att alla omoderna och halvmoderna lägenheter bör saneras, kommer att överges eller avgå på annat sätt under 1970-talet. Om dessa antaganden från efterfrågesynpunkt är realistiska på relativt kort sikt, diskuteras inte i samband med dessa beräkningar.

Alternativa antaganden har gjorts av hur saneringen kommer att fördelas mellan modernisering och rivning med därpå följande nybyggnad.

Saneringen skall bidra till fortgående förbättring av hushållens bostadsstandard och ge förutsättningar för en mer allsidig hushållssammansättning i saneringsområdena. Båda dessa mål kräver att lägenheternas storleksfördelning förskjuts avsevärt mot större lägenheter genom sammanslagningar i flerfamiljshusen.

Totalt uppskattas ersättningsbehovet under de angivna förutsättningarna till 47 000, alternativt 52 000 lägenheter per år. Häri ingår även en mindre avgång av moderna lägenheter.

Osäkerheten i fråga om hur saneringen kommer att fördelas mellan modernisering

och totalsanering genom rivning och nybyggnad är stor. Under förutsättning att lägenhetsfördelningen i det äldre beståndet förändras väsentligt vid modernisering, torde dock en förskjutning mellan dessa saneringsformer inte påverka nybyggnadsbehovet i avgörande grad.

Produktionskalkylerna för hela 1970-talet kan sammanfattas på följande sätt. För det ökade antalet hushåll, specialbostäder och en viss mindre lägenhetsreserv behöver ca 47 000 lägenheter nybyggas per år. Tillsammans med ersättningsbehovet enligt ovan skulle enligt kalkylerna behöva byggas 90 000–100 000 lägenheter genomsnittligt per år under hela 1970-talet. Med ett beräknat färdigställande av omkring 390 000 lägenheter under åren 1971–74 återstår att färdigställa genomsnittligt mellan 91 000 och 100 000 lägenheter per år under de sex åren 1975–80.

Utöver nyproduktionen förutsätts ett tillskott av moderna lägenheter genom modernisering med omkring 25 000–30 000 per år.

Nu kända planer från kommunerna tyder på en igångsättning av ca 80 000 lägenheter per år under 1973 och 1974. Enligt de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen för perioden 1973–77 sjunker planeringsnivån under de därefter följande åren.

Bostadskonsumtion (kapitel 4)

De bostadspolitiska instrument som påverkar bostadskonsumtion är av två slag, dels åtgärder som påverkar bostädernas pris, dels åtgärder som stimulerar bostadskonsumtionen för grupper av hushåll vid givna priser.

Bostadspriserna påverkas bl. a. av fastighetsägarestruktur, hyreslagstiftning, hyresregleringslagstiftning och bostadslångivning.

Bostadskonsumtionen påverkas av bostadstilläggen, som efter inkomstprövning utgår till barnfamiljer och pensionärer och från den 1 januari 1974 till andra hushåll utan barn.

Bostadsbeskattningen har hittills betraktats som fristående från bostadspolitiken och

är inte avsedd att ha en selektiv konsumtionsstimulerande effekt. Den har dock numera sådana effekter på bostadsefterfrågans inriktning att den måste beaktas i en analys av de ekonomiska medlen i bostadspolitiken.

Det totala nettounderskottet för enfamiljsfastigheter beräknades till 1,2 miljarder kronor taxeringsåret 1972 och ökar med ca 300 miljoner kronor årligen. Detta innebär att skattereduktionen för hushåll i ägda småhus överstiger kostnaderna för det statskommunala bostadstillägget till barnfamiljer (den del av bostadstilläggen som beror på bostadens pris). Bostadstilläggen minskar med ökande inkomster för hushållen. Skattereduktionen för ägare av småhus ökar däremot med ökande inkomster.

Beskattningens effekt på bostadskostnaderna illustreras med följande. Bostadskostnaden (bortsett från bostadstillägg) i ett genomsnittligt statligt belånat gruppbyggt småhus med en bostadsyta på 115 m² kan beräknas uppgå till 6 850 kronor, med beaktande av skattereduktionen (marginalskatt 50 %). Detta understiger inflyttningshyran, 7 200 kronor, i genomsnittliga trerumslägenheter på 78 m², producerade av allmännyttiga bostadsföretag. Uppgifterna avser 1972.

Inflyttningshyran 1972 i en nybyggd trerumslägenhet var 2 600 kronor, 55 %, högre än hyran i en modern trerumslägenhet byggd före 1956. Den stora spridningen i hyror mellan olika årgångar av lägenheter motsvaras av något större skillnader inom bostadsrättsbeståndet.

Sambanden mellan disponibel inkomst och hyra för boende i flerfamiljshus har undersökts.

Bostadskonsumtionen hos olika hushållstyper i flerfamiljshus i Storgöteborg har dessutom specialstuderats. Ett intressant drag framkommer därvid i det moderna lägenhetsbeståndet. I sent producerade lägenheter med höga hyror och årsavgifter har hushållen inkomster som är anmärkningsvärt lägre än vad man kunnat vänta enligt de gängse konsumtionsmönstret (enligt detta har hushåll med höga inkomster högre hyra än hushåll med låga inkomster). Förhållandena kan

exemplifieras med följande. Hyrans andel av den disponibla inkomsten ökar från 14 % för makar med ett barn som bor i modern tvårumslägenhet byggd före 1956 till 27 % för motsvarande hushåll i tvårumslägenhet byggd 1966–68. För makar med två barn som bor i lägenhet i tre rum och kök ökar motsvarande tal från 15 % till 25 %.

Olika bostäders resursanspråk (kapitel 5)

Utredningen redovisar vissa uppgifter om kostnader för olika typer av bebyggelse. Den understryker betydelsen av att kommunerna skaffar relevanta kostnadsuppgifter som underlag för fysisk planering och noggrant beaktar effekterna av olika metoder att fördela kostnaderna. Några egentliga förslag väcks inte i detta sammanhang.

Enligt låneunderlagsgruppen inom inrikesdepartementet var produktionskostnaden 1972 för statligt belånade flerfamiljshus 82 000 kronor per lägenhet eller 1 218 kronor per m². Motsvarande belopp för gruppbyggda småhus var 148 000 kronor eller 1 283 kronor per m². Därav utgjorde mark- och exploateringskostnaderna 6 600 respektive 21 900 kronor. (Från 1 januari 1973 används tomt- och grundberedningskostnader som låneteknisk term.)

Schablonbelopp för tomt- och grundberedning fastställs av länsbostadsnämnd efter framställan av kommun. Ett generellt intryck av de fastställda beloppen är att variationerna mellan kommunerna är mycket stora, stundom alltför stora för att förklaras av variationer i exploateringskostnader. De torde i vissa fall förutsätta en kommunal subvention av exploateringen.

Inom Göteborgs kommun har stadsbyggnadskontoret sammanställt ett räkneexempel kring effekter av en ökad småhusandel beträffande generalplanemässiga och lokala merinvesteringar och fördelningen av dessa. Beräkningen bygger på kostnadsdata avseende radhus. Den marginella merinvesteringen per lägenhet i radhus beräknas där till 23 000 kronor, varav 9 000 kronor avser lokala kostnader och 14 000 kronor kost-

nader av generalplanekaraktär. Hela den generalplanemässiga investeringen drabbar kommunen liksom 5 000 kronor av den lokala merinvesteringen. Av den totala merinvesteringen på 23 000 kronor betalar således kommunen 19 000 kronor och bostadskonsumenten 4 000 kronor.

Formen för upplåtelse av lägenheterna har också ekonomiska konsekvenser. Om lägenheterna upplåts med äganderätt drabbas stat, landsting och primärkommun av ett inte oväsentligt skattebortfall under i övrigt lika förutsättningar.

För en bedömning av olika bostäders resursanspråk är det väsentligt att behandla kostnadstäcknings- och kostnadsfördelningsfrågor. Subventionsinslag i samband med kommunal markupplåtelse eller exploatering samt bostadsbeskattning får betydelse för nyproduktionens omfattning och inriktning.

Subventioner och skattebortfall har omfördelande effekter mellan individer och hushåll. Därav följer också en stor återverkan på valet av handlingsalternativ och därmed på bostadsbyggandets resursanspråk.

Bostadsförsörjningen de närmaste åren i ett långsiktigt perspektiv (kapitel 6)

Aktuella bostadsfrågor

Samtidigt som bostadsbyggandet nådde en mycket hög nivå under senare delen av 1960-talet visade sig allt tydligare tecken på en ny och annorlunda relation mellan utbud och efterfrågan av nybyggda hyres- och bostadsrättslägenheter. Det förändrade läget har medfört en stark minskning av igångsättningen av nya lägenheter. Minskningen är koncentrerad till hyres- och bostadsrättslägenheter. Det är dock andra drag än de volymmässiga förändringarna som framför allt bör uppmärksammas.

Att det finns ett antal lediga lägenheter i nya hus är inte tecken på att bostadsbehoven skulle ha tillgodosetts i så hög grad, att en betydande långsiktig minskning av nyproduktionen är bostadspolitiskt befogad. Trots stort nytillskott och modernisering av äldre

lägenheter sedan 1970 kvarstår alltså avsevärda brister.

Kommunernas planering präglas nu i högre grad än tidigare av osäkerhet. De kommunala bostadsbyggnadsprogrammen visar att andelen lägenheter för vilka planeringsmässiga förutsättningar för igångsättning förelåg vid planperiodens början, var mindre än i närmast föregående programomgång.

Uppgifterna om lägenhetstyper i de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen visar för flerfamiljshusen en fortsatt ökning av andelen lägenheter om högst 2 rk (nästan uteslutande hyres- och bostadsrättslägenheter).

För småhus och flerfamiljshus sammantaget är de nybyggda lägenheternas fördelning på olika lägenhetstyper någorlunda tillfredsställande. Den höjda standarden i nyproduktionen är dock mycket ojämnt fördelad. Skillnaderna har under de senaste åren ökat mellan å ena sidan ägda lägenheter (småhus) och å andra sidan hyres- och bostadsrättslägenheter. De ökande skillnaderna kan till största delen förklaras av skattesystemets indirekta effekter på bostadsutformningen.

Det finns betydande prisskillnader mellan hyres- och bostadsrättslägenheter av olika årgång. Den mycket snabba höjningen av priserna på väsentliga byggmaterial kommer att påverka de nyproducerade bostädernas produktionskostnader. Om detta får genomslag i hyressättningen, kommer hyresskillnaderna (samt skillnaderna mellan årsavgifter för bostadsrättslägenheter) mellan senare producerade årgångar och de senare producerade årgångar och de något äldre att öka ytterligare.

Behov av åtgärder

Det är nödvändigt med ett fortsatt högt bostadsbyggande. En väsentlig invändning mot en produktionsminskning är att denna lösning av ett kortsiktigt balansproblem inte är godtagbar så länge allvarliga brister i bostadsförhållandena kvarstår. En senare uppgång av efterfrågan kan på nytt skapa akuta

bristsituationer och knapphetsbetingade prisstegringar. Det är angeläget att bostadsbyggandet planeras så att förutsättningar skapas för en jämn sysselsättning i byggnadsindustrin.

Oavsett nyproduktionens totala omfattning, är det viktigt att den inriktas på ett *varierat utbud av lägenheter* i olika upplåtelseformer och bebyggelse typer. Härigenom ökas konsumenternas valfrihet och skapas förutsättningar för en allsidig hushållsammanställning i bostadsområdena.

Inte minst väsentligt är att små hushåll och hushåll med begränsade ekonomiska resurser ges möjlighet att bo i småhus om de så önskar.

Stora skillnader i bostadspris föreligger mellan i stort likvärdiga bostäder av olika årgång inom beståndet av hyres- och bostadsrättslägenheter. De skillnader i bostadskostnader som uppkommer mellan bostäder i olika upplåtelseformer är ännu större (skillnader mellan å ena sidan hyres- och bostadsrätt och å andra sidan äganderätt). Skillnaderna är särskilt påtagliga för relativt nyproducerade bostäder. För en nyproducerad lägenhet med äganderätt blir bostadskostnaden mellan 30 och 40 kronor lägre per m² och år än med hyres- eller bostadsrätt som en följd av bostadsbeskattningens utformning.

Utredningen gör en genomgång av dessa skillnaders betydelse för bostadsval och bostadsutbud och diskuterar subventionsfrågor med anledning av detta. Den konstaterar med eftertryck att en utvidgning av systemet med inkomstprövade bostadstillägg *inte* löser de problem som skapas av prisstrukturen. De fullt bidragsberättigade hushållens valfrihet gäller en starkt begränsad del av bostadsmarknaden. Detta förhållande kan endast i liten grad påverkas med inkomstprövade bidrag, så länge övriga pris- och kostnadsrelationer är oförändrade. Problemen med att bostadsområden kategoriseras efter inkomst kommer att kvarstå eller öka.

Det är därför enligt utredningens mening nödvändigt med snabbverkande åtgärder, som påverkar prisstrukturen. Dessa skall syf-

ta till att

ge likvärdiga förutsättningar för hushållens bostadsval
påverka nyproduktionen.

Bostadsbyggandet — förslag

Boendeutredningen anser, att den nuvarande situationen inom bostadssektorn kräver omedelbara åtgärder. Mer genomgripande förslag från de tre arbetande bostadsutredningarna, förutom boendeutredningen också bostadsfinansieringsutredningen och bostadskommittén kan därför inte avvaktas. Viktigt är dock att en smidig övergång till mer långsiktiga förändringar av skatter, finansiering och andra åtgärder blir möjlig. De snabbverkande åtgärderna bör också — vilket sammanhänger med förslagets karaktär av *övergångslösning* — vara lätta att administrera.

Boendeutredningen har gjort en översiktlig analys av olika möjliga åtgärder för att sänka priser och kostnader för bostäder som på grund av bl. a. byggprisutveckling och skatteregler är dyra i jämförelse med andra bostäder. Åtgärderna kan vara av två slag, dels sådana som utgörs av *stöd till bostadsföretagen*, dels *stöd till de boende*. I den förra gruppen återfinns som exempel bl. a. investeringsbidrag, momsrestitutions, räntesänkning, förändring av amorteringstider samt förändring av basannuitet och paritetstal inom paritetssystemet. Inom den andra gruppen av åtgärder återfinns förändringar av bostadstilläggen, ändring av bostadsbeskattning samt direkta bostadskostnadsänkande åtgärder. Utredningen har stannat för det senaste — ett riktat bostadsstöd — något som getts samlingsnamnet *bostadsrabatt*.

Det bör också nämnas att utredningen diskuterat ett *stöd av annat slag* till bostadsföretagen utan bostadskostnadsänkande effekter men avstått från att gå närmare in på den typen av lösningar.

Problemen med de outhyrda lägenheterna tar utredningen upp på följande sätt: Åtgärder av annan karaktär, avsedda att ge bostadsföretagen möjligheter att övervinna lo-

kalt förekommande vikande efterfrågan, har redan vidtagits och är under fortsatt behandling. Denna fråga som utredningen bedömer vara av stor vikt behandlas därför inte i detta sammanhang.

Förslaget om bostadsrabatt är i huvudsak utformat på följande sätt:

Lägenheter färdigställda år	Bostadsrabatt kr/m ² ly
1968	6
1969	6
1970	9
1971	13
1972	16
1973	20
1974	20
1975	20
1976	20
(1977	20)

Bostadsrabatt avser boende i alla hyreslägenheter samt i bostadsrättslägenheter i fastigheter med statliga bostadslån, oavsett hustyp;

Bostadsrabatt binds generellt till hus som blivit färdiga för inflyttning under åren 1968–76 med särskilda belopp för varje årgång – lika för hela landet. I sammanhängande bostadsområden av enhetligt slag, med lika hyror och årsavgifter bör dock bostadsrabatten i stället anknytas till beräknad medelfärdigställandetidpunkt;

Bostadsrabatt bör därtill, under vissa betingelser, omfatta ombyggnader under åren 1968–76;

Bostadsrabatt utgår som ett belopp per m² lägenhetsyta och förmedlas av bostadsföretagen *direkt till den boende* i samband med uppbörd av hyror och årsavgifter;

Bostadsrabatt utgår till hushållen och kan alltså endast avse upplåtna lägenheter.

Bruttokostnaderna för detta stöd har av utredningen beräknats till följande belopp (milj. kr.)

Kalenderår	
2:a halvåret 1974	169
1975	378
1976	437
1:a halvåret 1977	242

Budgetår	
1974/75	350
1975/76	407
1976/77	469

Boendeutredningen *föreslår* oförändrade beräkningsgrunder för de inkomstprövade bostadstilläggen. Bostadsrätterna kommer således inte att påverka bostadstilläggens storlek. De utgår utöver bostadstilläggen till alla hushåll med lika belopp per m². Härigenom understryks bostadstilläggens familjepolitiska verkan och standardutjämnande effekt.

Boendeutredningen *föreslår* att bostadsbyggnadsplanen för åren 1974–76 bör medge nybyggnad av bostäder med lägst 90 000 lägenheter per år.

För beräkning av bostadsbyggnadsplanen, uttryckt i m² våningsyta, bör hänsyn tas till utredningens redovisade bedömning av *önskvärd lägenhetsfördelning* och ändrade genomsnittsytor.

Utredningen understryker därvid att planeringen för återstoden av 1970-talet bör inriktas på en nybyggnad av bostäder som genomsnittligt för landet innebär att högst 25 % av lägenheterna bör omfatta 2 rk eller mindre samt omkring 50 % av lägenheterna bör omfatta 3 eller 4 rk.

Miljöförbättring – förslag

Bostadsområden som byggts under senare tid har i flera avseenden hög kvalitet, t. ex. med trafikseparering. Utredningen anser dock att man bör beakta den kritik som riktas mot bristfälliga miljöer och mindre väl genomförd utformning av vissa bostadsområden. Det finns brister i bostadsområdena – här som på andra områden av samhällslivet – vilket är förklarligt, inte minst mot bakgrund av den volymmässigt omfattande nyproduktion som genomförts.

Boendeutredningen *föreslår* för miljöförbättring att bostadslån skall kunna utgå för redan statligt belånade bostadsobjekt för investeringar som höjer användbarhet och attraktivitet – ansökan skall beviljas om den

tillstyrkes av kommunen (härmed avses inte åtgärder av underhållskaraktär) — lånen skall i princip omfatta fastigheter färdigställda 1958 och senare.

De boende och deras organisationer förutsättes spela en aktiv roll vid utformningen av åtgärder. Förslaget öppnar nya möjligheter till försök med ökat hyresgästinflytande — en fråga som utredningen kommer att behandla i senare betänkande.

Prövningen av kostnadernas skälighet skall göras av länemyndigheten. Lån får normalt utgå till hela kostnaden upp till en övre gräns av 50 kr/m² lägenhetsyta; även projekteringskostnaden bör få inräknas. Dessa lån bör endast utgå under perioden 1974–76.

Omfördelning av lån får ske enligt paritetsslåneprincipen med basannuiteten 5,1 % och paritetstalet 1,00 under året för genomförande av åtgärderna.

För att stimulera intresset till insatser anser utredningen att gällande bestämmelser om initialstöd till ombyggnad bör kunna utvidgas att gälla även dessa åtgärder. Ett investeringsbidrag om 20 % skulle i så fall kunna utgå under 1974.

Utredningen understryker att en enkel och snabb handläggning av låneärendena bör eftersträvas. Lånen skall vara attraktiva.

För att förebygga att bostadsområden som nu byggs eller planeras blir eftersatta av finansieringsskäl, bör finansieringsreglerna medge en fullgod utformning av omgivning och utrustning.

Som en konsekvens av detta bör reglerna för beräkning av låneunderlag medge mer omfattande åtgärder. Detta innebär att maximigränserna för miljöskapande åtgärder, f. n. finplanering och tomtutrustning bör höjas, dvs. tillägg inom låneunderlaget skall beviljas efter kostnads- och skälighetsprövning; därvid skall eftersträvas att bostadsområdet i sin helhet görs attraktivt för de boende.

Förklaringar av vissa uttryck

Boendeutredningen använder i detta betänkande några uttryck som förklaras i följande förteckning. Statistiska, lånetekniska eller andra termer av specialkaraktär finns definierade i respektive textavsnitt.

Lägenhet	Bostad, oavsett hustyp och upplåtelseform, för enskilt hushåll.
lägenhetsfördelning	Lägenheters fördelning efter storlek i antal rum och kök/kokvrå
lägenhetsstorlek	Storleken kan uttryckas i yta eller antal rumsenheter eller antal rum.
lägenhetstyp	Lägenhetstypen uttrycks i antal rum och kök/kokvrå.
upplåtelseform	Lägenheter kan upplåtas med hyres-, bostads- eller äganderätt. För de olika upplåtelseformerna gäller olika civil- och skatterättsliga regler.
Hustyper	
flerfamiljshus	Bostadshus som innehåller mer än två lägenheter.
småhus	En- och tvåfamiljshus, vanligtvis villor, rad- eller kedjehus.

Produktionsbegrepp

nyproduktion	Nybyggnad av bostadshus i exploaterings- och saneringsområden.
sanering	Sammanfattande begrepp för förnyelse genom rivning och nybyggnad eller modernisering.
modernisering	Sammanfattande begrepp för alla standardhöjande åtgärder i befintliga bostadshus.
ombyggnad	Förnyelse av befintliga bostadshus genom åtgärder av varaktig karaktär.

Bostadspris

Med bostadspris avses vid hyresrätt hyran, vid bostadsrätt dels grundavgift/överlåtelsepris och dels löpande avgifter till bostadsrättsföreningen samt vid äganderätt dels köpeskilling och dels löpande utgifter för kapital, underhåll och drift.

Bostadspris i denna bemärkelse är priset som utgår för bostaden, oavsett vilket hushåll som bor i den. Hänsyn tas således inte till bostadstillägg och skatteeffekter.

Bostadskostnad Med bostadskostnad avses det löpande bostadspriset (hyra, årsavgift till bostadsrättsförening eller egna utgifter för kapital, underhåll och drift) minus bostadstillägg och skatteeffekter.

Bostadskostnad är således den nettokostnad ett enskilt hushåll har för att bo i en bostad under en tidsperiod.

Förklaringar av vissa uttryck

<p>Ägare</p> <p>Ägare är den fysiska eller juridiska personen som har äganderätten till en fastighet. Ägare kan vara en person eller ett företag. Ägare kan också vara flera personer tillsammans.</p>	<p>Bostadskostnad</p> <p>Bostadskostnad är den nettokostnad ett hushåll har för att bo i en bostad under en tidsperiod. Den består av hyra, årsavgift till bostadsrättsförening eller egna utgifter för kapital, underhåll och drift, minus bostadstillägg och skatteeffekter.</p>	<p>Hyra</p> <p>Hyra är den summa pengar som betalas av en hyresgäst till en hyresvärd för att få använda en fastighet under en viss period.</p>	<p>Ägarens utgifter</p> <p>Ägarens utgifter är de utgifter som ägaren har för att underhålla och driva en fastighet. Detta inkluderar skatter, försäkringar, underhåll och driftkostnader.</p>	<p>Bostadsrättsförening</p> <p>Bostadsrättsförening är en förening som äger och förvaltar en fastighet. Medlemmar i föreningen har bostadsrätt till en del av fastigheten.</p>	<p>Ägarens utgifter för kapital</p> <p>Ägarens utgifter för kapital är de utgifter som ägaren har för att finansiera sin investering i en fastighet. Detta inkluderar ränta och amortering på lånet.</p>	<p>Ägarens utgifter för underhåll och drift</p> <p>Ägarens utgifter för underhåll och drift är de utgifter som ägaren har för att underhålla och driva en fastighet. Detta inkluderar skatter, försäkringar, underhåll och driftkostnader.</p>	<p>Ägarens utgifter för skatter</p> <p>Ägarens utgifter för skatter är de skatter som ägaren betalar på sin fastighet. Detta inkluderar fastighetsskatt och inkomstskatt.</p>	<p>Ägarens utgifter för försäkringar</p> <p>Ägarens utgifter för försäkringar är de utgifter som ägaren har för att försäkra sin fastighet. Detta inkluderar brandförsäkring och inbrottsförsäkring.</p>	<p>Ägarens utgifter för underhåll och drift</p> <p>Ägarens utgifter för underhåll och drift är de utgifter som ägaren har för att underhålla och driva en fastighet. Detta inkluderar skatter, försäkringar, underhåll och driftkostnader.</p>	<p>Ägarens utgifter för skatter</p> <p>Ägarens utgifter för skatter är de skatter som ägaren betalar på sin fastighet. Detta inkluderar fastighetsskatt och inkomstskatt.</p>	<p>Ägarens utgifter för försäkringar</p> <p>Ägarens utgifter för försäkringar är de utgifter som ägaren har för att försäkra sin fastighet. Detta inkluderar brandförsäkring och inbrottsförsäkring.</p>
---	---	--	---	---	---	---	--	---	---	--	---

1.1 Inledning

År 1970 fanns det ungefär 3,2 miljoner bostadslägenheter i Sverige. 2,6 miljoner fanns i tätorter, därav ca 1 miljon i de tre storstadsregionerna, och knappt 0,6 miljoner i glesbygden.

Sedan år 1945, då den första totala bostadsräkningen genomfördes i vårt land, har beståndet ökat med 50 % och en kraftig förskjutning har skett från glesbygd till tätorter. Medan antalet lägenheter i glesbygden har minskat med drygt en fjärdedel på 25 år har det nära nog fördubblats i tätorterna, *tabell 1.1*. (Med tätort avses en bebyggelsegrupp med minst 200 invånare. Bebyggelse-tätheten i gruppen skall vara sådan att avstånden mellan husen inte överstiger 200 m.)

Från ett färdigställande av drygt 40 000 lägenheter per år i slutet av 1940-talet steg bostadsbyggandet successivt, dock med en nedgång under 1950-talets första år. År 1960

färdigställdes ca 68 000 lägenheter. Ökningen fortsatte fram till år 1970, då ca 109 000 lägenheter blev klara för inflyttning.

Efter år 1970 har bostadsbyggandet minskat. En fortsatt nedgång är att vänta under de närmaste åren, *figur 1.1*.

Den pågående och planerade nybyggnadsvolymen innebär att ca en miljon lägenheter färdigställs under perioden 1965–1974, vilket var det mål för bostadsproduktionens omfattning som 1965 års riksdag ställde upp.

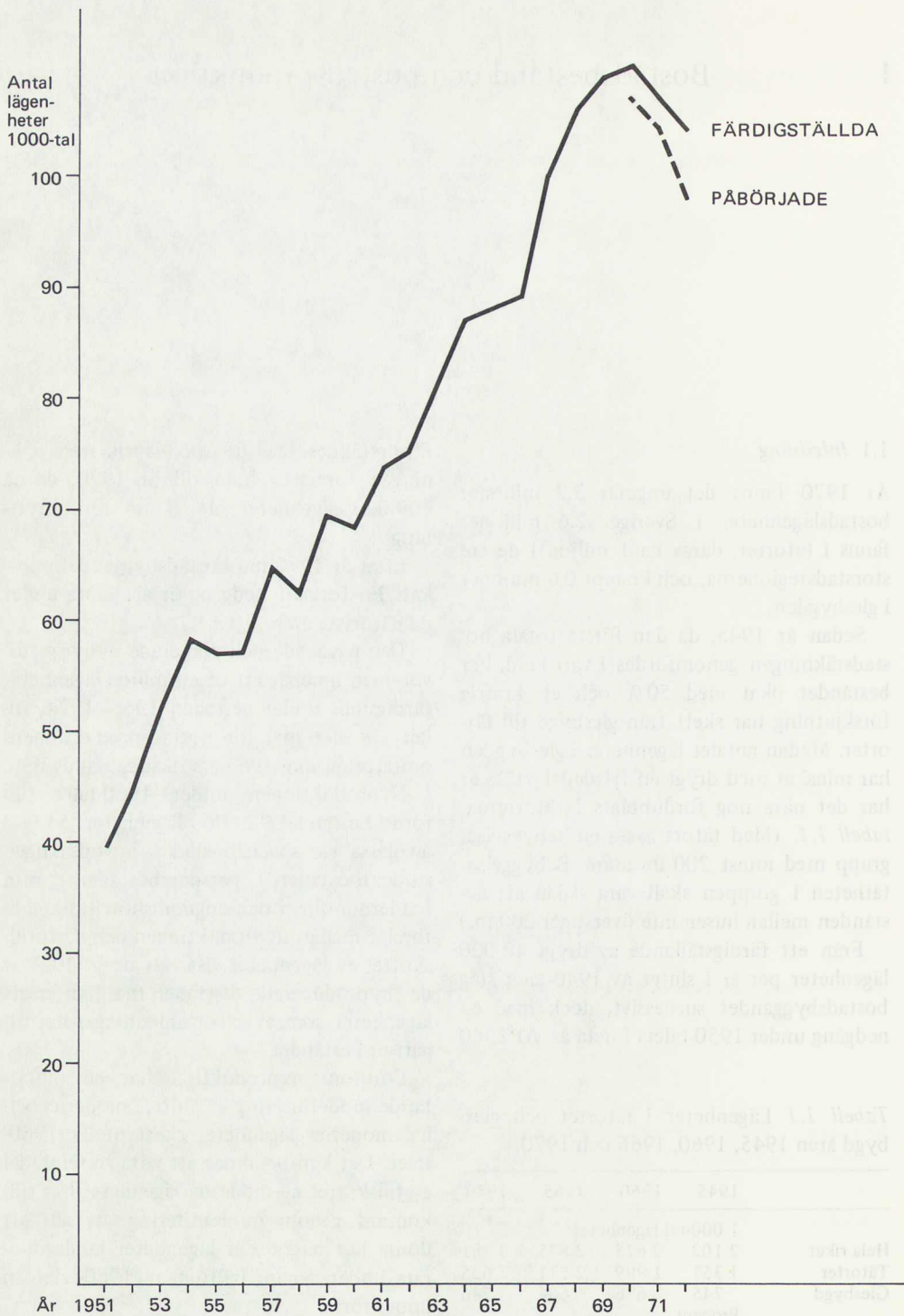
Nyproduktionen under 1960-talet tillförde beståndet 929 000 lägenheter. 54 000 av dessa var specialbostäder, huvudsakligen studentbostäder, personalbostäder, rum i ålderdomshem och ungdomshotell. En jämförelse mellan nyproduktionen och nettotillskottet av lägenheter visar att drygt 40 % av de nyproducerade lägenheterna har ersatt lägenheter som av olika anledningar har utgått ur beståndet.

Förutom nyproduktion har en omfattande modernisering av äldre, omoderna och halvmoderna lägenheter skett under 1960-talet. Det kan beräknas att nära en femtedel av tillskottet av moderna lägenheter har tillkommit genom modernisering. Av allt att döma har något fler lägenheter moderniserats under senare hälften av 1960-talet än under förra.

Nettotillskottet av lägenheter uppgick till 300 000 under senare hälften av 1960-talet jämfört med 200 000 under förra. Det högre

Tabell 1.1 Lägenheter i tätorter och glesbygd åren 1945, 1960, 1965 och 1970.

	1945	1960	1965	1970
	1 000-tal lägenheter			
Hela riket	2 102	2 675	2 875	3 181
Tätorter	1 357	1 999	2 271	2 635
Glesbygd	745	676	604	546
	Procent			
Hela riket	100	100	100	100
Tätorter	65	75	79	83
Glesbygd	35	25	21	17



Figur 1.1 Antal lägenheter färdigställda åren 1951–1972 samt påbörjade åren 1970–1972.

antalet under perioden 1966–1970 beror nästan helt och hållet på den större nyproduktionen under denna period. Nettoavgången av lägenheter var mellan åren 1960 och 1965 ca 194 000 och mellan åren 1965 och 1970 ca 175 000.

1.2 Hustyper och lägenhetsstorlekar

1.2.1 Hustyp

I glesbygden är småhuset den helt dominerande hustypen. Också i de mindre tätorterna utgörs bostadsbebyggelsen till större delen av småhus. De små tätorternas bebyggelsekaraktär har i stort sett varit oförändrad under efterkrigstiden. I de större tätorterna överväger däremot flerfamiljshusen.

Den påtagliga ökningen av de större tätorternas bostadsbestånd har därför medfört att andelen lägenheter i småhus minskat i hela riket, *tabell 1.2*. Andelen småhuslägenheter har i tätorterna under hela 1960-talet utgjort drygt 30 %.

Antalet lägenheter såväl i enfamiljshus som i flerfamiljshus har ökat starkt under hela efterkrigstiden. Antalet lägenheter i tvåfamiljshus har däremot gått tillbaka, både i

Tabell 1.2 Lägenheter åren 1945, 1960, 1965 och 1970 procentuellt fördelade på hustyper. Hela riket och tätorter.

År	1 000-tal lägenheter	Därav i % i		
		enfamiljshus	tvåfamiljshus	övriga hus
1945				
Hela riket	2 102	39	18	43
Tätorter	1 357	19	18	63
1960				
Hela riket	2 675	35	12	53
Tätorter	1 999	21	11	68
1965				
Hela riket	2 875	36	9	55
Tätorter	2 271	24	8	68
1970				
Hela riket	3 181	36	6	58
Tätorter	2 635	26	5	69

tätorter och i glesbygd. Många tvåfamiljshus har med eller utan ombyggnad övergått till att fungera som enfamiljshus. Nästan inga nya tvåfamiljshus har byggts.

Av nyproduktionen har under 1960-talet mellan 25 och 31 % utgjorts av lägenheter i småhus. Vid ingången av 1970-talet skedde en markant ökning av småhusbyggandet. Mellan åren 1971 och 1972 ökade färdigställdheten av lägenheter i småhus med 16 %; påbörjandet ökade med 19 %. Färdigställda lägenheter i flerfamiljshus minskade med 10 %, påbörjade med 20 %.

Minskningen av bostadsbyggandet har helt och hållet gällt flerfamiljshusproduktionen, under det att småhusproduktionen också antalsmässigt fortsatt att öka, trots nedgången i bostadsbyggandet totalt sett. Utvecklingen är i stort sett densamma i hela landet. En fortsatt förändring i denna riktning är att vänta de närmaste åren. Av de lägenheter som började byggas under januari–augusti 1973 var 50 % i småhus jämfört med 39 % under samma period år 1972.

1.2.2 Lägenhetsstorlek

Sedan gammalt har antalet rumsenheter använts som ett sammanfattande mått på lägenheternas storlek. Som rumsenhet har räknats såväl bostadsrum som kök. Vi redovisar i det följande både antalet bostadsrum per lägenhet och antalet rumsenheter.

Den genomsnittliga lägenhetsstorleken i *bostadsbeståndet* har successivt ökat, *tabell 1.3*. De lägenheter som byggts har varit relativt stora. Samtidigt har de lägenheter som försvunnit ur beståndet varit relativt små.

Förändringarna, totalt sett, har varit påtagliga. Ännu 1945 var lägenheter om ett rum och kök vanligast förekommande. 1970 återfanns mer än halva lägenhetsbeståndet som lägenheter på två eller tre rum och kök.

I tätorterna återfinns företrädesvis de större lägenheterna i småhus och de mindre i flerfamiljshus. Den genomsnittliga lägenhetsstorleken år 1970 var 3,89 rum i småhusen och 2,23 rum i flerfamiljshusen, *tabell 1.4*.

Tabell 1.3 Lägenhetsbeståndets procentuella fördelning på lägenhetstyper samt genomsnittlig lägenhetsstorlek åren 1945, 1960, 1965 och 1970. Samtliga hustyper.

År	1 000-tal lägenheter	Därav i % bestående av					Antal	
		1 rkv 1 rk m. m.	2 rk	3 rk	4 rk	5+rk	rum per lägenhet	rumsenheter per lägenhet
1945	2 102	38	31	16	8	8	2,21	3,12
1960	2 675	26	32	23	11	8	2,49	3,41
1965	2 875	23	28	25	14	9	2,67	3,58
1970	3 181	19	27	26	16	12	2,82	3,76

Tabell 1.4 Lägenheter i tätorter 1960, 1965 och 1970 procentuellt fördelade efter hustyp och storlek samt genomsnittlig lägenhetsstorlek.

År	1 000-tal lägenheter	Därav i % bestående av					Antal	
		1 rkv 1 rk m. m.	2 rk	3 rk	4 rk	5+rk	rum per lägenhet	rumsenheter per lägenhet
1960								
Småhus	632	11	23	30	21	15	3,16	4,14
Övriga hus	1 366	38	35	18	6	3	2,03	2,89
1965								
Småhus	726	8	16	27	27	21	3,54	4,51
Övriga hus	1 546	35	34	22	6	3	2,13	2,98
1970								
Småhus	823	4	11	23	31	30	3,89	4,88
Övriga hus	1 813	29	34	26	8	3	2,23	3,13

År 1960 var drygt en tredjedel av alla småhuslägenheter i tätorter mindre än tre rum och kök; de flesta av dessa fanns i tvåfamiljshusen. Trerummaren var den vanligaste lägenhetstypen i småhusen.

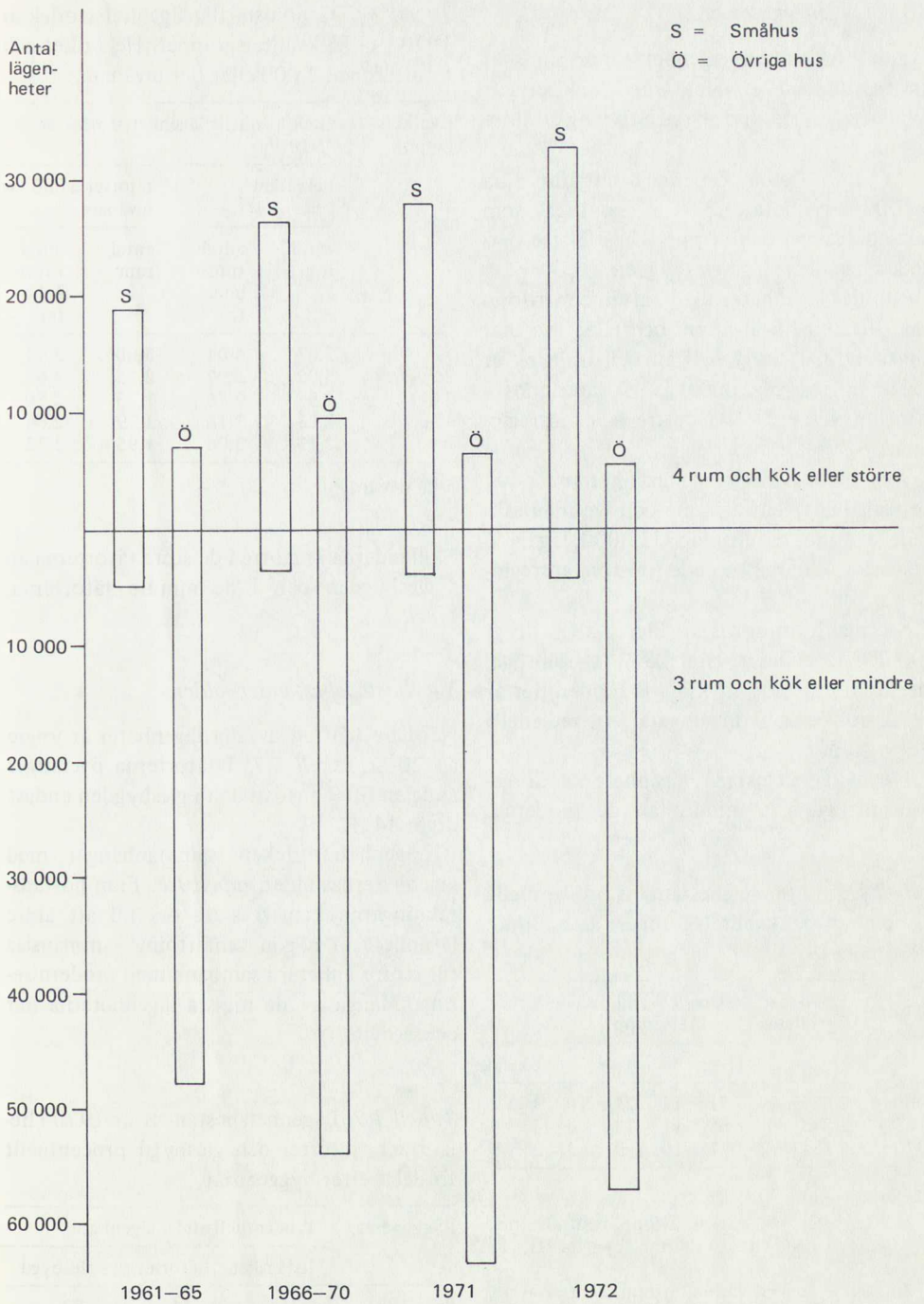
Tio år senare var bara 16 % av lägenheterna mindre än tre rum och kök. Fyrrummaren hade blivit den vanligaste lägenhetstypen och 30 % var större än fyra rum och kök. Många smålägenheter hade slagits samman till större i samband med att tvåfamiljshusen övergått till att nyttjas som bostad för endast ett hushåll.

I flerfamiljshusbeståndet var tvårummaren den vanligaste lägenhetstypen både år 1960 och år 1970. Smålägenheternas andel minskade under denna tid. Andelen lägenheter större än fyra rum och kök var ungefär konstant, ca 3 %.

Nyproduktionen har utvecklats helt olika

för småhus och flerfamiljshus, figur 1.2. Samtidigt som den genomsnittliga lägenhetsstorleken i småhusen ökade från 5,24 rumsenheter år 1966 till 5,48 år 1972 minskade den i flerfamiljshus från 3,59 till 3,07 rumsenheter. Genomsnittet var för flerfamiljshusens del år 1972 lika lågt som under förra hälften av 1950-talet.

Också ytmässigt uppvisar småhusen och flerfamiljshusen helt olikartade utvecklingslinjer. Ytorna har ökat i småhusen och minskat i flerfamiljshusen. Detta gäller inte bara genomsnittligt för samtliga lägenheter utan också för varje enskild lägenhetstyp. Så har t. ex. den genomsnittliga ytan för en lägenhet om fyra rum och kök i småhus, som byggts direkt för ägaren, ökat från 104 till 110 m² mellan åren 1966 och 1972, medan ytan för en motsvarande lägenhet i ett flerfamiljshus minskat från 99 till 93 m².



Figur 1.2 Antal lägenheter om högst 3 rum och kök resp. 4 rum och kök eller större i småhus och övriga hus i nyproduktionen åren 1961-1972.

1.3 Utrustningsstandard

Antalet omoderna lägenheter har minskat kraftigt under 1960-talet, *tabell 1.5*. Detta är följden av modernisering och rivning av äldre lägenheter.

År 1970 fanns det dock alltjämt nära 90 000 lägenheter, 3 % av samtliga, som saknade vatten och avlopp. Ungefär tre fjärdedelar av dessa låg i glesbygden.

Antalet lägenheter med vatten och avlopp men utan centralvärme och/eller wc har minskat med drygt hälften och uppgick år 1970 till ca 300 000. 59 % återfanns i tätorter, varav 27 % i de tre storstadsregionerna.

Av de halvmoderna lägenheterna, dvs. de som hade centralvärme och wc men saknade badrum, sammanlagt 323 000, låg 84 % i tätorter, därav 29 % i de tre storstadsregionerna.

Sammanfattningsvis gäller att drygt 700 000 lägenheter, eller 23 % av samtliga, inte uppfyllde dagens krav på modernitet år 1970. Av dessa fanns ungefär en tredjedel i glesbygden.

De dåligt utrustade lägenheterna är genomsnittligt sett mindre än de moderna.

Tabell 1.5 Lägenhetsbeståndets procentuella fördelning på kvalitetsgrupper åren 1960, 1965 och 1970.

År	1 000-tal lägenheter	Därav i % tillhörande kvalitetsgrupp ¹				
		1-2	3	4-6	7	okänd
1960	2 675	51	12	24	10	1
1965	2 875	65	11	17	6	1
1970	3 181	77	10	9	3	1

¹ Kvalitetsgrupp

- 1: lägenheter med vatten, avlopp, centralvärme, wc och bad- eller duschrumb, byggda efter år 1955.
- 2: lägenheter med vatten, avlopp, centralvärme, wc och bad- eller duschrumb, byggda år 1955 eller tidigare.
- 3: lägenheter med vatten, avlopp, centralvärme och wc
- 4-6: lägenheter med vatten, avlopp och i vissa fall centralvärme eller wc
- 7: lägenheter utan vatten och/eller avlopp

Tabell 1.6 Genomsnittlig lägenhetsstorlek år 1970 i olika kvalitetsgrupper. Hela riket och tätorter med 2 000 eller fler invånare.

Kvalitetsgrupp ¹	Genomsnittlig lägenhetsstorlek år 1970			
	hela riket		tätorter 2 000-w invånare	
	antal rum	antal rumsenheter	antal rum	antal rumsenheter
1	3,07	4,01	3,00	3,94
2	3,02	3,97	2,75	3,69
3	1,95	2,76	1,73	2,50
4-6	2,23	3,16	1,79	2,66
7	2,13	3,06	1,95	2,72

¹ Se tabell 1.5

Skillnaderna är större i de stora tätorterna än i glesbygden och i de mindre tätorterna, *tabell 1.6*.

1.4 Bostadsbeståndets ålder

Närmare hälften av alla lägenheter är yngre än 20 år, *tabell 1.7*. I tätorterna överstiger andelen 50 % medan den i glesbygden endast utgör 14 %.

Lägenhetsstorleken sammanhänger med lägenheternas ålder, *tabell 1.8*. Från bostadsräkningarna kan vi sluta oss till att äldre lägenheter i någon omfattning sammanslås till större enheter i samband med modernisering. Många av de minsta lägenheterna har också rivits.

Tabell 1.7 Lägenhetsbeståndet år 1970 i hela riket, tätorter och glesbygd procentuellt fördelat efter byggnadsår.

Byggnadsår	Procentuell andel lägenheter		
	hela riket	tätorter	glesbygd
Före 1921	21	14	53
1921-1950	32	32	31
1951-1960	19	21	8
1961-1965	12	15	3
1966-1970	15	17	3
okänt	1	1	2
Samtliga	100	100	100

Tabell 1.8 Genomsnittligt antal rum och rumsenheter år 1970 i lägenheter från olika byggnadsperioder. Hela riket och tätorter.

Byggnadsår	Genomsnittlig lägenhetsstorlek år 1970			
	antal rum		antal rumsenheter	
	hela riket	tät-orter	hela riket	tät-orter
Före 1901	2,89	2,60	3,86	3,53
1901-1930	2,79	2,66	3,73	3,59
1931-1950	2,57	2,46	3,50	3,37
1951-1960	2,76	2,71	3,67	3,61
1961-1965	3,03	3,01	3,97	3,95
1966-1970	3,15	3,13	4,10	4,08

Av alla lägenheter om upp till två rum och kök torde ungefär var fjärde vara tillkommen före år 1921 och knappt var femte under 1960-talet. Av trerumslägenheterna är knappt var femte från tiden före år 1921 och nära nog 30 % från 1960-talet. Av fyrrums-lägenheterna torde ca 17 % vara byggda före år 1921 och mer än var tredje under 1960-talet.

1.5 Upplåtelseformer och fastighetsägare

Den offentliga statistiken är upplagd på ett sådant sätt att det är svårt att kombinera uppgifter om upplåtelseform med uppgifter om fastighetsägare. Fastighetsägarkategori och upplåtelseform är dock traditionellt så sammankopplade med varandra, att endast relativt små fel uppkommer om man av uppgifter om ägarkategori också drar slutsatser om upplåtelseform.

Flerfamiljshus och småhus uppvisar helt olikartade mönster när det gäller både fastighetsägarstruktur och upplåtelseform.

Lägenheter i *flerfamiljshus* upplåts nästan uteslutande med hyresrätt eller bostadsrätt. 1945 upplåts 90 % av lägenheterna i flerfamiljshus med hyresrätt och 10 % med bostadsrätt. Andelen lägenheter med bostadsrätt har ökat och var 1970 23 %.

Mellan 1945 och 1970 har fastighetsägarstrukturen i flerfamiljshus förändrats kraftigt. 1945 ägdes 80 % av lägenheterna i

flerfamiljshus av privata fastighetsägare, 9 % av den offentliga sektorn (stat, kommun och allmännyttiga bostadsföretag) och 11 % av bostadsrättsföreningar. 1970 var bilden helt annorlunda. Det privata ägandet av lägenheter i flerfamiljshus hade minskat starkt. 43 % av lägenheterna i flerfamiljshus ägdes då av privata fastighetsägare, 34 % av den offentliga sektorn, där de allmännyttiga företagen står för den helt dominerande delen, och 23 % av bostadsrättsföreningar. Detta innebär att av 1 844 000 lägenheter i flerfamiljshus ägdes 784 000 av privata fastighetsägare, 623 000 av stat, kommun och allmännyttiga bostadsföretag och 436 000 av bostadsrättsföreningar.

Lägenheter i *småhus* ägs i 80 % av fallen av den boende. Efterkrigstidens utveckling har här inte inneburit någon större förändring. Under 1960-talets första hälft uppluckrades det traditionella mönstret något. Antalet småhus upplåtna med bostadsrätt ökade då från drygt 2 000 1960 till drygt 20 000 1965. Denna utveckling har helt avstannat. Av 1 338 000 lägenheter i småhus 1970 ägdes endast 7 % av den offentliga sektorn och bostadsrättsföreningar.

Den starkt förändrade inriktningen av bostadsproduktionen med en kraftigt fallande andel lägenheter i flerfamiljshus och en kraftig uppgång av andelen lägenheter i småhus kommer därför att innebära också en minskande andel lägenheter med hyresrätt och bostadsrätt och en ökande andel enskilt ägda lägenheter i bostadsbeståndet.

2.1 Inledning

Med hushåll avses en person eller en grupp av personer som bor i en bostadslägenhet och även är mantalsskriven där. Anknytningen av hushållsbegreppet till mantalsskrivningen medför att det inte råder full överensstämmelse mellan folk- och bostadsräkningarnas redovisning av hushållen och faktisk bosättning. Det finns sålunda ett antal upplåtna lägenheter, ofta bebodda, som saknar mantalsskrivet hushåll. Denna grupp omfattar 1–2 % av bostadsbeståndet.

Antalet bostadshushåll i hela riket uppgick år 1970 till ca 3,1 miljoner. Av dem fanns ca 2,5 miljoner i tätorter, därav knappt 1 miljon i de tre storstadsregionerna, och 0,5 miljoner i glesbygden. I dessa 3,1 miljoner hushåll bodde sammanlagt 7,9 miljoner personer. Genomsnittshushållet bestod av 2,59 personer, *tabell 2.1*.

Folkmängden ökade med ca 20 % från 1945 till 1970. Samtidigt ökade hushållsan-

Tabell 2.1 Antalet hushåll och genomsnittlig hushållsstorlek åren 1945, 1960, 1965 och 1970.

År	1 000-tal hushåll	Antal personer per hushåll
1945	2 082	3,15
1960	2 582	2,84
1965	2 778	2,74
1970	3 050	2,59

talet med inte mindre än 46 %. Antalet personer per hushåll har därigenom minskat med 18 %. Antalet hushåll har ökat kraftigare under senare delen av 1960-talet än tidigare.

I avsnitten 2.2–2.4 i det följande redovisas vissa uppgifter om befolkningens sammansättning med avseende på kön, ålder och civilstånd, om hushållsbildningen och om hushållens sammansättning. Dessa uppgifter belyser de demografiska förutsättningarna för bostadskonsumtionens förändringar under efterkrigstiden. De ger också utgångspunkter för den bedömning av efterfrågans framtida utveckling som görs i kapitel 3.

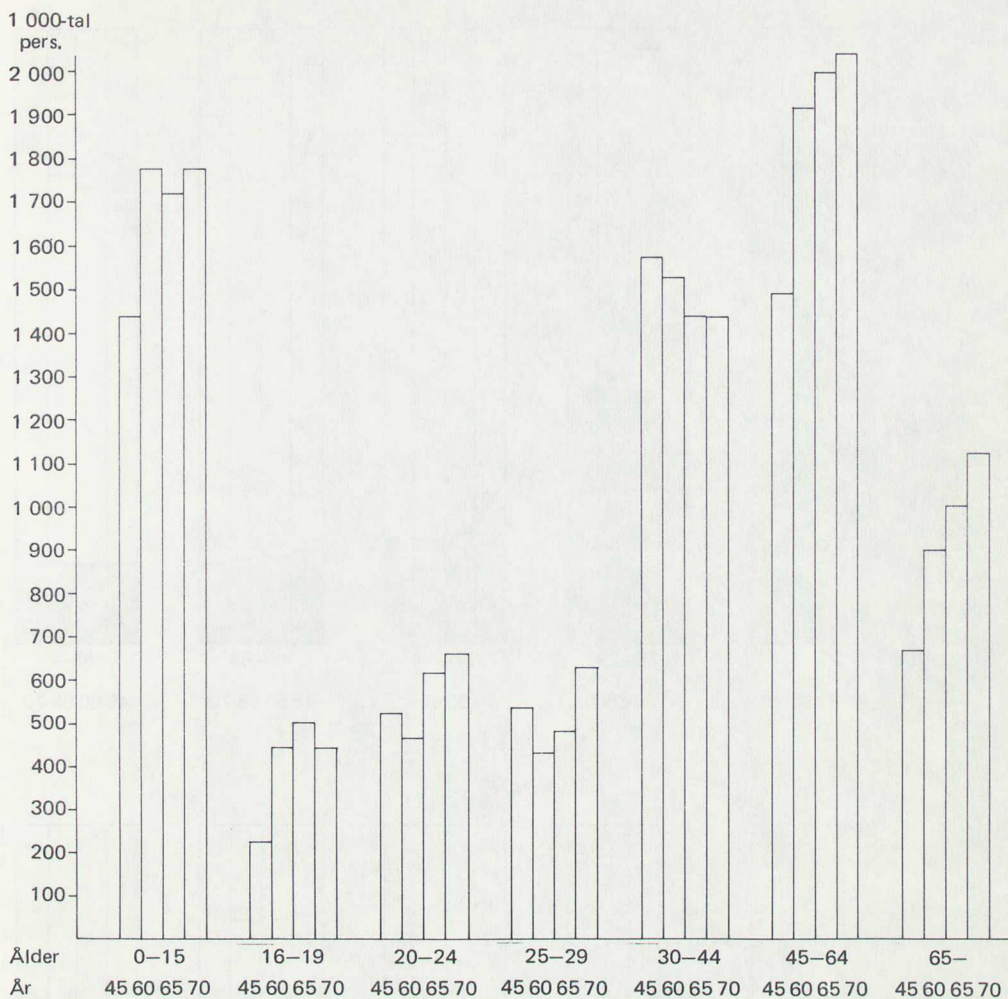
I avsnittet 2.5 beskrivs hur befolkningens bostadsstandard har förändrats i olika avseenden sedan år 1945.

2.2 Befolkningens sammansättning

Ålderssammansättningen inom befolkningen har förändrats på ett för bostadsefterfrågan betydelsefullt sätt, *figur 2.1*.

Behovet av lägenheter bestäms huvudsakligen av den vuxna befolkningens, 20-år, förändring. Denna grupp ökade under perioden 1945–1960 med 10 % eller i genomsnitt 33 000 per år.

Under 1960-talet var ökningen betydligt snabbare. Den uppgick då till i genomsnitt 60 000 per år eller 16 %. Liksom tidigare ökade antalet medelålders och äldre personer. Den kraftigaste ökningen skedde i åld-



Figur 2.1 Befolkningens fördelning på olika åldrar åren 1945, 1960, 1965 och 1970.

rarna från 65 år. Stora ökningar, såväl i antal som i relation till andra åldersgrupper, uppvisade också åldrarna 20-29 år. Barn- och ungdomsgrupperna, upp till 19 år, samt åldrarna 30-44 år gick däremot tillbaka.

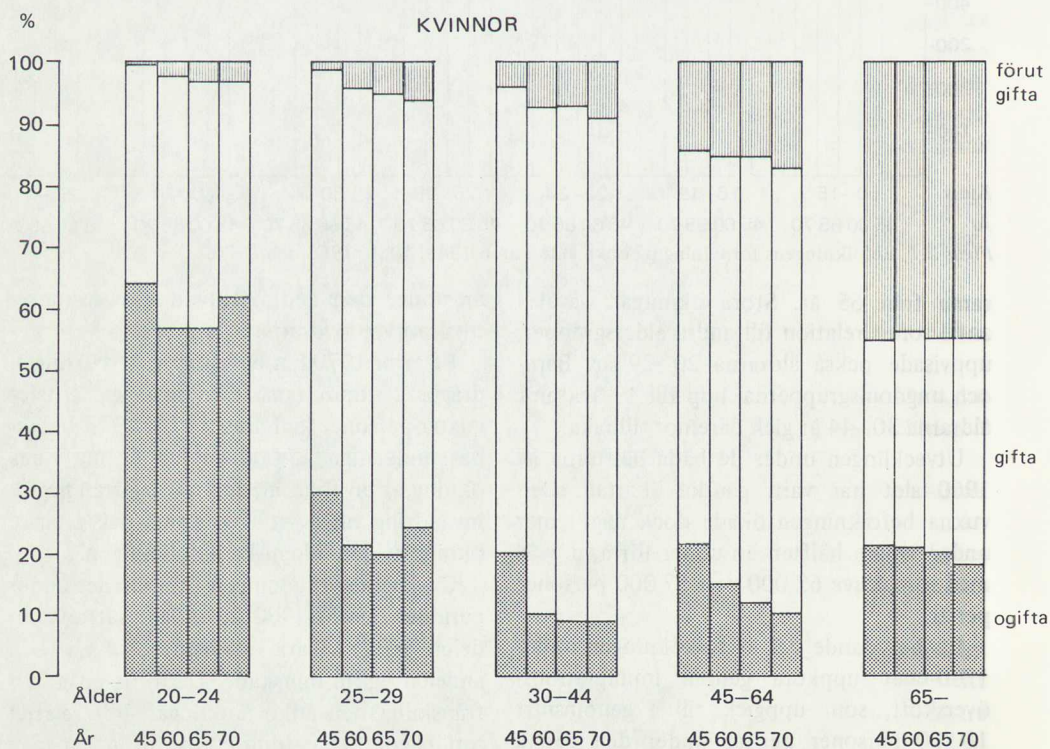
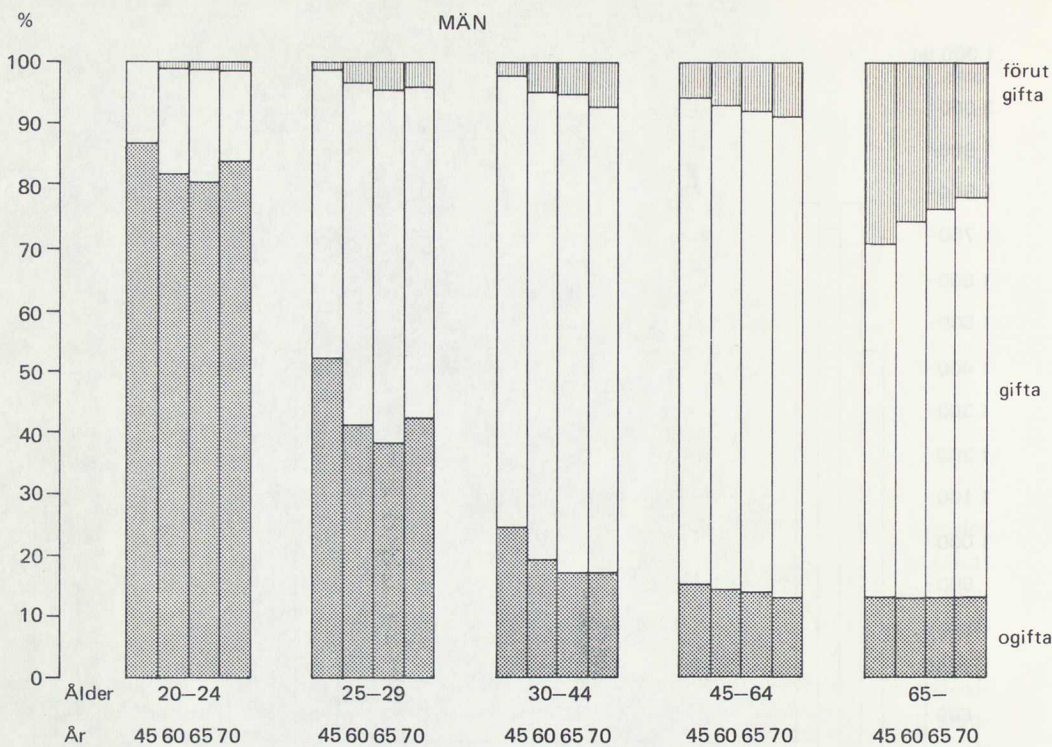
Utvecklingen under de båda hälfterna av 1960-talet har varit ganska likartad. Den vuxna befolkningen ökade dock något mer under senare hälften än under förra, d. v. s. med respektive 62 000 och 57 000 personer per år.

En betydande del av folkökningen under 1960-talet uppkom genom immigrationsöverskott, som uppgick till i genomsnitt 18 500 personer per år under den första femårsperioden och till 29 200 personer per

år under den andra. Huvuddelen av dessa tillskott var i åldrarna över 20 år.

Efter år 1970 har befolkningsutvecklingen drastiskt förändrats. Ökningen av antalet vuxna personer kan åren 1971-1973 beräknas understiga 25 000 per år. Denna svaga ökning är en följd av dels omslag från nettoinvandring till nettoutvandring, dels svagare ökning av den inhemska befolkningen.

Civilståndsfördelningen förändrades under perioden 1945-1960 på sådant sätt att andelen gifta i varje åldersklass ökade och andelen ogifta minskade. De förut gifta, dvs fränskilda och änkor/änklingar, blir relativt sett något fler i åldrarna upp till 65 år men minskade i de äldsta åldrarna, figur 2.2.



Figur 2.2 Befolkningens procentuella fördelning efter civilstånd åren 1945, 1960, 1965 och 1970.

Under 1960-talet ägde endast mindre förändringar av civilståndsfördelningen rum. Under senaste hälften av decenniet var den mest framträdande förändringen att det relativa antalet gifta minskade i de yngre åldrarna. Minskningen är en följd av en stark nedgång i giftermålsfrekvensen. Denna nedgång hade år 1970 hunnit påverka den relativa civilståndsfördelningen endast i ringa grad men kommer, om den blir bestående, att medföra stora förändringar på längre sikt. Den tycks dock, som visas i följande avsnitt, påverka bostadsbehovet i mycket liten utsträckning.

2.3 Hushållsbildning

Hushållsbildningen mäts traditionellt med de s. k. hushållskvoterna. Hushållskvoten anger antalet lägenhetsinnehavare (eller hushållsföreståndare) per 100 personer i en viss befolkningsgrupp. Vid redovisning av hushållskvoterna i folk- och bostadsräkningarna uppdelas befolkningen på män och kvinnor samt på civilstånd och ålder. I hushåll som består av gift par betecknas mannen som lägenhetsinnehavare.

Av de gifta paren har under hela efterkrigstiden 98 à 99 % haft egna lägenheter. Endast i hushåll där mannen varit under 30 år har hushållskvoten mera väsentligt avvikit härifrån. För de yngre åldrarna minskade kvoterna något från 1945 till 1960 men har därefter åter ökat, så att de 1970 låg på en något högre nivå än 1945. Förklaringen här-

till är naturligtvis den förbättrade tillgången på lägenheter.

Hushållskvoterna för de icke gifta har under hela efterkrigstiden varit högre för kvinnorna än för männen och högre för förut gifta än för ogifta. För samtliga grupper har kvoterna stigit, *tabell 2.2*.

Hushållskvoterna ökar starkt med åldern. Genomsnittstalen döljer därför väsentliga olikheter som kommer fram när man studerar de olika åldersgrupperna.

Mellan 1960 och 1965 ökade hushållskvoterna för de icke giftas del mycket litet. Till stor del beror detta på att andelen personer i yngre åldrar har ökat. Flertalet åldersgrupper ökade nämligen sina hushållskvoter mer än genomsnittet för hela gruppen icke gifta män respektive icke gifta kvinnor, *tabell 2.3*. Antalet icke gifta lägenhetsinnehavare ökade i själva verket med ca 75 000 under denna femårsperiod.

Mellan 1965 och 1970 fick många av de icke gifta, särskilt i de yngre åldrarna, egna lägenheter, vilket kraftigt höjde hushållskvoterna. Antalet hushåll med icke gift hushållsföreståndare ökade under perioden med nära 190 000. För vissa åldersgrupper, särskilt bland kvinnorna, synes kvoten nu vara så hög att man kan räkna med att den ligger nära ett mättnadsvärde.

På grund av den förändring av civilstånds-

Tabell 2.2 Hushållskvoter för icke gifta män och kvinnor åren 1945, 1960, 1965 och 1970.

År	Hushållskvot för		föret gifta	
	ogifta 20-w år		föret gifta	
	män	kvinnor	män	kvinnor
1945	23	32	66	69
1960	31	41	66	76
1965	32	42	68	80
1970	39	47	71	82

Tabell 2.3 Hushållskvoter för icke gifta män och kvinnor i olika åldrar åren 1960, 1965 och 1970.

Ålder, år	Hushållskvoter för					
	män			kvinnor		
	1960	1965	1970	1960	1965	1970
15-19	1	1	2	2	3	3
20-24	8	10	19	13	17	26
25-29	21	27	39	33	42	52
30-34	32	36	47	46	56	65
35-44	43	47	52	57	64	72
45-54	57	60	64	65	71	77
55-64	67	71	73	71	75	81
65-w	66	69	71	70	73	76
20-w	40	42	47	56	60	64

fördelningens innebörd, som har ägt rum mellan 1965 och 1970, är hushållskvoternas ökning under denna period svårtolkad. Kvoterna återspeglar således inte förändringen inom en med hänsyn till samboendeförhållandena likvärdigt redovisad befolkning. Detta har givetvis stor betydelse från prognossynpunkt.

Betydelsen av en förändring av förhållandet mellan antalet faktiskt samboende och antalet gifta kan illustreras om hushållskvoterna räknas om enligt följande antaganden:

Samboende utan formellt äktenskap förekom i obetydlig omfattning år 1965.

Andelen gifta överensstämde därför i stort sett med andelen faktiskt samboende par detta år.

Denna andel var densamma 1970 som 1965.

Man får under dessa antaganden en sänkning av hushållskvoterna för icke samboende män, om männen betraktas som hushållsföreståndare i de tillkommande "samboendehushållen". Kvinnornas hushållskvoter ökar däremot. Som framgår av uppgifterna i följande tabell blir förändringen betydande, upp till 10 procentenheter.

	Hushållskvoter i %					
	20–24 år		25–29 år		30–34 år	
	män	kv	män	kv	män	kv
Enligt FoB 70	19	26	39	52	47	56
Enligt antagen faktisk andel samboende	16	27	34	62	42	70

Det är inte troligt att antagandet om att mannen är lägenhetsinnehavare i alla hushåll med icke gifta samboende är helt korrekt. I en del fall innehas lägenheten troligen av kvinnan och mannen antecknas som tillhörande bostadshushållet men utan något formellt familjesamband med hushållsföreståndaren, dvs som övrig boende. Man kan dock konstatera, att antalet "övriga boende" har ökat uppseendeväckande bland yngre kvinnor mellan 1965 och 1970, både absolut och relativt sett, me-

dan ökningen bland männen varit mindre. I åldern 20–29 år ökade denna grupp av kvinnor med nära 25 000 medan motsvarande ökning för män var endast 7 000. Mellan 1960 och 1965 ökade antalet betydligt svagare i absoluta tal och minskade relativt sett. Förändringen av gruppen "övriga boende" synes bekräfta antagandet, att överensstämmelsen mellan civilståndsredovisning och samboende har försämrats.

Det kan synas paradoxalt att antalet "övriga boende" – i dagligt tal "inneboende" – har ökat i yngre åldrar under hela 1960-talet samtidigt som hushållskvoterna har ökat. Förutom av folkökningen och förändrade samboendeformer kan utvecklingen förklaras av stor omflyttning och bostadsbrist. Ungdomar flyttade i ökad utsträckning från föräldrahemmet till andra orter och måste bli inneboende, då de inte lyckades få egna lägenheter. Bristen på lägenheter för ungdomar var ju stor i expanderande orter under hela 1960-talet.

Man kan givetvis också studera hushållsbildningen för hela åldersklasser utan uppdelning efter civilstånd och blir då mindre beroende av civilståndsbegreppets förändring, *tabell 2.4*.

För varje åldersklass kan man konstatera att det relativa antalet personer som inte har eget hushåll har minskat. I åldern 20–24 år var denna andel 1970 så stor som 70 % av männen och omkring 45 % av kvinnorna. Den sjönk sedan med stigande ålder till endast 7–8 % av männen och 5–6 % av kvinnorna i åldern 45–64 år. I den äldsta åldersklassen ökade andelen personer utan eget hushåll åter. I åldrarna 35–64 år har förändringarna varit små, med något undantag, sedan 1960. För kvinnor gäller i fråga om hela den stora åldersgruppen 30–64 år att andelen personer utan eget hushåll är så låg, 5–6 % av folkmängden, att den knappast kan minska så mycket mer. Hushållsbildningen synes således ligga nära ett mättnadsvärde. För män i alla åldrar och för kvinnor under 30 och över 64 år kan däremot finnas utrymme för fortsatt ökning av hushållsbildningen.

Tabell 2.4 Folkmängd efter ålder och kön procentuellt fördelad på samboende hushållsföreståndare resp. maka, övriga hushållsföreståndare och personer utan eget hushåll.

Ålder, år År	Män			Kvinnor				
	Samtliga	Därav			Samtliga	Därav		
		samboende hf	övriga hf	ej eget hushåll		maka till hf	hf	ej eget hushåll
20-24								
1960	100	15	6	79	100	38	8	54
1965	100	17	8	75	100	38	10	52
1970 enligt FoB	100	14	16	70	100	36	17	47
1970 enligt antagande ¹	100	17	13	70	100	38	17	45
25-29								
1960	100	53	10	37	100	73	8	19
1965	100	57	11	32	100	74	11	15
1970 enligt FoB	100	53	18	29	100	71	16	13
1970 enligt antagande ¹	100	57	14	29	100	74	16	10
30-34								
1960	100	72	7	21	100	82	8	10
1965	100	75	7	18	100	82	9	9
1970 enligt FoB	100	72	12	16	100	81	13	6
1970 enligt antagande ¹	100	74	10	16	100	82	13	5
35-44								
1960	100	78	9	13	100	82	10	8
1965	100	78	10	12	100	83	11	6
1970 enligt FoB	100	77	11	12	100	82	12	6
1970 enligt antagande ¹	100	78	10	12	100	83	12	5
45-54								
1960	100	78	13	9	100	76	15	9
1965	100	79	12	9	100	78	15	7
1970	100	78	14	8	100	79	16	5
55-64								
1960	100	76	16	8	100	62	26	12
1965	100	76	16	8	100	62	26	12
1970	100	76	17	7	100	68	26	6
65-w								
1960	100	59	26	15	100	33	45	22
1965	100	61	26	13	100	34	47	19
1970	100	63	25	12	100	37	49	14

¹ Andelen samboende antas vara densamma som andelen gifta 1965.

2.4 Hushållens sammansättning

2.4.1 Antal personer

Genom förändringen av befolkningens åldersfördelning och hushållsprängningen har småhushållen ökat kraftigt, både till antal och i relation till övriga hushållstyper, tabell 2.5.

Andelen enpersonshushåll har ökat från 14 % år 1945 till 25 % år 1970 och andelen tvåpersonshushåll från 25 till 30 %. Övriga hushållstypers andelar har minskat.

I antal hushåll räknat är det endast sexpersons- och större hushåll som är färre 1970 än 1945. Fempersonshushållen har dock minskat under 1960-talet.

Antalet enpersonshushåll däremot har ökat med 159 % sedan 1945 och med 48 % under 1960-talet. Ökningen har varit större under senare hälften av 60-talet än under förra. Detsamma gäller tvåpersonshushållen. Trepersons- och större hushåll visar en avtagande ökningstakt.

Tabell 2.5 Hushåll åren 1945, 1960, 1965 och 1970 fördelade efter storlek.

Antal boende per hushåll	Hushåll år			
	1945	1960	1965	1970
	1 000-tal			
1	298	522	621	771
2	518	702	770	903
3	533	566	585	590
4	369	453	479	497
5	189	208	207	198
6	94	81	75	63
7+	81	49	40	28
Samtliga	2 082	2 582	2 778	3 050
	Procent			
1	14	20	22	25
2	25	27	28	30
3	26	22	21	19
4	18	18	17	16
5	9	8	7	6
6	4	3	3	2
7+	4	2	1	1
Summa	100	100	100	100

Tabell 2.6 Befolkningens procentuella fördelning på hushållstyper åren 1945, 1960, 1965 och 1970.

År	1 000-tal personer	Därav i % i hushåll med nedanstående antal personer						
		1	2	3	4	5	6	7+
1945	6 555	5	16	24	22	14	9	10
1960	7 341	7	19	23	25	14	7	5
1965	7 624	8	20	24	25	13	6	4
1970	7 915	10	23	22	25	12	5	3

Tabell 2.7 Antal och procentuell andel hushåll med barn under 16 år samt antal barn per hushåll åren 1945, 1960, 1965 och 1970.

År	1 000-tal hushåll med barn	Barnhushåll i % av samtliga hushåll	Antal barn per hushåll med barn
1945	868	42	1,75
1960	1 014	39	1,75
1965	987	36	1,74
1970	1 019	33	1,73

Tabell 2.8 Barnhushållens procentuella fördelning efter antal barn under 16 år åren 1945, 1960, 1965 och 1970.

År	1 000-tal hushåll med barn	Därav i % med nedanstående antal barn				
		1	2	3	4	5+
1945	868	53	29	11	4	3
1960	1 014	49	34	12	3	1
1965	987	49	35	12	3	1
1970	1 019	47	37	12	3	1

Allt fler människor bor följaktligen helt ensamma. Så var fallet med närmare 800 000 år 1970, jämfört med 300 000 år 1945, tabell 2.6. 341 000 av dem som 1970 bodde ensamma var 65 år eller äldre.

2.4.2 Antal barn

Under hela efterkrigstiden har något mindre än en fjärdedel av hela befolkningen utgjorts av barn under 16 år. Antalet barn per hushåll med barn har inte förändrats särskilt mycket. Däremot har, som en följd av den kraftiga hushållsprängningen, den procentuella andelen hushåll med barn minskat, från 42 % år 1945 till 33 % år 1970, tabell 2.7.

Såväl ett- och tvåbarns- som trebarnshushållen var fler år 1970 än 25 år tidigare. Antalet ettbarnshushåll var dock lägre 1970 än 1960. Trebarnshushållen ökade mellan dessa år endast obetydligt. Den relativa fördelningen av barnhushållen, tabell 2.8, har förändrats på så sätt att andelen ettbarnshushåll har minskat och andelen tvåbarnshushåll har ökat. Övriga familjetyper har haft ungefär samma andel under hela efterkrigstiden.

2.5 Hushållens boendeförhållanden

2.5.1 Utrymme

Den minskande hushållsstorleken och den ökande lägenhetsstorleken har medfört att boendetätheten genomsnittligt sett har blivit allt lägre. År 1970 använde 100 personer 110 rum och 146 rumsenheter. Tio år tidiga-

Tabell 2.9 Antal rum och rumsenheter per 100 personer åren 1945, 1960, 1965 och 1970.

År	Antal rum per 100 personer	Antal rumsenheter per 100 personer
1945	72	100
1960	88	121
1965	98	131
1970	110	146

Tabell 2.10 Antal rumsenheter per 100 personer i olika hushållstyper år 1970 och ökningen under perioden 1945–1970.

Antal personer per hushåll	Antal rumsenheter per 100 personer år 1970	Ökning i antal rumsenheter åren		
		1945–1960	1960–1965	1965–1970
1	261	16	10	17
2	183	17	10	11
3	139	17	9	10
4	117	14	8	10
5	102	12	6	9
6	89	12	4	7
7+	74	12	3	6

re disponerade lika många personer 88 rum och 121 rumsenheter, *tabell 2.9*.

Alla hushållstyper har förbättrat sin utrymmesstandard. Några mer påtagliga utjämnningar har dock inte skett mellan de olika hushållstyperna. Antalet rumsenheter per person har ökat mer än dubbelt så mycket för enpersonshushållen som för de största hushållen. Perioden 1945–1960 synes ha inneburit en större utjämnning mellan hushåll av olika storlek än vad 1960-talet har gjort, *tabell 2.10*.

Vid studiet av tabell 2.10 bör hållas i minnet att andelen personer i olika stora hushåll är väsentligt annorlunda nu än för 25 år sedan. År 1970 bodde 33 % av alla personer i en- eller tvåpersonshushåll och 20 % i fempersonshushåll eller större hushåll. År 1945 var procenttalen de omvända.

De hushåll som bor i småhus är genom-

Tabell 2.11 Procentuell andel i småhus åren 1960, 1965 och 1970 av hushåll med olika antal barn under 16 år. Hela riket och tätorter.

Antal barn under 16 år	Procentuell andel hushåll i småhus år		
	1960	1965	1970
Hela riket	47	45	43
0	46	43	40
1	46	45	43
2+	53	53	51
Tätorter	32	32	32
0	30	29	28
1	32	34	34
2+	38	42	47

Tabell 2.12 Boendetätheten åren 1960, 1965 och 1970 i småhus och övriga hus.

År	Antal rum per 100 personer		Antal rumsenheter per 100 personer	
	småhus	övriga hus	småhus	övriga hus
1960	96	79	128	113
1965	109	87	141	122
1970	122	98	156	138

snittligt sett större än de som bor i andra hustyper, eftersom hushåll med barn oftare än andra hushåll bor i småhus, *tabell 2.11*. Trots detta är, på grund av den högre utrymmesstandard i småhusen, boendetätheten lägre där än i övriga hus. Skillnaden i detta avseende mellan hustyperna har t. o. m. ökat något under 1960-talet, *tabell 2.12*.

2.5.2 Trångboddhet

Under 1940-talet formulerades ett etappmål för utrymmesstandardens utveckling, vilket innebar att det inte skulle bo fler än två personer per boningsrum, köket oräknat. Högre boendetäthet skulle rubriceras som trångboddhet. Dessförinnan, under 1930-talet, hade en boendetäthet av två personer per rumsenhet, dvs. rum eller kök, ansetts acceptabel.

Tabell 2.13 Trångboddheten åren 1945, 1960, 1965 och 1970 enligt olika mått.

År	Procentuell andel hushåll trångbodda enligt måttet mer än två personer		
	per rums-enhet	per boningsrum, köket oräknat	per rum, kök och ett rum oräknade
1945	5	21	44
1960	1	8	34
1965	1	5	25
1970	..	2	16

Under 1960-talet började man använda ett annat mått för trångboddhet som därefter har tillämpats vid sidan om 1940-talets. Som trångboddhet räknas enligt detta mått en högre boendetäthet än två personer per rum, sedan såväl kök som ett rum räknats bort. Enpersonshushåll räknas dock tills vidare aldrig som trångbodda.

Trångboddheten enligt olika mått återges i tabell 2.13.

Trångboddhet enligt 1930-talets sätt att mäta är nästan helt försvunnen idag. Där- emot var ännu år 1970 2 % av alla hushåll och 3 % av alla personer trångbodda enligt 1940-talets mått. Särskilt vanlig var trångboddheten bland de största hushållen. Större delen av trångboddheten återfanns emellertid hos trepersonshushållen (i ett rum och kök) och fempersonshushållen (i två rum och kök).

Tabell 2.14 Hushåll av olika storlek fördelade efter boendetäthet år 1970.

Antal personer per hushåll	Mer än 2 personer per boningsrum, kök och ett rum oräknade		2 personer per rum, kök och ett rum oräknade		Mindre än 2 personer per rum, kök och ett rum oräknade	
	1 000-tal hushåll	i % av samtl.	1 000-tal hushåll	i % av samtl.	1 000-tal hushåll	i % av samtl.
1	— ¹	—	396 ¹	51	371 ¹	48
2	107	12	350	39	443	49
3	181	30	211	36	197	33
4	78	16	170	34	248	50
5	73	37	60	30	65	33
6	19	30	20	31	24	38
7+	17	60	6	23	5	17
Summa	475	16	1 213	40	1 353	44

¹ Etrumslägenheten godtas för enpersonshushåll

Hushållens boendetäthet framgår också av tabell 2.14.

Sammanfattningsvis gäller att det främst är de större hushållen, huvudsakligen med flera barn, som har låg utrymmesstandard. Detta har varit fallet under hela efterkrigstiden.

Trångboddheten var år 1970 för personer i olika åldrar följande:

Ålder	Procentuell andel trångbodda personer enligt måttet mer än två personer	
	per rum, köket oräknat	per rum, kök och ett rum oräknade
0– 6 år	5	33
7–15 år	5	27
16–17 år	5	25
18–64 år	3	20
65–w år	1	12
Samtliga	3	21

2.5.3 Modernitet

I kapitel 1 har förändringarna inom bostadsbeståndet belysts. Det har framgått att antalet lägenheter utan modern utrustning har minskat. Minskningen har varit något större under senare hälften av 1960-talet än tidigare.

Äldre personer har varit kraftigt överrepresenterade i det dåligt utrustade bostadsbeståndet.

Tabell 2.15 Hushåll i tätorter och glesbygd med bostadsföreståndare i åldern 65 – w år procentuellt fördelade efter lägenhetens kvalitetsgrupp åren 1960, 1965 och 1970.

År	1 000-tal hushåll med bostadsföreståndare 65 – w år	Därav i % i lägenhet tillhörande kvalitetsgrupp ¹				
		1–2	3	4–6	7	okänd
1960						
Hela riket	569	34	17	30	17	2
Tätorter	394	43	21	28	6	1
Glesbygd	175	12	7	36	43	2
1965						
Hela riket	652	48	17	23	11	1
Tätorter	473	58	20	18	3	1
Glesbygd	179	21	9	35	32	3
1970						
Hela riket	741	65	17	13	6	1
Tätorter	564	72	4	8	6	0
Glesbygd	177	40	13	27	19	2

¹ Se tabell 1.5.

Som en följd av insatser från samhällets sida i form av förbättringslån och bostadstillägg m. m. bor de äldre nu i modernt utrustade bostäder i betydligt större utsträckning än tidigare. 65 % av alla hushåll där bostadsföreståndaren var 65 år eller äldre bodde år 1970 i fullt moderna lägenheter. År 1960 var andelen endast 34 %, tabell 2.15.

3.1 Inledning

Syftet med den följande framställningen är endast att belysa några faktorer som långsiktigt påverkar bostadsbehovet och behovet av nyproduktion eller ombyggnad. Dessa bör ses som en bakgrund för ställningstaganden till mera kortsiktiga problem. De utgör där-
emot ingen slutgiltig analys av långsiktiga bostadsförslagsfrågor.

Antalet bostadslägenheter som behöver nybyggas eller moderniseras under en viss period bestäms av en rad demografiska och ekonomiska faktorer. Schematiskt kan man dela upp dessa i sådana som medför en ökning av det totala antalet lägenheter i landet och sådana som medför förändringar av det befintliga bostadsbeståndet.

Till ökningsfaktorerna hör i första hand befolkningsförändringar och ökning av hushållsbildningen. Dessutom kan reserven av lediga lägenheter samt antalet lägenheter som disponeras av personer som statistiskt inte hänförs till bostadshushåll behöva ökas.

Förändringarna i det äldre beståndet påverkar nybyggnadsbehovet genom att lägenheter rivs, tas i anspråk för andra ändamål, överges eller slås ihop. Modernisering kan i vissa fall ske utan att lägenhetsantalet förändras, men kan också medföra minskning eller i undantagsfall ökning av antalet lägenheter.

Utöver de nämnda faktorerna tillkommer byggande av vissa specialbostäder såsom

ålderdomshem eller bostadshotell som statistiskt inräknas i nyproduktionen men inte ingår i folk- och bostadsräkningarnas redovisning av bostadsbeståndet.

3.2 Befolkningsutvecklingen

Om man uttrycker bostadsbehovet endast i antal lägenheter — och således bortser från lägenheternas storlek, kvalitet o. dyl. — kan förändringarna i detta behov i första hand sägas vara bestämda av förändringar i den vuxna befolkningens antal och fördelning på köns-, ålders- och civilståndsklasser.

För att bedöma behovet av lägenheter behövs således som underlag en prognos för befolkningsutvecklingen. Framskrivningen av befolkningen utförs årligen av statistiska centralbyrån och här har använts den senaste av dessa. Den utgår från den faktiska folkmängden vid ingången av 1973 och redovisar den beräknade befolkningen fördelad på kön och ålder vid slutet av varje år under framskrivningsperioden.

Framskrivningen redovisar befolkningen dels under förutsättningen att ingen vinst eller förlust uppkommer genom utrikes flyttningar, dels att dessa ger en nettoimmigration av 15 000 personer per år från 1974. Immigrationsantagandet överensstämmer i stort sett med de antaganden om immigrationen som tillämpats vid översynen av 1970 års långtidsutredning (SOU 1973:21).

De beräknade förändringarna av den vuxna befolkningen under båda hälfterna av 1970-talet jämförda med faktiska förändringar under 1960-talet framgår av *tabell 3.1*.

Ökningen av den vuxna befolkningen beräknas inklusive nettoimmigrationen uppgå till endast omkring en kvarts miljon under hela 1970-talet eller mindre än hälften av ökningen under 1960-talet.

Den beräknade utvecklingen under 1970-talet avviker också från 1960-talet i fråga om åldersförändringarna. Ökningen är koncentrerad till åldersklasserna 30–44 år, dvs. de äldre då hushållen når sin maximala storlek. De demografiska tendenserna tyder således på att förskjutningen mot småhushåll kan bli svagare än under 1960-talet.

Som framgått av kapitel 2 har civilståndsfördelningen förändrats under sista hälften av 1960-talet på så sätt att det relativa antalet gifta har minskat i yngre åldrar. Detta avbrott i den tidigare utvecklingstrenden innebär troligen inte en motsvarande förändring av de faktiska samboendeförhållandena utan torde förklaras av att samboende utan formellt äktenskap har ökat.

Förändringen av civilståndsbegreppet innebär medför att den formella civilståndsfördelningen inte längre kan användas på samma sätt som tidigare vid bedömning av hushållsbildning. Om man baserade en sådan bedömning på det beräknade antalet gifta par enligt de senaste årens giftermålsfrekvenser skulle resultatet troligen bli en grov underskattning av antalet faktiskt samboende. Någon ny prognos för befolkningen i olika civilstånd har heller inte gjorts av

statistiska centralbyrån.

Det relativa antalet samboende i en viss åldersklass utgör en restriktion för hur stor övrig hushållsbildning kan bli och det går därför inte att helt bortse från samboendefrekvensen vid bedömning av hushållsbildningen. Som beräkningsunderlag har därför använts en civilståndsprognos baserad på utvecklingstendenserna vid mitten av 1960-talet. Med utgångspunkt i denna har gjorts ett antagande om fördelningen på samboende och icke samboende. Med samboende avses gifta par och andra samboende under motsvarande förhållanden. Den beräknade folkmängden samt andelen samboende män och kvinnor i olika åldrar framgår av *tabell 3.2*. Redovisningen har begränsats till alternativet med en nettoimmigration av 15 000 personer per år från 1974.

Antagandet innebär en i stort sett oförändrad samboendefrekvens med en svag ökning huvudsakligen i de yngre åldrarna. Antalet samboende par ökar från 1 910 000 år 1970 (antalet gifta samboende enligt FoB var då 1 881 000) till 2 031 000 år 1975 och 2 092 000 år 1980, dvs. en ökning med 121 000 under perioden 1971–75 och 61 000 under perioden 1976–80.

3.3 Antalet hushåll

Som förut framhållits bestäms ökningen av hushållsantalet i första hand av den vuxna befolkningens ökning och förändringar av dess sammansättning. Genom enbart befolkningsförändringarna skulle dock hushållsantalet under t. ex. andra hälften av 1960-

Tabell 3.1 Faktisk respektive beräknad förändring av folkmängden i åldrarna 20–w år 1960–1980. 1 000-tal.

Ålder, år	1961–65	1966–70	1971–75		1976–80	
			Utan immigration	Med immigration	Utan immigration	Med immigration
20–29	195	193	– 83	– 69	– 129	– 88
30–44	– 96	– 36	143	144	203	214
45–w	188	155	50	50	0	5
Summa	287	312	110	125	74	131

Tabell 3.2 Folkmängd samt antagen andel samboende efter kön och ålder 1970–1980.

Nettoimmigrationen antas uppgå till 15 000 personer per år 1974–80.

Åldersklasser	1 000-tal personer			Antagen andel (%) samboende personer			
	1970	1975	1980	1970		1975	
				Totalt	därav gifta ¹		
<i>Män</i>							
0–14	856	881	880	–	–	–	–
15–19	282	275	298	0	0	0	0
20–24	336	288	285	18	15	20	20
25–29	329	337	297	58	54	60	60
30–34	252	325	338	75	73	77	78
35–44	464	471	571	78	77	80	81
45–54	526	489	445	78	78	80	80
55–64	488	485	480	77	77	78	78
65–w	501	550	589	64	64	65	65
<i>Kvinnor</i>							
0–14	811	836	835	–	–	–	–
15–19	270	262	285	2	2	4	4
20–24	323	276	272	39	36	42	43
25–29	301	319	278	75	71	76	77
30–34	236	302	320	83	81	84	85
35–44	455	453	536	83	82	84	85
45–54	524	491	445	79	79	80	80
55–64	501	500	498	68	68	69	69
65–w	622	697	760	37	37	39	41
Hela folkmängden	8 077	8 237	8 412				
20–w år	5 858	5 983	6 114				

¹ Faktisk andel gifta samboende enligt FoB 70.

talet ha ökat med endast 152 000 medan den faktiska ökningen var 273 000. Skillnaden, 121 000 hushåll, är en följd av att hushållskvoterna ökade i olika befolkningsgrupper, vilket framgick av redogörelsen i kapitel 2.

Den beräknade svagare befolkningsutvecklingen under 1970-talet innebär givetvis att den av befolkningsförändringar orsakade tillväxten av antalet hushåll blir svagare än under 1960-talet. Vid oförändrade hushållskvoter kan således ökningen uppskattas till endast omkring 100 000 åren 1971–75 och 70 000 åren 1976–80 enligt befolkningsalternativet med nettoimmigration.

Hushållskvoterna för icke gifta kan antas öka även under 1970-talet. Det råder emellertid stor osäkerhet om hur hushållsförståndarna var fördelade på samboende och ej samboende 1970 särskilt i de för hushållsbildningen viktiga åldrarna 20–34 år. Vi vet därför inte med någon säkerhet hur stora

hushållskvoterna egentligen var för ej samboende män och kvinnor, varför det är vanskligt att göra antaganden om förändringar. I stället för att utgå från de traditionella hushållskvoterna för olika civilstånd har därför som prognosmetod valts att extrapolera förändringen av det relativa antalet personer som inte har eget hushåll.

Andelen personer utan eget hushåll, tabell 2.4, antas relativt sett minska på samma sätt som under 1960-talet. Med hänsyn till att det fanns kvar en viss bostadsbrist 1970 har dock andelen personer utan eget hushåll minskats i åldrarna 20–24, 25–29, 30–34 och 35–44 år för män med respektive 4, 3, 2 och 1 procentenhet och för kvinnor i de båda förstnämnda åldersklasserna med 3 resp. 1 procentenhet. Denna justering motsvarar ett tillskott av omkring 60 000 hushåll 1971–75. Som en restriktion har införts att antalet personer utan eget hushåll inte i någon åldersklass får sjunka under 4 % av

folkmängden. Detta värde uppnås för kvinnor i åldrarna 30–64 år redan 1975. Antagandet framgår av *figurerna 3.1. och 3.2.*

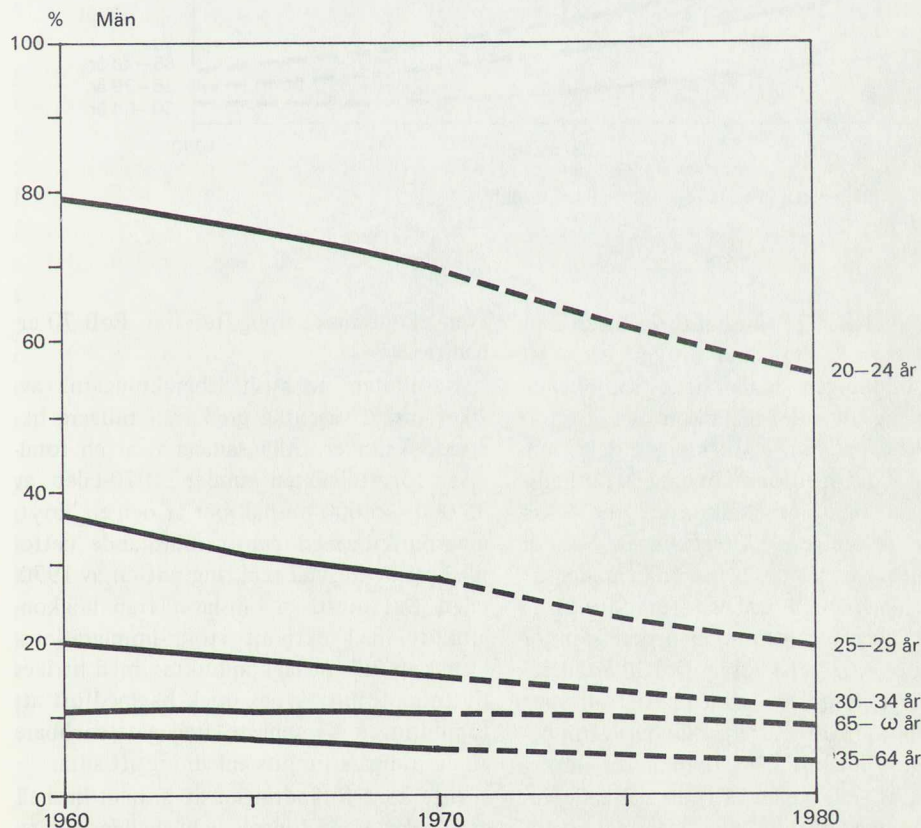
Antalet hushåll beräknas under hela 1970-talet öka med i genomsnitt 40 000 per år, men avsevärt mer under den förra än under den senare femårsperioden. Skillnaden förklaras av främst tre faktorer. Antagandet innebär en antalsmässig "bristavveckling" under den första perioden. I realiteten har denna sannolikt till stor del kommit till stånd åren 1971–73. Förändringarna i befolkningens åldersfördelning är olika under de två femårsperioderna och tillväxten i antalet samboende par avtar från 1971/75 till 1976/80. Slutligen har hushållsbildningen för kvinnor i vissa åldrar antagits uppnå mättnadsvärden 1975.

De beräknade skillnaderna mellan de två femårsperioderna kan allmänt sägas tyda på

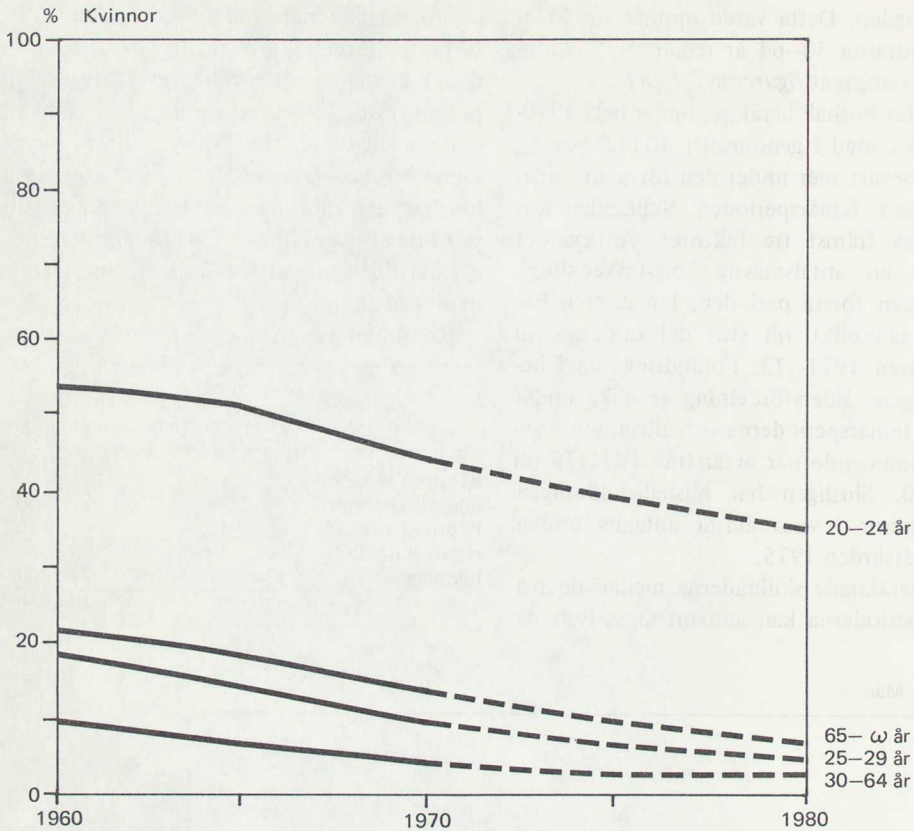
en fortgående minskning i hushållsantalets tillväxt. Fördelningen mellan femårsperioderna bör dock inte tillmätas alltför stort prognosvärde. En utjämning kan tänkas komma till stånd. Med hänsyn till det nuvarande bostadsmarknadsläget, som i stort sett innebär att tillgången på lägenheter totalt sett inte är något hinder för hushållsbildning, går det dock inte att utesluta en ännu ojämnare fördelning.

Resultatet sammanfattas i följande tablå.

	Ökning av antalet hushåll		
	1971–75	1976–80	1971–80
På grund av befolkningsförändringar	103 000	68 000	171 000
På grund av ökad relativ hushållsbildning	126 000	101 000	227 000
Totalt	229 000	169 000	398 000



Figur 3.1 Andelen män utan eget hushåll i olika åldersklasser.



Figur 3.2 Andelen kvinnor utan eget hushåll i olika åldersklasser.

Osäkerheten i hushållsprognosen är mycket stor. I allmänhet brukar antas att hushållsbildningen bland icke samboende ökar med stigande realinkomster. Det är sannolikt att inkomstutvecklingen också under 1970-talet medför en ökning av hushållsbildningen, men andra faktorer torde också påverka ökningen. Utvecklingen under 1960-talet har således varit olika under de båda femårsperioderna och förändringarna har också varit olika för män och kvinnor och för olika åldersklasser med likartad inkomstutveckling. Det är knappast troligt att enbart inkomstförändringarna har varit bestämmande för hushållskvoternas förändring under 1960-talet eller att då gällande inkomstsamband förblir konstanta. En analys av inkomstfaktorn kan bli möjlig först sedan

även ekonomiska uppgifter från FoB 70 erhållits.

Resultaten av hushållsberäkningarna avviker inte i väsentlig grad från tidigare likartade kalkyler. Alla sådana visar en totalnivå för tillväxten under 1970-talet av 35 000–45 000 hushåll per år och en "brytningspunkt" med starkt minskande nettotillskott av hushåll omkring mitten av 1970-talet. Det drastiska omslaget från högkonjunktur med extremt stora immigrationsöverskott till en lågkonjunktur med utrikes flyttningsförlust synes dock ha medfört att förändringen de senaste åren gått snabbare än det tidigare funnits anledning att anta.

Inte bara förändringen av antalet hushåll utan också förändringen av hushållens åldersfördelning har stor betydelse för bostads-

Tabell 3.3 Antal hushållsföreståndare i vissa åldersklasser.

Hushållsföreståndarens ålder, år	1 000-tal hushåll		Förändring 1 000-tal 1971-1980
	1970	1980	
-29	451	500	49
30-44	709	933	224
45-64	1 150	1 076	-74
65-w	740	939	199
Summa	3 050	3 448	398

efterfrågan. Nettotillskottet av hushåll var under 1960-talet främst koncentrerat till åldrarna under 30 år och över 45 år. Under 1970-talet är det främst antalet hushållsföreståndare i åldern 30-44 år och över 64 år som ökar starkt, *tabell 3.3*.

3.3.1 Hushåll i tätorter och glesbygd

Under 1960-talet ökade hushållsantalet i tätorterna med 583 000, medan det minskade i glesbygden med 115 000. Utvecklingen var likartad under båda hälfterna av 1960-talet. Den var också likartad i olika delar av landet. Såväl i regioner med totalt sett minskande folkmängd som i expanderande regioner förekom således en forskjutning inom regionen från glesbygd till tätorter. Nettoresultatet av dessa förändringar var att omkring 12 000 lägenheter om året övergavs eller övergick till fritidsbostäder o. dyl. i glesbygden, medan ett motsvarande antal måste nybyggas i tätorter.

Utredningar som har gjorts centralt om den regionala befolkningsutvecklingen behandlar i allmänhet de olika regionerna - kommunblock eller större enheter - som helhet och belyser inte de förväntade forskjutningarna inom regionerna på ett från bostadsförsörjningssynpunkt adekvat sätt.

De utredningar som presenterats av exempelvis ERU (expertgruppen för regional utredningsverksamhet SOU 1970:14-15) belyser exempelvis utvecklingen i olika storleksklasser av regioner och tätorter. En slutsats är att expansionen kan förväntas bli starkast i större kommuner och tätorter med minst

75 000 invånare, medan små kommuner med svaga tätorter kan väntas gå tillbaka. Det går dock inte att härav dra några kvantitativa slutsatser om i vilken omfattning omlokaliseringen kan tänkas öka hushållsantalet i vissa tätorter och medföra minskning och övergivande av bostäder i andra tätorter och framför allt i glesbygd.

Nettoutflyttningen från glesbygden under sista hälften av 1960-talet har uppskattats till inemot 200 000 personer i åldrarna 20 år och däröver. Den kvarvarande folkmängden i dessa åldrar var 1,1 miljoner 1970 varav nära 300 000 i åldrarna över 64 år. Utflyttningsöverskottet var betydande även i sistnämnda åldersklasser, uppskattningsvis 30 000-40 000 personer mellan 1965 och 1970.

Befolkningens åldersfördelning i tätorter respektive glesbygd är sådan, att antalet hushåll i tätorterna kan beräknas öka något mer än som beräknats för riket även om flyttningsvinster från glesbygden upphör. Antalet hushåll i glesbygden skulle alltså i stället minska något. Bedömningen blir dock osäker på grund av stora skillnader i hushållskvoterna mellan tätorter och glesbygd.

I högre åldrar kan utflyttningen från glesbygd antas ha just förbättring av bostadsförhållandena som syfte. Bostäderna i glesbygden förbättras visserligen fortlöpande och det av riksdagen beslutade glesbygdstödet kan väntas underlätta kvarboende. Det finns dock knappast skäl att räkna med att dessa flyttningar kommer att upphöra helt.

Flyttningsförlusterna i arbetsför ålder är främst beroende av sysselsättningen och möjligheterna att pendla mellan glesbygd och arbetsplatser i närbelägna tätorter. Även om antalet förvärvsarbetande skulle förbli oförändrat, vilket förutsätter att den beräknade fortsatta minskningen inom jord- och skogsbruk kompenseras inom andra näringsgrenar, kan man dock räkna med rätt betydande flyttningsförluster, kanske under innevarande femårsperiod hälften så stora som 1966-70. Även i dessa åldrar torde man därför böra räkna med att tätorterna erhåller inte obetydliga befolknings- och hushållstill-

skott. Räkna man med att utflyttningen i de arbetsföra åldrarna blir bara hälften så stor som 1966–70, men fortgår i oförändrad omfattning i högre åldrar, kan minskningen av hushållsantalet bli 40 000–50 000 under en femårsperiod.

Den samlade effekten av den naturliga befolkningstillväxten i tätorterna och flyttningstillskott från glesbygden antas bli ett hushållstillskott i tätorter som överstiger det för riket beräknade med 10 000 per år. Detta antagande har tillämpats för båda femårsperioderna av 1970-talet. Väsentligt för bedömningen är att tätorterna även i fortsättningen kan väntas få tillskott av personer även i högre åldrar som har höga hushållskvoter. Osäkerheten i detta antagande är naturligtvis mycket stor och kan lika väl vara en underskattning som en överskattning. Effekten på bostadsefterfrågan av en annan utveckling begränsas dock om man beaktar bostädernas kvalitet i glesbygden. Om befolkningen bor kvar i större utsträckning måste flera bostäder byggas om eller helt ersättas.

Även inom tätortsbeståndet erhåller man en effekt på bostadsbyggnadsbehovet genom att hushållsantalet minskar i vissa tätorter, särskilt mindre sådana, och ökar starkt i andra. Denna faktor kommer dock att behandlas i det följande i samband med diskussion av lägenhetsavgång och ersättningsproduktion.

3.4 *Avgång och ersättningsproduktion*

3.4.1 *Problemställningen*

Förändringen av det befintliga bostadsbeståndet är ett avsevärt mer svårbedömt problem än frågan om bostadsbeståndets tillväxt i antal lägenheter. Ser man på äldre bedömningar kan man också konstatera, att medan överensstämmelsen i fråga om prognoserad och faktisk utveckling av hushållsantalet är någorlunda god så har bedömningar av avgången av lägenheter i betydande grad slagit fel.

Här har problemet uteslutande setts som

en fråga om hur det befintliga beståndet skulle behöva förändras, om vissa resultat i fråga om bostadsstandarden skall kunna uppnås. Om det från efterfrågesynpunkt på relativt kort sikt finns förutsättningar för dessa förändringar diskuteras inte. Detta är en fråga om bl. a. allmän ekonomisk utveckling, prispildning på bostadsmarknaden och graden av bostadspolitisk styrning.

3.4.2 *Allmänna mål för sanering*

Saneringsutredningen (SOU 1971:64) konstaterade att de allmänna målen för bostadspolitiken anger att lägenheter som saknar en eller flera av utrustningsdetaljerna vatten, avlopp, centralvärme eller eget wc (bostadsräkningarnas kvalitetsgrupper 4–7) inte bör godtas för någon hushållsgrupp.

Efter en övergångstid kan, enligt utredningen, inte heller lägenheter som saknar eget bad- eller duschrum (bostadsräkningarnas kvalitetsgrupp 3) anses godtagbara. Vidare framhålls att det finns lägenheter som visserligen definitionsmässigt tillhör kvalitetsgrupp 1–2 men som ändå har låg standard och behöver moderniseras.

Saneringsutredningen uppställer som mål för planeringen under 1970-talet att alla lägenheter utan eget bad- eller duschrum (bostadsräkningarnas kvalitetsgrupper 3–7) skall saneras och att därvid även andra brister än de som kan hänföras till utrustningen skall föranleda åtgärd.

I proposition nr 21 till 1973 års riksdag med förslag till åtgärder för att stimulera sanering framhåller departementschefen att lägenheternas indelning i kvalitetsgrupper bara ger ett ungefärligt mått på saneringsbehovet i stort. Brister eller kvaliteter i fråga om lägenheternas funktion, husets skick och den närmaste omgivningen bör också ingå i helhetsbedömningen. De boendes situation måste också uppmärksammas och saneringsbehovet bör inte prövas på grundval av enbart tekniska bedömningar.

Den takt i vilken sanering av bristfälliga bostäder kan genomföras blir beroende av

varierande förhållanden i fråga om behov av och förutsättningar för verksamheten i olika orter. Av betydelse för saneringstakten är också det förhållandet att lägenheter med åren successivt blir saneringsmogna. Departementschefen anser det därför inte möjligt eller ändamålsenligt att ange en tidpunkt då alla bristfälliga lägenheter i landet skall vara ersatta eller moderniserade. Inte heller finns det underlag för att för någon längre tid ange det antal lägenheter som årligen bör förbättras, byggas om eller rivas.

Saneringsutredningen behandlade endast frågan om sanering av tätorternas flerfamiljshus. Departementschefen betonar emellertid att de förslag som läggs fram har generell karaktär. Med sanering i vidsträckt bemärkelse synes man enligt detta uttalande även böra avse modernisering och ersättning av småhus i såväl tätorter som glesbygd.

Riksdagen anslöt sig till propositionens förslag i fråga om saneringens mål och inriktning.

Med den nyanserade syn på saneringsbehov och målen för sanering, som de refererade uttalandena är uttryck för, går det inte att ange ett bestämt mått på saneringsbehov under en tidsperiod. Detta synsätt är i princip riktigt oavsett om man vill betrakta saneringsbehovet som en följd av hushållens efterfrågan på bostäder med olika egenskaper eller ser det som en rent bostadssocial fråga. Det enda vi någorlunda kan konkreti-

sera är emellertid hur många lägenheter som behöver moderniseras eller ersättas, om vi ställer krav på vissa statistiskt enkelt mätbara egenskaper. I det följande diskuteras därför vad det innebär att inom viss tid sanera alla lägenheter i kvalitetsgrupperna 3–7 enligt 1970 års folk- och bostadsräkning. Ett antal mer eller mindre godtyckliga antaganden måste införas och det skall bestämt understrykas att resultaten av kalkylerna inte kan betraktas som något bestämt mått på saneringsbehov under en viss tid.

3.4.3 Saneringsbestånd i hela riket

Som framgår av kapitel 1 fanns det 1970 drygt 300 000 lägenheter i kvalitetsgrupp 3 och omkring 400 000 i kvalitetsgrupperna 4–7.

Av lägenheterna i kvalitetsgrupperna 3–7 var drygt hälften – 384 000 – belägna i småhus och knappt hälften – 341 000 – i flerfamiljshus, *tabell 3.4*. Förutsättningarna för modernisering eller ersättning är mycket olika för dessa två huvudgrupper.

Skillnaderna i saneringsförutsättningar mellan de redovisade kvalitetsgrupperna är också stora. Uppgifter om att en grupp endast saknar eget bad- eller duschrum medan de andra saknar ytterligare någon utrustning ger endast ett svagt stöd för att bedöma skillnaderna. Lägenheterna i kvalitetsgrupp 3 ligger således till stor del i

Tabell 3.4 Bostadsbestånd efter kvalitetsgrupp¹ och hustyp. Riket 1970.

	1 000-tal lägenheter			
	Totalt	Enfamiljshus	Tvåfamiljshus	Flerfamiljshus
Bostadsbestånd 1970	3 181	1 132	206	1 843
Kvalitetsgrupp 3	322	67	53	202
Därav byggda 1951–70	42	4	3	35
byggda före 1951	280	63	50	167
Kvalitetsgrupp 4–7	403	214	50	139
Därav byggda 1951–70	16	8	4	4
byggda före 1951 ²	387	206	46	135
Totalt saneringsbestånd ²	725	281	103	341

¹ Se tabell 1.5.

² Här har inräknats 16 000 lägenheter med okänd kvalitetsgrupp.

tämligen sent byggda hus – som i många fall är av god byggnadsteknisk kvalitet. Omkring två tredjedelar av lägenheterna finns i flerfamiljshus och ungefär en tredjedel torde ha tillgång till badrum gemensamt för flera lägenheter. Smålägenheter om högst ett rum och kök utgör omkring 65 %.

I stort sett torde man kunna betrakta lägenheterna i kvalitetsgrupp 3 som ett moderniseringsbestånd. Det är dock ett bestånd som, frånsett enfamiljshusen, knappast kan moderniseras utan att lägenheter slås ihop i många fall. Detta är önskvärt för att åstadkomma en mer varierad lägenhetsfördelning och i många fall nödvändigt, eftersom lägenhetsytorna är så små att det inte går att inreda badrum, tidsenlig köksutrustning och förvaringsutrymmen.

I kvalitetsgrupperna 4–7 utgör lägenheter i flerfamiljshus inte mer än en tredjedel. De ligger i äldre hus som till stor del torde vara i sämre skick och bl. a. saknar ledningssystem med kapacitet för vattenklosetter och bad. Det är därför troligt att en stor del av husen på längre sikt måste rivras eller byggas om i en omfattning som från investerings synpunkt inte skiljer sig så mycket från nybyggnad. Något homogent rivningsbestånd är det dock inte fråga om, utan såväl permanent som temporär upprustning kan antas komma till stånd. Sådana åtgärder stimuleras av de förbättrade villkor för modernisering som har beslutats av årets riksdag. Även i detta bestånd kan moderniseringar medföra sammanslagning av lägenheter i flerfamiljshusen. I fråga om småhusen är förutsättningarna för modernisering respektive rivning eller övergivande mycket olika i tätorter och i glesbygd.

För att komma fram till vad sanering av kvalitetsgrupperna 3–7 kan medföra i fråga om nybyggnadsbehov skulle man behöva besvara följande delfrågor.

- a) Hur många lägenheter kommer att moderniseras?
- b) Hur mycket minskar lägenhetsbeståndet genom sammanslagning vid modernisering?

- c) Hur många lägenheter avgår genom rivning eller på annat sätt?

Det går naturligtvis inte att ge något svar på dessa frågor, utan endast att med ett par exempel visa på tänkbara möjligheter. Ett par målinriktade antaganden måste införas.

3.4.4 Antaganden om sanering

Saneringen i tätorter antas i enlighet med riktlinjerna i den ovannämnda propositionen 1973:21 främst ske genom modernisering.

Två alternativa kalkyler redovisas enligt följande:

	Kvalitetsgrupp 3		Kvalitetsgrupp 4–7	
	A)	B)	A)	B)
Modernisering i % av beståndet	75	50	33	25
Rivning och övrig avgång	25	50	67	75

Vid bedömning av förutsättningarna för modernisering måste hänsyn tas inte bara till rent byggnadstekniska förhållanden. Lägenheter avgår i betydande omfattning även genom att tas i anspråk för annat ändamål än bostad – kontorisering – eller rivs för att marken skall utnyttjas för andra ändamål, t. ex. trafikleder, citybildning, industri o. dyl. Sådant avgång kan ersättas endast genom nybyggnad och det är av bl. a. detta skäl orimligt att räkna med att t. ex. 100 % av lägenheterna i kvalitetsgrupp 3 kan moderniseras.

I enlighet med statsmakternas ställningstaganden och för att få underlag för beräkningar anser vi att saneringen skall bidra till en fortgående förbättring av hushållens bostadsstandard och till en mer allsidig hushållssammansättning i saneringsområdena. Båda dessa mål kräver att lägenheternas storleksfördelning förskjuts avsevärt mot större lägenheter genom sammanslagningar i flerfamiljshusen.

Den genomsnittliga lägenhetsstorleken, som är 2,4 rumsenheter per lägenhet i kvalitetsgrupp 3 och 2,5 i kvalitetsgrupperna 4–

7, antas komma att öka till 3,5. Detta är ett antaget genomsnitt för flerfamiljshus i nyproduktionen, på längre sikt. Man kan tänka sig olika alternativ även för denna utveckling, som givetvis medför en betydande avgång av lägenheter. Den kvantitativa betydelsen av förändrad genomsnittlig lägenhetsstorlek är inte så stor att det ansetts motiverat att belasta framställningen med ytterligare exempel. Som ett tekniskt antagande förutsätts att 0,2 rumsenheter avgår per lägenhet för att ge utrymme för badrum m. m.

Småhusen i tätorter antas förändras genom att tvåfamiljshus blir enfamiljshus vid modernisering.

I glesbygd antas förändringen ske genom att det sämsta beståndet överges på grund av att antalet hushåll minskar och återstoden förbättras eller i begränsad omfattning ersätts genom nybyggnad.

3.4.5 Kalkyl för tätorter

Totalt fanns i tätorterna drygt 470 000 lägenheter i kvalitetsgrupperna 3–7 år 1970. Ungefär tre fjärdedelar av dessa låg i flerfamiljshus. Den största gruppen var lägenheter i kvalitetsgrupp 3, ca 195 000, medan kvalitetsgrupperna 4–7 omfattade 129 000 lägenheter.

Enligt de två räkneexemplen skulle moderniseringen omfatta ca 270 000 respektive 185 000 lägenheter brutto och ge ett nettotillskott av omkring 180 000 respektive 130 000 moderna lägenheter.

En modernisering av den antagna omfattningen skulle innebära en ökning med 30–80 % i förhållande till 1960-talet. Nettotillskottet av moderna lägenheter genom modernisering kan således 1966–70 uppskattas ha varit omkring 10 000 per år i tätorter. Viktigare än volymökningen är emellertid att det krävs en stark förskjutning av moderniseringen från småhus till flerfamiljshus. I flerfamiljshus torde således 1966–70 ha tillkommit bara 2 000–3 000 moderna lägenheter per år genom modernisering. Detta antal skulle behöva ökas till 9 000–13 000 per år. Antalet sammanslagningar av lägen-

heter skulle också behöva ökas avsevärt. Genomförande av modernisering i den antagna omfattningen torde således, som även saneringsutredningen framhöll, ställa stora krav på kommunernas och fastighetsägarnas planering av verksamheten.

Saneringsexemplen har sammanfattats i *tabell 3.5*. Der: totala minskningen av det befintliga saneringsbeståndet uppgår till 289 000 respektive 342 000 lägenheter som alltså skall ersättas genom nybyggnad.

I posten rivning m. m. ingår även kontorisering, övergivande av lägenheter och rivning på grund av att marken tas i anspråk för trafikändamål, industri eller annat användningssätt. De egentliga totalsaneringarna i form av att bostäder rivs för att lämna plats för ny bostadsbebyggelse utgör således endast en del, kanske drygt hälften, av den totala avgången exklusive sammanslagningar av lägenheter.

Avgången genom sammanslagning av lägenheter uppgår i exemplen till ca 90 000 respektive 50 000. Detta antagande har väsentlig betydelse för bedömningen av nyproduktionens sammansättning med avseende på lägenhetstyper och för frågan om bestån-

Tabell 3.5 Sammanfattning av sanerings-exempel för tätorter.

	1 000-tal lägenheter		
	totalt	småhus	flerfamiljshus
Saneringsbestånd 1970	476	151	324
Därav kvalitetsgrupp ¹ 3	271	76	195
Därav kvalitetsgrupp ¹ 4–7	204	75	129
Alternativ A			
Modernisering brutto	274	85	189
Modernisering netto	186	66	120
Avgång totalt	289	85	204
Därav sammanslagning	88	19	69
rivning m. m.	201	66	135
Alternativ B			
Modernisering brutto	186	57	129
Modernisering netto	134	44	90
Avgång totalt	342	107	235
Därav sammanslagning	52	13	39
rivning m. m.	290	94	196

¹ Se tabell 1.5.

dets sammansättning och möjligheterna till en allsidig sammansättning av befolkning och hushåll i olika bostadsområden.

Skulle sammanslagningen få mindre omfattning minskar givetvis avgången och det motsvarande nybyggnadsbehovet. En ofrånkomlig konsekvens torde dock i så fall bli att målsättningen om ett med hänsyn till lägenhetstyperna mer differentierat bostadsbestånd i saneringsområdena måste uppges.

Till jämförelse med avgångskalkylerna kan nämnas att nettoavgången av lägenheter i tätorterna enligt bostadsräkningarna kan uppskattas till knappt 10 000 per år 1966–70. Exempelen innebär alltså en ökning till ungefär tre gånger detta antal.

I kalkylerna har inte alls beaktats bostadsbeståndets geografiska fördelning eller skillnader mellan olika tätorter i fråga om bostadsefterfrågans tillväxt. Det bör emellertid nämnas att nära 40 % av tätorternas bestånd av lägenheter i kvalitetsgrupperna 3–7 finns i de tre storstadsregionerna. Deras andel av saneringsbeståndet i flerfamiljshus är ännu större, ca 45 %. Utvecklingen i dessa regioner har alltså mycket stor betydelse för hur omfattande saneringen kommer att bli totalt i riket.

Den olika utvecklingstakten i skilda tätorter torde leda till att folkmängden och antalet bebodda lägenheter minskar i vissa tätorter och ökar i motsvarande grad genom inflyttning i expanderande orter. Nettoeffekten blir alltså densamma som tidigare diskuterats i fråga om förskjutningen från glesbygd till tätorter. I de tillbakagående tätorterna kommer lägenheter att bli tomma och utrymmet för modernisering minskar – förutsatt att det inte är moderna lägenheter som överges – även om nyproduktionen helt upphör. Vid skattningar på riksnivå är det av dessa skäl risk för att möjligheterna till modernisering blir överskattade och övrig avgång under-skattad.

3.4.6 Glesbygd

Lägenhetsbeståndet i glesbygden har fortfarande avsevärt lägre utrustningsstandard än

i tätorterna. Omkring 250 000 lägenheter tillhörde kvalitetsgrupperna 3–7 i glesbygden 1970, varav endast en femtedel tillhörde grupp 3.

I det föregående har antagits att hushållsantalet i glesbygden minskar med 10 000 per år. Man torde kunna anta att åtminstone huvuddelen, om inte alla, av de lägenheter som därigenom överges eller tas i anspråk för andra ändamål är av låg kvalitet. Utslaget på en tioårsperiod skulle i så fall det återstående förbättringsbehovet uppgå till (250 000–100 000=) 150 000 lägenheter eller 15 000 per år, varvid även lägenheter med okänd kvalitet inräknats.

Nybyggnad har under 1960-talet förekommit i liten omfattning i glesbygden, omkring 3 000 lägenheter per år. Moderniseringen har däremot varit omfattande och gett ett nettotillskott av 15 000 moderniserade lägenheter om året. Även i fortsättningen kan ombyggnad och modernisering antas få stor omfattning, men också nyproduktionen kan behöva ökas. Många av de äldre bostäderna är i sådant skick att modernisering inte ger fullvärdiga bostäder.

Om hushållsantalet i glesbygden minskar med 10 000 per år, vilket är något mindre än under 1960-talet, synes nybyggnad och modernisering tillsammans behöva ha samma omfattning som åren 1966–70. Det torde då bli möjligt att ersätta eller modernisera alla lägenheter i kvalitetsgrupperna 3–7 under 1970-talet.

3.4.7 Övrig avgång

Avgången av lägenheter kan inte helt begränsas till sådana i kvalitetsgrupperna 3–7. En del hus har en blandning av moderna och halvmoderna eller omoderna lägenheter. Även lägenheter i kvalitetsgrupp 2 – som har badrum och annan utrustning men är byggda före 1956 – kan därför beröras av sanering. Andra lägenheter som visserligen statistiskt hänförs till kvalitetsgrupp 2 är gamla och dåligt underhållna. De kan i realiteten vara av lika låg kvalitet som halvmoderna eller omoderna. I vissa fall är rivning av moderna

hus ofrånkomlig. Sammanslagning av moderna lägenheter förekommer bl. a. i tvåfamiljshus och även övergång till andra ändamål kan antas förekomma.

Det finns inga uppgifter om den totala avgången av lägenheter i kvalitetsgrupperna 1–2. Den statistiskt redovisade rivningen av sådana lägenheter har under senare år utgjort endast drygt 1 000 per år, men har fortgående ökat. Totalt kan avgången antas vara större och öka efter hand som äldre lägenheter i dessa kvalitetsgrupper blir sämre och möjligheten att ta i anspråk lägenheter av sämre kvalitet vid ombyggnad till lokaler o. dyl. blir mindre. Som genomsnitt för 1970-talet antas därför 5 000 moderna lägenheter om året komma att avgå och behöva ersättas genom nybyggnad.

På längre sikt framstår sammanslagning av lägenheter i moderna hus som önskvärd i stor omfattning i syfte att åstadkomma en mer allsidig lägenhetsfördelning i bostadsområden som i hög grad domineras av smålägenheter. Denna bostadspolitiskt motiverade avgång har inte beaktats i det föregående antagandet.

3.4.8 Sammanfattning

Målet att sanera alla omoderna och halvmoderna lägenheter (kvalitetsgrupperna 3–7) under 1970-talet skulle innebära att totalt 725 000 lägenheter behöver moderniseras eller ersättas genom nybyggnad, varav omkring 475 000 i tätorter och 250 000 i glesbygden. Av de sistnämnda antas 100 000 komma att överges eller övergå till fritidsbostäder o. dyl.

I fråga om glesbygden synes en fortsatt nybyggnad och modernisering av samma omfattning som under senare hälften av 1960-talet vara tillräcklig för att ersätta det återstående beståndet av omoderna och halvmoderna lägenheter. En förskjutning mot större andel nybyggnad kan dock behövas.

För tätorternas del skulle det behövas en drastisk ökning av saneringen för att uppnå det angivna målet under 1970-talet.

Statsmakternas åtgärder i syfte att stimu-

lera sanering är enligt riksdagsbesluten 1973 främst inriktade på att öka moderniseringen. Möjligheterna till modernisering begränsas dock, dels genom att lägenheter avgår till andra ändamål eller genom stadsplaneregleringar o. dyl., dels genom att det på sina håll uppstår överskott av lägenheter på grund av folkminskning, dels slutligen av byggnadstekniska och ekonomiska orsaker.

Osäkerheten i fråga om hur saneringen kommer att fördelas mellan modernisering och totalsanering genom rivning och nybyggnad är stor. En förskjutning mellan dessa saneringsformer torde dock inte påverka nybyggnadsbehovet i avgörande grad. Även vid modernisering uppkommer ett nybyggnadsbehov genom att lägenheter avgår vid sammanslagningar.

Utöver avgång av omoderna och halvmoderna lägenheter genom sanering måste man räkna med att även en del lägenheter som enligt folk- och bostadsräkningen tillhör kvalitetsgrupperna 1–2 kommer att avgå av olika anledningar. Detta antal har antagits uppgå till 5 000 i genomsnitt per år.

De kalkylexempel som har gjorts om lägenhetsavgång och modernisering sammanfattas i *tabell 3.6*.

Tabell 3.6 Sammanfattning av kalkylexempel om avgång och modernisering.

	1 000-tal lägenheter	
	A	B
Avgång genom sammanslagning av lägenheter vid modernisering	88	52
Rivning, kontorisering, övergivande av lägenheter o. d. i tätorter	201	290
Rivning, övergivande, övergång till fritidsbostäder o. d. i glesbygd	130	130
Avgång av moderna lägenheter	50	50
Total avgång	469	522
Nettotillskott av moderna lägenheter genom modernisering	303	254

3.5 Sammanfattning av produktionskalkyler

Innan de i föregående avsnitt redovisade kalkylerna angående hushållsbildning och avgång sammanfattas bör göras ytterligare ett par tillägg.

I nyproduktionen inräknas även byggande av specialbostäder, vilka hittills mest bestått av ålderdomshem och studentbostäder. De boende i dessa räknas inte som bostadshushåll och blir därför inte beaktade i hushållskalkylerna. Ett tillägg bör därför göras för att man skall komma fram till en total bostadsproduktion.

Vid början av 1970-talet nybyggdes omkring 6 000 specialbostäder per år. Produktionen har sedan minskat genom att byggandet av studentbostäder har gått ner. I fortsättningen antas nybyggnad av specialbostäder huvudsakligen avse ålderdomshem. För hela 1970-talet antas specialbostäderna uppgå till 40 000.

För att bostadsmarknaden skall fungera väl behövs en reserv av lediga lägenheter jämnt fördelad över hela bostadsbeståndet. Denna reserv var sannolikt för liten 1970 och antas behöva ökas med 30 000 lägenheter under 1970-talet.

Kalkylerna kan sammanfattas på följande sätt för hela 1970-talet.

	1 000-tal lägenheter	
	A	B
Nettotillskott av hushåll	398	398
Nybyggnad av specialbostäder	40	40
Ökning av lägenhetsreserv	30	30
Summa ökningsposter	468	468
Avgång i glesbygd	130	130
Sammanslagning av lägenheter	88	52
Övrig avgång i tätorter	251	340
Summa ersättningsbehov	469	522
Nyproduktion	937	990

Behovet av nybyggnad skulle enligt kalkylerna kunna anges till storleksordningen 90 000–100 000 i genomsnitt per år under hela 1970-talet. Härtill kommer ett tillskott

av moderna lägenheter genom modernisering av omkring 25 000–30 000 per år.

3.6 Aktuell bostadsbyggnadsplanering

Färdigställandet av lägenheter kan nu någorlunda säkert överblickas för åren 1971–74. De två första åren av 1970-talet färdigställdes 211 000 lägenheter. Den hittills 1973 färdigställda produktionen och nu kända planer för igångsättning motsvarar ett färdigställande 1973–74 av omkring 180 000 lägenheter, dvs. sammanlagt för de fyra åren omkring 390 000 eller i genomsnitt 97 500 lägenheter per år.

Jämfört med kalkylerna skulle det återstå 547 000–600 000 lägenheter att färdigställa de sex åren 1975–80, eller i genomsnitt 91 000–100 000 årligen.

Igångsättningen av byggnader under 1973 beräknas omfatta 80 000 lägenheter eller möjligen något mindre. Nu kända planer för 1974 tyder på ungefär samma omfattning av nyproduktionen, och enligt de av kommunerna redovisade bostadsbyggnadsprogrammen för perioden 1973–77 sjunker planeringsnivån de närmast följande åren.

Bostadsbyggnadsprogrammen omfattar för perioden 1973–77 i genomsnitt omkring 85 000 lägenheter per år med en minskning från omkring 90 000 lägenheter det första planeringsåret till omkring 80 000 under 1977. I jämförelse med föregående programomgång innebär detta en sänkning av planeringsnivån med omkring 20 %. Minskningen hänför sig till flerfamiljshusen, medan lägenheter i småhus ingår med i stort sett oförändrat antal av drygt 40 000 per år, vilket också ungefär motsvarar den faktiska produktionen 1972–73.

Erfarenhetsmässigt är det i bostadsbyggnadsprogrammen upptagna antalet lägenheter större än det antal lägenheter som faktiskt kommer att byggas. Detta är en följd av själva planeringstekniken. Programmen skall omfatta en viss reserv så att bostadsbyggandet kan fortgå i önskvärd omfattning även om vissa projekt skulle falla bort. Programmen kan således sägas indikera

en lägre produktionsnivå än 85 000 lägenheter per år 1973–77.

Förutom en lägre produktionsnivå än tidigare visar kommunernas program en försämrad planeringsberedskap. Andelen projekt som redovisar att mark- och stadsplanefrågor är lösta, exploateringsarbeten genomförda eller färdigplanerade, husen projekterade etc. är således lägre än i tidigare program. Förändringen tyder på en allmän osäkerhet i planeringen, som torde sammanhånga med ändrade efterfrågeförutsättningar.

Under de närmaste två åren 1974–75 kan färdigställandet av lägenheter väntas uppgå till omkring 80 000 per år, möjligen mindre. Nivån ligger alltså minst 10 000–20 000 lägenheter under det i kalkylerna angivna genomsnittet för återstoden av 1970-talet. Kommunernas bostadsbyggnadsprogram indikerar ett fortsatt byggande på samma nivå eller därunder fram till 1977. Det synes alltså finnas små förutsättningar för att den faktiska produktionen 1975–80 skall bli så stor som enligt de föregående kalkylerna, dvs. 90 000 lägenheter per år i genomsnitt.

3.7 Bedömning av kalkyler och produktionsförutsättningar

De utförda kalkylerna är naturligtvis osäkra i den meningen att om någon förutsättning ändras så ändras också resultaten. En del av dessa förutsättningar ligger utanför bostadspolitikerna och kan inte påverkas av bostadspolitiska medel. Det gäller främst befolkningsutvecklingen totalt i riket, befolkningens fördelning inom landet, inkomstutveckling och till väsentlig del hushållsbildningen. Alltså de faktorer som bestämmer ökningen av antalet lägenheter och hushåll.

Om exempelvis nettoinvandringen helt skulle upphöra under 1970-talet eller bli fördubblad så innebär det att hushållstillskotten sjunker eller ökar med i genomsnitt omkring 5 000 per år. En något större förändring skulle inträffa om den relativa hushållsbildningen plötsligt upphörde att öka eller stegrades till det dubbla t. ex. på grund av stora inkomstförändringar eller ändrade

värderingar i fråga om hushållsbildning. Man skulle i det förstnämnda fallet behöva bygga ett mindre antal, men i genomsnitt större lägenheter.

Det är i och för sig en självklarhet att man av de antydda skälen måste räkna med en osäkerhet av storleksordningen t. ex. $\pm 10\,000$ lägenheter per år. Planeringen innebär bl. a. att behärska denna osäkerhet så att den inte leder till våldsamma svängningar på kort sikt.

Osäkerheten i avgångskalkylerna är av annan karaktär. I och för sig ligger en osäkerhet i själva antagandena. Det äldre beståndet kan saneras utan sammanslagning eller rivning av lägenheter, och nybyggnadsbehovet blir då mycket mindre medan ombyggnaderna måste öka i antal lägenheter. Konsekvensen blir dock att ett bestånd av smålägenheter konserveras och sätter stopp för möjligheten att förändra hushållssammansättningen i bostadsområdena.

En helt annan fråga är om det kommer att finnas förutsättningar för en förskjutning i efterfrågan från äldre till nya eller moderniserade lägenheter i tillräcklig omfattning och om planeringen möjliggör en omfattande modernisering.

På båda dessa punkter finns det skäl att hysa allvarliga farhågor.

Som förut påpekats finns inemot hälften av saneringsbeståndet i flerfamiljshus i de tre storstadsområdena. Det är i dessa områden som vi också för närvarande har de starkaste tendenserna till minskning av bostadsbyggandet. Där finns också de mest utpräglade prisproblemen på bostadsmarknaden. Detta gäller såväl i fråga om flerfamiljshus från olika byggnadsperioder, med olika kvalitet och olika lägen, som mellan å ena sidan hyres- och bostadsrättslägenheter och å andra sidan egnahem och olika former av andelslägenheter. Resultatet av dessa prisskillnader blir att det sker en läsning i bostadsbeståndet och en spontan uppflyttning från sämre till bättre lägenheter inte sker i önskvärd omfattning. Den stimulans till sanering som skulle erhållas om efterfrågan på lägenheter av sämre kvalitet viker eller visar sig mindre stabil går

därigenom förlorad.

Förekomsten av lediga lägenheter i nybyggda hus samtidigt som lägenheter med mycket låg standard efterfrågas till relativt sett höga priser är ett symptom på de här antydda problemen.

Sammanfattningsvis kan man vid en konfrontation av kalkylresultat med verkligheten konstatera följande.

Det finns en självklar osäkerhet i fråga om bostadsbehovets tillväxt i antal lägenheter, men avvikelser kan tänkas både uppåt och nedåt och är av måttlig storlek. De senaste årens erfarenheter visar att den standardhöjande efterfrågan är för svag och att prisskillnaderna mellan olika delar av beståndet är för stora för att sanering i den i kalkylerna diskuterade omfattningen skall bli möjlig. En förutsättning för att det kalkylerade byggandet skall komma till stånd är således att pris- och efterfrågeförhållanden ändras.

Planeringen är åtminstone för något år framtid svag, men möjligheterna att förbättra den torde vara goda och den kan knappast betraktas som ett oöverkomligt hinder för ökad sanering och byggande.

Med den efterfrågesituation som nu föreligger är det inte troligt att nyproduktionen under de närmaste åren kan komma upp till de 90 000–100 000 lägenheter som skulle behövas enligt kalkylerna. En minskning till 70 000–80 000 lägenheter förefaller troligare. Detta kan i förhållande till kalkylerna antas medföra att saneringen blir mindre och förbättringen av bostadsstandarden svagare. Hushållsbildningen kan också komma att hämmas. Någon reserv av lediga lägenheter i det äldre beståndet som skulle kunna underlätta omflyttning uppkommer inte. Det är på grund av pris- och efterfrågeförhållandena ändock osäkert om de lediga lägenheterna i senare årgångar av flerfamiljshus kommer att minska i antal.

3.8 Lägenhetsfördelningen i nyproduktionen

3.8.1 Förändring av det nuvarande bostadsbeståndet

Trångboddheten är i huvudsak lokaliserad till tätorterna och där till flerfamiljshusen. Diskussionen av beståndets sammansättning och förändring begränsas därför till tätorterna. Lägenheternas relativa fördelning efter storlek var där följande 1970.

	1 000-tal lägenheter	Därav i %				
		1 rk 1 rk m. m.	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk
Flerfamiljshus	1 812	29	34	26	8	3
Småhus	823	4	11	23	32	30
Hela beståndet	2 635	21	27	25	15	12

Över 60 % av lägenheterna i flerfamiljshusen var högst två rum och kök och uppfyller alltså inte utrymmesbehovet för trepersonshushåll, om man håller sig till normen ”högst två boende per sovrum”. Bara 11 %, dvs. lägenheter om minst fyra rum och kök, uppfyllde minimikraven för fem personer. Småhusen bestod till 85 % av lägenheter med minst tre rum.

Det befintliga beståndet förändras genom sammanslagning och avgång av lägenheter. Sanering av kvalitetsgrupperna 3–7 skulle således innebära att antalet smålägenheter minskar, men i vilken omfattning detta sker blir beroende av hur saneringen kommer att fördelas på totalsanering och modernisering och i vilken utsträckning lägenheter slås ihop vid modernisering.

Enligt det med A betecknade exemplet i avsnitt 3.4 beräknas förändringen av beståndet i tätorterna bli följande.

	1 000-tal	Därav i %				
		1 rk 1 rk m. m.	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk
Lägenheter 1970	2 635	21	27	25	15	12
Lägenheter 1980	2 293	15	26	29	17	13

Enligt de tillämpade antagandena skulle saneringen medföra en betydande minskning av andelen ettrumslägenheter, från 21 till 15 % av hela beståndet. Flerfamiljshusen skulle dock även efter förändringen komma att domineras av ettrums- och tvårumslägenheter. Möjligheterna för hushåll med mer än två boende att erhålla tillräckligt stora lägenheter i flerfamiljshusen måste bedömas som tämligen små.

Skillnaden i lägenhetsfördelning och i genomsnittlig lägenhetsstorlek mellan småhus och flerfamiljshus skulle öka något. Antalet rumsenheter per 100 lägenheter ökar således från 488 till omkring 530 i småhus och från 313 till omkring 330 i flerfamiljshus. Småhuslägenheterna skulle genomsnittligt komma att innehålla litet mer än fyra bostadsrum och lägenheterna i flerfamiljshus omkring 2,5 rum.

Det måste understrykas att den genomförda kalkylen bygger på förutsättningen att hela det halvmoderna och omoderna bostadsbeståndet saneras och att saneringen leder till en genomgripande förändring av lägenhetsfördelningen. Om detta är ett realistiskt antagande med hänsyn till *nuvarande* prisstruktur samt ekonomiska och bostadspolitiska förutsättningar har inte diskuterats. Det kan dock allmänt förmodas att antagandet knappast kan bli realiserat för flerfamiljshusens del om inte de ekonomiska förutsättningarna förändras.

En betydande förändring av lägenhetsfördelningen, som är önskvärd med hänsyn till utrymmesstandarden och för att möjliggöra en allsidigare hushållsfördelning i bostadsområdena, strider mot önskemål om att hushållen i stor utsträckning skall kunna bo kvar eller flytta tillbaka efter sanering.

Om förändringarna inte blir så stora i saneringsbeståndet blir konsekvenserna härav a) att förbättringen av utrymmesstandarden i högre grad måste tillgodoses genom nyexploatering eller ändring av befintliga moderna lägenheter b) att saneringsbeståndet förblir ensidigt sammansatt (möjligen kan det dock kompletteras) c) att skillnaden i lägenhetsfördelning mellan äldre och nya områ-

den förblir stor och kanske ökar. Detta medför i stort sett att större hushåll bara får nya områden och äldre småhus att välja på, om de inte skall bli trångbodda.

3.8.2 Behov av olika lägenhetstyper

Behovet av olika lägenhetstyper är beroende av hushållens storleksfördelning samt av inriktningen av deras efterfrågan. Därvid tänkes hushåll med svag betalningsförmåga erhålla ett bostadspolitiskt stöd så att de stimuleras att efterfråga lägenheter där de åtminstone inte anses vara trångbodda.

Samspelet mellan förändringar av utbudet, priser för olika slags lägenheter och hushållens efterfrågan, som påverkas av både demografiska och ekonomiska faktorer, är komplicerat. Det bör särskilt framhållas att minskningen av andelen trångbodda hushåll har svarat för bara en mindre del av efterfrågan på ökat bostadsutrymme. Den största ökningen erhålls genom att utrymmesstandarden för stora grupper av hushåll ökar utöver miniminormen. Detta kan kanske betraktas som en självklarhet. För den totala efterfrågan på bostäder måste det betyda mycket mer om de 84 % av hushållen — omkring 2,6 miljoner — som inte är trångbodda ökar sin efterfrågan rätt måttligt än om återstående 16 % — knappt en halv miljon — tar ett stort steg uppåt.

Avvecklingen av trångboddhet underlättas av att hushållen i genomsnitt blir allt mindre. Mellan 1965 och 1970 minskade således antal boende per hushåll från 274 till 260 och med de antaganden som gjorts om hushållsbildningen kan minskningen väntas fortsätta till omkring 245 boende per 100 hushåll 1980. Den årliga minskningen skulle alltså bli endast hälften så stor som 1966–70 men ändå betydande.

Någon närmare analys av vad förändring av befolkningens åldersfördelning och ökningen av hushållskvoterna kan betyda för hushållens spridning på storleksklasser har ännu inte kunnat göras på grundval av FoB-uppgifter från 1970. Eftersom befolkningsammansättningen inte kan väntas avvika

väsentligt från beräkningar i tidigare prognoser kan dock tillämpas samma antaganden som i dessa om hushållens relativa storleksfördelning. Nedanstående antagande 1980 är detsamma som tillämpades i bostadsstyrelsens prognos 1970.

Boende per hushåll	Faktiskt		Antagande 1980
	1960	1970	
1	20	25	28
2	27	30	32
3	22	19	18
4	18	16	14
5+	13	10	8
Summa	100	100	100

Detta antagande innebär att antalet enpersons- och tvåpersonshushåll skulle öka starkt, med 20–25 % på 10 år eller i absoluta tal 180 000–190 000 för vardera hushållsgruppen. Antalet hushåll med minst tre boende beräknas däremot minska med någon procent, eller i absoluta tal 10 000–20 000.

Vi kan knappast bedöma om det finns förutsättningar för en lika stark ökning av utrymmesstandard under 1970-talet som under 1960-talet. Om man tills vidare antar att antalet rumsenheter per person ökar i absoluta tal lika mycket under 1970-talet som mellan 1960 och 1970, synes det dock rimligt att detta inte innebär någon väsentlig underskattning av den möjliga efterfrågeökningen. Antalet rumsenheter per 100 personer skulle därigenom öka till 170.

Om en sådan genomsnittlig utrymmesökning också medför att trångboddheten avvecklas är en fördelingsfråga. Det kan endast sägas att det finns förutsättningar för en sådan avveckling om inte bostadsutrymmet blir ojämnare fördelat än nu, dvs. om inte vissa hushållsgrupper får en mycket stark utrymmesökning och andra släpar efter.

På grundval av erfarenhetsvärden i fråga om lägenheternas fördelning på storleksklasser vid olika genomsnittlig lägenhetsstorlek har gjorts följande fördelning av bostadsbeståndet i tätorter 1980. Till jämförelse redo-

visas även uppgifter om förändringen 1960–70.

Bestånd	Andel (%) lägenheter					Summa
	1 rk 1 rk m. m.	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	
1960	30	31	23	10	6	100
1970	21	27	25	15	12	100
1980	12	23	29	19	17	100

3.8.3 Nyproduktion

Nyproduktionen erhålles som skillnad mellan det önskvärda beståndet 1980 och det kvarvarande äldre bostadsbeståndet. Lägenhetsfördelningen i nyproduktionen skulle då enligt föregående antaganden bli följande som genomsnitt för hela 1970-talet.

-1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	Summa
6	15	28	24	27	100

Jämfört med den beräknade fördelningen av produktionen under de första fyra åren av 1970-talet innebär kalkylen att andelen ett- och tvårumslägenheter skulle behöva minska starkt, från 33 till 21 %, och ersättas med större lägenheter.

Vi kan också se på konsekvenserna om den i 1972 års nyproduktion gällande lägenhetsfördelningen bibehålls vid en genomsnittlig produktionsnivå av 80 000 lägenheter per år, lika fördelade på småhus och flerfamiljshus. På grund av den stora andelen småhus skulle lägenhetsfördelningen förskjutas starkt mot större lägenheter och få ungefär följande sammansättning.

	1 rk 1 rk m. m.	2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk	Summa
1975–80	11	17	24	24	24	100
1971–80	12	18	25	23	22	100

Den sistnämnda produktionsinriktningen skulle ge ett större tillskott av rymliga lägenheter under senare delen av 1970-talet än under de senaste åren. Om den också skulle ge bättre förutsättningar för att avveckla trångboddhet är svårt att bedöma. Detta är

beroende av dels i vilken utsträckning småhusen kan bli ekonomiskt tillgängliga även för hushåll med svag betalningsförmåga, dels i vilken utsträckning större lägenheter frigörs i det äldre beståndet genom småhusbyggnaden och kan övertas av hushåll som inte önskar eller kan bo i småhus.

Resultaten av den genomförda typen av kalkyler är mycket känsliga för ändringar i antaganden och särskilt gäller detta givetvis om resultat som avser nettoförändringar eller nyproduktion.

Av grundläggande betydelse är de förändringar som faktiskt kan komma till stånd i det äldre bostadsbeståndet. Om saneringen där blir av mindre omfattning, eller medför ett mindre antal sammanslagningar av lägenheter, blir konsekvensen – om man bortser ifrån möjligheten att de äldre lägenheterna blir tomma utan att saneras – en nedgång i nyproduktionen. För att uppnå samma förbättring i utrymmesstandarden borde då nyproduktionen i högre grad förskjutas mot större lägenheter.

De avvikelser som konstaterats mellan kalkylerad sammansättning av nyproduktionen och den faktiska lägenhetsfördelningen under senare år bör inte tillmätas för stor betydelse. Avvikelserna ligger inom de felmarginaler som man måste räkna med. Vidare kan antagandet om genomsnittlig utrymmesstandard, 170 rumsenheter per 100 per-

soner, betraktas som högt. Även vid en något svagare ökning och större antal smålägenheter kan en avveckling av trångboddhet vara möjlig. Den slutsats man kan dra är i stort sett att om det inte på kort sikt skulle finnas efterfrågeförutsättningar för en större andel rymliga lägenheter i nyproduktionen, så blir resultatet en något långsammare förbättring av utrymmesstandarden och ett på längre sikt ökat behov av att förändra lägenhetsammansättningen i det befintliga beståndet.

Risken för att den nuvarande produktionsinriktningen leder till alltmer ensidigt sammansatta bostadsområden med å ena sidan små hushåll och en liten andel större hushåll med svag ekonomi och låg utrymmesstandard i flerfamiljshus samt å andra sidan större hushåll och över huvud taget ekonomiskt bättre situerade i småhus synes vara det allvarligaste aktuella problemet. Med samma produktionsinriktning som 1973 och de i det föregående tillämpade förutsättningarna i övrigt skulle tätorterna således få ungefär den i *tabell 3.7* angivna sammansättningen av bostadsbeståndet 1980.

Det bör understrykas att den beräknade fördelningen är baserad på ett saneringsantagande som med nuvarande marknadsförutsättningar måste betraktas som mycket optimistiskt. Om förändringen av det äldre bostadsbeståndet inte blir så stor ökar skillnaderna mellan småhus och flerfamiljshus. Från produktionssynpunkt kan problemen komma att bli mer påtagliga om några år, då man kan räkna med att det, med oförändrad efterfrågeinriktning, sker en nettominskning i efterfrågan på flerfamiljshus. Möjligheterna att upprätthålla en nyproduktion av sådana kan alltså i många tätorter bli helt beroende av avgång i det äldre beståndet.

Tabell 3.7 Beräknad sammansättning av tätorternas bostadsbestånd 1980 förutsatt att 1973 års produktionsinriktning bibehålls.

	1 000-tal lägenheter	Därav i %			
		högst 2 rk	3 rk	4 rk	5+ rk
<i>Totalt</i>					
Flerfamiljshus	2 023	55	33	9	3
Småhus	1 120	7	19	36	38
<i>Byggda – 1970</i>					
Flerfamiljshus	1 558	56	31	9	4
Småhus	735	9	21	35	35
<i>Byggda 1971–80</i>					
Flerfamiljshus	465	53	37	9	1
Småhus	385	4	7	41	48

4.1 Inledning

I de föregående kapitlen har det befintliga bostadsbeståndet behandlats och relaterats till hushållen. Vi har också gjort en bedömning av det framtida bostadsbyggnadsbehovet uttryckt i antal lägenheter. Denna bedömning innefattar inte någon kvantitativ beräkning av hur ekonomiska faktorer kan komma att påverka framtida bostadskonsumtion. I det följande redovisas i stället ett underlag för en kvalitativ bedömning av utvecklingstendenser för bostadsefterfrågan.

4.2 Bostadskonsumtion enligt nationalräkenskaperna

Nationalräkenskaperna är den normalt utnyttjade källan för uppgifter om bostadskonsumtion i Sverige. Med bostadskonsumtion avses där ett beräknat marknadsvärde av allt nyttjande av bostäder inklusive fritidsbostäder. I bostadskonsumtionen ingår således dels hushållens hyror och avgifter till bostadsrättsföreningar och utgifter för räntor, underhåll och drift i egnahem och fritidshus, dels en beräknad ränta på grundavgift i bostadsrättsföreningar och på hushållens eget kapital i egnahem och fritidshus. Hushållens eget kapital utgör därvid skillnaden mellan fastighetens beräknade marknadsvärde och de skulder som belastar fastigheten. I den totala bostadsposten ingår även hushållens kostnader för uppvärmning och

övrig förbrukning av elektrisk energi, hushållsgas o dyl. Bränsle- och elförbrukningen redovisas som en särskild post men kan inte fördelas på olika bostadsformer eller detaljändamål.

Bostadsposten inklusive bränsle och elström uppgick 1971 till drygt 21 miljarder kronor i löpande priser eller till 22 % av den privata konsumtionen. Härav utgjorde de permanenta bostäderna frånsett bränsle och elström 74 % samt bränsle och elström 18 %. Eftersom den sistnämnda posten även omfattar fritidshus kan man uppskatta konsumtionen av permanenta bostäder inklusive bränsle och elström för dessa 1971 till drygt 19 miljarder kronor eller 20 % av den privata konsumtionen. Fördelningen på detaljposter framgår av följande, *tabell 4.1*.

Vid jämförelse med beståndets sammansättning framstår nyttjandevärdet av småhus som högt i förhållande till hyror och avgifter

Tabell 4.1 Bostadskonsumtion 1971 enligt nationalräkenskaperna

	Milj. kr	I %
Bostad, bränsle och elström	21 194	100
Bostad och vattenavgifter		
för permanenta bostäder	15 635	74
Hyror och årsavgifter	6 765	32
Nyttjandevärde av småhus	8 870	42
Nyttjandevärde av fritidshus	1 680	8
Material för egna reparationer	88	0
Bränsle och elström	3 791	18

till bostadsrättsföreningar och de båda posterna är knappast fullt jämförbara mått på bostadskonsumtion. Det är därför skäl att särskilt understryka den stora vikt som avkastningen av ägarnas eget kapital har för konsumtionsberäkningen. Denna del omfattar i grundkalkylen drygt en tredjedel av småhusens nyttjandevärde. Räntesatsen vid avkastningsberäkningen, som motsvarar bankernas inlåningsränta för kapitalräkning, har stor betydelse för kalkylen. Man kan givetvis tänka sig andra beräkningsmetoder som ger ett högre eller lägre värde för egnahemsnyttjande, men ingen sådan metod är invändningsfri.

För senare hälften av 1960-talet var ökningen av bostadskonsumtionen inklusive fritidshus, bränsle och elström 19 % eller något större än den relativa ökningen av den privata konsumtionen som under samma tid var ca 17 %. Bostadspostens andel av den privata konsumtionen ökade med knappt en halv procentenhet från 20,4 % 1965 till 20,8 % 1970.

Ser man till de olika posterna i bostadskonsumtionen kan konstateras betydande skillnader i utveckling och icke oväsentliga förändringar i deras relativa fördelning. Fritidshusen har således ökat med omkring 7 % per år och posten bränsle och elström ungefär lika mycket. I den sistnämnda posten kan antas att ökningen av elström för hushållsapparater o. dyl. har varit särskilt stark. Volymökningen för permanenta bostäder exklusive bränsle och elström var däremot endast omkring 2,5 % per år mellan 1965 och 1970 och deras andel av den privata konsumtionen minskade något, från 15,6 till 15,1 %.

Utvecklingen mellan 1970 och 1971 avviker väsentligt från genomsnittet för den föregående femårsperioden. Bostadskonsumtionen ökade med 2,6 % medan den privata konsumtionen totalt minskade med 1 %. Samtidigt kan konstateras att tillväxten för fritidshus samt bränsle och elström låg betydligt under genomsnittet för den föregående femårsperioden.

Detaljuppgifter för 1972 saknas ännu. Den totala konsumtionsökningen för bostä-

der uppskattas emellertid till 2,6 %, medan den privata konsumtionen ökade med 2,3 %. Nedgången i bostadsbyggandet får full effekt för konsumtionsökningen först under 1973–74, då bostadskonsumtionen kan väntas öka svagare än den totala privata konsumtionen.

4.3 Samhällsåtgärder som påverkar bostadskonsumtionen

De bostadspolitiska instrument som påverkar bostadskonsumtion i ekonomisk bemärkelse är av två slag, dels åtgärder som påverkar bostädernas pris och dels åtgärder som stimulerar bostadskonsumtion för grupper av hushåll vid givna priser.

Bostadsbeskattningen har hittills betraktats som fristående från bostadspolitiken och är inte avsedd att ha en selektiv konsumtionsstimulerande effekt. Den har numera de facto sådana effekter på bostadsefterfrågans inriktning att den måste beaktas i samband med en redogörelse för de ekonomiska medlen i bostadspolitiken.

Med *bostadspriser* avser vi i det följande vid hyresrätt hyran, vid bostadsrätt dels grundavgift/överlåtelsepris och dels löpande avgifter till bostadsrättsföreningen samt vid äganderätt dels köpeskilling och dels löpande utgifter för kapital, underhåll och drift.

Bostadspriser i denna bemärkelse är priser som utgår för bostaden oavsett vilket hushåll som bor i den.

Med *bostadskostnad* menar vi däremot den nettokostnad ett enskilt hushåll har för att bo i en viss bostad under en avgränsad tidsperiod, dvs. det löpande bostadspriset (hyra, avgift till bostadsrättsförening eller egna utgifter för kapital, underhåll och drift) minus bostadstillägg och skatteeffekter.

Eftersom priser och kostnader är olika uppbyggda vid olika upplåtelseformer är mer förfinade försök till jämförelser mellan upplåtelseformerna i detta avseende mindre meningsfulla med de angivna definitionerna.

4.3.1 Bostadspolitiska åtgärder som påverkar bostadspriser

De bostadspolitiska instrument som påverkar bostadspriserna är främst åtgärder för att förändra fastighetsägarestrukturen, hyresregleringslagstiftningen, hyreslagstiftningen och bostadslånegivningen.

Förändringen av fastighetsägarestrukturen under efterkrigstiden har inneburit att allmännyttiga (kommunala) och kooperativa bostadsföretag nu är ägare till mer än hälften av lägenheterna i flerfamiljshus. Bakom denna strävan från stat och kommun att vidga de allmännyttiga och kooperativa företagens andel av bostadsmarknaden ligger i den del prisbildningen beröres en ambition att förhindra att den bostadsbrist som varit aktuell under nästan hela efterkrigstiden skulle medföra höjda bostadspriser. De allmännyttiga och kooperativa företagen skall drivas enligt självkostnadsprincipen; höjs bostadspriserna totalt i företagens fastighetsbestånd skall detta bero på att företagens kostnader har ökat – inte på att efterfrågan i sig gör prishöjningar möjliga.

De offentliga och kooperativa företagen på bostadsmarknaden har ökat sin andel av det totala antalet lägenheter i flerfamiljshus från 20 % år 1945 till 57 % år 1970. Detta innebär att mer än 1 miljon lägenheter ägdes av självkostnadsföretag 1970. Inte fullt 800 000 lägenheter i flerfamiljshus var år 1970 i privat ägo.

Hyresregleringen omfattar för närvarande inte fullt 400 000 av dessa 800 000 privat ägda lägenheter i flerfamiljshus. Hyresregleringen tillkom år 1942 för att förhindra efterfrågebetingade hyreshöjningar. Från och med den 1 oktober 1972 gäller hyresregleringslagen för enskilt ägda hyreslägenheter byggda före 1958 i 43 större och/eller expanderande kommuner. Hyran i de hyresreglerade lägenheterna fastställdes före den 1.10.1972 av offentliga myndigheter. Efter detta datum fastställs hyrorna i huvudsak genom förhandlingar mellan fastighetsägare eller fastighetsägareorganisation och hyresgästorganisation. Den avtalade hyran får dock inte överstiga

lägenhetens bruksvärde. Kan inte parterna enas fastställs hyran av hyresnämnd. Hyresnämndens beslut kan överklagas hos statens hyresråd.

Hyreslagen (12 kap. jordabalken) bygger på principen om avtalsfrihet beträffande hyressättning mellan bostadsmarknadens parter men ger också möjligheter till rättslig prövning av hyran. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas om den ej är oskäligen, dvs. inte är väsentligt högre än hyrorna för likvärdiga lägenheter på orten eller alltför hög i förhållande till hyrorna i nyproduktionen. Vid fastställelse av priset/hyran i en enstaka fastighet saknar således de kostnader för kapital, underhåll och drift som belastar fastigheten i princip betydelse för hyressättningen. Man tar i stället hänsyn till en genomsnittlig prisnivå som naturligtvis är avhängig av en genomsnittlig kostnadsnivå. Anser en hyresgäst att en utgående eller begärd hyra är oskäligen kan han begära hyresprövning i hyresnämnd och fastighetsdomstol. Anses hyran därvid oskäligen nedsatts den till ett skäligt belopp.

En *ny statlig långgivning* till bostäder infördes år 1968 i samband med avvecklingen av tidigare utgående räntesubventioner. Därvid infördes räntelån och s. k. paritetslån. Denna nya form av långgivning kallas paritetslånesystemet. Lånesystemet innebär att kapitalkostnaderna för en fastighet omfördelas i tiden. De är lägre när fastigheten är ny och stiger sedan i den takt Kungl. Maj:t varje år fastställer efter förslag av statistiska centralbyrån. Inom dess paritetstalsnämnd utreds hur bl. a. byggnadskostnadsutvecklingen bör påverka kapitalkostnadsutvecklingen i det paritetsbelånade bostadsbeståndet. I en nybyggd allmännyttig eller kooperativ fastighet innebär idag systemet att bostadsföretaget betalar ca 65 % av kapitalkostnaderna med hyresintäkter och lånar resten av staten. Hyran/avgiften för en normal lägenhet om tre rum och kök kan härigenom bli ca 225 kronor lägre per månad. Den totala skuldökningen på ränte- och paritetslån till småhus och flerfamiljshus var 1 033 miljoner kronor för budgetåret 1972/73.

Det har tidigare framgått att det inte längre finns någon direkt koppling mellan fastighetsägarens kostnader och hyran. De allmännyttiga och kooperativa företagens dominans i nyproduktionen garanterar dock att paritetslånesystemet blir av avgörande betydelse för prissättningen i nyproduktionen.

Paritetslånesystemet utreds för närvarande av bostadsfinansieringsutredningen.

Försäljningspriser vid förstagångsförsäljning av statligt belånade gruppbyggda småhus fastställes av länsbostadsnämnd. 1972 omfattade denna priskontroll 18 450 småhus eller 50 % av det totala antalet färdigställda småhus.

4.3.2 Bostadspolitiska åtgärder som stimulerar bostadskonsumtion

I samband med den tidigare omtalade avvecklingen av räntesubventionerna och införandet av den nya bostadslångivningen beslutades om *bostadstillägg* till barnfamiljer. Detta innebar en utvidgning av de tidigare utgående familjebostadsbidragen.

Bostadstillägget består av två delar, statligt och statskommunalt bostadstillägg. Det statliga bostadstillägget är ett inkomstprövat bambidrag och lämnas därför utanför detta sammanhang. Det statskommunala bostadstillägget skall trygga tillgången till en god bostad vid ett för inkomst och försörjningsbörda alltför högt bostadspris. Tilläggets storlek är således beroende av de tre faktorerna statligt taxerad inkomst, antal barn och bostadsprisets storlek. Kostnaderna för det statskommunala bostadstillägget till barnfamiljer budgetåret 1973/74 beräknas uppgå till ca 500 miljoner kronor, varav kommunerna står för en tredjedel och staten för två tredjedelar.

Den 1.1.1974 införes ett motsvarande bostadstillägg för låginkomsttagare utan barn. Kostnaderna för detta kan beräknas uppgå till ca 100 miljoner kronor för helt år.

Bostadstillägg till folkpensionärer är helt kommunala. Bidragsreglerna varierar från kommun till kommun men ofta betalar kom-

munerna i stort sett pensionärernas hela bostadspris om folkpensionen är enda inkomst. Kommunernas kostnader för dessa tillägg var 1972 1 074 miljoner kronor.

4.3.3 Bostadsbeskattning

Bostadsbeskattningens effekter på bostadspriser och bostadskostnader är svåröverskådliga och skall inte beskrivas mer ingående i detta sammanhang. En översikt av bostadsbeskattningen gjordes av bostadsbeskattningsutredningen i betänkandet Bostadsbeskattning (Ds Fi 1971:14). Se även avsnitt 5.3.2.

Inkomst av en- och tvåfamiljsfastigheter beräknas sedan mitten av 1950-talet i allmänhet enligt en schablonmetod, liksom inkomst av fastigheter tillhöriga allmännyttiga bostadsföretag och bostadsföreningar. Bostadsfastighet som ingår i jordbruk eller rörelse berörs inte av schablontaxeringen. Metoden innebär i princip att en andel av fastighetens taxeringsvärde (som står i relation till fastighetens marknadsvärde) betraktas som intäkt av fastigheten. Från denna intäkt får avdrag göras för räntekostnader och tomträttsavgäld. Ägaren av småhusfastigheten får dessutom göra ett extra avdrag på f. n. 500 kronor per år. Uppstår ett överskott av fastigheten inkomstbeskattas detta. Uppstår däremot ett underskott dras detta av från andra inkomster och reducerar därigenom den beskattades inkomstskatt. När schablontaxeringen infördes låg schablonintäktstalet och statslåneräntan på samma nivå. Varken överskott eller underskott uppstod således normalt vid inkomstbeskattningen. För närvarande är statslåneräntan 7,25 % och intäktschablonen 3 % för allmännyttiga företag och bostadsrättsföreningar och 2 % för den helt dominerande andelen enfamiljsfastigheter. En schablontaxerad fastighet som är belånad till taxeringsvärdet visar således numera alltid ett stort underskott. Allmännyttiga företag och bostadsrättsföreningar kan normalt inte utnyttja detta underskott då de inte har några inkomster som kan reduceras genom underskottsavdrag. Ägaren av en enfamiljsfastighet

har däremot normalt inkomst av tjänst eller av rörelse. Fastighetens underskott reducerar därför hans inkomstskatt. Enligt bostadsbeskattningsutredningens betänkande beräknades det totala nettounderskottet för enfamiljsfastigheter till 1,2 miljarder kronor taxeringsåret 1972. Enligt vissa beräkningar ökar nu underskottet årligen med ca 300 miljoner kronor, *bilaga 3*. Detta innebär att skattereduktionen för hushåll i enfamiljsfastigheter klart torde överstiga det statskommunala bostadstillägget till barnfamiljer. Budgetåret 1973/74 beräknades detta uppgå till ca 500 miljoner kronor.

Samtliga fastighetsägarekategorier betalar dessutom kommunal inkomstskatt på garantibelopp. Garantibeloppet är 2 % av fastighetens taxeringsvärde.

Bostadsbeskattningen utreds för närvarande av bostadsskattekommittén.

Av det ovan sagda framgår att bostadstilläggen och skattereduktionen har motsatta effekter. Bostadstilläggen för barnfamiljer minskar med ökande inkomster. Vid en hyra på 550 kronor per månad är tillägget 1973 70 kronor per månad för en ettbarnsfamilj med en statligt taxerad inkomst på 31 000 kronor. Vid en inkomst på 35 000 kronor är tillägget 10 kronor och upphör helt att utgå vid högre inkomster. Skattereduktionen för ägare av småhus ökar däremot med ökande inkomst som en följd av det progressiva skattesystemet.

Underskottsavdragen för småhus påverkar också småhusägarens bostadstillägg. Den taxerade inkomsten reduceras nämligen, vilket medför att bostadstillägget blir högre. Möjligheten att tillgodogöra sig underskottsavdrag vid inkomstprövning av bostadstillägg begränsades av 1973 års riksdag till underskott på maximalt 4 000 kronor.

4.4 Bostadspriser

4.4.1 Hyresrätt

Uppgifter om hyror i bostadsbeståndet och i nyproduktionen finns i statistiska centralbyråns bostads- och hyresundersökningar

(BHU) respektive statistiska centralbyråns uppgifter om inflyttningshyror m. m. i statligt belånade flerfamiljshus. Samtliga uppgifter avser hyror inklusive bränsle.

BHU-undersökningarna redovisar hyror i bostadsbeståndet för hittills fyra år, *tabell 4.2 och 4.3*.

BHU-materialet är regionindelad vilket gör att vissa regionala variationer i hyresnivåer kan avläsas. Hyror i storstadsområdena är högre än i riket som helhet, i Storstockholm t. o. m. avsevärt högre, *tabell 4.4*.

Tabell 4.2 Hyror i lägenheter om 2 rk. Hela riket. Kr/år.

	Modern byggd 1956-	Modern byggd -1955	Halv-modern	Omodern
1969	4 400	3 200	2 200	2 100
1970	4 600	3 400	2 400	2 200
1971	4 900	3 500	2 500	2 400
1972	5 200	3 700	2 700	2 500

Tabell 4.3 Hyror i lägenheter om 3 rk. Hela riket. Kr/år.

	Modern byggd 1956-	Modern byggd -1955	Halv-modern	Omodern
1969	5 600	4 000	2 800	2 900
1970	5 900	4 200	2 900	3 000
1971	6 200	4 400	3 200	3 500
1972	6 500	4 700	3 200	3 700

Tabell 4.4 Hyror i lägenheter om 3 rk. Modern byggd 1956-. Hela riket = 100.

	Hela riket	Stor-Stockholm	Stor-Göteborg	Övriga kommuner > 50 000 inv.
1972	100	112	105	98

Av större vikt än de regionala variationerna i hyresnivåer, som kan tänkas kompenseras av regionala variationer i inkomstnivåer, är variationerna i hyresnivå mellan de olika årgångarna av lägenheter, *tabell 4.5*.

Dessa variationer framstår som ännu större om de senast byggda lägenheterna redovisas i flera åldersgrupper.

Inflyttningshyrorna kan följas från 1967 genom bostadsstyrelsens statistik som övertogs av statistiska centralbyrån 1970, *tabell 4.6 och 4.7*.

Tabell 4.5 Hyror i lägenheter om 3 rk. Hela riket. Modern byggd 1956– = 100.

	Modern byggd 1956-	Modern byggd -1955	Halv-modern	Omodern
1972	100	72	50	57

Tabell 4.6 Inflyttningshyror i lägenheter om 2 rk i statligt belånade flerfamiljshus. Hela riket. Kr/år.

	Allmännyttiga företag	Enskilda företag
1967 ¹	4 800	5 100
1968	5 100	5 600
1969	5 200	5 400
1970	5 400	5 700
1971	5 700	6 200
1972	6 000	6 500

¹ Avser 1:a, 2:a och 3:e kvartalet

Tabell 4.7 Inflyttningshyror i lägenheter om 3 rk i statligt belånade flerfamiljshus. Hela riket. Kr/år.

	Allmännyttiga företag	Enskilda företag
1967 ¹	6 000	6 300
1968	6 300	6 900
1969	6 500	6 900
1970	6 600	7 000
1971	6 900	7 900
1972	7 200	7 900

¹ Avser 1:a, 2:a och 3:e kvartalet

Förändringarna i inflyttningshyror under perioden framgår klarare av nedanstående indexserie, *tabell 4.8*.

Inflyttningshyrorna i de allmännyttiga företagens lägenheter har således ökat med i genomsnitt ca 4 % per år och i de enskilda företagens lägenheter med ca 5 % per år.

Den stora variationen i hyror mellan olika årgångar av lägenheter framstår klarare om inflyttningshyrorna jämföres med BHU-materialet. Exempelvis var inflyttningshyran i en lägenhet om 3 rk i Storstockholm byggd 1972 ca 20 % högre än hyran 1972 i motsvarande lägenhet byggd 1961–65. I Storgöteborg var motsvarande skillnad 26 %.

Inflyttningshyrorna uppvisar samma regionala variationer som hyrorna i bostadsbeståndet, *tabell 4.9*.

Som tidigare nämnts kan de regionala variationerna i hyresnivåer tänkas kompenseras av variationer i inkomstnivåer.

Tabell 4.8 Inflyttningshyror i lägenheter om 3 rk i statligt belånade flerfamiljshus. Hela riket. Index 1967 = 100.

	Allmännyttiga företag	Enskilda företag
1967 ¹	100	100
1968	106	109
1969	109	110
1970	110	111
1971	115	126
1972	119	126

¹ Avser 1:a, 2:a och 3:e kvartalet

Tabell 4.9 Inflyttningshyror i allmännyttiga företags lägenheter om 3 rk. Hela riket = 100.

	Hela riket	Stor-Stockholm	Stor-Göteborg	Övriga kommuner > 75 000 inv.
1972	100	112	106	98

4.4.2 Bostadsrätt

Uppgifter om årsavgifter i bostadsrättsbeståndet och årsavgifter och grundavgifter (insatser) vid förstagångsupplåtelse av bostadsrätt finns i statistiska centralbyråns bostads- och hyresundersökning (BHU) 1969 respektive statistiska centralbyråns uppgifter om inflyttningshyror m. m. i statligt belånade flerfamiljshus. Dessutom redovisar de två rikskooperativa företagen HSB och Svenska Riksbyggen viss egen statistik.

Som tidigare nämnts förekommer två typer av pris vid bostadsrätt, dels det löpande pris bostadsrättshavaren betalar till bostadsrättsföreningen (årsavgift), dels det pris bostadsrättshavaren betalar för att tillträda bostadsrätten (grundavgift eller överlåtelsepris).

Årsavgifter i bostadsrättsbeståndet kan redovisas för 1969 och årsavgifter i nyproduktionen fr. o. m. 1967. Uppgifterna avser årsavgifter inklusive bränsle.

Grundavgifter vid upplåtelse av statligt belånade bostadsrättslägenheter kan redovisas fr. o. m. 1967. Vi har däremot ingen

Tabell 4.10 Årsavgift i lägenhet om 2 rk 1969.

	Modern byggd 1956-	Modern byggd -1955
Hela riket	3 800	2 700
Storstockholm	4 300	2 800
Storgöteborg	4 300	2 900
Övriga kommuner > 50 000 invånare	3 700	2 600

Tabell 4.11 Årsavgift i lägenhet om 3 rk 1969.

	Modern byggd 1956-	Modern byggd -1955
Hela riket	4 900	3 600
Storstockholm	5 500	3 500
Storgöteborg	5 100	3 800
Övriga kommuner > 50 000 invånare	4 500	3 500

tillfredsställande information om överlåtelsepriser på bostadsrätter. Tidigare var överlåtelsepriset bundet av grundavgift och amorterat kapital på fastighetslån. Denna kontroll av överlåtelsepriserna släpptes i och med bostadsrättskontrollagens upphävande årskiftet 1968/69. Den statistik över överlåtelsepriser de rikskooperativa företagen redovisat efter kontrollagens upphävande ger inte någon fullständig bild av prisutvecklingen.

I tabell 4.10 och 4.11 redovisas årsavgifter 1969 för de moderna bostadsrättslägenheterna. De halvmoderna och omoderna bostadsrättslägenheterna redovisas inte, då de 1969 utgjorde endast 4 % av det totala beståndet på nära 400 000 lägenheter.

I tabell 4.12 och 4.13 redovisas årsavgifter och grundavgifter vid förstagångsupplåtelse av lägenheter i statligt belånade flerfamiljshus.

Tabell 4.12 Årsavgift och grundavgift (insats) i lägenhet om 2 rk i statligt belånade flerfamiljshus vid förstagångsupplåtelse. Hela riket.

	Årsavgift	Grundavgift
1967 ¹	4 600	8 000
1968	4 900	6 900
1969	4 900	5 900
1970	5 100	5 600
1971	5 500	5 800
1972	5 900	5 900

¹ Avser 1:a, 2:a och 3:e kvartalet

Tabell 4.13 Årsavgift och grundavgift (insats) i lägenhet om 3 rk i statligt belånade flerfamiljshus vid förstagångsupplåtelse. Hela riket.

	Årsavgift	Grundavgift
1967 ¹	5 800	10 300
1968	6 000	9 000
1969	6 000	7 300
1970	6 300	6 800
1971	6 700	6 900
1972	7 000	7 200

¹ Avser 1:a, 2:a och 3:e kvartalet

Den tidigare registrerade stora spridningen i hyror mellan olika årgångar av lägenheter framträder ännu klarare i bostadsrättsbeståndets skillnader i årsavgifter, *tabell 4.14*. Detta är en följd av den självkostnadsprissättning som tillämpas; varje bostadsrättsförening fastställer sina egna årsavgifter och någon utjämning av avgifter mellan olika föreningar är i princip inte möjlig.

Tabell 4.14 Årsavgift i lägenhet om 3 rk 1969. Hela riket.

	Färdigställd 1969	Modern byggd 1956-	Modern byggd -1955
1969	6 000	4 900	3 600

Som framgår av de tidigare redovisade uppgifterna om grundavgifter (insatser) vid förstagångsupplåtelse av bostadsrätt, har grundavgifterna sjunkit med ca 25 % under den aktuella perioden. Sannolikt kommer grundavgifterna att kunna sänkas ytterligare till följd av 1972 års beslut om en höjning av den övre lånegränsen för bostadskooperativa företag från 95 till 98 %. Sänkningen av grundavgifterna bör ha en återhållande effekt på överlåtelsepriserna.

Överlåtelsepriserna har sannolikt generellt sett sjunkit sedan 1969. Detta har flera orsaker. När bostadsrättskontrollagen upphävdes kvarstod flerstädes en allmän brist på bostäder. När denna brist, i vart fall på nyproducerade lägenheter, minskat eller försvunnit har detta haft effekter på överlåtelsepriserna. Bristen har dessutom försvunnit i samband med en konjunkturedgång. Där skillnaderna är stora mellan årsavgifter och bruksvärde, kan överlåtelsepriserna fortfarande vara höga. Framför allt gäller detta de äldre, moderna bostadsrättslägenheterna i storstadsregionerna.

4.4.3 Äganderätt

Den civilrättsliga dispositionsformen äganderätt vid boende förekommer nästan uteslu-

tande vid småhusboende. De helt skilda begreppen äganderätt och småhusboende har därför ofta oegentligt blivit synonyma i bostadsdebatten.

Vi har inte tillgång till några representativa statistiska uppgifter om löpande bostadspriser och bostadskostnader i ägda småhus. Delar av denna bristande statistiska information är boendeutredningens pågående s. k. småhusundersökning avsedd att täcka (utförs av statistiska centralbyrån under 1973).

Däremot har vi en viss statistisk information om köpeskillingar för ägda småhus. Denna information kommer framför allt från låneunderlagsgruppens (tillsatt av inrikesministern) uppgifter om produktionskostnader för statligt belånade gruppbyggda småhus och från köpeskillingsstatistiken.

Med utgångspunkt i låneunderlagsgruppens material kan man konstruera exempel på löpande bostadspriser (och bostadskostnader) i ägda småhus.

Det genomsnittliga statligt belånade gruppbyggda småhuset i hela riket 1972 hade en bostadsyta på 115 m² och en produktionskostnad på 148 000 kronor. Produktionskostnaden var 3 % högre än pantvärdet. Med en normal paritetsbelåning och drifts- och underhållskostnader på 25 kronor per m² innebär detta en kontantinsats på ca 19 000 kronor och ett löpande bostadspris (utgifter för kapital, drift och underhåll) på ca 10 500 per år. Fastighetens underskott blir ca 7 300 kronor det första året vilket med en marginalsatt på 50 % ger en skattereduktion på 3 650 kronor eller en bostadskostnad bortsett från bostadstillägg på 6 850 kronor, vilket understiger inflyttningshyran i de allmännyttiga företagens lägenheter om 3 rum och kök på 78 m² 1972.

Produktionskostnaden för statligt belånade gruppbyggda småhus svarar mot det försäljningspris länsbostadsnämnd fastställer vid förstagångsförsäljning, *tabell 4.15*.

De regionala variationerna är betydande. I Storstockholm låg produktionskostnaden 1972 25 000 kronor över genomsnittet för riket.

Tabell 4.15 Produktionskostnad för statligt belånade gruppbyggda småhus. Hela riket.

År	Kr/lägenhet
1964	95 000
1965	106 000
1966	118 000
1968	126 000
1969	131 000
1970	134 000
1971	143 000
1972	148 000

Bostadsstyrelsen har gjort en undersökning¹ av effekterna av den till bostadslån-givning knutna kontrollen av priserna vid förstagångsförsäljning. Man har därvid jämfört faktiska försäljningspriser för icke statligt belånade gruppbyggda småhus (alltså fria från priskontroll) med de försäljningspriser länsbostadsnämnd skulle ha godkänt om husen varit statligt belånade. Av undersökningen, som omfattar 2 529 småhus, framgår att det genomsnittliga försäljningspriset per hus var 203 000 kronor, vilket översteg det försäljningspris länsbostadsnämnd skulle ha medgivit med 40 000 kronor. Marknads-

priset på dessa småhus överstiger således väsentligt det kostnadsbaserade försäljningspris länsbostadsnämnd skulle ha fastställt om husen varit statligt belånade.

Institutionen för fastighetsekonomi vid tekniska högskolan i Stockholm har på uppdrag av boendestredningen sammanställt en promemoria om prisnivåer och prisrörelser för en- och tvåfamiljsfastigheter för permanent boende. Redovisningen avser prisutvecklingen 1957 – 1971 i tolv av rikets län, taxeringsvärdesnivåer 1970 (taxeringsvärdets procentuella andel av de under taxeringsperiodens första år faktiskt betalade priserna) och genomsnittliga köpeskillingar 1970 och 1971. Promemorian redovisas i sin helhet i *bilaga 2*.

Av denna framgår bl. a. den genomsnittliga köpeskillingen 1971 med uppdelning på byggnadsårsklasser, *tabell 4.16*.

Prisutvecklingen från 1957 till 1971 redovisas i *tabell 4.17*.

¹ Uppgivna försäljningspriser m. m. för 87 småhusgrupper utan statliga lån (PM 1973-02-05).

Tabell 4.16 Genomsnittliga köpeskillingar för friliggande enfamiljshus mellan 86 och 120 m² ly 1971. Kr/lägenhet.

	Byggnadsår		
	1940-49	1950-59	1960-69
Hela riket	99 000	118 000	145 000
Stockholms län	179 000	181 000	192 000
Göteborgs och Bohus län	141 000	151 000	171 000
Malmöhus län	108 000	129 000	152 000

Tabell 4.17 Köpeskillingsindex för en- och tvåfamiljsfastigheter 1957-1971. Index 1957 = 100.

	1957	1960	1963	1966	1969	1971
Stockholms län	100	113	145	193	216	236 ¹
Uppsala län	100	109	136	191	230	248
Östergötlands län	100	103	120	161	204	225
Värmlands län	100	104	124	148	184	197
Norrbottnens län	100	106	105	126	142	151

¹ 1971 redovisas Stockholms län inklusive f. d. Stockholms stad vilket dock inte påverkar jämförbarheten.

Prisutvecklingen på en- och tvåfamiljsfastigheter har i tio av de undersökta tolv länen (varav fem redovisas i *tabell 4.17*) överstigit utvecklingen av den allmänna prisnivån enligt konsumentprisindex. I Stockholms, Uppsala, Östergötlands och Hallands län har ökningen varit mellan 28 och 42 % större än ökningen av konsumentprisindex.

Det ovan refererade materialet ger inte underlag för några bedömningar av löpande bostadspriser (kostnader för kapital, drift och underhåll) i de berörda fastigheterna.

4.5 Bostadskonsumtion enligt bostads- och hyresundersökningen (BHU) 1969

4.5.1 Inledning

1969 års BHU baseras på ett riksomfattande urval av hushåll och lägenheter i flerfamiljshus med hyresrätt och bostadsrätt. Genom denna undersökning kan vi belysa samband mellan hushållens storlek, inkomst och bostadsförhållanden inklusive hyror och årsavgifter.

1969 års BHU har på uppdrag av boendestuderingen bearbetats av AB Per Holm Ekonomisk Planering. Denna bearbetning utgör underlag för detta avsnitt och slutrapporten från bearbetningen redovisas i sin helhet i *bilaga 1*.

Materialet omfattar 1 557 000 hushåll. Hushållens fördelning på hushållstyper redovisas i *tabell 4.18*.

I undersökningen används inkomstbegreppet disponibel inkomst i bemärkelsen inkomst minus preliminär skatt plus bostadstillägg och barnbidrag.

Tabell 4.18 Antal hushåll efter hushållstyp 1969. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Hela riket.

Enpersonshushåll	Endast makar	Makar med barn < 18 år	Övriga hushåll
503 000	346 000	377 000	331 000

De tre största hushållstypernas disponibla inkomster framgår av *tabell 4.19*.

4.5.2 Samband mellan disponibel inkomst och hyra för olika hushållstyper

Figur 4.1 visar sambandet mellan genomsnittlig årlig hyra och disponibel inkomst för fyra olika hushållstyper.

I figuren redovisas dessa samband för hushåll med disponibla inkomster mellan 10 000 kronor och 40 000 kronor per år. Hushåll med inkomster under 10 000 kronor och över 40 000 kronor redovisas ej. Detta medför att endast 50 % av enpersonshushållen redovisas. Av de ej redovisade enpersonshushållen är 59 % ensamstående pensionärer. Figuren är därför representativ framför allt för ensamstående icke-pensionärer.

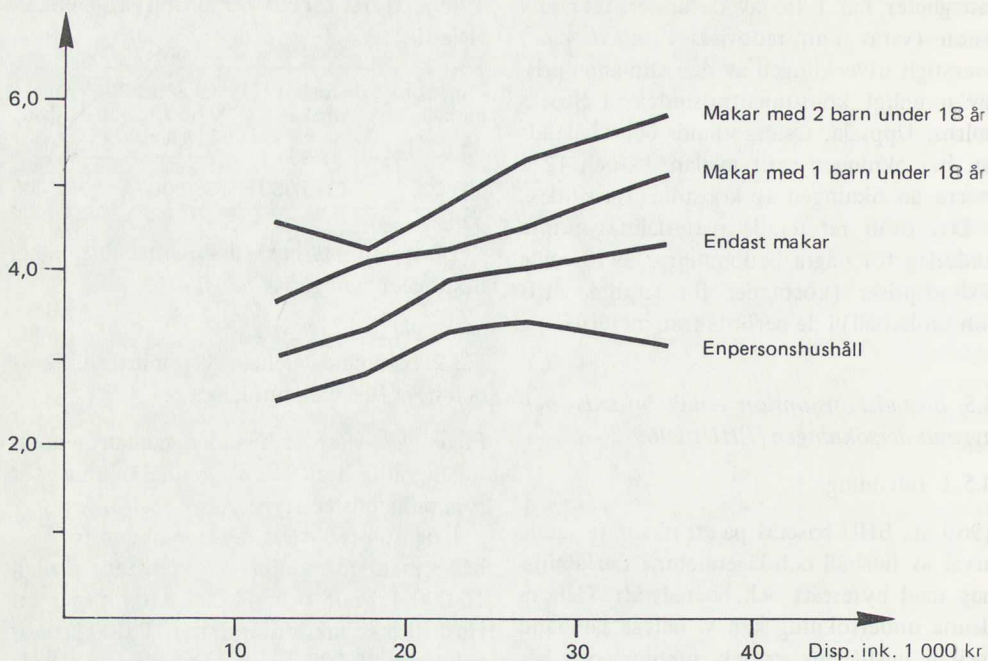
För de övriga tre hushållstyperna ger figuren information om mellan 89 och 93 % av det totala antalet hushåll i respektive hushållstyp.

Några drag i sambanden mellan inkomst och hyra är särskilt värda att uppmärksammas. Större hushåll har högre hyror än mindre hushåll vid samma inkomst. I inkomstklassen under 10 000 kronor (ej redovisad i *fig. 4.1*) finns inget positivt samband

Tabell 4.19 Disponibel inkomst för olika hushållstyper 1969. Median samt övre och undre kvartil. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Hela riket.

	Disponibel inkomst kronor		
	undre kvartil	median	övre kvartil
Enpersonshushåll	7 100	10 200	15 000
Endast makar	15 000	21 000	27 700
Makar med barn under 18 år	20 400	24 800	30 500

Hyra, 1 000 kr



Figur 4.1 Genomsnittlig årshyra per hushåll efter disponibel inkomst och hushållstyp 1969. Hyreslägenheter. Hela riket.

mellan inkomst och hyra utom för enpersonshushåll, och i övriga inkomstklasser, där hyran stiger med stigande inkomst, är hyrestegringen relativt sett mindre än inkomststegringen.

I tabell 4.20 redovisas uppgifter om den hyresspridning vid given hushållstyp och disponibel inkomst som ligger bakom vissa

av de i figur 4.1 redovisade medelvärdena.

Sambandet mellan hyra och inkomst ger underlag för en bedömning av hur inkomstförändringar påverkar bostadskonsumtionen. Ett mått på detta samband är inkomstelasticiteten. Inkomstelasticiteten anger här förhållandet mellan procentuell förändring av hyra och procentuell förändring av inkomst.

Tabell 4.20 Hyra efter hushållstyp och disponibel inkomst 1969. Medelvärde, median, övre och undre kvartil. Hyreslägenheter. Hela riket.

Hushållstyp Disponibel inkomst, 1 000 kr.	Antal hushåll	Årshyra, kr.			
		medel- värde	undre kvartil	median	övre kvartil
Endast makar					
5-10	9 576	2 870	2 000	2 430	3 470
15-20	50 653	3 260	2 420	3 200	3 910
30-40	30 643	4 390	3 140	4 050	5 310
Makar med 1 barn under 18 år					
5-10	2 078	3 690	2 000	3 530	5 000
15-20	20 099	4 140	3 000	4 000	5 190
30-40	24 046	4 950	4 060	4 840	5 870

Om en inkomsthöjning med 10 % medför att ett hushåll betalar 3 % mer i hyra innebär detta att hushållets inkomstelasticitet är $\frac{3}{10}$, dvs. 0,3.

Resultat av sådana beräkningar på grundval av hyror, årsavgifter och inkomster i BHU-materialet redovisas i *tabell 4.21*.

De på detta sätt beräknade elasticitetstalen är mycket låga i den lägsta inkomstklassen men ökar med stigande inkomst för samtliga hushållstyper utom enpersonshushållen. Inkomstökningar för hushåll med mycket låga inkomster skulle således föranleda små eller försumbara förändringar av bostadskonsumtionen.

Tidigare har man antagit att elasticitetstal omkring 1 är normala. Man har då avsett samtliga hushåll i hela bostadsbeståndet, således även hushåll i småhus, som ligger utanför BHU-undersökningen. Det kan antas att småhusmarknaden uppvisar högre motsvarande elasticitetstal. Elasticitetsberäkningar på BHU-materialet utan uppdelning på hushållstyper ger en inkomstelasticitet kring 0,45.

Man bör dock observera, att antaganden om elasticitetstal omkring 1 utgått från inkomstbegreppet bruttoinkomst. Om man i stället beräknar inkomstelasticiteter på disponibla inkomster bör dessa elasticitetstal vara avsevärt högre än elasticitetstal beräknade på bruttoinkomster. Detta förhållande gör att de här funna elasticitetstalen framstår som än mer anmärkningsvärt låga.

Tabell 4.21 Inkomstelasticiteter efter hushållstyp och inkomstklass 1969. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Hela riket.

Hushållstyp	Disponibel inkomst, 1 000 kr		
	10–15	20–25	30–40
Enpersonshushåll	0,34	0,26	0,22
Endast makar	0,16	0,39	0,48
Makar med 1 barn under 18 år	0,12	0,27	0,34
Makar med 2 barn under 18 år	0,00	0,29	0,42

4.5.3 Trångbodda hushåll och hushåll i halvmoderna och omoderna lägenheter

Bearbetningen av BHU 1969 har visat att det finns betydande variationer i bostadskonsumtion mellan hushåll med likartade förutsättningar. Denna iakttagelse gäller också hushåll med otillfredsställande bostadsstandard, dvs. trångbodda hushåll enligt 1960-talets mått på trångboddhet och hushåll i halvmoderna och omoderna lägenheter.

Enligt förutsättningar som redovisas i *bilaga 1*, avsnitt 5.2 har nära 850 000 av totalt 1 557 000 hushåll möjligheter att betala hyran/årsavgiften för en tillfredsställande bostad, medan drygt 700 000 hushåll skulle ha svårt att ha en tillfredsställande bostadsstandard med redovisade disponibla inkomster.

Av de 850 000 hushåll, som har möjlighet att ha en god bostad utan att inskränka sin övriga konsumtion under en normativ minimigräns, är 16 % trångbodda. 13 % bor i halv- eller omoderna lägenheter. 3 % av hushållen är både trångbodda och boende i halv- eller omoderna lägenheter.

Av de 700 000 hushållen under gränsen är 29 % trångbodda. 24 % bor i halv- eller omoderna lägenheter. 6 % är både trångbodda och boende i halv- eller omoderna lägenheter.

Inkomstfördelningen för trångbodda respektive ej trångbodda hushåll i tre hushållstyper har sammanställts i *tabell 4.22*.

Som framgår av tabellen har de ej trångbodda hushållen relativt sett väsentligt högre inkomster än de trångbodda.

Motsvarande uppställning har gjorts för hushåll boende i moderna respektive halv- eller omoderna lägenheter, *tabell 4.23*.

Samma mönster beträffande inkomstfördelningen framträder i denna tabell som i det föregående. Hushåll med lägre inkomster bor i större utsträckning i halv- eller omoderna lägenheter än hushåll med högre inkomster.

Tabell 4.22 Inkomstfördelning för trångbodda respektive ej trångbodda hushåll efter hushållstyp i procent 1969. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Hela riket.

Disponibel inkomst kronor	Hushållstyp					
	Endast makar		Makar med 1 barn < 18 år		Makar med 2 barn < 18 år	
	trång- bodda	ej trång- bodda	trång- bodda	ej trång- bodda	trång- bodda	ej trång- bodda
– 9 999	12	4	4	0	1	1
10 000 – 19 999	54	37	33	15	32	11
20 000 – 29 999	28	40	48	50	54	55
30 000 – 39 999	6	13	13	27	12	25
40 000 –	0	6	2	8	1	8
Samtliga	100	100	100	100	100	100
Andel trångbodda hushåll	18		47		32	

Tabell 4.23 Inkomstfördelning för hushåll i ej moderna respektive moderna lägenheter efter hushållstyp i procent 1969. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Hela riket.

Disponibel inkomst kronor	Hushållstyp					
	Endast makar		Makar med 1 barn < 18 år		Makar med 2 barn < 18 år	
	ej moderna	moderna	ej moderna	moderna	ej moderna	moderna
– 9 999	7	3	12	2	0	1
10 000 – 19 999	58	37	33	23	20	18
20 000 – 29 999	28	40	43	49	60	55
30 000 – 39 999	7	14	12	21	20	20
40 000 –	0	6	0	5	0	6
Samtliga	100	100	100	100	100	100
Andel hushåll i ej moderna lägenheter	14		8		5	

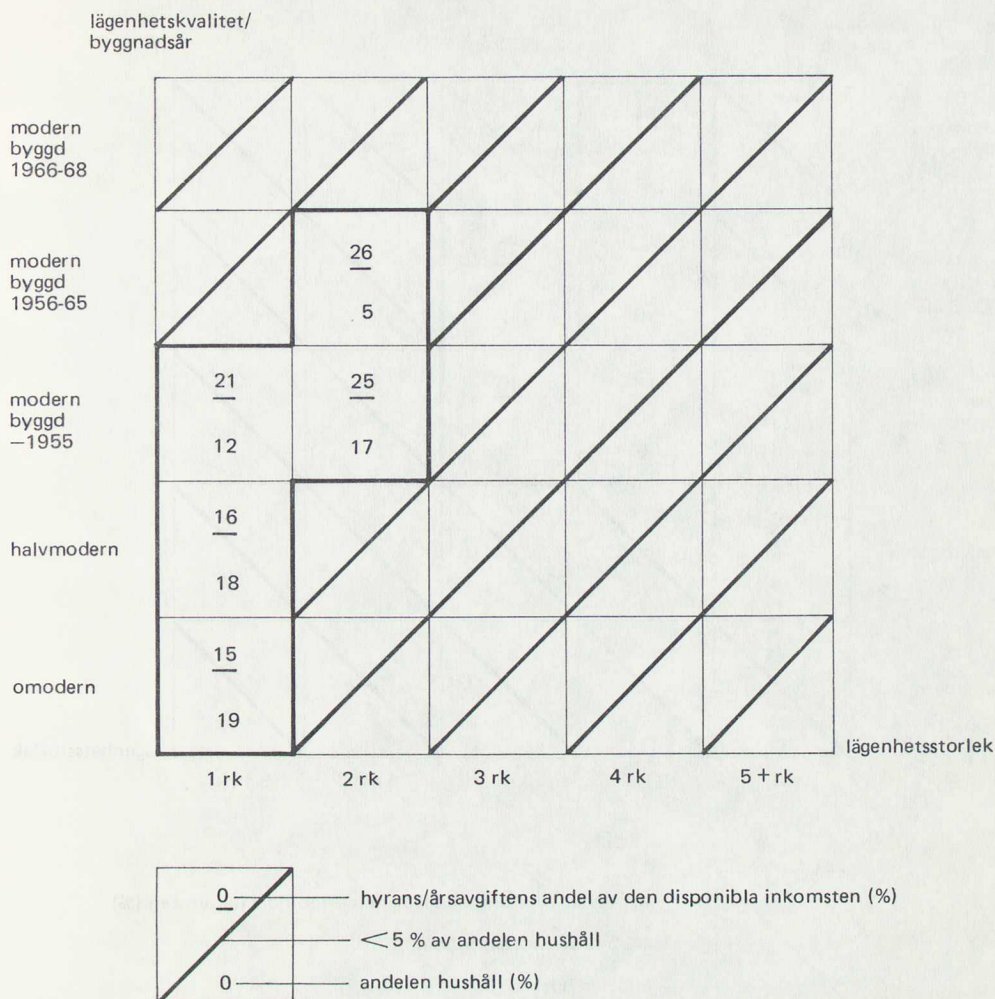
4.5.4 Olika hushållstypers konsumtionsmönster på delar av en lokal bostadsmarknad

Genom specialbearbetningar av BHU-materialet har det blivit möjligt att mer detaljerat studera olika hushållstypers bostadskonsumtion på en lokal bostadsmarknad, i detta fall flerfamiljshusen i Storgöteborg.

Vissa resultat presenteras i *figurerna 4.2, 4.3, 4.4 och 4.5*. Dessa figurer redovisar bostadsmarknaden som en matris med lägenhetsstorlekar efter horisontalaxeln och lägenhetskvalitet/byggnadsår efter vertikalaxeln. T. ex. *figur 4.2* läses så, att enpersonshushåll

i moderna lägenheter om två rum och kök byggda 1956–65 betalade 26 % av sin disponibla inkomst i hyra/årsavgift och att dessa hushåll utgjorde 5 % av det totala antalet enpersonshushåll i Storgöteborg.

Vi har valt att endast redovisa uppgifter för matrisrutor där 5 % eller mer av antalet hushåll inom respektive hushållstyp återfinnes. Detta innebär, att redovisningen omfattar 71 % av enpersonshushållen, 76 % av endast makar, 82 % av makar med 1 barn under 18 år och 90 % av makar med 2 barn under 18 år.



Figur 4.2 Hyrans/årsavgiftens andel av den disponibla inkomsten för enpersonshushåll. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Storgöteborg.

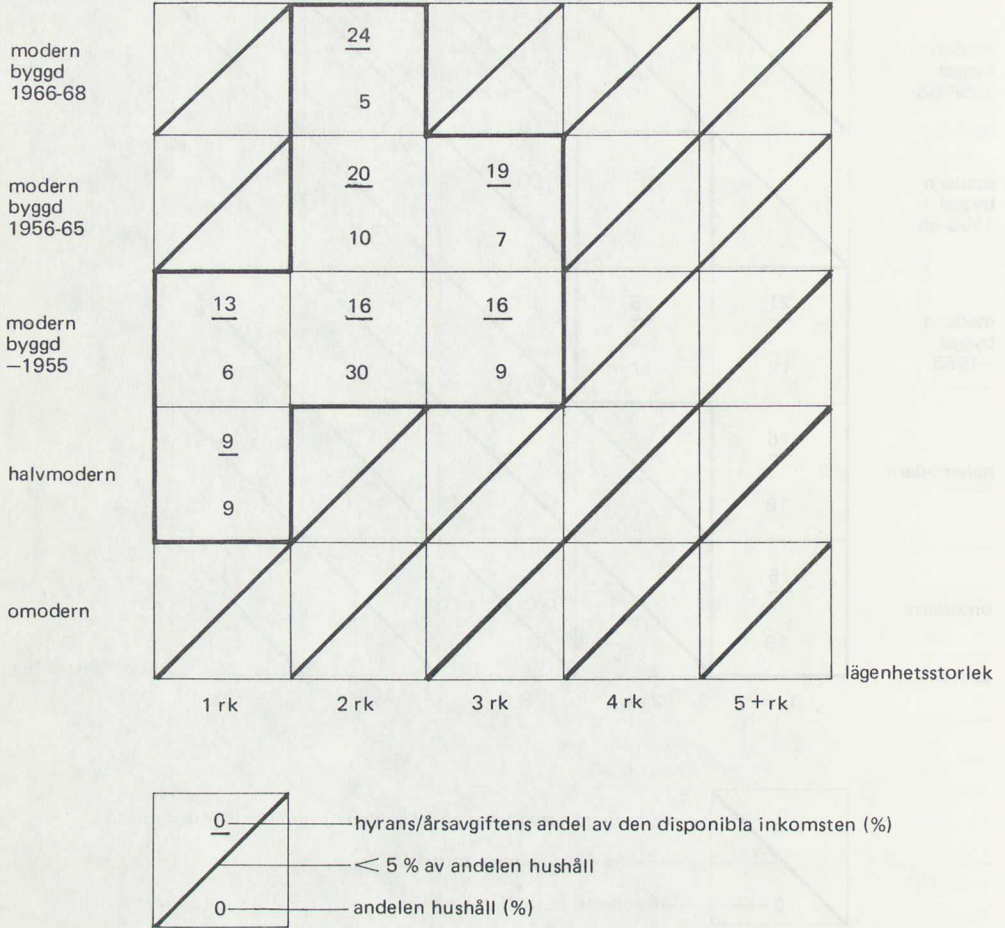
Dessa matriser antyder vissa intressanta konsumtionssamband. Med något undantag är hyrans/årsavgiftens andel av den disponibla inkomsten relativt konstant för varje hushållstyp inom varje kvalitets/byggnadsårsklass oavsett vilken lägenhetsstorlek hushållet bor i. Den högre hyran i större lägenheter skulle således i flertalet fall kompenseras av högre inkomster.

Vid förändringar av kvalitets/byggnadsårsklass förändras däremot hyrans/årsavgiftens andel av den disponibla inkomsten kraftigt. Således ökar hyresprocenttalet för endast

makar i två rum och kök från 16 % i en modern lägenhet byggd före 1956 till 24 % i en modern lägenhet byggd 1966–68. För makar med 1 barn under 18 år ökar motsvarande tal från 14 % till 27 % och för makar med 2 barn under 18 år i tre rum och kök från 15 % till 25 %.

Vi har tidigare, avsnitt 4.5.2, för bostadsbeståndet i dess helhet, konstaterat att det finns ett positivt samband mellan hyror och inkomster. De mycket höga hyresprocentalen för hushåll i de senast byggda lägenheterna framstår mot denna bakgrund som

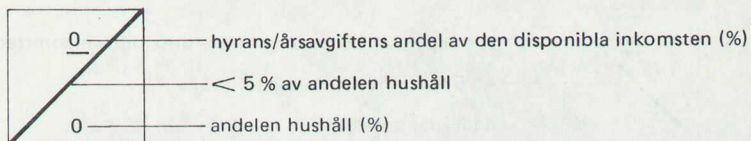
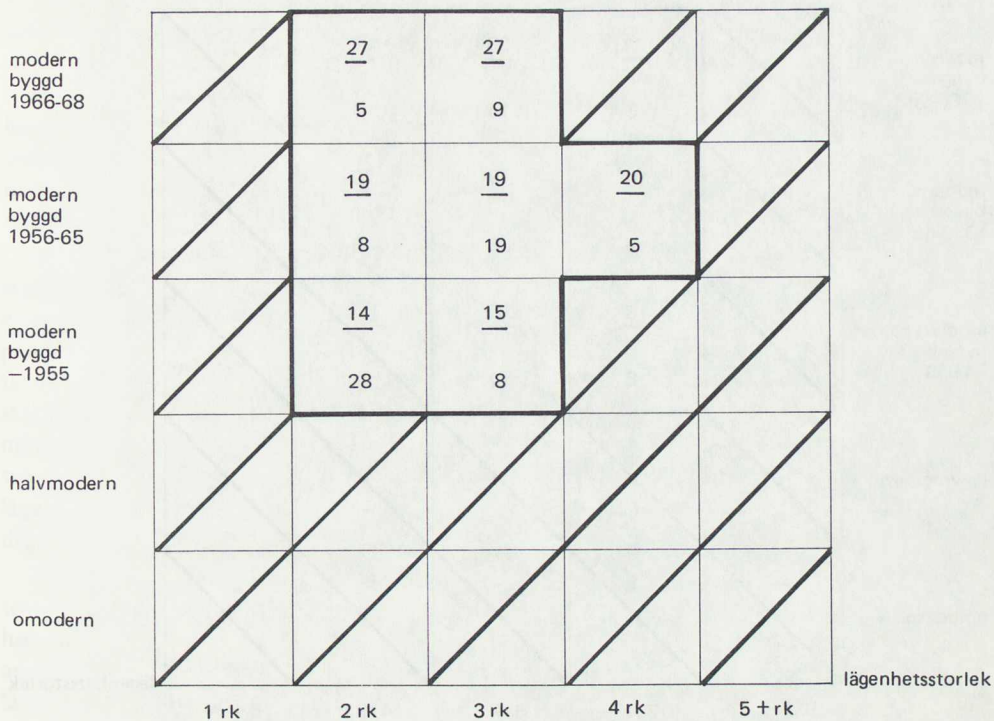
lägenhetskvalitet/
byggnadsår



Figur 4.3 Hyrans/årsavgiftens andel av den disponibla inkomsten för endast makar. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Storgöteborg.

mycket anmärkningsvärda. Hushållen i dessa lägenheter har inkomster på ungefär samma eller t. o. m. lägre nivå än hushåll i det äldre moderna bostadsbeståndet. Deras hyror/årsavgifter är dock avsevärt högre.

lägenhetskvalitet/
byggnadsår

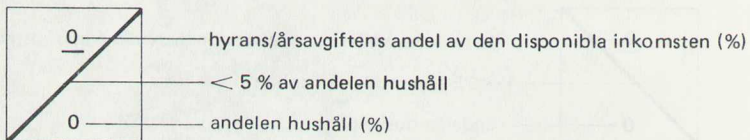


Figur 4.4 Hyrans/årsavgiftens andel av den disponibla inkomsten för makar med 1 barn < 18 år. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Storgöteborg.

lägenhetskvalitet/
byggnadsår

modern byggd 1966-68		<u>23</u> 6	<u>25</u> 15	<u>27</u> 6	
modern byggd 1956-65		<u>19</u> 9	<u>19</u> 25	<u>20</u> 9	
modern byggd -1955		<u>13</u> 8	<u>15</u> 12		
halvmodern					
omodern					
	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 + rk

lägenhetsstorlek



Figur 4.5 Hyrans/årsavgiftens andel av den disponibla inkomsten för makar med 2 barn < 18 år. Hyres- och bostadsrättslägenheter. Storgöteborg.

4.6 Outhyrda lägenheter

Efter mitten av 1960-talet började vissa avsättningsvårigheter uppträda för nyproducerade lägenheter. Avsättningsvårigheterna var från början koncentrerade till ett fåtal orter och kunde vanligen förklaras med lokala nedgångar i sysselsättning eller utebliven förväntad sysselsättningsexpansion.

Avsättningsvårigheterna medförde att bostadsstyrelsen 1967 påbörjade insamling av uppgifter om uthyrningssvårigheter för nyproducerade lägenheter i statligt belånade flerfamiljshus. Fr. o. m. 1970 överfördes statistiken till statistiska centralbyrån. Det mått man utnyttjat för att mäta avsättningsvårigheterna har varit andelen outhyrda lägenheter en, två och tre månader efter färdigställandet.

Mellan 1968 och 1970 sjönk andelen tomma lägenheter men fr. o. m. det andra halvåret 1971 har denna ökat starkt. Det andra halvåret 1972 var andelen outhyrda lägenheter tre månader efter färdigställandet nära 11 % i hela riket.

Utvecklingen av andelen outhyrda lägenheter tre månader efter färdigställandet framgår av *figur 4.6*.

Förutom statistiska centralbyråns undersökningar av avsättningsvårigheterna har bostadsstyrelsen vid tre undersökningstillfällen samlat in uppgifter om antalet outhyrda lägenheter i det lägenhetsbestånd som finns i statligt belånade flerfamiljshus färdigställda fr. o. m. 1967 exklusive specialbostäder, dvs. samma lägenhetsbestånd som omfattats av de tidigare nämnda undersökningarna.

Antalet outhyrda lägenheter i de flerfamiljshus som färdigställdes 1967–1972 har stigit från 8 200 i mars 1972 till 16 400 i mars 1973. Detta innebär att andelen outhyrda lägenheter i det undersökta beståndet ökat från 2,5 % till 4,3 %.

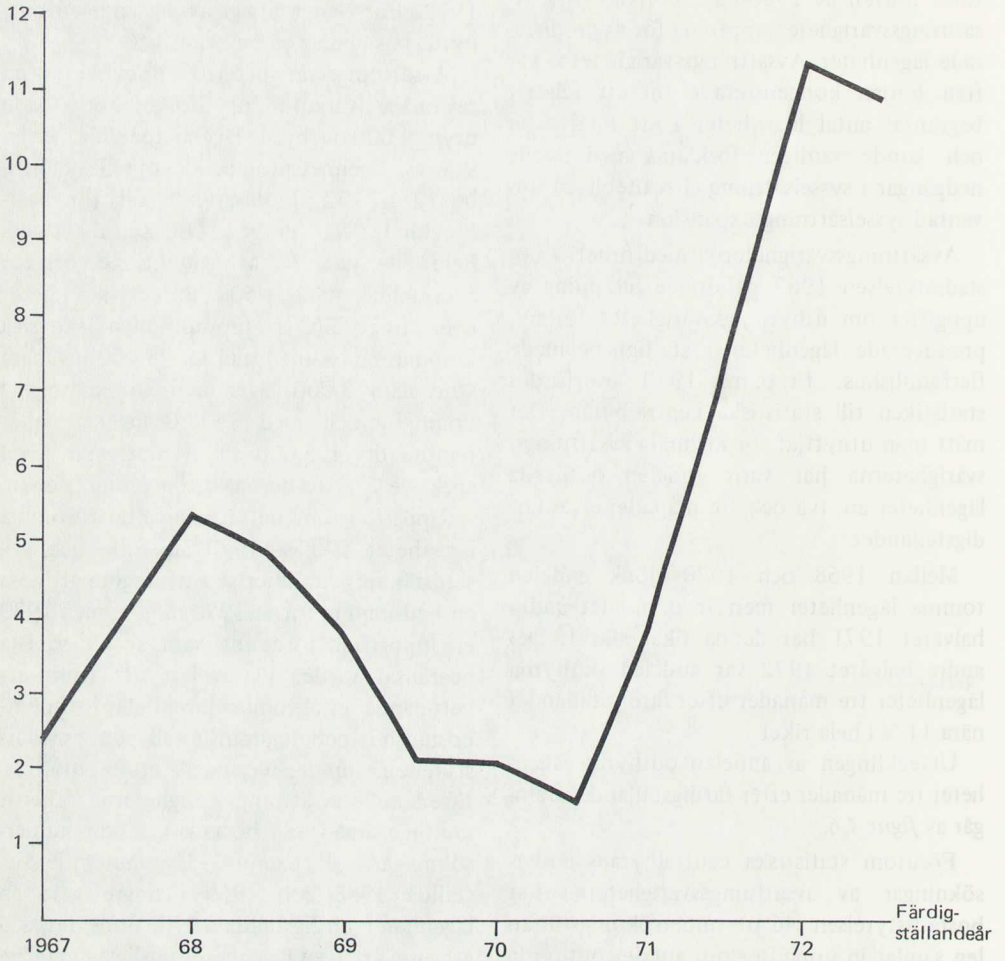
De outhyrda lägenheterna finns i samtliga årgångar undersökningarna omfattar. Andelen outhyrda lägenheter i de sex olika årgångarna varierade i mars 1973 från ca 3 % i

flerfamiljshus färdigställda 1967 och 1970 till drygt 7 % i flerfamiljshus färdigställda 1972. För övriga årgångar låg andelen outhyrda lägenheter på omkring 4 %.

Avsättningsvårigheterna uppvisar stora regionala variationer. Storgöteborg hade drygt 4 000 outhyrda lägenheter eller mer än 9 % av lägenhetsproduktionen i flerfamiljshus 1967–72. Motsvarande tal för Stor-Stockholm var drygt 2 000 tomma lägenheter eller nära 3 % av produktionen och för Stormalmö nära 1 500 tomma lägenheter eller drygt 5 % av produktionen. I övriga kommunblock med mer än 75 000 invånare stod nära 3 000 lägenheter tomma och i kommunblock med 75 000 invånare eller mindre drygt 5 000 vilket motsvarar 4 respektive 3 % av den aktuella produktionen.

Uppgifter om det totala antalet tomma lägenheter saknas. 1970 års folk- och bostadsräkning kommer så småningom att göra en bedömning för år 1970 möjlig, men 1970 års uppgifter torde då vara av ett ganska begränsat värde. Vi vet att det finns ett betydande antal tomma lägenheter i studentbostadshus och ungdomshotell, som bostadsstyrelsens undersökningar inte omfattar. Eftersom avsättningsvårigheterna berör samtliga årgångar i bostadsstyrelsens undersökningar, till exempel lägenheter färdigställda 1968 och 1969 i högre grad än lägenheter färdigställda 1970, finns det skäl att anta att även lägenheter färdigställda före 1967 i viss utsträckning är outhyrda.

Andelen outhyrda
lägenheter i %



Figur 4.6 Andelen outhyrda lägenheter i statligt belånade flerfamiljshus tre månader efter färdigställandet 1967-72. Hela riket.

5.1 Byggnads- och produktionskostnader

Byggnads- och produktionskostnaderna i det statligt belånade bostadsbyggandet följs kontinuerligt av låneunderlagsgruppen inom inrikesdepartementet. Den redovisar årligen PM angående pantvärde (låneunderlag) och produktionskostnader för flerfamiljshus respektive gruppbyggda småhus. Denna statistik baseras på preliminära ansökningar om bostadslån.

I det följande redovisas utvecklingen beträffande genomsnittliga lägenhetsstorlekar, byggnadskostnader per m² bostadslägenhetsyta och per lägenhet samt produktionskostnader per m² bostadslägenhetsyta och per lägenhet för flerfamiljshus respektive gruppbyggda småhus.

Med byggnadskostnader avses i undersökningarna anläggningskostnaden för hus och kostnader för grundläggning, grovplanering, finplanering, öppna bilplatser, parkeringsdäck, anslutningsavgifter för el, evakueringskostnader o. dyl. vid sanering samt i förekommande fall konstnärlig utsmyckning.

Med produktionskostnad avses byggnadskostnaden plus kostnader för mark och exploatering. Mark- och exploateringskostnader är i huvudsak köpeskilling för mark och kostnader för gator (vägar) samt vatten och avlopp.

Av tabell 5.1 framgår, att i flerfamiljshusen har den genomsnittliga lägenhetsytan minskat med 10 %, byggnadskostnaden per lägenhet ökat med 14 % och produktionskostnaden per lägenhet ökat med 16 %, räk-

Tabell 5.1 Antal lägenheter (lgh), bostadslägenhetsyta (bly), byggnadskostnader (bk) och produktionskostnader (pk) i statligt belånade flerfamiljshus. Sanerings- och exploateringsområden. Hela riket.

Tidpunkt för lånebeslut	Antal lgh	Bly/lgh m ²	Bk/m ²	Pk/m ²	Bk/lgh	Pk/lgh
1965	54 000	74,6	887	948	66 200	70 700
1966	54 000	75,6	938	1 008	70 900	76 200
1967	54 000	74,8	923	990	69 000	74 100
1968	57 000	71,9	946	1 025	68 000	73 700
1969	59 000	70,1	954	1 038	66 900	72 800
1970	62 000	68,9	994	1 080	68 500	74 400
1971	60 000	68,1	1 053	1 146	71 700	78 000
1972	48 000	67,3	1 121	1 218	75 400	82 000

nat över den redovisade perioden som helhet.

Orsakerna till stegringarna av byggnadskostnaderna i flerfamiljshus har undersökts inom bostadsstyrelsen för perioderna 1961–1966 och 1966–1971.

Den första perioden karakteriseras av att andelen större lägenheter i nyproduktionen steg, att genomsnittsytorna i varje lägenhetstyp ökade, att utrustningsstandarden i lägenheter och hus förbättrades och att byggnadskostnaderna steg kraftigt. Byggnadskostnaden för en genomsnittslägenhet steg under perioden med 28 800 kronor, varav 13 000 kronor ansågs motsvara ökad yta och utrustning och resterande 15 800 kronor en allmän prisstegring inom byggnadssektorn.

Den senare perioden uppvisar en starkt avvikande utveckling. Genomsnittsytorna har minskat, utrustningsmängden har minskat och byggnadskostnadsutvecklingen dämpats kraftigt. Genomsnittslägenhetens byggnadskostnad förändrades från 70 900 kronor till 71 700 kronor. Skillnaden på 800 kronor utgör nettot av en allmän prisstegring inom byggnadssektorn på 6 300 kronor och en kostnadsminskning på 5 500 kronor orsakad av minskad yta och utrustning.

Uppgifter för de gruppbyggda småhusen redovisas i *tabell 5.2*.

Av *tabell 5.2* framgår, att i de gruppbyggda småhusen har bostadsytan ökat med 12 %, byggnadskostnaden per lägenhet ökat med 31 % och produktionskostnaden per

Tabell 5.3 Mark- och exploateringskostnader för statligt belånade flerfamiljshus och gruppbyggda småhus.

Tidpunkt för lånebeslut	Flerfamiljshus		Småhus	
	Kr/m ² bly	Kr/lgh	Kr/m ² boy	Kr/lgh
1965	61	4 500	92	9 500
1966	70	5 400	110	11 700
1967	67	5 100	—	—
1968	79	5 700	135	15 000
1969	84	5 900	143	16 700
1970	86	5 900	164	18 600
1971	93	6 300	167	19 200
1972	97	6 600	190	21 900

lägenhet ökat med 40 %.

Ett anmärkningsvärt faktum är, att byggnadskostnaden per m² bostadslägenhetsyta är lika stor i småhus som i flerfamiljshus trots att marginalkostnaden vid ytökningar är avtagande.

I *tabell 5.3* särredovisas mark- och exploateringskostnader för flerfamiljshus respektive småhus.

Av *tabell 5.3* framgår, att mark- och exploateringskostnaden per lägenhet i flerfamiljshus under den redovisade perioden ökat med 47 % och per lägenhet i småhus med 130 %. Den totala mark- och exploateringskostnaden var 1972 nära 22 000 kr per lägenhet i småhus och mindre än 7 000 kronor per lägenhet i flerfamiljshus.

Tabell 5.2 Antal lägenheter (lgh), bostadsyta (boy), byggnadskostnader (bk) och produktionskostnader (pk) i statligt belånade gruppbyggda småhus. Hela riket.

Tidpunkt för lånebeslut	Antal lgh	Boy/lgh m ²	Bk/m ²	Pk/m ²	Bk/lgh	Pk/lgh
1965	8 000	102,9	937	1 029	96 400	105 900
1966	9 000	106,9	990	1 100	105 900	117 600
1968	10 000	111,5	999	1 134	111 400	126 400
1969	13 000	116,2	985	1 128	114 400	131 100
1970	12 000	113,3	1 016	1 180	115 100	133 700
1971	14 000	114,4	1 081	1 248	123 600	142 800
1972	18 000	115,3	1 093	1 283	126 100	148 000

5.2 Kostnadsaspekter vid nybyggnad

5.2.1 Inledning

Enligt 16 § byggnadsstadgan skall förslag till plan enligt 1 och 5 §§ byggnadslagen åtföljas av tekniska och ekonomiska utredningar som belyser konsekvenser av framlagda planförslag. I praktiken har det dock varit mycket oklart vad sådana utredningar skall omfatta.

I samband med ett ökat kostnadsmedvetande i bostadsbyggandet har frågorna om kostnadskonsekvenser av olika utbyggnadsalternativ för de boende och för kommunerna tilldragit sig ökad uppmärksamhet.

Exempel på detta ökande intresse är i forskningsssammanhang den s. k. SCAPE-gruppens vid CTH arbete, redovisat bl. a. i byggforskningsrapporten *Kostnad och kvalitet i tätortsbebyggelse (R4:1972)*, SVR:s planansvinningskommittés arbete bl. a. redovisat i byggforskningsrapporten *Plankostnads-kalkyler (R10:1972)*, och Erik Högbergs avhandling *Bebyggelseprocess och boendekostnad* (rapport nr 2 från nämnden för bebyggelseekonomi vid tekniska högskolan i Stockholm).

En exploatering förutsätter en rad insatser från kommunen. Kommunen uppträder i detta sammanhang vanligen som huvudman för exploateringsområdets tekniska försörjning, dvs. försörjning med gatunät, parkanläggningar, el, vatten och avlopp etc. Dessutom förutsätter en exploatering insatser från andra kommunala förvaltningar, såsom skolförvaltning och socialförvaltning.

Överlag synes man nu inom kommunerna ta fram mer ambitiösa underlag för bedömningar av kostnadskonsekvenser av olika utbyggnadsalternativ. I vissa fall sker detta genom speciella enheter för planekonomisk analys inom de kommunala förvaltningarna.

De frågor kommunerna ställer sig är naturligen vilka investerings- och driftskostnader olika utbyggnadsalternativ medför och hur dessa kostnader skall fördelas och täckas. Här ingår flera ofta förbisedda delfrågor; vilken kostnadstäckning kommunen har för kostnader som skall bäras av berörda fastighetsägare och därmed av de boende, olikhe-

ter mellan utbyggnadsalternativ beträffande investeringar av generalplanekaraktär som skall täckas med skattemedel och effekter på kommunens driftsbudget av val av upplåtelseform för bostäderna.

Det är utomordentligt knappt med systematiserade data som kan belysa sådana konsekvenser av genomförda exploateringar. Resultatet av intresset för dessa frågor inskränker sig ännu till att problemen uppmärksammas av intressenter i byggprocessen, att rutiner för detta slag av utredningar skapats och att vissa kommuner kommit relativt långt i praktisk tillämpning av plankostnads-kalkyler.

I stor utsträckning ligger svårigheterna att systematisera kostnadsdata för exploateringar och dra slutsatser därav i problemet självt; varje exploatering har så många specifika förutsättningar, till skillnad från t. ex. själva husbyggeriet, att endast jämförelser mellan olika bebyggelsealternativ på samma mark kan te sig relevanta.

5.2.2 Exploateringskostnader för olika hustyper

Den 1.1.1973 förändrades de statliga reglerna för lån till mark- och exploateringskostnader. Schablonbelopp för s. k. tomt- och grundberedningskostnader ersatte då de tidigare schablonbeloppen för mark- och exploateringskostnader.

Bostadsstyrelsens belåningsregler för tomt- och grundberedning ger ett uttryck för skillnader i exploateringskostnader mellan olika hustyper och en ram för fördelning av exploateringskostnader mellan byggherre och kommun.

Byggherren kan i princip belåna mark- och exploateringskostnader inom exploateringsområdet, således t. ex. kostnader för råmark, parker avsedda för de boende, lokalt gatunät och lokalt römnät för vatten- och avloppsanläggningar, samt kostnader för anslutning av de lokala rör- och gatunäten till centrala nät. Däremot är inte kostnader för exploateringsanläggningar av generalplanekaraktär, som betjänar mer än det lokala exploateringsom-

rådet, t. ex. sekundärleder och rekreationsområden möjliga att finansiera med bostadslån. Kostnader för sådana anläggningar kommer därmed att i princip skattefinansieras.

Schablonbelopp för tomt- och grundberedningskostnader fastställs av länsbostadsnämnd efter framställan av kommun. Länsbostadsnämnden tillser endast att de begärda schablonbeloppen inte överstiger kommunens kostnader för den del av exploateringen byggherren skall betala. Understiger beloppen kommunernas kostnader ligger detta utanför länsbostadsnämndens intressesfär; önskar kommunen subventionera exploateringen är detta kommunen obetaget.

Schablonbeloppen är differentierade på fem olika hustyper. För friliggande småhus och övriga hus med mindre än två våningar fastställs schablonbeloppet i kronor per hus. För de övriga grupperna (tvåvåningshus, tre- och fyra våningshus och hus med mer än fyra våningar) uttrycks beloppet i kronor per m² våningsyta (vy).

Ett generellt intryck av de fastställda beloppen är att variationerna mellan kommunerna är mycket stora, stundom alltför stora för att förklaras av variationer i exploateringskostnader. Så är t. ex. schablonbeloppet för ett friliggande småhus 79 000 kronor i Stockholms kommun, 52 500 kronor i Göteborgs kommun och 33 500 kronor i Partille kommun som är en av Göteborgs kranskommuner.

Exemplifieringen visar att de aktuella schablonbeloppen i vissa fall torde förutsätta en kommunal subvention av exploateringen. Omfattningen av sådana subventioner går dock inte att mäta eller fördela på hustyper med utgångspunkt i det aktuella materialet.

Också jämförelser mellan hustyper inom samma kommun måste göras med vissa reservationer, bl. a. därför att schablonbeloppet i vissa fall uttrycks i kronor per hus och i andra fall i kronor per m² vy.

Under förutsättning att en lägenhet på 150 m² vy i ett friliggande småhus jämföres med en lägenhet på 150 m² vy i ett tvåvåningshus är schablonbeloppen för lägenheten i det friliggande småhuset och lägenheten i flerfamiljshuset i Stockholm 42 000 respektive 24 000 kronor, i Göteborg 36 400 respektive 18 540 kronor och i Malmö 52 500 respektive 26 250 kronor. Tomt- och grundberedningskostnaden för lägenheten i det friliggande småhuset skulle således i de tre största kommunerna vara nära dubbelt så stor som för motsvarande lägenhet i ett tvåvåningshus.

Dessa relationer överensstämmer väl med uppgifterna om mark- och exploateringskostnader i *tabell 5.3* även om den där tillämpade definitionen av mark- och exploateringskostnader är avsevärt snävare än den som ges av de nya schablonbeloppen för tomt- och grundberedning.

Frågeställningen kan också belysas med

Tabell 5.4 Exploateringskostnader per lägenhet inom grannskapsenhet vid olika hustyper enligt SCAPE. Kronor.

	Friligg. småhus	2-plans radhus	8-vånings lamellhus
Lekparker, strövytor	8 700	2 400	1 100
Angöringsgator, matarled, cykel- och mopedväg	10 000	2 600	600
Bostadsparkering, busshållplats	1 300	1 300	11 500
Va, värme, el, tele	13 600	8 100	1 400
Summa	33 600	14 400	14 600

Tabell 5.5 Exploateringskostnader per lägenhet inom en tätort vid olika hustyper enligt SCAPE. Kronor.

	Friligg. småhus	2-plans radhus	8-vånings lamellhus
Lekpark, idrottsanläggning	10 300	4 000	2 700
Vägar, gator t. o. m. primärled	13 900	5 500	2 600
Parkering, busshållplats	1 300	1 300	11 500
Va, värme, el, tele även huvudledning	28 400	20 100	11 000
Summa	53 900	30 900	27 800

hjälp av SCAPE-gruppens teoretiska angreppssätt¹ vars svagheter och förtjänster dock inte närmare behandlas.

De totala exploateringskostnaderna per lägenhet inom en tätortsanläggning med 75 000 invånare framgår av tabell 5.5.

SCAPE-materialet antyder således att bebyggelsens täthet är av avgörande betydelse för exploateringskostnaderna. Bebyggelsens täthet brukar uttryckas i ett exploateringsstal, som anger våningsyta i förhållande till markareal. Exploateringsstalen för friliggande småhus i exemplen är 0,074, för 2-plans radhus 0,230 och för 8-vånings lamellhus 0,871.

Det bör påpekas, att anläggningskostnaden för parkering vid 8-vånings lamellhus bygger på en normering som idag är orealistiskt hög och en byggnadsteknisk lösning som i flertalet fall anses alltför dyr.

Om det teoretiska betraktelsesättet utvecklas ytterligare ett steg och man förutsätter att exploateringskostnaderna inom grannskapsenheten täckes med bostadslån utgör differensen mellan exploateringskostnaderna i tabell 5.4 och 5.5 ett mått på den kommu-

nala investeringen i exploateringsanläggningar av generalplanekaraktär vid olika hustyper.

Exploateringskostnaderna av generalplanekaraktär ökar således med 54 % vid övergång från 8-vånings lamellhus till friliggande småhus.

Inom Göteborgs kommun har stadsbyggnadskontoret sammanställt ett räkneexempel² kring effekter av en ökad småhusandel beträffande generalplanemässiga och lokala merinvesteringar och fördelningen av dessa. Beräkningen bygger på kostnadsdata avseende radhus. Den marginella merinvesteringen per lägenhet i radhus i förhållande till flerfamiljshus beräknas där till 23 000 kronor varav 9 000 kronor avser lokala kostnader och 14 000 kronor kostnader av generalplanekaraktär. Hela den generalplanemässiga investeringen drabbar kommunen liksom 5 000 kronor av den lokala merinvesteringen. Av den totala merinvesteringen på

¹ Se Kostnad och kvalitet i tätortsbebyggelse (R4:1972), sid 51 och 174 samt Bebyggelseprocess och boendekostnad, sid 76.

² Skrivelse till byggnadsnämnden 1972-11-21.

Tabell 5.6 Exploateringskostnader av generalplanekaraktär per lägenhet vid olika hustyper. Bearbetning av SCAPE. Kronor.

	Friligg. småhus	2-plans radhus	8-vånings lamellhus
Lekparker, idrottsanläggning.	1 600	1 600	1 600
Vägar, gator	3 900	2 900	2 000
Va, värme, el, tele	14 800	12 000	9 600
Summa	20 300	16 500	13 200

23 000 kronor betalar således kommunen 19 000 kronor och bostadskonsumenten 4 000 kronor.

5.2.3 Effekter av val av upplåtelseform för bostäderna

I samband med det tidigare refererade räkneexemplet om marginella exploateringskostnadsökningar vid en ökad småhusandel i Göteborg diskuterade också stadsbyggnadskontoret effekter på skatteunderlaget av val av upplåtelseform för bostäderna.

Man visade där vilka bruttoinkomstökningar för hushållen som var nödvändiga för att kompensera kommunens skattebortfall genom underskottsavdrag för ägda småhus i fem aktuella småhusområden i Göteborg. De nödvändiga bruttoinkomstökningarna varierade där mellan 8 800 kronor och 14 600 kronor.

Problemet har också berörts av Erik Högborg i hans tidigare refererade avhandling. Han visar där ett exempel på hur de totala årliga kostnaderna för ett bostadsområde påverkas av val av upplåtelseform.¹

Om man väljer upplåtelseformen äganderätt ökar kostnaderna för stat, landsting och primärkommun med 30 kronor per m² våningsyta i jämförelse med hyresrätt. I den mån den offentliga sektorn kompenserar sig för ett sådant skattebortfall kan detta endast ske genom skatteökningar, vilka i lika hög grad drabbar boende med hyresrätt och bostadsrätt.

5.3 Kostnadstäcknings- och kostnadsfördelningsfrågor

För en bedömning av olika bostäders resursanspråk anser vi det vara väsentligt att behandla kostnadstäcknings- och kostnadsfördelningsfrågor. I det sammanhanget uppmärksammar vi vissa subventionsinslag, varför vi särskilt uppehåller oss vid dem.

Vi bedömer att de subventioner som främst har betydelse för nyproduktionens omfattning och inriktning utgöres av subventioner i samband med kommunal markupp-

låtelse eller exploatering samt skattereglernas effekter.

De har omfördelningseffekter mellan individer och hushåll och därav följer också en stor återverkan på valet av handlingsalternativ och därmed på bostadsbyggandets resursanspråk.

Det individ- eller hushållsanknutna, inkomstprövade bostadsstödet bedömer vi däremot ha liten påverkan, om ens någon, på olika bostäders resursanspråk. En redogörelse har tidigare lämnats, avsnitt 4.3.2.

Boendetredningen avser inte att i detta sammanhang väcka några egentliga förslag. Vi vill genom att behandla frågorna understryka betydelsen av att kommunerna skaffar relevanta kostnadsuppgifter som underlag för fysisk planering och noggrant beaktar effekterna av olika metoder att fördela kostnaderna.

5.3.1 Kostnader vid exploatering

När det gäller olika slags exploateringskostnader och deras täckande är vi här främst intresserade av kommunens agerande. Både de kommunala investeringarnas och driftskostnadernas fördelning vid exploatering är väsentliga att behandla. Någon fullständig redogörelse lämnas inte utan avsikten är närmast att ge några olika infallsvinklar på problemområdet.

Exploateringskostnaden kan täckas av engångsavgift (tomtpris, anslutningsavgifter och motsvarande), löpande avgift för ej intäckt kostnad och skatt. Driftskostnaden kan fördelas på driftsavgift per producerad förbrukningsenhet och skatt. Vi bortser i detta sammanhang från att statsbidrag kan utgå för vissa ändamål och i vissa sammanhang, exempelvis för vägar eller av sysselsättningsskäl.

Två skilda principer för fördelning av kostnader är fördelning efter *nytta* och efter *kostnad*.

Inom bostadsbyggandet kan kanske en

¹ Se Bebyggelseprocess och boendekostnad, sid. 152.

exemplifiering göras särskilt lätt inom va-området. I den tidigare va-lagen angavs "nyttan" som fördelningsgrund för avgifterna. I den nuvarande va-lagen finns däremot angivet att "avgiftsskyldighet skall fördelas efter skälig och rättvis grund". Detta antyder en väsentligt annorlunda principiell inställning till frågorna och leder tankarna till att fördelning kan ske på helt annat sätt eller alternativt genom något sammanvägt förfarande. I förarbetena till den nya va-lagen anges att nyttsynpunkten fortfarande bör finnas kvar men att den inte skall tillmätas samma betydelse som tidigare.

Det torde ännu vara alldeles för tidigt att söka sammanfatta hur kommunerna utformat sina va-taxor efter den nya va-lagens tillkomst. Flera större kommuner torde ännu inte ha fattat beslut i frågan. Från Svenska Vatten- och Avloppsverksförbundet föreligger sedan 1972 normalförslag till va-taxor. De principiella resonemang som förs i den senare handlingen innebär en nedtoning av nyttoaspekten.

Framställningen nedan i detta avsnitt handlar uteslutande om olika fördelningsprinciper när det gäller anläggningskostnader. Dessa fördelas sedan i någon form och erläggs av fastighetsägare/byggherre som en engångsavgift eller anslutningsavgift. I den mån självkostnaden inte täcks återstår en mer eller mindre stor restpost — vilket normalt är fallet. Denna får täckas av skattemedel eller kan väntas bli förräntad av driftsavgifter.

Givetvis kan motsvarande resonemang som redovisas nedan om fördelning efter kostnad eller nytta också föras om driftskostnader. Av enkelhetsskäl begränsas framställningen till investeringssidan och redovisning görs närmast i exempelform.

Tillämpning av *nyttoprincipen* torde i detta sammanhang innebära ungefär följande:

Man anser att försörjningen av exempelvis vatten och avlopp till en bostadslägenhet innebär en nytta för de boende som i stort sett är konstant för alla slag av bostäder. Detta skulle ge ett måttal för "nytta" som är lika stort för alla lägenheter.

Mindre skillnader uppstår dock genom att större lägenheter i allmänhet har större hygienutrymmen, fler tappställen och rymmer större hushåll osv. Detta kan motivera att man schablonmässigt relaterar nyttan till lägenhetens lägenhetsyta, våningsyta, bostadsyta, antal rumsenheter eller annat motsvarande begrepp. Mätetalet för "nyttan" blir på detta sätt beroende av lägenhetens storlek.

Med utgångspunkt i dessa nyttoresonemang debiteras sedan engångsavgifterna för framdragande av vatten och avlopp direkt i förhållande till nyttans "storlek".

Eftersom denna inte låter sig mätas — vi har ingen marknadsekonomisk prissättning av stadsplaneanläggningar — kan beloppen väljas tämligen godtyckligt, efter tradition, gissning, beslut om viss kostnadstäckning för investeringar i va-anläggningar med fördelning över olika bostäder under en begränsad tidsperiod osv. Enda restriktionen är att debiteringen inte får överstiga självkostnaden.

Tillämpningen av *kostnadsprincipen* torde i detta sammanhang innebära följande:

Man bygger vidare på det många gånger gjorda konstaterandet att kostnaderna som förknippas med framdragande av vatten- och avloppsledningar jämte serviser (anslutningsanordningar vid eller inom fastighets- eller husgräns) varierar högst betydligt med exploateringsgrad, terrängbeskaffenhet, tomtindelingsförhållanden, markkostnader, hus-typ m. m. Den enskilda bostaden får därvid direkt bära de kostnader som sammanhänger med anläggningen.

I renodlad form skulle kostnadsprincipen då kunna innebära att man debiterar engångsavgiften lika med den kostnad, som varje enskild lägenhet orsakat för genomförande av anläggningen (häri bortses från svårigheten att göra avgränsningar när det gäller andel av det grövre ledningsnätet, vattenreservoarer, reningsanläggningar o. dyl.).

Mer praktiskt torde vara att man inom ett och samma område av relativt enhetlig bebyggelse fördelar kostnaderna efter någon enkel fördelningsgrund, lägenhetsyta eller dylikt.

I kommuner där de topografiska förutsättningarna är starkt varierande kan det också vara mycket naturligt att införa någon typ av utjämning mellan områden, som färdigställts inom en begränsad tidsperiod. Därigenom åstadkommes att exempelvis likartade hyreslägenheter belägna i olika delar av kommunen åsamkas ungefär lika stora avgifter.

Spelar då valet av princip någon som helst roll för utfallet i form av produktionskostnader för olika slags bostäder och därmed för bostadskostnaderna för de boende? Svaret är entydigt, ja.

För att belysa detta förhållande anser vi det lärorikt att använda sifferexempel. De siffror som återges i vår *exemplifiering* är hämtade från Göteborgs kommun. Såvitt vi kan konstatera är siffrorna vederhäftiga och de är baserade på ett stort underlag. Siffrorna kan dock inte ges riksgiltighet med tanke på den stora betydelse som topografi, planförhållanden o. dyl. torde spela.

Exempel 1

I en aktuell undersökning av anläggningskostnaderna för det lokala va-römnätet har man i Göteborg funnit följande.

En undersökning som omfattade ett tjugotal nyexploateringsområden med drygt 7 000 småhus visar att den genomsnittliga kostnaden för anläggning av det lokala va-römnätet uppgår till ca 20 000 kronor per småhus. Av småhusen var 60 % radhus. Va-kostnaderna för de friliggande husen är omkring dubbelt så höga som för radhusen. Detta

ger en genomsnittlig kostnad för *radhusen på 14 000 kronor* och för *friliggande småhus på 28 000 kronor*.

Undersökningen beträffande flerfamiljshusen omfattade ett tiotal områden med närmare 15 000 lägenheter. Kostnaden för det lokala va-römnätet uppgick till ca 4 000 kronor per lägenhet eller ca 50 kronor/m² våningsyta.

Bostadslägenheterna förutsätts vara belägna i typfastigheter av följande slag.

Radhus med en våningsyta om 100 m² samt en tomtyta på 500 m² vilket inkluderar andel i samfällid mark. Radhuslängan omfattar 5 fastigheter.

Det friliggande småhuset har en våningsyta på 150 m² och en tomtyta på 800 m².

Flerfamiljshuset innehåller 25 lägenheter å 80 m² med en tomtyta på 1 200 m².

Avgiftsdebitering efter använd taxa:

I *tabell 5.7* visas använda debiteringar av engångsavgifter eller anläggningsavgifter enligt 1973 års taxa i Göteborgs kommun, de beräknade självkostnaderna samt kostnadstäckningsgraden.

Redan en ytlig granskning ger vid handen att kostnadsprincipen inte spelar någon större roll vid valet av taxekonstruktion.

En förledande rättvisa skulle åstadkommas om man åsatte de olika bostäderna samma kostnadstäckningsgrad, uttryckt i procent. Här väljes godtyckligt kostnadstäckningsgraden 40 % – ett värde som ligger emellan högsta och lägsta observerade. Effekterna återges i *tabell 5.8*.

Förändringarna i fråga om kostnadsbe-

Tabell 5.7 Kostnader och avgifter för anläggning av det lokala va-nätet jämte kostnadstäckningsgrad – exempel från Göteborgs kommun.

Avgift/kostnad	Radhus	Friliggande småhus	Lägenhet i flerfamiljshus
Uttagen anläggningsavgift, kr	5 420	8 500	2 170
Beräknad anläggningskostnad ¹ , kr	16 420	32 000	4 170
Kostnadstäckning, procent	33	27	52

¹ Inkl. servisledning från gatuledning till tomtgräns, som ej medtagits ovan i redovisning av kostnadsförutsättningar.

Tabell 5.8 Avgifter och subventioner för lokala va-nätet med en enhetlig kostnadstäckningsgrad på 40 %¹.

Avgift/subvention	Radhus	Friliggande småhus	Lägenhet i flerfamiljshus
Beräknad anläggningsavgift, kr	6 570	12 800	1 670
Subvention (ej uttagen kostnad) kr	9 850	19 200	2 500

¹ Förutsättningar i övrigt enligt tabell 5.7 och text.

lastningar för de olika bostäderna skulle bli endast marginella – sedda i relation till respektive lägenheters totala produktionskostnad, vilket torde vara den relevanta jämförelsen. Den största kostnadshöjningen, som inträffar för det friliggande småhuset, torde begränsa sig till ca 2 % av totalkostnaden. Det krävs ingen djupare analys för konstaterandet att subventionerna för de olika hustyperna fortfarande skulle bli högst olika.

Om man kvarhåller tanken att subventioner måste utgå – kostnadsstegringar skulle kanske eljest vålla stora bekymmer av annat slag – skulle en rimligare lösning vara att man åsatte varje bostad en och samma subvention. Ett ”bostadskonsumtionsstimulerande” alternativ med traditioner inom bo-

stadssektorn kunde vara att subventionens storlek i stället blev direkt avhängig av bostadens storlek. Båda alternativen återges i tabellerna 5.9 och 5.10.

Vid val av subventionsgrad kan den följande exemplifieringen begränsas till två ytterlighetsfall:

Å ena sidan minsta tillämpade subventionsbelopp (den högsta använda kostnadstäckningsgraden, ca 50 % för lägenheter i flerfamiljshus eller ca 2 000 kronor).

Å andra sidan största tillämpade subventionsbelopp (den lägsta kostnadstäckningsgraden om ca 25 % för friliggande småhus, motsvarande en subvention av ca 24 000 kronor).

Tabell 5.9 Avgifter för lokala va-nätet – minsta tillämpade subvention – beräkning per lägenhet (2 000 kr) resp. med hänsyn till bostadens storlek per m² vy (25 kr).

Form av subvention	Radhus	Friliggande småhus	Lägenhet i flerfamiljshus
2 000 kr/bostad	14 420	30 000	2 170
25 kr/m ² vy	13 920	28 250	2 170

Tabell 5.10 Avgifter för lokala va-nätet – högsta tillämpade subvention – beräkning per lägenhet (24 000 kr) resp. med hänsyn till bostadens storlek per m² vy (160 kr).

Form av subvention	Radhus	Friliggande småhus	Lägenhet i flerfamiljshus
24 000 kr/bostad	./. 9 580 ¹	8 000	./. 19 830 ¹
160 kr/m ² vy	420	8 000	./. 8 630 ¹

¹ Innebär negativ avgift, dvs. utbetalning vid anslutningstillfället.

För de beräkningar som ovan redovisats i de båda senaste tabellerna gäller en mer tillämpad kostnadsprissättning än i tidigare redovisade sifferexempel.

Vi fortsätter med att översiktligt studera hur utfallet blir när kostnadstäckning sker på annat sätt än med engångsavgifter.

Vi väljer att utgå ifrån det sifferexempel som redovisats i *tabell 5.8*. Avgiftskonstruktionen kunde ju mycket ytligt betraktas som ett utslag av "rättvisa" eftersom en och samma kostnadstäckningsgrad använts för samtliga hustyper.

Exempel 2

Om vi inledningsvis utgår från att den del av anläggningskostnaden som ej bäres av de beräknade anläggningsavgifterna skall täckas av skattemedel, blir slutsatserna av detta följande:

Kommunen anser det vara väsentligt att göra en uppoffring för att förse nya bostäder med va-anordningar;

Kommunen anser som konsekvens härav att samma ekonomiska uppoffring erfordras för att åstadkomma *ett* friliggande småhus som för alternativt *två* radhuslägenheter eller alternativt *åtta* lägenheter i flerfamiljshus. (Räknat i bostadsyta, egentligen våningsyta, blir resultatet att samma ekonomiska uppoffring ger förutsättningar för att bygga 150 m² i ett friliggande småhus, alternativt 200 m² i radhus eller alternativt 640 m² i flerfamiljshus.)

Exempel 3

Alternativt kan vi anta att de anläggningskostnader, som ej täcks av engångsavgifter, i stället helt och hållet kommer att tas ut genom någon form av löpande debitering.

Med tanke på gängse betraktelsesätt skulle i huvudsak tre möjligheter finnas för detta:

Avgifterna bestäms på sådant sätt att man inom viss tid fyller upp kvarstående utrymme fram till full kostnadstäckning för respektive objekt;

Avgifterna sätts i relation till ursprungligen uttagna engångsavgifter;

Kostnaderna sprids ut över samtliga driftsobjekt (tekniskt antagligen i form av en avgift per förbrukad enhet – m³ vatten eller dylikt).

Det första fallet är mycket enkelt och representerar en tillämpning av principen att fördela med kostnaderna som grund. Man kan betrakta det hela som en informell utlåning från kommunen. Ett praktiskt problem, förutom att bestämma kostnadsnivån, är att avgöra rimlig amorteringstid för kommunens utlåning till fastighetsägaren.

Det andra fallet, att relatera löpande avgifter till ursprungliga engångsavgifter, ger olika utfall beroende på ursprunglig kostnadstäckningsgrad.

Här skall endast kort anföras att om, som vi använt i denna exemplifiering i övrigt, en och samma kostnadstäckningsgrad användes för bestämning av engångsavgiften, kommer därmed också resultatet att vara en tillämpning av kostnadsprincipen (förutsatt att investeringen amorteras på rimlig tid och med realistiska räntevillkor). Om däremot, som fallet var i *tabell 5.7*, kostnadstäckningsgraden från början var olika, blir resultatet en kvarstående skillnad med större subvention till den från början mest gynnade hustypen.

Det tredje och sista fallet, att fördela ej intäckta investeringskostnader med regelrätta driftsavgifter, representerar en kostnadstäckning som nästan lika gärna hade kunnat göras direkt per kommuninvånare (vi bortser från inverkan av industriell förbrukning) – eftersom de praktiska möjligheterna att individuellt variera förbrukningen av vatten, parkvägsunderhåll eller dylikt inte är särdeles stora.

Kommentarer

Man kan gentemot de anförda beräkningarna i exempel 1 med lika genomförd subventionering på olika nivåer invända att exemplen representerar en form av sifferakrobatik utan verklighetsanknytning.

Det är visserligen sant att taxekonstruktioner i enlighet med den som visas i de båda tidigare tabellerna 5.7 och 5.8 är mer vanligt förekommande i praktiken.

Oavsett de formella eller de reella fördelingsgrunderna är det nödvändigt att klargöra vilka omfördelade effekter mellan individer och hushåll olika fördelningsalternativ beträffande engångsavgifter, löpande avgifter för ej intäckt anläggningskostnad samt skatter har och därmed också dess effekter på bostadsefterfrågan.

De båda angivna exemplen 2 och 3 representerar renodlade fall av de kombinationer som de tre sätten att täcka anläggningskostnaderna innebär, genom engångsavgifter, löpande avgifter eller skatter.

Med exemplifieringen kan vi inte visa något annat än hur väsentlig avgiftspolitikerna är och hur lätt ursprungliga, medvetna eller omedvetna subventionsinslag behålls eller förstärks med tiden.

Vi har tidigare, i avsnitt 5.2, noterat ett ökat medvetande hos kommunerna när det gäller kostnadskonsekvenserna av olika utbyggnadsalternativ.

Det ligger därför nära till hands att förmoda att det ökade kostnadsmedvetandet också lätt tar sig uttryck i försök att nå en högre grad av reell kostnadstäckning. Erfarenheterna talar också för att detta sker genom successiva förändringar av avgiftspolitikerna.

En ökning av engångsavgifter, som sker snabbare än prisökningen för anläggningsarbeten eller alternativt snabbare än en allmän prisökning, får som en naturlig konsekvens en större kostnadsbelastning för nyare bostadsobjekt än för äldre.

Detta kommer med nuvarande mekanismer för bestämmande av bostadspriserna också att påverka bostadsprisrelationerna – göra senare byggda hus dyrare än äldre.

Önskar man motverka detta torde möjligheterna begränsas till att antingen öka subventionerna för nybyggandets exploatering eller differentiera driftsavgifterna för att nå samma effekt.

Det bör i förbigående noteras att ett marginalkostnadsresonemang som grund för

debitering av engångsavgifter vid sanering och nyexploatering kan ge besynnerliga kostnadskonsekvenser för de boende.

5.3.2 Bostadsbeskattning

Avsnittet ägnas helt åt en återblick på villabeskattningen, som till sin verkan är den del av skattesystemet, som inte är neutral i förhållande till bostadsformen, se även avsnitt 4.3.3.

Schablonbeskattning av villor började tillämpas vid 1955 års taxering. Tidigare skatteregler hade lett till otympligheter och administrativa svårigheter. Den då införda metoden innebar att beräkningar vid taxering skulle ske enligt en enkel schablonmetod. Som intäkt för fastigheten upptogs ett belopp beräknat som 3 % av fastighetens taxeringsvärde. Ägaren fick därefter göra avdrag för räntekostnader för lånat kapital i fastigheten och för tomträttsavgäld.

Som skäl till förändringarna anfördes bl. a. behovet av ett förenklat förfarande vid deklaration och taxering. Metoden skulle också leda till mindre skillnader mellan olika skattskyldiga. Det framhölls också att dessa fastigheter inte kunde jämföras med förvärvskällor i vanlig mening. Värdet av förmånen i den egna fastigheten borde kunna uppskattas och beräknas som motsvarande ränta på eget kapital. Uppskattningen borde göras med ett ganska lågt procenttal och man jämförde med den avkastning som ägaren skulle erhålla om man t. ex. placerade kapitalet i en sparbanksbank. Med utgångspunkt i de rådande förhållandena – riksbankens diskonto var 2,75 % – ansågs att 3 % var ett lämpligt tal.

Avsikten var att den nya schablonmetoden inte skulle innebära några större skillnader jämfört med tidigare tillämpade regler. På längre sikt skulle utfallet bli detsamma för den enskilde. Vid större förskjutning i räntenivån borde procenttalet kunna ändras men först då en ändring, höjning eller sänkning av den verkliga hyresnivån kunde bedömas bli varaktigt.

Om räntekostnaden för lånat kapital översteg den schablonmässigt beräknade intäkten på 3 % av taxeringsvärdet skulle detta under-

skott kunna utnyttjas på sedvanligt sätt som avdrag för underskott av förvärvskälla.

Inför en väntad höjning av taxeringsvärdena för fastigheter vid 1957 års fastighetstaxering sänktes procenttalet vid inkomstberäkningen från 3 % till 2 1/2 %. Ett extra avdrag på 200 kronor tillkom sedan som en ytterligare utjämningsfaktor för att mildra effekterna av taxeringsvärdeshöjningen. Avdraget avsågs också kompensera att kostnaderna för underhåll ej längre var avdragsgilla på sätt som tidigare vid den konventionella beskattningsmetoden.

Från och med 1966 års taxering sänktes procenttalet på nytt från 2 1/2 % till 2 % som en kompensation för höjningen av taxeringsvärdena vid 1965 års allmänna fastighets-taxering.

Från och med 1968 års taxering tillämpas differentierade intäktsschabloner. Differentieringen får den verkan att villor med mycket höga taxeringsvärden belastas med högre procenttal över en lägsta gräns som omfattas av intäktsschablonen 2 % (f. n. 150 000 kronor). Beslutet var en följd av det betänkande som den s. k. villabeskattningsutredningen tidigare publicerat (betänkandet Reviderad schablon för villabeskattningen).

Enligt finansdepartementets beräkningar omfattas för närvarande ungefär 95 % av alla villor endast av den lägsta intäktsschablonen. Differentierade intäktsschabloner, dvs. för

Tabell 5.11 Intäktsprocent vid villabeskattning och olika räntesatser 1954–1970

Inkomstår	Intäktsschablon %	Ränta på bottenlån enhetslån %	Riksbankens diskonto %
1954	3	3,7	2,75
1956	2,5	4,7	4,00
1960	2,5	5,7	5,00
1965	2	6,45	5,50
1970	2 ¹	7,55	7,00

¹ För taxeringsvärde under 150 000 kr; schablonen utgör 4 % respektive 8 % för de delar av taxeringsvärdet som överstiger 150 000 kr. respektive 225 000 kr.

del av taxeringsvärdet högre procenttal, gäller således för ca 5 %.

Från och med 1971 års taxering, då taxeringsvärdesgränserna för de differentierade intäktsschablonerna ändrades, gäller också ett till 500 kronor höjt extra avdrag för villa avsedd för eget bruk.

Av framställningen ovan framgår att avsikten med införandet av schablonmetoden var att åstadkomma ett förenklat förfarande och att erhålla en rättvisare beskattning av villainnehavet. I argumenteringen anknöts intäktsschablonen till det gällande ränteläget. Det beslutade procenttalet överensstämde väl med gällande räntesatser för bottenlån, statliga tertiärlån respektive riksbankens diskonto. Som framgår av tabell 5.11 har räntorna undergått en mycket snabb förändring.

Verkningarna av beskattningen, såsom de nu utvecklats, har förstärkts genom införandet och höjningen av schablonavdraget. Resultatet har blivit att underskotten i flertalet villor blivit avsevärda, på sätt som inte var fallet då systemet infördes. Underskotten blir regelmässigt mycket stora när det rör sig om nybyggda villor.

Några bostadssociala motiv för införandet av schablontaxeringssystemet eller för förändringar i detta synes inte ha anförts. Argumenteringen har skett med utgångspunkt i taxeringstekniska och allmänt skattepolitiska överväganden. *Avsikten* synes inte ha varit att införa subventioner av denna omfattning och utformning. Utvecklingen har i stället åstadkommit genom den relativt snabba höjningen av ränteläget och förstärkts genom en sänkning av intäktsschablonen, höjning av det extra avdraget och marginalskatteförändringar.

5.3.3 Finansieringssystem

Eftersom vi tidigare konstaterat att paritetslånesystemet har bostadsprissänkande effekt, finns anledning att behandla hur detta kan påverka den frågeställning som ryms i kapitelrubriken, Olika bostädernas resursanspråk.

Vi kan först konstatera att även om avsik-

ten med övergången till den nya bostadsfinansieringsordningen 1968 var att införa ett subventionsfritt system, har detta likväl subventionerande effekt. Det formella förhållandet att fastighetsägaren häftar i skuld på skillnaden mellan utgående hyror och kostnader (grovt förenklat) innebär visserligen att statens fordran kan indrivas, sett i ett längre perspektiv.

Från den boendes synpunkt innebär finansieringsformen likväl att dess effekter i stort sett överensstämmer med en generell subventionering. I ett större samhällsekonomiskt eller marknadsekonomiskt sammanhang kan man således hävda att bostadsefterfrågan stimuleras, något som påverkar resursförbrukningen. Detta är i så fall inte överraskande utan står helt i överensstämmelse med fattade politiska beslut.

Däremot är det svårt att finna att valet inför byggande av olika bostäder skulle påverkas i någon större utsträckning. Visserligen är den s. k. basannuiteten som direkt bestämmer det första årets kapitalkostnad något olika och utgör 5,1 % för flerfamiljshus och 5,3 % för småhus som bebos av ägaren. Denna skillnad kan dock antas vara för liten för att spela någon roll i en sådan valsituation.

Större betydelse kan belåningstekniken, fastställande av låneunderlag och pantvärde, ha. Det hävdas ibland att dessa regler har starkt styrande inverkan på bebyggelseutformning, val av konstruktioner, material m. m. Det finns då skäl att påminna om att avsikten med belåningen är att denna i dessa avseenden skall vara neutral. Oavsett om man lyckats nå neutralitet eller inte, är det vår uppfattning att belåningsteknikens betydelse är relativt liten, med det översiktliga perspektiv som boendeutredningen har anledning anlägga i denna fråga.

Vi kan därför helt avstå från att behandla finansieringssystemet och därmed de nuvarande paritets- och räntelånens karaktär. De prissänkande och därmed bostadskostnads-sänkande effekter som detta lånesystem har är nämligen i stort sett likartade för alla boendeformer.

För det icke statligt belånade bostadsbyggandet uppkommer visserligen andra prisförhållanden. Man bör därvid notera att antalet lägenheter i flerfamiljshus utan statlig belåning är utomordentligt litet. Andelen och antalet icke statligt finansierade småhus har visserligen snabbt ökat under senare år, men den prissänkande effekten av paritetslånen är jämförelsevis mindre än de resultat för bostadskostnaderna som den individuella beskattningens utformning ger för bostäder med äganderätt. Detta gör, att vi i detta sammanhang avstår från att närmare utveckla konsekvenserna av skillnaderna mellan statligt och icke statligt belånat bostadsbyggande.

Man kan härvidlag också bortse från att lånesystemets utformning m. m. medför att skilda kapitalkostnadsvillkor uppkommer för olika slag av ombyggnads- och förbättringsåtgärder. Skillnader uppkommer mellan åtgärder av olika längt gående slag samt mellan ombyggnadsverksamhet och nybyggnad. Frågor beträffande finansieringens uppbyggnad och kapitalkostnadsvillkor är visserligen av mycket stor betydelse när det gäller mer förfinade analyser angående styrmöjligheter beträffande bostadsinvesteringarnas omfattning och inriktning. Som framgår av kapitelrubriken lämnas dock dessa frågor åt sidan vid detta tillfälle.

6 Bostadsförsörjningen de närmaste åren i ett långsiktigt perspektiv

6.1 *Aktuella bostadsfrågor*

6.1.1 Inledning

För bostadsbyggandets omfattning gällde det länge, under i stort sett ett kvarts sekel från mitten av 1940-talet till slutet av 1960-talet, att producera så många lägenheter som möjligt inom ett begränsat investeringsutrymme. Bostadsförhållandena karakteriserades i debatten under denna tid ofta som ett av våra svåraste eller rent av som vårt svåraste sociala problem. Främst avsågs följderna av bostadsbrist i den meningen att familjer saknade egen lägenhet eller splittrades på grund av bostadssituationen, att hushållsbildning hindrades och flyttningar till vissa orter försvårades. I denna situation var det väsentligt att uppställa nyproduktion av ett visst antal lägenheter som ett viktigt långsiktigt mål för bostadspolitiken.

Statsmakternas beslut om nyproduktionens omfattning, programmatiskt uttryckt ca en miljon lägenheter under de tio åren 1965–74, innebar att bostadssektorn stärktes i förhållande till andra investeringssektorer. Detta bidrog till att bevara en hög produktionsnivå även under år med stark konkurrens om investeringsutrymmet. De nybyggda lägenheternas antal kunde öka med ungefär 25 % mellan första och andra hälften av 1960-talet.

Antalet färdigställda lägenheter ökade således från omkring 97 000 år 1965 – med en

tillfällig tillbakagång det följande året – till nära 110 000 år 1970. En minskning har därefter skett år för år och 1973 kan antalet färdigställda lägenheter beräknas bli något mindre än 100 000. Med sannolikt omkring en miljon färdigställda lägenheter under perioden 1965–74 kommer det uppställda målet att nås.

6.1.2 En ny situation

Samtidigt som bostadsbyggandet nådde en mycket hög nivå under senare delen av 1960-talet visade sig allt tydligare tecken på en ny och annorlunda relation mellan utbud och efterfrågan av nybyggda hyres- och bostadsrättslägenheter. Man började notera lediga lägenheter på en del orter. Under åren med konjunkturnedgång, med en drastisk förändring av in- och utvandringen och en fortsatt stor nyproduktion av lägenheter accentuerades omsvängningen. Bl.a. har antalet outnyttjade lägenheter i sent byggda flerfamiljshus blivit för stort på många håll.

Det förändrade läget har medfört en stark minskning av igångsättningen av nya lägenheter. Under 1973 beräknas byggen med ca 80 000 lägenheter komma i gång. Minskningen är koncentrerad till hyres- och bostadsrättslägenheter. Förutom de volymmässiga förändringarna finns också andra drag i den pågående utvecklingen som bör uppmärksammas.

6.1.3 Planering och bostadsbehov

Kommunernas planering präglas nu i högre grad än tidigare av osäkerhet. Planeringsnivån i de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen för åren 1973–77 ligger på i genomsnitt ca 80 000 lägenheter per år och visar en fallande tendens under perioden. Dessutom synes planeringsberedskapen ha försämrats. Andelen lägenheter, för vilka planeringsmässiga förutsättningar för igångsättning förelåg vid planperiodens början, var således mindre än i närmast föregående programomgång.

Att det finns ett antal lediga lägenheter i nya hus är inte tecken på att bostadsbehoven skulle ha tillgodosetts i så hög grad, att en betydande långsiktig minskning av nyproduktionen är bostadspolitiskt befogad. Redogörelserna i kapitlen 1 och 2 för bostadsförhållandena 1970 visar tvärtom att bostäderna för en stor del av hushållen inte uppfyllde ens måttliga anspråk på utrymme och kvalitet. Nära en halv miljon hushåll var trångbodda. Över 700 000 lägenheter saknade eget bad- eller duschrum. Bland dessa fanns ca 400 000 lägenheter som dessutom saknade en eller flera andra moderna bekvämligheter. Trots stort nytillskott och modernisering av äldre lägenheter sedan 1970 kvarstår alltså avsevärda brister.

I kapitel 3 anges behovet av nybyggnad till 90 000–100 000 lägenheter i genomsnitt per år under hela 1970-talet. Härtill kommer ett tillskott av moderna lägenheter genom modernisering av omkring 23 000–30 000 per år. Kalkylerna beträffande det långsiktiga bostadsbehovet är visserligen osäkra, men vi anser att planeringen av nybyggnad för återstoden av 1970-talet inte bör inriktas på lägre nivå än genomsnittligt 90 000 lägenheter om året. Den aktuella planeringen förutsätter nybyggnad av ca 80 000 lägenheter per år de närmaste åren. Omfattningen av den planerade moderniseringsverksamheten är inte känd. Det föreligger en inte oväsentlig skillnad mellan den aktuella planeringen och de långsiktiga bostadsbehoven.

Strävan är att trångboddheten skall av-

vecklas och beståndet medge en ökning av utrymmesstandarden. Andelen smålägenheter, högst 2 rum och kök, i nyproduktionen bör därför begränsas i jämförelse med den senaste tidens byggande. För stora hushållsgrupper är det betydelsefullt att nyproduktionen av lägenheter om 3–4 rum och kök blir tillräcklig.

Uppgifterna i de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen om lägenhetstyper visar för flerfamiljshusen en fortsatt ökning av andelen lägenheter om högst 2 rum och kök (nästan uteslutande hyres- och bostadsrättslägenheter). Andelen är i genomsnitt 55 % under programperioden 1973–77. Någon väsentlig förändring av småhusens storlek (närmare hälften av dessa är på 5 rum och kök eller större) framgår inte av programmen. Liksom tidigare kan för småhusen annan upplåtelse än med äganderätt förutsättas få liten omfattning.

6.1.4 Skilda utvecklingslinjer

För småhus och flerfamiljshus sammantaget är de nybyggda lägenheternas fördelning på olika lägenhetstyper någorlunda tillfredsställande. Den höjda standarden i nyproduktionen är dock mycket ojämnt fördelad. Skillnaderna har under de senaste åren ökat mellan å ena sidan ägda lägenheter (småhus) och å andra sidan hyres- och bostadsrättslägenheter.

Som framgår av *tabell 6.1* ökade under den senaste tioårsperioden den genomsnittliga bostadsytan i småhusen med ca 20 m²,

Tabell 6.1 Genomsnittliga lägenhets- och bostadsytor i statligt belånad bostadsproduktion 1962, 1967 och 1972.

År för länebeslut	Flerfamiljshus m ²	Småhus, m ²	
		två beslut	ett beslut
1962	66		95 ¹
1967	74	104	112
1972	66	112	117

¹ Uppdelning i olika beslutsärenden föreligger ej

medan ytan i lägenheter i flerfamiljshus var ungefär konstant. Betraktar man enbart den senaste femårsperioden framkommer att genomsnittsytorerna i flerfamiljshusen under denna tid minskat väsentligt. Förändringarna är framför allt följderna av förskjutningen av lägenhetstyper (se kapitel 1). Även ytorerna för jämförbara lägenhetstyper har förändrats olikformigt.

Vi har svårt att finna annat än att de ökande skillnaderna till största delen kan förklaras av skattesystemets indirekta effekter på bostadsutformningen. Systemets utformning framgår av avsnitten 4.3.3 och 5.3.2. Vi har exempelvis visat att bostadsbeskattningen medför att bostadskostnaden för hushållet i ett genomsnittligt statligt belånat gruppbyggt småhus byggt 1972 det första året är drygt 3 500 kr lägre om den boende äger huset i stället för att hyra det eller inneha det med bostadsrätt.

Förklaringen stöds också av en jämförelse mellan nybyggda lägenheter i olika upplåtelseformer, *tabell 6.2*.

Tabell 6.2 indikerar en ytskillnad på ca 45 m² i småhusen som följd av de skilda upplåtelseformerna. Skillnaden mellan olika hustyper för de allmännyttigt förvaldade hyreslägenheterna förklaras av en större andel lägenheter om 4 rk och större i småhusen.

Det är uppenbart att byggherrar och kommuner har uppfattat möjligheterna att erbjuda småhus i annan form än till äganderätt

Tabell 6.2 Genomsnittliga lägenhets- och bostadsytor i olika upplåtelseformer med länebeslut 1972.

Hustyp, upplåtelseform	Yta m ²
Flerfamiljshus, samtliga lgh	66
därav allmännyttiga (hyreslgh)	64
Småhus ¹ , samtliga, med äganderätt	118
samtliga, med hyresrätt	75
därav allmännyttiga, med hyresrätt	77

¹ Tvåbetsläsrenden (gruppbyggda hus).

Tabell 6.3 Lägenheter i småhus uppförda av stat, landsting, kommun, allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag 1967 och 1972.

Färdigstäl- landeår	Antal	Andel av totalprod. %	Andel av småhusen, %
1967	4 760	5	17
1972	2 310	2	6

som mycket små och minskande. Statistiken är ofullständig men ger viss vägledning, *tabell 6.3*.

De i tabell 6.3 angivna småhusen har uppförts av byggherrar inom den offentliga och kooperativa sektorn. Detta ger anledning förmoda att de till större delen upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt. Härav framgår att utbudet av sådana lägenheter både absolut och relativt sett är utomordentligt litet.

Andelen lägenheter som omfattas av statlig långivning har avsevärt förändrats de senaste åren. Förutom de ekonomiska faktorerna – skattesystemets stora bostadskostnadssänkande effekter gör det mindre angeläget att efterfråga statliga bostadslån för vissa småhusägargrupper – har också det frisläpp av privatfinansierade småhus, som gjorts av arbetsmarknadsskäl, spelat roll för förändringarna, *tabell 6.4*.

Förändringarna är inte oväsentliga, eftersom den statliga långivningen verkar direkt styrande på lägenheternas utformning. Härtill kommer att det föreligger klara prisskillnader mellan lägenheter som uppförts med statliga bostadslån och sådana som uppförts utan statlig finansieringsmedverkan och därtill hörande prisgranskning (se avsnitt 4.4.3).

Tabell 6.4 Lägenheter utan statliga bostadslån (eller annat statligt stöd) 1967 och 1972.

Färdigstäl- landeår	Flerfamiljshus %	Småhus	
		%	antal
1967	8	15	4 156
1972	5	33	12 399

Eftersom hushållens ekonomiska situation – deras disponibla kapital och deras löpande inkomster – spelar stor roll för möjligheterna till bostadsval, ger den senaste tidens utveckling anledning till oro. Nyproduktionen tenderar att bli uppdelad med de stora lägenheterna i ägareform, som inte är möjliga att efterfråga för alla grupper, och med de mindre lägenheterna i hyresrätts- och bostadsrättsform.

Bostadspriser och bostadskostnader har stor betydelse för den aktuella efterfrågan. De påverkar de boendes attityder och sätt att fungera när det gäller att söka, byta eller överge bostäder. Vi bör därför ta ställning till om de till bostaden bundna ekonomiska förutsättningarna är rimliga och riktiga och om dessa leder till en önskvärd fördelning av bostadsinvesteringarna. Några aspekter på dessa frågor finns också redovisade i bilaga 3.

Vi menar inte att dessa ekonomiska faktorer är de enda förklaringarna till de aktuella efterfrågetendenserna. Vi kan dock konstatera att ingen idag kan ange hur hushållens bostadsval skulle gestalta sig om pris- och kostnadsrelationerna vore annorlunda. På denna punkt hänvisar vi i övrigt till den granskning av några aktuella boendepreferensundersökningar som utförts på uppdrag av boendeutredningen, bilaga 4.

6.1.5 Hyresskillnader och prisutveckling

De största bostadskostnadsskillnaderna finns mellan upplåtelseformerna. Vi kan dock inte bortse från skillnaderna mellan hyres- och bostadsrättslägenheter av olika årgång. Ett utförligt siffermaterial finns redovisat i kapitel 4 och bilaga 1. Vi har också konstaterat att ett relativt sett betydande antal lägenheter i senare års produktion står tomma.

Prisförändringarna inom byggnadsbranschen bör uppmärksammas. I bilaga 5 lämnas en särskild redogörelse för prisutvecklingen. Den mycket snabba höjningen av priserna på väsentliga byggmaterial kommer att påverka de nyproducerade bostädernas produktionskostnader. Om detta får genomslag i hyresättningen, kommer hyresskillnaderna (samt

skillnaderna mellan årsavgifter för bostadsrättslägenheter) mellan senare producerade årgångar bostäder och de något äldre att öka ytterligare.

6.1.6 Miljöfrågor

Sedan lägenheternas utrustning och utformning nu genomsnittligt sett blivit väsentligt bättre, har i stället bostadsområdenas yttre miljö, tillgång till service o.d. alltmer kommit i blickpunkten. Boendeutredningen kommer att ta upp dessa frågor i ett senare betänkande, med underlag bl.a. från en särskild boendemiljöundersökning i Göteborg, som genomförs i utredningens regi.

Bostadsområden som byggts under senare tid har i flera avseenden hög kvalitet, t.ex. med trafikseparering. Vi anser dock att man bör beakta den kritik som riktas mot bristfälliga miljöer och mindre väl genomförd utformning av vissa bostadsområden. Det finns brister – i bostadsområdena som på andra områden av samhällslivet – vilket är förklarligt, inte minst mot bakgrund av den volymmässigt omfattande nyproduktion som genomförts.

Man kan heller inte bortse från att det ekonomiska utrymme som stått till buds kan ha begränsat möjligheterna att skapa en god miljö.

6.1.7 Kommentarer

Bostadsbyggandet är inne i en period av stora förändringar. Vi ställer oss kritiska till några drag i den utvecklingen.

Vi gör den bedömningen att det är både möjligt och nödvändigt med åtgärder som snabbt påverkar förutsättningarna för bostadsbyggande och bostadsutbud.

Enligt vår bedömning är det nödvändigt med ett fortsatt högt bostadsbyggande. En väsentlig invändning mot en produktionsminskning är att denna lösning av ett kortsiktigt balansproblem inte är godtagbar så länge allvarliga brister i bostadsförhållandena kvarstår. En senare uppgång av efterfrågan kan på nytt skapa akuta bristsituationer och

knapphetsbetingade prisstegringar. Det är angeläget att bostadsbyggandet planeras så att förutsättningar skapas för en jämn sysselsättning i byggnadsindustrin.

6.2 Överväganden och förslag

6.2.1 Behov och inriktning av åtgärder

Inledning

Bostaden betraktas i Sverige som en social rättighet, en grundläggande trygghetsfaktor. Målet för bostadspolitiken är att ge alla människor tillgång till en god bostad till ett rimligt pris. För att komma närmare detta mål har samhället under efterkrigstiden bl. a. garanterat en hög produktionsvolym, skapat en bostadsförvaltning utan enskilt vinstsyfte, stött bostädernas finansiering och de ekonomiskt svaga hushållsgruppernas bostadskonsumtion.

Vi har tidigare visat på skillnaderna mellan långsiktigt bostadsbehov och aktuell planering. En för stor nedgång i bostadsbyggandet medför att det kommer att ta lång tid att undanröja dåliga bostadsförhållanden. Den bryter också kontinuiteten i byggandet. Den senare tidens bostadsproduktion och den planerade tenderar också att ge ett bostadsutbud som kännetecknas av stora skillnader mellan olika upplåtelseformer och hustyper. Vi anser att denna utveckling måste brytas:

Bostadsproduktionen bör inriktas på att skapa ett varierat utbud av lägenheter i olika upplåtelseformer och bebyggelse typer, bl. a. för att öka konsumenternas valfrihet och skapa förutsättningar för en allsidig hushållssammansättning i bostadsområdena.

Den förda bostadspolitiken ger institutionella, tekniska och finansiella förutsättningar att lösa de närmast liggande problemen och samtidigt hålla fast vid den bostadssociala målsättningen.

Statsmakterna har överlämnat till kommunerna att styra nyproduktionens fördelning på upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsför-

delning o. dyl. Kommunerna har avgörandet i fråga om bebyggelsens utformning enligt byggnadslagets bestämmelser om planering. Det föreligger knappast några förutsättningar för statsmakterna att göra bättre bedömningar i dessa avseenden än kommunerna. Däremot kan och bör statsmakterna centralt – vilket skett sedan länge – påverka de ekonomiska förutsättningarna för bostadsutbudet.

Bostadspris- och bostadskostnadsrelationer

Vi har tidigare kunnat konstatera följande:

stora skillnader i bostadspris mellan i stort likvärdiga bostäder (främst avseende hyreslägenheter);

stora skillnader i bostadskostnader mellan bostäder i olika upplåtelseform (avser skillnader mellan å ena sidan hyresrätt och bostadsrätt och å andra sidan äganderätt; skillnaderna är särskilt påtagliga för relativt nyproducerade bostäder).

Bostadskostnaderna spelar en mycket stor roll för hushållens möjligheter att välja mellan lägenheter med olika upplåtelseform, storlek och kvalitet. Det ter sig för stora grupper hushåll knappast attraktivt att öka sin utrymmesstandard om detta endast kan göras med en bostadskostnad som ökar med mellan 50 och 100 %. (I kapitel 4 har redovisning lämnats över hyres- och bostadsrättslägenheter.) Som exempel kan nämnas att möjligheterna att flytta från 2 rk till 3 rk i "samma årgång" i det något äldre beståndet är mycket begränsade – i stort sett utgör nyproduktionen den valmöjlighet som står till buds. Hyror och årsavgifter i nyproduktionen är höga i förhållande till äldre men fullt moderna lägenheter.

Olika orter visar en något olika hyresstruktur även om grundmönstret är detsamma. På vissa orter har man ansträngt sig att åstadkomma en flack hyresstruktur i senare årgångar bostäder. Syftet har bl. a. varit att möta en minskande efterfrågan med prisinstrumentet för att erhålla bästa möjliga totalekonomi. Möjligheterna att fortsätta på

detta sätt är utomordentligt begränsade med de ekonomiska resurser som står till buds och med de begränsningar och restriktioner som uppdelningen på olika företag och företagsformer innebär.

Konsekvenserna av de konstaterade prisskillnaderna för i stort sett jämförbara lägenheter blir från bostadssocial synpunkt desto allvarigare som relationen hyra/disponibel inkomst är påtagligt ogynnsammare för hushåll i nyproducerade lägenheter än för hushåll i äldre men i alla avseenden fullt moderna lägenheter. Detta gäller såväl totalt sett för alla hushållstyper som för varje hushållstyp för sig.

Den mycket stora rörligheten i det nya beståndet av lägenheter i flerfamiljshus kan delvis förklaras av prisrelationerna i bostadssektorn. En större omflyttning än i äldre bostäder behöver inte i och för sig vara onormal. Det är emellertid mindre lyckligt med en omflyttning som beror på olika ekonomiska villkor för skilda upplåtelseformer (skatteeffekterna). Dessa får till följd att hushåll med hygglig ekonomi finner bostadskostnaderna för höga i förhållande till andra upplåtelseformer. Dessa hushåll kan alltså finna och övergå till andra boendalternativ. Nya hyres- och bostadsrättslägenheter bör bli attraktiva även för de stora grupper av människor, vilka inte är berättigade till inkomstprövat bostadsstöd — attraktiva i relation till andra lägenheter och i relation till den ägda bostaden.

Bostadstilläggen är användbara för att utjämna skillnader i ekonomi och försörjningsbörda mellan olika hushåll. De ger möjlighet för ekonomiskt svagare att efterfråga bostäder. De problem som skapas av skatte- och prisförhållanden kan inte lösas med en utökning av ett inkomstprövat bostadsstöd. En utvidgning av de inkomstprövade bostadstilläggen kan få andra positiva effekter. Med bibehållen grundkonstruktion av bostadstilläggen kan den övre hyresgränsen höjas, bidragsandelen för hyresmerkostnad (f.n. 80 %) ökas och inkomstgränserna förändras. Bortsett från negativa verkningar i form av marginal-

effekter etc. kan härigenom de grupper som idag har bostadstillägg få något högre bidragsbelopp och antalet bidragsberättigade hushåll bli större.

Det grundläggande missförhållandet kvarstår dock. Oavsett om hushållen har bostadstillägg eller inte blir bostadskostnaden högre om de hyr eller har bostadsrätt än om de äger lägenheten. Kostnaden blir också i många fall högre för en nybyggd än för en likvärdig äldre lägenhet. En stor del av hushållen med bostadstillägg saknar möjligheter att konkurrera med hushåll med bättre ekonomi. De senare hushållen efterfrågar som bekant inte nyproducerade bostäder med hyresrätt och bostadsrätt, framför allt på grund av deras höga pris i förhållande till äldre bostäder och bostäder med äganderätt. Vi saknar anledning förmoda att hushåll med låga inkomster och begränsad valfrihet värderar bostäder annorlunda än andra hushåll. Därför kan inte det totala efterfrågemönstret påverkas på något avgörande sätt av en utvidgning av de inkomstprövade bostadstilläggen. Åtgärder som syftar till att stimulera bostadsefterfrågan och skapa större rättvisa måste då främst avse bostädernas pris, något som i sin tur på sikt påverkar bostadsutbudets sammansättning. En utvidgning av de nuvarande inkomstprövade bostadstilläggen kan medverka till en ökad hushållsskiktning om prisstrukturen inte dessförinnan korrigeras.

Problemen med prisstrukturen i vidsträckt bemärkelse — varmed här avses såväl beskattningens inverkan på bostadskostnaden som hyressplittring inom beståndet av hyreslägenheter — påverkas inte heller av en konjunkturförbättring. En sådan kan i och för sig öka efterfrågan på lägenheter i tätorterna och leda till en ny bristsituation. Detta kan på sikt leda till ett ökat bostadsbyggande, men de grundläggande fördelningsproblemen i bostadssektorn skulle kvarstå.

Subventionsfrågor

Under den bostadspolitiska omprövningen under mitten av 1960-talet då de tidigare

generella bostadssubventionerna i form av räntegarantier skulle avskaffas fördes diskussionen mot bakgrund av den stora efterfrågan på bostäder som gällt i stort sett obruten sedan krigsslutet. Slutsatserna blev dels en satsning på en stor nyproduktion, dels en övergång till och utbyggnad av individanknutna eller hushållsanknutna bostadsbidrag, numera bostadstillägg (endast de statskommunala bostadstilläggen har verkan av bostadssubvention).

En väsentlig anledning till att man önskade överge de tidigare generella subventionerna var, att dessa subventioner kunde tillgodogöras av grupper som hade goda inkomster, medan lägre inkomsttagare endast i mindre utsträckning fick del av bostadssubventionerna. I den marknadsituation som då rådde var det onekligen ett väsentligt steg mot ökad jämlikhet att förbättra betalningsförmågan för de lägre inkomsttagarna (i detta sammanhang bortses helt från de tekniska brister som vidlåder ett bidragssystem av detta slag med starka marginaleffekter, ett tvivelaktigt inkomstbegrepp m. m.).

I förbigående bör påminnas om den nya bostadsfinansieringsformen från 1968, som är ett subventionsfritt system i den meningen att fastighetsägaren häftar i skuld för skillnaden mellan utgående hyror och kostnader (grovt förenklat). Detta medför att statens fordran kan indrivs, sett i ett längre perspektiv. För hushållen däremot överensstämmer finansieringsformens effekter med en generell subventionering. (En redogörelse finns i avsnitt 4.3.1.) När därför frågan om en avvägning mellan olika slags generella och individanknutna, inkomstprövade bostadssubventioner tas upp till ny diskussion i belysning av den senaste tidens erfarenheter innebär detta inte att den förda bostadspolitikens grundvalar skulle ifrågasättas.

Effekterna av de tidigare utgående räntegarantierna, som de utvecklades under 1960-talet, kan jämföras med skattesystemets nuvarande verkningar på bostadssektorn. Utvecklingen på skattesidan har

skett successivt och de bostadspolitiska effekterna har länge varit föga uppmärksammade. Stora skattereduktioner utgår mer eller mindre generellt till hushåll med ägda bostäder.

Dessa skattereduktioner är av en storleksordning som vida överstiger de generella bostadssubventioner i form av räntegarantier, som utgick före 1968. De är också större än de totala kostnaderna för de statskommunala bostadstilläggen.

Det vore förhastat att av de resonemang som fördes under 1960-talet även i fortsättningen dra slutsatsen att generella subventioner för delar av bostadsbeståndet inte i framtiden skulle behövas av bostadssociala skäl. I direktiven till bostadsfinansieringsutredningen, varom regeringen fattade beslut under hösten 1972, öppnas också direkt möjligheter att återinföra generella subventioner.

Miljö

Även om avsikten med detta betänkande är att behandla nybyggande av bostäder under de närmaste åren, har vi starkt betonat vikten av att beakta det totala bostadsutbudet. I övrigt handlar framställningen till största delen om de ekonomiska betingelserna för utbud och efterfrågan. Med tanke på att saneringsfrågorna i ett vidare sammanhang nyligen varit föremål för riksdagens beslut (prop 1973:1 (bilaga 13), 21, 22, 25; CU 1973:18, 19, 20) finner vi närmast anledning att behandla frågor som inte har samband med mer omfattande saneringsåtgärder.

Omsvängningen av bostadsefterfrågan har bidragit till att brister i sent byggda bostadsområdets utformning uppmärksammas. Vi anser att bristerna kan minskas med speciellt utformade åtgärder område för område. Detta skulle vara ägnat att i någon mån minska kvalitetsskillnader mellan olika bostadsområden. Bättre förutsättningar att utnyttja redan gjorda bostadsinvesteringar skulle härigenom också skapas.

Boendeutredningens förslag redovisas i avsnittet 6.2.3.

Slutsatser

Det är vår uppfattning att likvärdiga ekonomiska villkor för olika upplåtelseformer och hustyper är nödvändiga förutsättningar för att skapa ett varierat utbud. Olika boendeformers och bebyggelseypers möjligheter kan i så fall värderas renodlat: tätt—glest, högt—lågt etc. Sådana förutsättningar i kombination med ett tillräckligt stort utbud kommer att öka hushållens valmöjligheter. Bostadstilläggen kan i en sådan situation väsentligt öka de ekonomiskt svagare hushållens möjligheter att söka bostad på hela bostadsmarknaden.

De önskvärda förändringarna av prisrelationerna mellan olika upplåtelseformer och mellan bostäder av olika årgång är en fråga på lång sikt. De utreds f. n. av boendeutredningen, bostadsfinansieringsutredningen och bostadsskattekommittén. På grund av bostädernas långa brukningstid får den aktuella inriktningen av nyproduktionen verkningar långt fram i tiden. Det är därför enligt vår mening nödvändigt med snabbverkande åtgärder. Dessa skall syfta till att

ge likvärdiga förutsättningar för hushållens bostadsval
påverka nyproduktionen.

Detta innebär att bostäder med hyres- och bostadsrätt skulle göras mer konkurrenskraftiga i förhållande till de ägda bostäderna. Nybyggda områden med hyres- och bostadsrättslägenheter — huvudsakligen i flerfamiljshus — hotas nu av utarmning från två håll. Hushåll med medelgod och högre inkomster flyttar sällan dit och lämnar områdena, vilket leder till en ekonomisk och social ensidighet. Strävan att hålla nere hyrorna medför att lägenhetsytorna och antalet större lägenheter minskar och att standarden i övrigt pressas så hårt som möjligt, inte minst när det gäller den yttre miljön. Samtidigt produceras allt större och allt rikligare utrustade lägenheter som upplåts med äganderätt. Utvecklingen har mot bakgrund av tidigare erfarenheter varit svår att förutse.

I detta läge aktualiseras på nytt frågan att övergångsvis använda generella subventioner för vissa lägenheter i syfte att åstadkomma kostnadsrelationer som gör att de boende kan söka sig bostad efter sina behov och sina resurser. Det finns knappast andra alternativ för att nå de önskvärda förändringar som boendeutredningen angivit. En utvidgning eller ökning av bostadstilläggen kommer inte att lösa de problem som uppkommer till följd av prisstrukturen.

Förändringarna i bostadsutbudet skapas genom nyproduktion. I dagsläget finns risker för att kontinuiteten i bostadsförsörjningen bryts — detta inger oro för framtiden. Svårigheter kan uppkomma att senare inhämta en nedgång i produktionen. Förändringarna av lägenhetsstorlek och av lägenhetsfördelningen kommer att vara svåra, om inte omöjliga, att korrigera framdeles när bostäderna väl är byggda.

För att komma till rätta med bostadsmarknadsproblemen krävs långtgående förändringar av prisstrukturen. Vi anser det inte bara möjligt utan också nödvändigt med snabbverkande åtgärder som ett första steg.

Boendeutredningens förslag, grundade på dessa överväganden, redovisas i de avslutande avsnitten.

6.2.2 Sänkta bostadskostnader

Inledning

Vi har ovan översiktligt angivit motiven för att med snabbverkande åtgärder påverka de närmaste årens bostadsbyggande. Åtgärderna bör inriktas på att förändra pris- och bostadskostnadsstrukturen. Avgörande för vår bedömning att det nu bör vidtas åtgärder av provisorisk karaktär är följande. Mer genomgripande förslag från de arbetande bostadsutredningarna, förutom boendeutredningen också bostadsfinansieringsutredningen och bostadsskattekommittén, kan knappast genomföras och få effekter förrän om några år. Den nuvarande situationen kräver snabbare åtgärder. Dessa bör utformas så, att en smidig övergång till mer långsiktiga

förändringar av skatter, finansiering och andra åtgärder inom bostadssektorn blir möjlig. De snabbverkande åtgärderna bör också – vilket sammanhänger med förslagets karaktär av övergångslösning – vara lätta att administrera.

Boendeutredningen har gjort en översiktlig analys av olika möjliga åtgärder för att sänka priser och kostnader för bostäder som på grund av bl. a. byggprisutveckling och skatteregler är dyra i jämförelse med andra bostäder. Exempel på åtgärder är investeringsbidrag, momsrestitutions, räntesänkning, förändring av amorteringstider, samt förändring av basannuitet och paritetstal inom paritetstälanssystemet jämte förändring av bostadsbeskattningen m. m. För samtliga uppräknade möjligheter gäller att de inte fyller de krav som ovan angivits för åtgärder *i detta sammanhang*. Detta utesluter inte att flera av åtgärderna, alternativt i kombinationer, kan vara användbara för mer långsiktiga lösningar och därmed tas upp av boendeutredningen och de andra, ovan apostroferade utredningarna, vid senare tillfälle. En resumé av de möjliga alternativen återges nedan.

En grupp bostadskostnadsänkande alternativ utgörs av *stöd till bostadsföretagen*. Ett sådant stöd kan ta olika former: investeringsbidrag (t. ex. engångsbelopp, ränte- och amorteringsfria lån), ändrade kapitalkostnadsvillkor m. m. Sådana åtgärder blir i olika hög grad kapitalkrävande. Vissa av åtgärderna ligger utom ramen för boendeutredningens direktiv. Ingrepp i finansierings-systemet bör också undvikas med tanke på utredningsläget och för att inte försvåra de framtida avlösningsmöjligheterna. Stöd som riktas till bostadsföretagen kommer också endast att få indirekt – därtill delvis långsam – effekt på priser och bostadskostnader.

Ett *stöd av annat slag* riktat till bostadsföretagen men utan bostadskostnadsänkande effekter kan utgöras av avkastningsgaranti eller dylikt, exempelvis genom efterskänkta kapitalkostnader vid otillräckliga hyresintäkter eller garanti för hyresintäkter av viss storlek. Detta stöd kan bidra till att behålla en viss produktionsstruktur

och, om stödet förknippas med styrande villkor, också påverka nybyggandet. Pris- och bostadskostnadsrelationerna kommer ej att påverkas. Svårigheterna att avväga styrmedel och ange lämpliga prövningskriterier är så påtagliga att detta alternativ inte tas upp till närmare övervägande.

Åtgärder av annan karaktär, avsedda att ge bostadsföretagen möjligheter att övervinna lokalt förekommande vikande efterfrågan, har redan vidtagits och är under fortsatt behandling. Denna fråga som utredningen bedömer vara av stor vikt behandlas därför inte i detta sammanhang.

Ett *stöd till de boende* däremot verkar direkt i form av sänkta bostadskostnader. En utbyggnad av bostadstilläggen kommer dock inte att ge de effekter på planering och byggande som boendeutredningen främst anser önskvärda. Förändringar av bostadstilläggen tar dessutom av administrativa skäl lång tid att genomföra och får verkan först på längre sikt. Prisstrukturen påverkas över huvud taget inte. En möjlighet är förändringar av bostadsbeskattningen. Denna fråga behandlas av en annan utredning och förslag från denna kan knappast förväntas föreligga så tidigt att de kan påverka bostadsinvesteringarna inom de närmaste åren.

Därmed återstår som alternativ direkta bostadskostnadsänkande åtgärder – ett icke inkomstprövat bostadsstöd. Boendeutredningen använder för detta samlingsbegreppet *bostadsrabatt*.

Bostadsrabatt

Det är inte möjligt att beräkna hur stor en bostadsrabatt bör vara för att den skall få påtagliga effekter på planering och byggande, utan vi måste göra en skäligen avvägning på andra grunder. Som ovan anförts, anser vi att skillnaden mellan de olika upplåtelseformerna skall överbryggas. Som en övergångslösning anser vi det rimligt att för nyproduktionen införa en bostadsrabatt på 20 kronor per m² lägenhetsyta för nybyggda hyres- och bostadsrättslägenheter.

Eftersom bostadsrabatten också syftar till

större rättvisa, vore det konsekvent att låta den omfatta samtliga de bostäder för vilka de olika upplåtelseformerna medför skillnader i bostadskostnad. Detta är synnerligen resurskrävande och inte heller nödvändigt för att ta ett första steg i det långsiktiga syftet: att förbättra bostadsutbudet. Vi har dock tidigare pekat på att senare årgångar bostäder är dyra i förhållande till äldre. Bostadsrabatten bör därför med en avtrappande utformning omfatta ett antal årgångar av det befintliga beståndet. Man riskerar eljest att få en alltför ojämn hyresstruktur. Den nu pågående och planerade produktionen riskerar att drabbas av ytterligare kostnadshöjningar, något som stärker skälen för bostadsrabatt för denna.

Vår bedömning är att det är nödvändigt med åtgärder av den föreslagna karaktären. Det väsentliga är att effekterna på hushållens bostadskostnader blir påtagliga. I vilken form en riktad bostadskostnadssänkning genomförs är däremot mindre betydelsefull. Med de krav som vi ställer på en övergångslösning förefaller den av oss förordade utformningen vara lämpligast. Vi är medvetna om att nivåns storlek och avtrappningens utformning ej har beräknats efter exakta, siffermässigt belagda kriterier. Argument kan därför anföras för en bostadsrabatt såväl på en lägre som på en högre nivå än föreslagna 20 kr/m² — en siffra som är resultatet av en skälighetsbedömning inom utredningen i den aktuella situationen. Frågan om precision är dock mindre viktig vid jämförelse med behovet av att nå de effekter som utredningen åsyftar.

Vi föreslår en bostadsrabatt enligt följande:

Lägenheter färdigställda år	Bostadsrabatt kr/m ² ly
1968	6
1969	6
1970	9
1971	13
1972	16
1973	20
1974	20
1975	20
1976	20
(1977	20)

Avtrappningen av bostadsrabatten under åren 1968–1973 har skett under beaktande av bostadsprisskillnader och olika kostnadsförutsättningar i form av produktionskostnader, finansieringsregler och dylikt.

För de närmast kommande åren har bostadsrabatten angivits till 20 kr/m², dvs. 1973 års nivå. Om förutsättningarna förändras och andra korrigeringar ej vidtas, anser vi det befogat att nivån omprövas.

Förslaget omfattar bostadsrabatt för färdigställda lägenheter fram t. o. m. 1976. För att genomföra beräkningar av kostnader fram t. o. m. budgetåret 1976/77 har vi dock parentetiskt angivit samma bostadsrabatt även för 1977.

Vi föreslår följande:

Bostadsrabatt avser boende i hyreslägenheter samt i bostadsrättslägenheter i fastigheter med statliga bostadslån, oavsett hustyp;

Bostadsrabatt binds generellt till hus som blivit färdiga för inflyttning under åren 1968–76 med särskilda belopp för varje årgång — lika för hela landet. I sammanhängande bostadsområden av enhetligt slag, med lika hyror och årsavgifter, bör dock bostadsrabatten i stället anknytas till beräknad medelfärdigställandetidpunkt;

Bostadsrabatt bör därtill, under vissa betingelser, omfatta ombyggnader under åren 1968–76;

Bostadsrabatt utgår som ett belopp per m² lägenhetsyta och förmedlas av bostadsföretagen direkt till den boende i samband med uppörd av hyror och årsavgifter;

Bostadsrabatt utgår till hushållen och kan alltså endast avse upplåtna lägenheter.

Bostadsrabatten föreslås således omfatta boende i alla hyreslägenheter som färdigställda eller färdigställs de aktuella åren. Man kan visserligen invända att det inte är erforderligt att indirekt stödja en icke statsbelånad produktion, som inte är underkastad kostnadsprövning.

Eftersom stödet primärt tillkommer de boende är inte invändningen stark. Det bör också erinras om att för samtliga hyreslägenheter som omfattas av förslaget gäller hyreslagens bestämmelser om möjlighet till skälighetsprövning av hyran.

Det förhåller sig däremot annorlunda när det gäller bostadsrättslägenheter och lägenheter med annan upplåtelseform. Vi finner inga skäl att stödja boende som valt bostadsform för att med tekniskt utnyttjande av skatteregler minska sina bostadskostnader. Detta förefaller ske i ökande omfattning framför allt i storstäderna. Formerna varierar: andelslägenheter, personliga fastighetslån och dylikt. En lämplig avgränsning bör därför göras, genom att förbehålla bostadsrabatten för boende i – förutom hyreslägenheter – bostadsrättslägenheter med statliga bostadslån.

Administrationen av en bostadsrabatt av detta slag bör kunna göras utomordentligt enkel. Samtliga statsbelånade objekt finns förtecknade hos länsbostadsnämnderna och/eller förmedlingsorganen. Hos dessa finns också alla relevanta uppgifter om tidpunkt för färdigställande, ytor och liknande tillgängliga. För färdigställande bör man kunna använda den tidpunkt som utnyttjas för bestämning av paritetstal.

För de icke statligt belånade hyresfastigheterna är inte samma registrering tillgänglig. Det rör sig dock om ett förhållandevis litet antal fastigheter och vi förutsätter att komplettering med nödvändiga uppgifter för dessa kan ske mycket lätt.

Förfarings sättet bör lämpligen kunna vara att bostadsföretaget med särskild notering drar av bostadsrabatten på avin som går till hushållet. Begäran om utbetalning riktas från bostadsföretaget till ansvarig myndighet som i sammanhanget har att kontrollera lämnade uppgifter. Med hänsyn till företagets likviditet bör dessa kunna rekvirera medel för exempelvis tre månader i taget.

En bostadsrabatt som är lika stor för varje m² lägenhetsyta innebär att bostadskostnads sänkningen i allmänhet är något större för större lägenheter i förhållande till

mindre. Detta är i överensstämmelse med den allmänna målinriktning som gällt för bostadspolitiken sedan länge, nämligen att höja bostadsstandard och öka bostadsutrymmet. Den relativt sett större subventionen till hushåll i större lägenheter är också motiverad av att bostadskostnadsdifferenserna mellan å ena sidan hyres- och bostadsrättslägenheter och å andra sidan ägda bostäder är särskilt märkbara för de större lägenhetstyperna.

Bostadsrabatt kan utgå endast till upplåtna lägenheter. En fördel med konstruktionen är att bostadsföretagen ökar ansträngningarna att få samtliga lägenheter upplåtna.

Ökade valmöjligheter

Vi har i avsnittet 6.1.4 ovan visat att utbudet av småhus med hyres- och bostadsrätt är utomordentligt litet. Detta beror på att hyran/årsavgiften för småhus, oavsett lägenhetens storlek, blir så hög, att dessa bostäder inte blir konkurrenskraftiga vid jämförelse med ägda småhus. Åtskilliga hushåll som skulle vilja bo i småhus måste av ekonomiska skäl avstå från detta, som en följd av kraven på kapitalinsats och de årliga utgifternas storlek.

Förslaget om bostadsrabatt är avsett att sänka kostnaderna för lägenheter som uppläts med hyres- eller bostadsrätt. Det ger vissa möjligheter till ett ökat utbud av lägenheter med dessa upplåtelseformer i småhus. Också mindre småhuslägenheter, mindre än fyra rum och kök bör därmed komma att produceras. Fler hushåll än för närvarande får då möjlighet att bo i småhus.

Kommunerna har möjligheter att påverka lägenhetsfördelning, lägenhetstyper, fördelningen av lägenheter i olika hustyper och upplåtelseformer. Detta kan ske bl. a. genom de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen, genom föreskrifter i den fysiska planeringen eller i samband med markupplåtelse. Vi förutsätter att de nya möjligheter till ett varierat utbud, som skapas av förslaget, också kommer att följas av åtgärder på kommunal nivå (se också avsnitt 6.2.4).

Möjligheterna att kunna erbjuda småhus i ägareform till hushåll med begränsade inkomster och litet sparkapital påverkas inte direkt av förslagen. Hushållens valmöjligheter kan vara begränsade av småhusens storlek, kravet på kapitalinsats och av de årliga utgifternas storlek. En till följd av förslaget ändrad produktionsinriktning bör dock leda till att småhus med begränsad yta kommer att finnas på marknaden i ökad utsträckning. En ändrad produktion och en trolig, dämpad prisutveckling på småhusen bör ge bättre förutsättningar för hushållen. Vi är likväl medvetna om att många hushåll som önskar förvärva ett småhus kan ha svårt att förverkliga sin önskan, exempelvis genom kravet på kapitalinsats. Kraven på kapitalinsats kommer att prövas av utredningen i senare sammanhang, vid bedömningen av olika stödåtgärder inom bostadspolitikens ram.

Kostnader

Beräkningarna baseras för perioden 1968–1972 på antalet färdigställda lägenheter i hus som finansierats med statliga bostadslån. Till grund för uppgiften för år 1973 ligger den faktiska igångsättningen år 1972 för andra hus än småhus med avdrag för 3 000 lägenheter som antagits avse privatfinansierade fastigheter samt ålderdomshem. På samma sätt utgör igångsättningen för 1973 underlag för 1974 års färdigställande och beräknas uppgå till ca 80 000 lägenheter, varav 40 000 av vardera småhus och övriga hus. Avdrag görs likaledes med 3 000 lägenheter.

För de därefter följande åren grundar vi beräkningarna på det bostadsbehov som anges i kapitel 3, eftersom vi förutsätter att bostadsrabatten kommer att få effekt på investeringsviljan. 1976 skulle då kunna färdigställas 90 000 lägenheter per år, exklusive ombyggnader, varav ca 45 000 statsbelånade hyres- och bostadsrättslägenheter. Eftersom åtgärderna inte kan förväntas få omedelbar effekt, har vi för år 1975 räknat med ett något lägre färdigställande.

Vidare har vi förutsatt att bostadsrabatten

får effekt på lägenhetsytorna i hyresrätts- och bostadsrättslägenheterna. Genomsnittsytan antas öka med 2 m² 1975, 2 m² 1976 och 2 m² 1977.

I tabell 6.5, som är en sammanställning av underlaget för beräkning av kostnaderna för bostadsrabatten, har avrundning gjorts för antalet färdigställda lägenheter åren 1968–72. Anledningen är att dessa uppgifter inkluderar specialbostäder, medan dessa däremot inte ingår i statistiken för de genomsnittliga lägenhetsytorna.

Tabell 6.5 Statsbelånade hyres- och bostadsrättslägenheter samt genomsnittsytor för år 1968–1977 till grund för kostnadsberäkning av bostadsrabatt.

År för färdigställande	Antal lägenheter	Lägenhetsyta m ²
1968	71 000	74
1969	70 000	72
1970	69 000	69
1971	70 000	67
1972	62 000	66
1973	53 000	66
1974	37 000	66
1975	41 000	68
1976	45 000	70
1977	45 000	72

Bruttokostnaderna har med antagande om att bostadsrabatten införs den 1 juli 1974 framräknats dels för kalenderår, dels för budgetår till och med 1:a halvåret 1977, tabell 6.6.

Tabell 6.6 Bruttokostnader för bostadsrabatt (milj. kr.).

Kalenderår	
2:a halvåret 1974	169
1975	378
1976	437
1:a halvåret 1977	242
Budgetår	
1974/75	350
1975/76	407
1976/77	469

Effekter för de statskommunala bostadstilläggen

Bostadsrabatten verkar direkt bostadskostnadssänkande för samtliga hushåll som bor i de lägenheter som omfattas av förslaget. Vi redovisar nedan som två alternativ hur bostadsrabatten kan uppfattas i förhållande till de inkomstprövade statskommunala bostadstilläggen, vars storlek är beroende av den utgående hyran (årsavgiften).

Enligt *det första alternativet* baseras de statskommunala tilläggens storlek på den avtalade hyran (årsavgiften) minus bostadsrabatt. Samtliga hushåll får därmed en sänkning av bostadskostnaderna. Sänkningens storlek blir beroende av om bostadstillägg utgår eller inte. Den största sänkningen, 20 kr/m² i nyproduktionen, erhåller hushåll utan bostadstillägg. Hushåll med maximala bostadstillägg får utöver dessa en bostadskostnadssänkning om lägst 4 kr/m². (En 2-barnsfamilj kan exempelvis erhålla maximalt statskommunalt bostadstillägg under förutsättning att den taxerade inkomsten inte är högre än ca 32 500 kr/år.)

Anspråken på medel över statsbudgeten blir enligt detta alternativ lägre än ovan redovisade bruttokostnader, eftersom bostadsrabbatterna minskar de statskommunala bostadstilläggen. En kostnadsminskning uppstår också för kommunerna.

En sammanställning av de minskade kostnaderna för statskommunala bostadstillägg (enligt de bestämmelser som gäller för 1973) finns i tabell 6.7. Följande förutsättningar gäller för beräkningarna:

Den procentuella andelen lägenheter i de aktuella årgångarna av hus, bebodda av hushåll med statskommunalt bostadstillägg antages uppgå till 40 %.

Hushåll med statskommunala bostadstillägg antas ha hyror som ligger mellan övre och undre hyresgräns. Bostadsrabatten antas också i sin helhet ligga inom detta intervall.

Medellägenhetsytan för boende som uppbär statskommunalt bostadstillägg antas vara 10 m² större än genomsnittsytan

för samtliga nyproducerade lägenheter i flerfamiljshus enligt tabell 6.5.

Tabell 6.7 Beräknade minskade kostnader för statskommunala bostadstillägg för stat och kommun som följd av bostadsrabatt (milj. kr.).

Tidsperiod	Stat	Kommun
<i>Kalenderår</i>		
2:a halvåret 1974	40	20
1975	90	45
1976	104	52
1:a halvåret 1977	58	29
<i>Budgetår</i>		
1974/75	83	42
1975/76	97	49
1976/77	112	56

Härtill kommer att kostnaderna för de kommunala bostadstilläggen till pensionärer kan beräknas minska i någon mån.

Enligt *det andra alternativet* utgår statskommunala bostadstillägg oförändrat med utgångspunkt från den i hyreskontrakt avtalade hyran (utgående årsavgift). Bostadsrabatten skulle därefter dragas bort med lika belopp, 20 kr/m² i nyproduktionen, för alla hushåll i lägenheter som berörs av förslaget.

I detta alternativ reduceras inte anspråken på medel över statsbudgeten. Kostnaderna framgår av ovan redovisade tabell 6.6.

I valet mellan dessa båda alternativ vill vi framhålla följande. I båda fallen erhålles den av utredningen eftersträfvade primära effekten, nämligen att minska den stora kostnadskillnaden mellan upplåtelseformerna. Avsikten är att därmed öka hushållens valmöjligheter och påverka produktionens inriktning.

Bostadstilläggens funktion, deras familjepolitiska verkan och deras bidrag till standardutjämnning är mycket viktig. En utformning av bostadsrabatten enligt *det andra alternativet* understryker dessa syften. Vi *föreslår* därför att bostadsrabatten inte skall påverka de statskommunala bostadstilläggens storlek. Dessa bör oförändrat beräknas med utgångspunkt från inkomst, barnantal och avtalad hyra/årsavgift.

Några följdfrågor

Vi har föreslagit att bostadsrabatt skall gå till bostäder i vissa årgångar. Fråga uppkommer om ombyggnader skall berättiga till bostadsrabatt. Man ställs därvid inför avvägnings- och avgränsningsproblem. En utgångspunkt för bostadsrabatt till boende i ombyggda lägenheter — vilket följer av motiven för bostadsrabatt till nyproduktion — är att ombyggnaden skall vara omfattande och leda till en standard som är jämförbar med nyproducerade lägenheter. Inte minst för att få en otvetydig klassificering vill vi som förutsättning införa, att ombyggnad skall ske till nybyggnadsstandard och därvid finansieras med statliga bostadslån. Förutsättning bör också vara att de statliga lånen ges i form av paritetslån. Anledningen är att de bostadskostnadssänkande effekter som paritetslånen medger i första hand bör utnyttjas. För den nyproduktion som är statligt belånad bör också paritetslån vara förutsättning för bostadsrabatt.

En åtgärd av temporär art som bostadsrabatt medger och förutsätter att paritetslånesystemet utnyttjas under tiden. Förändringar av paritetstal bör kunna genomföras enligt de allmänna intentioner som låg till grund för systemets införande.

Det saknas anledning förmoda att bostadsföretagen eller bostadsrättsföreningarna inte skulle vilja medverka till lägre bostadskostnader — i all synnerhet som administrationen för företagets del bör bli utomordentligt enkel. De boende och deras organisationer kommer också med säkerhet att vara pådrivande. Om det i den fortsatta handläggningen framkommer förhållanden, som innebär att bostadsrabatten kanske inte kommer att utnyttjas i alla de fall den är möjlig, bör man dock inte tveka att införa tvingande bestämmelser. Det som för de boende är en icke obetydlig förmån måste nämligen vara väsentligare än de hinder som deras motpart eventuellt kan anföra.

Den föreslagna bostadsrabatten innebär att ett steg tas i riktning mot en utjämning mellan de olika upplåtelseformerna. Denna

mycket viktiga åtgärd skulle i och för sig kunna innebära att mindre ofullkomligheter accepteras. Den avtrappande bostadsrabatten i årgångarna mellan 1968 och 1973 kan inte ge en exakt rätt avvägd prisstruktur, något som inte heller bör styras med detta slag av åtgärder. För sammanhängande bostadsområden med olika delar färdigställda vid olika tidpunkter har vi föreslagit att bostadsrabatten framräknas med ett enkelt vägningsförfarande. Hyresrelationerna mellan olika bostadsområden fastställs vid förhandlingar och vi förutsätter att de förhandlande parterna beaktar utgående bostadsrabatter. Hyresförhandlingar sker vanligtvis årligen. Därför bedömer vi att man lokalt snabbt kommer att ta ställning till en på orten riktig prisstruktur.

Man skulle visserligen kunna tänka sig att ett rambelopp — beräknat enligt vårt förslag — kunde användas för fördelning mellan olika bostadsområden efter föregående förhandlingar. Vi vill dock avvisa detta med motiveringen att justeringar av utgående hyror genomförs inom ramen för de sedvanliga hyresförhandlingarna. Frågan torde vara av marginell betydelse. Administrations- och kontrollaspekterna talar också för att undantag från årgångsvis bestämda bostadsrabatter inte bör medges. Mellan bostadsrättsföreningar är däremot för närvarande omfördelningar knappast möjliga. Vi är därför medvetna om att mindre taggar i bostadskostnadsstrukturen kan uppstå mellan olika bostadsrättsföreningar. Sådana ojämnheter förekommer redan, exempelvis som en följd av olikheter i produktions- och finansieringsförutsättningar. Det påtalade förhållandet utgör därför inte någon allvarigare invändning, speglar framför allt mot de åsyftade generella effekterna.

En ytterligare fråga gäller i vilken utsträckning prövningen av hyrors skälighet enligt hyreslagen påverkas av den föreslagna bostadsrabatten.

Den skisserade bostadsrabatten är en hyresrabatt som utgår direkt till de boende. Vid varje tillfälle gäller en avtalad hyra som inte påverkas av denna. Enligt hyreslagen

kan nämligen för närvarande prövning av hyrans skälighet påkallas av hyresgästen under återopande av 48 §.

De hyror som kan prövas är de mellan hyresvärd och hyresgäst avtalade (alternativt hyresvärdens yrkande vid förlängning). Därvid skall jämförelser göras med likvärdiga lägenheter. Den skisserade bostadsrabatten torde härvidlag inte medföra några problem. Det bör vara helt klart att det är de *avtalade* hyror som skall ingå i det jämförelsematerial som skall ligga till grund för hyresnämndens beslut. Den med hjälp av bostadsrabatten erhållna bostadskostnaden saknar i detta sammanhang intresse. En viss parallell kan göras med de nuvarande hyresanknutna statskommunala bostadstilläggen som också reducerar bostadskostnaden. För det första är "nettohyran" med bostadsrabatten avdragen inte resultatet av träffad överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd, med de senare justeringar som resultatet av kollektiva förhandlingar kan ha lett till (det senare syftar på den förhandlingsklausul som återfinns i flertalet hyreskontrakt inom den allmännyttiga sektorn). För det andra är bostadsrabatten av tillfällig karaktär sett från hyresgästens och hyresvärdens utgångspunkter — att sedan bostadsrabatten vid en senare tidpunkt kan komma att avlösas av permanenta åtgärder av annat slag är en helt annan sak och något som inte påverkar hyresförhållandet som sådant.

Skulle likväl ovisshet befaras, kan eventuella tveksamheter undanröjas. Man kan vid införandet av bostadsrabatten i klarläggande syfte ange dess karaktär av bidrag till hushållen. Hyror förändras inte härav.

Alternativt kan klarläggande ske, genom att i hyreslagen intaga en tidsbestämd bestämmelse om att bostadsrabatten inte skall beaktas vid prövning av hyrors skälighet.

6.2.3 Miljöförbättring

Inledning

Bostädernas yttre miljö, tillgång till service m. fl. frågor har under de senare åren blivit

allt mer uppmärksammade. Olika möjligheter står till buds för att tillgodose miljö- och servicekrav, såväl i samband med nyproduktion som i samband med sanering. Bostadslån kan utgå till anläggningar och lokaler som betjänar de boende. Detta gäller såväl nybyggnad som sanering. Till viss modernisering som också kan innefatta förbättring av den yttre miljön kan under en tidsbegränsad period direkta bidrag utgå, s. k. initialstöd. En översiktlig redogörelse för finansierings- och bidragsvillkor lämnas i bilaga 6. För att statlig kreditmedverkan skall lämnas till förbättringar, komplettering med lokaler o. d., gäller att behovet av åtgärderna skall vara väl dokumenterat.

För äldre bostadsområden utgår således i enlighet med riksdagsbeslut våren 1973 kredit- och investeringsstöd till olika saneringsåtgärder. Riksdagen har därvid understrukit att åtgärder även bör kunna vidtagas i förebyggande syfte. Vi anser att det nu finns skäl att föreslå ytterligare åtgärder med inriktning på den senaste och närmast kommande bostadsproduktionen.

Färdigställda bostadsområden

Den kritik som riktas mot vissa senare byggda bostadsområden avser ofta förhållanden både med och utan samband med den byggda miljön. I åtskilliga fall kritiseras lägenheter och bostadsområdets fysiska utformning trots att det som uppfattas negativt kan vara effekter av andra företeelser i samhället, ojämn inkomstfördelning, snabba strukturförändringar, dåliga kommunikationer eller allmänna brister i fråga om social omsorg, fritidsverksamhet o. d.

Det finns otvivelaktigt även brister i fråga om själva bostäderna och deras omgivning. Ändringar och kompletteringar kan behövas även i nya områden. Det kan gälla åtgärder inomhus, exempelvis ändrad lokaldisposition för lek eller fritidsändamål. Utomhus kan bl. a. ifrågakomma komplettering eller utbyte av lekutrustning för alla åldrars behov, omdisposition av fria ytor, komplettering med vegetation. Förhållandena växlar emel-

lertid — inte bara från ort till ort utan också från bostadsområde till bostadsområde. En avgränsning mellan sedvanligt underhåll och åtgärder av investeringskaraktär torde vara lätt att göra.

Möjligheterna att centralt ange vilka åtgärder som erfordras är utomordentligt begränsade. Av samma skäl är en central detaljprövning av förslag vanskelig. De bästa kunskaperna om vilka ändringar eller förbättringar som bör och kan genomföras finns hos de boende och respektive bostadsföretag.

Vi förutsätter att förändringar är möjliga i de fall brister föreligger. Det är givet att byggnadernas placering och allmänna utformning inte kan påverkas sedan de väl är uppförda. De fysiska förutsättningarna i övrigt hindrar inte nya åtgärder — men dessa behöver anpassas till förutsättningarna från fall till fall.

Förbättringar av det slag som vi här äsyftar medför kostnader för både investering och drift. Med den rollfördelning som finns mellan stat och kommun finner vi det inte motiverat att nu aktualisera statliga driftsbidrag. Utformning av verksamhet och kostnaderna för denna bör övervägas lokalt. Vi anser däremot att staten bör medverka genom att lämna lån till åtgärder som kan höja ett bostadsområdes användbarhet eller attraktivitet. Syftet skall vara att förbättra mindre goda bostadsområden och därigenom medverka till att utjämna kvalitetsskillnader i det tillgängliga bostadsutbudet.

Boendeutredningen tillmäter inte lånesäkerhetsargument någon större betydelse. Följande resonemang kan dock föras. Statens lånebidrag ligger i det högsta riskläget. Om bostäderna har en sådan utformning att deras användbarhet på sikt kan ifrågasättas, ligger det i långivarens intresse att medverka till en gynnsammare prognos. I andra motsvarande situationer är det inte ovanligt att långivaren behöver medverka med en utvidgad kreditgivning.

Vi föreslår därför följande:

Bostadslån skall kunna utgå för redan statligt belånade bostadsobjekt för in-

vesteringar som höjer användbarhet och attraktivitet — ansökan skall beviljas om den tillstyrkes av kommunen (härmed avses inte åtgärder av underhållskaraktär);

Bostadslån av detta slag skall kunna utgå för fastigheter i vilka lägenheterna upplåts med hyres- eller bostadsrätt och vilka har bostadslån med omfördelning av kapitalkostnaderna enligt 1967 års bostadslåne- och räntelånekungörelser (s. k. ränte- och paritetslån) — lånen skulle således i princip omfatta fastigheter färdigställda 1958 och senare;

Prövning av kostnadernas skälighet skall göras av länsmyndigheten;

Lån får normalt utgå till hela kostnaden upp till en övre gräns av 50 kronor/m² lägenhetsyta; även projekteringskostnaden bör få inräknas;

Omfördelning av lån får ske enligt paritetslåneprincipen med basannuiteten 5,1 % och paritetstalet 1,00 under året för genomförande av åtgärderna;

Dessa lån bör utgå endast under perioden 1974—76.

Till säkerhet för lånen bör lämnas inteckning i förmånsrättsläge som får bestämmas av länsmyndigheten med hänsyn till fastighetens tidigare låneskuld.

Vi vill understryka att bostadslån skall beviljas efter den lånesökandes bedömning av behoven — prövning av kostnaderna skall däremot göras av lånebeviljande myndighet. Om bostäder uppförts med statlig kreditmedverkan har nämligen redan bostadsbehovet prövats i enlighet med bostadslånekungörelsens bestämmelser (6 § a). Det är emellertid lämpligt att en tillstyrkan från kommunen utgör förutsättning för lånebeslut.

Vi förutsätter att de boende och deras organisationer kommer att spela en aktiv roll vid utformningen av åtgärder och prioriteringen mellan olika alternativ. Lånesökande för fastigheter med hyreslägenheter bör vara skyldig att visa att samråd med de boende, vanligtvis företrädda av den lokala hyresgästföreningen, har föregått ansökan. Genom att förslaget öppnar nya möjligheter är det vår

förhoppning att det ger impulser till försök med olika former av hyresgästinflytande — en fråga som boendeutredningen kommer att följa med stort intresse. I en bostadsrättsförening innebär beslutsformerna att de boende själva svarar för initiativ och genomförande.

Bostadsföretagen och de boende har ett gemensamt intresse av att välja väsentligheter framför kanske mer modebetonade åtgärder. Förslagets utformning innebär att bostadsföretagens eget ansvar markeras. De bör ges goda finansiella möjligheter att genomföra detta slag av förbättringsåtgärder.

Förutsättningar för ett bättre utnyttjande av redan gjorda, stora bostadsinvesteringar skapas härigenom. Bostadsföretagen torde endast i undantagsfall ha tillräckliga reserver för att själva kunna finansiera aktuella förbättringsåtgärder, som dessutom är svåra att belåna på den öppna marknaden. Även om detta skulle vara möjligt, blir kapitalkostnaderna mycket höga till följd av höga räntor och korta amorteringstider för denna typ av investering.

Länemyndigheten har givetvis att pröva kreditrisken vid ansökan om lån. Vi anser det dock vara motiverat att staten accepterar förlustrisker för dessa tillägglån som är större än vid ordinär prövning av bostadslån.

För att stimulera intresset till insatser anser vi att gällande bestämmelser om initialstöd till ombyggnad bör kunna utvidgas att gälla även dessa åtgärder. Ett investeringsbidrag om 20 % skulle i så fall kunna utgå under 1974.

Vi har ovan föreslagit att lånemöjligheterna begränsas till ränte- och paritetsbelånade fastigheter färdigställda fr. o. m. 1958. Vi finner nämligen inte skäl att ett nytt statligt lån, av mindre omfattning och i högt förmånsrättsläge, skall kunna utgå till fastighetsägare, som tidigare avstått från (alternativt ej beviljats) statliga bostadslån av större betydelse för fastighetens finansiering. Årtalsgränsen får ses som en praktisk åtgärd. Vi vill med förslaget nå sent byggda bostadsområden. Äldre områdets yttre miljö kan med gällande bestämmelser förbättras i sam-

band med ombyggnad eller om avsevärda brister föreligger. Tidsgränsen 1958 innebär att tillämpningsområdet omfattar samtliga ränte- och paritetsbelånade fastigheter och att samtliga aktuella bostäder är undantagna hyresreglering.

Anledningen till att lån inte föreslås utgå till småhus, som bebos av ägaren, är att dessa boende har förhållandevis goda möjligheter till förbättringar genom finansiering på låne- marknaden eller med hjälp av egna insatser. Även praktiska skäl talar för denna bedömning. Vi förutsätter exempelvis en undre gräns för lånebeloppets storlek.

Lån av detta slag till förbättringsåtgärder bör betraktas vara av engångskaraktär. Vi saknar möjlighet att bedöma i vilken utsträckning den föreslagna låneformen kommer att efterfrågas. Vi förutsätter därför att låneramarna blir så stora att lån under loppet av treårsperioden 1974—76 kan utgå till alla sökande som enligt de angivna förutsättningarna är berättigade till lån.

Vi är medvetna om att vi inte behandlat alla tänkbara lånetekniska aspekter, något som vi inte anser erforderligt enligt våra direktiv. Det kan exempelvis visa sig vara lämpligt att i stället för den av oss föreslagna nya låneformen komplettera eller modifiera de gällande bestämmelserna för ombyggnad. Vi har ovan förutsatt att statligt bostadslån med omfördelning skall gälla hela den kostnadsprövade investeringen. Av administrativa skäl bör sannolikt en undre gräns sättas för utgående lånebelopp.

Som vi redan tidigare framhållit och då lånen är av engångskaraktär bör en enkel och snabb handläggning av låneärendena eftersträvas. Det bör ankomma på bostadsstyrelsen att utfärda eventuella anvisningar. Lånen skall vara attraktiva.

Nyproduktion

För att förebygga att bostadsområden som nu byggs eller planeras blir eftersatta av finansieringsskäl, bör finansieringsreglerna medge en fullgod utformning av omgivning och utrustning.

Vi har i ett tidigare avsnitt 5.3.3 påpekat att belåningstekniken, dvs. metoderna för fastställande av s. k. låneunderlag och pantvärde, kan ha styrande inverkan på bebyggelsens utformning. Avsikten har dock varit att lånereglerna skall vara neutrala och vi har inte anledning att närmare gå in på detta område. Detta innebär att vi begränsar oss till att behandla marginella förändringar, som dock inte är oväsentliga i detta sammanhang. De nuvarande maximala tilläggsbeloppen inom låneunderlaget för finplanering, tomtutrustning o. d. förefaller oss för snävt tilltagna.

Av anvisningarna i 19 § i bostadslånekungörelsen framgår att tillägg till grundbelopp (vilket innebär att kapitalkostnaden blir 5,1 % det första året) får göras för kostnader för "åtgärder beträffande huset vilka minskar driftskostnaderna eller kan antas varaktigt bli de boende till nytta". Vi anser att tillägg bör få göras för åtgärder beträffande bostadsområdet i dess helhet vilka är till nytta för de boende. Exempelvis medför ofta anpassning av den yttre miljön till de handikappades krav ökade kostnader.

Den exemplifiering som i anvisningarna är knuten till tomtutrustning, bl. a. cykelställ och papperskorgar, är knappast ägnad att uppmuntra nya initiativ för att skapa god yttre miljö. En generös tolkning bör därför eftersträvas.

Som konsekvens av det ovan anförda bör reglerna för beräkning av låneunderlag medge mer omfattande åtgärder, exempelvis upp till en övre gräns som, förutom nuvarande belopp för finplanering och tomtutrustning, också innefattar den av oss föreslagna länemöjligheten för färdigställda bostadshus med en begränsning på 50 kr/m² lägenhetsyta. Hur en sådan gräns tekniskt bör konstrueras saknar vi anledning att ta ställning till. Man bör dock överväga att kunna sammanföra olika belopp inom en och samma ram, samtidigt som höjning sker. Boendutredningen föreslår:

Maximigränserna för miljöskapande åtgärder, för närvarande finplanering och

tomtutrustning, bör höjas, dvs. tillägg inom låneunderlaget skall beviljas efter kostnads- och skälighetsprövning; därvid skall eftersträvas att bostadsområdet i sin helhet görs attraktivt för de boende.

6.2.4 Nyproduktion – omfattning och inriktning

Bostadsinvesteringarna under tidsperioden 1974 – 76 är till relativt stor del redan planerade. Med de förslag vi presenterat, framför allt i avsnittet 6.2.2 anser vi dock att det finns befogad anledning förmoda att planering och produktion kommer att påverkas.

Vi har i vår framställning valt att redovisa nybyggnadsbehovet i antal lägenheter. Mot bakgrund av våra ovan redovisade förslag föreslår vi följande:

Bostadsbyggnadsplanen för åren 1974 – 76 bör medge nybyggnad av bostäder med lägst 90 000 lägenheter per år.

För beräkning av bostadsbyggnadsplanen, som uttrycks i m² våningsyta, bör hänsyn tas till vår nedan redovisade bedömning av önskvärd lägenhetsfördelning och till ändrade genomsnittsytor, avsnitt 6.2.2.

Som vi vid flera tillfällen framhållit anser vi det också vara mycket angeläget att lägenhetsproduktionen ges en varierad utformning i fråga om lägenhetsstorlekar, hus typer, upplåtelseformer m. m., för att öka konsumenternas valfrihet och ge förutsättningar för en allsidig hushållssammansättning i bostadsområdena.

För att möta de långsiktiga behoven är det totalt sett nödvändigt med en stor andel lägenheter om tre rum och kök och större. Lokala förhållanden kan dock i åtskilliga fall motivera inte oväsentliga avvikelser från rikstalen. Vi gör följande bedömning:

Planeringen för återstoden av 1970-talet bör inriktas på ett nybyggande av bostäder som genomsnittligt för landet innebär att

högst 25 % lägenheter bör omfatta

två rum och kök eller mindre omkring 50 % av lägenheterna bör omfatta tre eller fyra rum och kök de stora skillnaderna mellan lägenheternas storleksfördelning i de olika upplåtelseformerna bör minska.

Det bör ankomma på kommuner, länsbostadsnämnder och bostadsstyrelsen att på olika nivåer söka beakta att lägenhetsfördelningen anpassas till de långsiktiga målen för bostadsförsörjningen.

6.2.5 Sammanfattning av förslag

Inför de närmaste årens bostadsbyggande anser vi det vara nödvändigt att aktivt påverka utvecklingen med åtgärder av övergångskaraktär. Vi har i detta avslutande kapitel redovisat skälen för detta och närmare utvecklat våra förslag. Dessa kan sammanfattas på följande sätt:

Ett riktat stöd i form av bostadsrabatt på mellan 6 och 20 kronor per m² lägenhetsyta till boende i under åren 1968–76 färdigställda hyreslägenheter och statligt belånade bostadsrättslägenheter; bostadsrabatten skulle därjämte omfatta statligt belånade ombyggnader som sker till nybyggnadsstandard;

En vidgad, icke behovsprövad statlig långivning under åren 1974–76 för åtgärder som avser att höja bostadsområdenas användbarhet och attraktivitet, omfattande under åren 1958–1973 färdigställda, statligt belånade fastigheter med hyres- eller bostadsrättslägenheter; omfördelning av lånen förutsättes ske enligt paritetslåneprincipen; möjligheter till initialstöd bör öppnas under 1974;

Ökade belopp inom låneunderlaget för bostäder som färdigställs fr. o. m. 1974 för miljöskapande åtgärder;

En nivå av lägst 90 000 lägenheter per år i bostadsbyggnadsplanen för åren 1974 – 76.

Reservation

av ledamoten Bo Turesson

Det nu framlagda nya subventionssystemets konsekvenser har icke tillfullo klarlagts inom utredningen. Förslaget är i hög grad improviserat och utgör ett uttryck för den desperation, som gjort sig gällande inför den krisutveckling på bostadsmarknaden, som för länge sedan borde ha kunnat förutses. Förslaget löser inga problem på sikt. Det kan tvärtom vara ägnat att försvåra den övergång till marknadsanpassade hyror, som så småningom måste ske. Paritetslånesystemet med alla dess olägenheter kvarstår. Utredningen har icke velat närmare analysera de tankar, som utvecklats att lösa det nu aktuella krisläget genom mer eller mindre tidsbegränsade räntereduceringar på bostadslånen eller genom hyresnedsättningar i det lägenhetsbestånd, som f n icke kan uthyras. Några försök att överväga åtgärder genom vilka boende i flerfamiljshus kan ges "ökad likställighet" i skattehänseende med villaägare har icke heller gjorts.

Mot den bakgrunden och med hänsyn till att förslaget är ägnat att ytterligare komplicera ett redan nu orimligt läge samt under erinran om att Moderata Samlingspartiet sedan flera år tillbaka begärt en fullständig översyn av den hittillsvarande byggnads- och bostadspolitiken, kan jag icke godta utredningsmajoritetens förslag.

Särskilt yttrande

av ledamoten Alvar Andersson

Befolkningsutvecklingen i vårt land de senaste åren kännetecknas av att den tidigare betydande invandringen förbyts i ett utvandringsöverskott. Då vidare födelsetalen minskat har detta tillsammans betytt att nettoökningen av folkmängden blivit ganska blygsam. I många av de större tätorterna har den tidigare starka folkökningen förbyts i befolkningsstagnation eller t o m minskning. Det torde vara realistiskt att räkna med att den stora befolkningsomflyttningen i vårt land från glesbygd till tätort, framför allt till de stora tätorterna, är avslutad. Den tendens vi nu upplever med en flyttning i omvänd riktning torde snarast förstärkas, vilket också bör stå i överensstämmelse med lokaliseringspolitikens strävanden.

Behovet av nyproduktion av bostäder kommer naturligt att dämpas om befolkningsökningen blir blygsam och omflyttningarna av mindre omfattning. Dock är förekomsten av trånga och dåliga bostäder i vårt land fortfarande så stor att det i hög grad är önskvärt med ett bostadsbyggande på hög nivå under överblickbar framtid. Härvid bör emellertid möjligheterna att bygga om äldre bostäder till goda bostäder, enligt dagens krav, bättre beaktas.

När det gäller fördelningen av byggnationen på småhus och flerfamiljshus har under en lång följd av år fördelningen varit 25–30 % småhus och 70–75 % lägenheter i

flerfamiljshus. Detta har inte varit en fördelning i enlighet med de boendes önskan utan fördelningen har skett mera med hänsyn till att så snabbt som möjligt bygga bort bostadsbristen och en strävan hos majoriteten av beslutsfattarna att koncentrera befolkningen till de större tätortsområdena. Då den värsta bostadsbristen avhjälpes synes de boendes egna önskemål ha fått ett något större utrymme och detta har resulterat i att byggandet av flerfamiljshus har minskat de senaste åren medan produktionen av småhus ökat. I dagsläget uppgår småhuslägenheterna till omkring 50 % av det sammanlagda byggandet och småhusens andel torde ytterligare komma att öka om de boende själva får bestämma.

Det bör vara rimligt att byggnationen så väl som möjligt överensstämmer med vad de boende efterfrågar. Uppenbart är att vi i fråga om småhus har ett uppdämt behov då produktionen tidigare hållits på sparlåga. Den förkortade arbetstiden, med femdagarsvecka för de flesta, har gett en ökad fritid som många vill utnyttja för skötsel av den egna fastigheten. En viss välståndsutveckling i övrigt har bidragit till att möjligheterna ökat att skaffa sig en egen villa. Det är fel att påstå att de förmånliga skattereglerna är den dominerande orsaken till det ökade småhusintresset. Vi har i princip haft samma skatteregler under en lång följd av år och det ställer sig inte annorlunda i fråga om rättigheten att dra av skuldränta, om låneskulden

är knuten till innehav av ett bostadshus än om låneskulden belöper sig på bil, fritidshus eller segelbåt. Jag skulle tro att det även för framtiden är uppenbart att avdrag måste medges för utgivna skuldräntor, likaväl som man beskattar ränteinkomster.

Boendeutredningen har att i sitt delbetänkande lägga förslag om bostadspolitiken för de allra närmaste åren, framför allt volymen och inriktningen. Ytterligare två utredningar, bostadsskattekommittén och bostadsfinansieringsutredningen, har att tillsammans med boendeutredningen framlägga förslag om bostadspolitiken i något längre perspektiv, där givetvis finansieringen spelar en betydande roll. I proposition 1973:165 redovisar regeringen att det är dess avsikt att uppdraga åt de tre utredningarna att så snabbt som möjligt redovisa sina förslag till reformer på bostadspolitikens område för att möjliggöra en övergripande och samlad lösning.

Det måste då anses tveksamt om det kortfristigt finns anledning eller kan vara lämpligt att för vissa årgångar flerfamiljshus införa ett generellt stöd åt de boende i dessa hus. Jag utgår ifrån att utredningarna måste framlägga förslag till samlande lösningar under nästa år. Att samhällets stöd bör vara neutralt i stort sett till olika boendeformer, småhus eller flerfamiljshus, finner jag naturligt. Det bör finnas flera olika metoder som leder till detta och å ena sidan medger ett rimligt stöd åt de boende och å andra sidan ej kostar mer än det är möjligt för det allmänna att klara finansiellt.

Med den utomordentligt oroande utveckling vi nu upplever i fråga om bostädernas driftskostnader, särskilt i fråga om uppvärmningen, vill jag ifrågasätta om inte statsmakterna i första hand måste vidta åtgärder för att väsentligt dämpa verkningarna av oljeprishöjningarna. Dessa höjningar berör alla årgångar av hus och hustyper.

Särskilt yttrande

av ledamoten Sten Källenius

Alla strävar efter att åstadkomma sänkta boendekostnader, detta för att både minska hushållens bostadsutgifter och för att stimulera bostadsproduktionen. Med hänsyn till krisläget på bostadsmarknaden är kravet på skyndsamt behandling stort. I avvaktan på ställningstaganden från pågående utredningar rörande finansiering och beskattning måste åtgärder i en eller annan form företas såsom ett begränsat provisorium. Detta provisorium bör så långt som möjligt icke föregripa de lösningar som de pågående utredningarna kan leda fram till.

Kravet på snabba åtgärder och lösningens provisoriska karaktär gör att jag avstår från direkta yrkanden i detta läge och begränsar mig till vissa kommentarer till det förslag som nu lägges fram. Sålunda är t ex beräkningen av subventionens storlek såsom motsvarande en eventuell "villasubvention" ingalunda invändningsfri och icke heller bestyrkt. Det innebär vidare ett problem att vid sidan av paritetsslånet lägga en generell subvention som successivt avtrappas, vilket kräver ett särskilt beaktande för att kunna hanteras. Avtrappningen av subventionen strider nämligen mot paritetsslånets grundkonstruktion och risk föreligger därför att en omvänd hyressplittring kan uppstå om man inte i tid observerar följdverkningarna och anpassar sig därefter.

De pågående utredningarna kan väntas samordna synsätten och koordinera olika

ställningstaganden. Från den synpunkten hade det måhända varit enklare att under mellantiden som provisorium utvidga lånen för att täcka hyresförluster och förstärka bostadstilläggen (i sistnämnda hänseende har ju vissa åtgärder just nu föreslagits). En utökning av lånen för hyresförluster gör, att bostadsföretag med sådana svårigheter tillfälligt hjälps ur besvärade likviditetssituationer. Bostadstilläggen kunde förstärkas så att de åtminstone ger ett inflationsskydd. Marginaleffekterna genom bostadstilläggen måste bedömas inom ramen för en översyn av skattelagstiftningen.

Ett provisorium har dock den fördelen att det under mellantiden intill dess slutliga förslag framkommer mildrar de svårigheter som nu föreligger och som också nu snabbt måste undanröjas.

Utredningens förslag omfattar inte privatfinansierade ombyggda fastigheter och inte heller sådana som byggts om till lägre standard än nybyggnadsstandard. Enligt min mening innebär denna inskränkning en stor orättvisa mot de hyresgäster som bor i sådana "icke subventionerbara" lägenheter. Även dessa borde rimligen omfattas av subventionerna. För ombyggnadssektorn synes den berörda begränsningen kunna leda till, att man får förvaltningskostnader som medför högre hyror i mer begränsat upprustade hus än i nybyggda eller till nybyggnadsstandard ombyggda fastigheter.

Vad gäller lån för miljöförbättringar bör i hyresgästernas intresse sådana även utgå till icke statsbelånade fastigheter.

Bilaga 1 Inkomst, bostadskostnad och bostadsstandard

Denna analys av utbuds- och efterfrågesamband på en delmarknad av bostadsmarknaden är baserad på 1969 års bostads- och hyresundersökning. Den har på boendeutredningens uppdrag utförts av AB Per Holm Ekonomisk Planering, professor Per Holm och fil kand Jan R Gustafsson (april 1973).

- 4.4 Bostadskonsumtionens inkomstelasticitet
- 5. *Hushåll med otillfredsställande bostadsstandard*
 - 5.1 Trångboddhet och lägenhetskvalitet
 - 5.2 Hushållens betalningsförmåga

Innehåll

- 1. *Inledning*
 - 1.1 Bakgrund, syfte
 - 1.2 Utgångspunkt för analysen
- 2. *Utbud och priser på bostadsmarknaden*
 - 2.1 Flerfamiljshusmarknaden i riket
 - 2.2 Utbudet på några lokala marknader
- 3. *Hushållen och deras inkomster*
 - 3.1 Det använda inkomstbegreppet
 - 3.2 Hushållstyper och inkomstfördelning
- 4. *Samband mellan utbud och efterfrågan*
 - 4.1 Hushållens fördelning över flerfamiljshusbeståndet
 - 4.2 Hushållsinkomsten och lägenhetens storlek och standard
 - 4.3 Hushållens bostadskostnader — prisets betydelse för val av lägenhet

Bilaga 1 Inkomst, bostadskostnad och bostadsstandard

1 Inledning

1.1 Bakgrund, syfte

Det utredningsmateriel som presenteras nedan, utgör en sammanfattning av tre tidigare delrapporter till boendeutredningen, som redovisat studier av utbuds- och efterfrågesituationen på bostadsmarknaden. Arbetet med uppdraget har i huvudsak baserats på 1969 års bostads- och hyresundersökning (BHU 1969), utförd av statistiska centralbyrån, och de två första av de nämnda delrapporterna innehåller relativt utförliga analyser av detta material. I den tredje delrapporten har också ingått en ansats till en mer generell diskussion av problemen på bostadsmarknaden med tonvikt på prognosproblematiken. Dessa resultat kommer att presenteras i annat sammanhang.

Syftet med utredningsarbetet har varit att belysa några av de förhållanden och samband på bostadsmarknaden som är avgörande för hushållens val av lägenhet, dvs bestämmer efterfrågan. Sådana faktorer är t. ex. hushållsstruktur, hushållens inkomster och preferenser, utbudet av lägenheter av olika storlek/standard, priset på lägenheterna samt olika bostadspolitiska åtgärder såsom subventioner till vissa hushållsgrupper. I den bostadspolitiska debatten var tidigare uppmärksamheten i hög grad koncentrerad till frågan om att undanröja trångboddhet och låg standard för stora hushållsgrupper. Ett

medel var nyproduktion av relativt sett billiga lägenheter om till en början 2 rum, sedan 3 rum och kök. Bostadssociala utredningen konkretiserade målet för bostadskostnadsnivån i nybyggda 2-rumslägenheter till "högst 20 procent av en normal industriarbetarinkomst" (man räknade bruttoinkomst, dvs. före skatt). Under framförallt 1960-talet har de bostadspolitiska problemen förskjutits. En ökning av kostnader—hyror i nyproduktionen har skapat nya problem, ersatta hushållsgrupper, främst låginkomsttagarna, bostadsförhållanden har tilldragit sig ökad uppmärksamhet. Men underlaget för en seriös debatt om bostadspolitikens mål och medel har varit mycket ofullständigt, framförallt därför att det — nästan helt — saknats tillförlitliga uppgifter om bostadskostnader för lägenheter av olika storlek och standard och framförallt för sambandet mellan bostadsstandard, bostadskostnad och hushållens inkomster.

Den bostads- och hyresundersökning avseende 1969 som statistiska centralbyrån utfört på ett riksomfattande urval av hyres- och bostadsrättslägenheter innehåller emellertid data av sådan kvalitet och omfattning, att materialet möjliggör en betydligt fullständigare analys av utbuds- och efterfrågesituationen på bostadsmarknaden.

Dock finns även i detta material begränsningar. Dels är undersökningen en urvalsundersökning, vilket kan ge upphov till skatt-

Tabell 1.1 Antal lägenheter 1965 fördelade på hustyper. 1 000-tal.

Region ¹	Antal lägenheter (1 000-tal)				Procent lägenheter enligt FoB 1965		
	i BHU-materialet, med byggnadsår t. o. m. 1965	enligt FoB 1965 i			flerfam.-hus	småhus + övriga	samtliga
		flerfam.-hus	småhus + övriga	samtliga			
A	364,2	385,8	95,8	481,6	80	20	100
B	152,8	169,5	64,1	233,6	72	28	100
C	373,8	405,9	104,5	510,4	80	20	100
D	485,6	560,4	1 089,3	1 649,7	34	66	100
Hela riket	1 376,4	1 521,6	1 353,7	2 875,3	53	47	100

¹ Region A = Stor-Stockholm, region B = Stor-Göteborg, region C = kommuner i övrigt med mer än 50 000 inv., region D = övriga kommuner.

ningsfel, dels ingår inte rikets ca 45 procent lägenheter i egna hem, vilket medfört, att landsbygd och glesbygd i stort lämnats utanför, vilket framgår av *tabell 1.1*. Det kan nämnas, att i kommuner med mindre än 50 000 invånare, som motsvaras av region D i BHU-undersökningen, är andelen lägenheter i småhus uppskattningsvis 66 procent. Det är därför önskvärt, att BHU 1969 på olika sätt kompletteras med studier av motsvarande karaktär avseende småhusmarknaden. Den stora "nyheten" med BHU:s material är emellertid redovisningen av priser/bostadskostnader, som ger möjlighet att på betydligt fullständigare sätt än vad som tidigare varit fallet analysera denna avgörande utbudsfaktors betydelse för hushållens val av lägenhet och diskutera olika bostadsmarknadsproblem.

1.2 Utgångspunkt för analysen

Enligt traditionell bostadsmarknadsteori bestäms en konsuments efterfrågan av en bostad primärt av de tre faktorerna inkomst, pris/kostnad och preferens. Efterfrågan från den enskilde bostadskonsumerten betraktas alltså som en funktion av de tre nämnda faktorerna och eftersom det på marknaden finns ett stort antal konsumenter (hushåll), så blir den resulterande marknadsefterfrågan

enligt detta betraktelsesätt summan av alla enskilda konsumenters efterfrågan.

En rad undersökningar har gjorts både i Sverige och utomlands för att klarlägga hur de nämnda faktorerna inverkar på bostadsefterfrågan. Lättast har varit att klarlägga hur inkomsten påverkar hushållens "val" av lägenhet (se t. ex. den utförliga redovisningen i Eriksson, Du Rietz "Bostadsefterfrågans bestämningsfaktorer", 1969).

Mindre utforskat, men för aktuell svensk bostadsdebatt väl så intressant, är prisets betydelse för bostadsefterfrågan. Att pris/kostnadsfrågor blivit relativt dåligt utredda och analyserade i Sverige är anmärkningsvärt, då prisreglering på och konsumtionsstyrning av bostadsmarknaden varit en hörnsten i bostadspolitikerna under hela efterkrigstiden. De små insatserna beror inte på bristande intresse från utredare—teoretiker, utan på att resurser inte satts till för att skaffa fram ett tillförlitligt pris/kostnads-material. Detta trots att priser och prispolitik givetvis har ett stort inflytande även på efterfrågans storlek och därmed på behovet av nyproduktion. På senare tid har emellertid dessa problem behandlats mer ingående än tidigare bl. a. av Lindbeck i "Hyrespolitik och bostadsmarknad", 1972.

Preferenserna, till sist, har fått relativt stort utrymme i svenska bostadsstatistiska

undersökningar så till vida att en mängd datamaterial finns samlat om hur efterfrågan varierar med kön, ålder och civilstånd. En rad frågor har tilldragit sig ökat intresse i den allmänna debatten under senare år – såsom hushållens inställning till hustyp, bostadsmiljö. Som exempel på undersökningar på detta område kan nämnas Gillwik "Att bo i gamla bostäder" (Bygghorsknigen R1:1972) och Krantz, Frösslund "Boendepreferenser i Stor-Stockholm" (Bygghorsknigen R48:1972). Fortfarande gäller dock, att dessa problem framförallt vad avser spridningen i preferenserna mellan hushåll med likartade förutsättningar i fråga om t. ex. inkomst och storlek är ofullständig utredda.

Utgår man å andra sidan från hushållens preferenser och inkomster och frågor vad människorna vill ha för bostad och vad de vill betala, så visar det sig snart, att man hamnar i ett relativt stelt förklaringschema, där svaret på vad hushållen kan få på både kort och halvlång sikt nästan helt blir bestämt av utbudets – bostadsbeståndets – struktur i utgångsläget; hushållen "tvingas" in i en valsituation, som till 90–98 procent är begränsad till omflyttningar i ett existerande bestånd. I denna trögrörliga marknad med ett starkt begränsat val av lösningar – de flesta av typen: ingen kan få det bättre utan att någon annan får det sämre – skall olika bostadspolitiska mål realiseras.

För att få ett underlag för den bostadsmarknadspolitik som statsmakten försöker föra torde det därför vara nödvändigt att utgå från en beskrivning av bostadsmarknaden som klargör hur utbudet av bostäder är uppdelat på en rad delmarknader med bostäder av olika storlekar, kvaliteter och priser. Mot en sådan fullständig beskrivning av marknaden får sedan ställas efterfrågan på bostäder. Hur skall utbudet fördelas mellan hushåll av olika storlek, med olika inkomster, med olika preferenser?

Vilka medel skall väljas för att påverka fördelningen? Vad kan olika medel tänkas ge för effekter? Till medlen hör givetvis både nyproduktionens omfattning och inriktning, olika prisreglerande åtgärder på marknaden

samt konsumtionsstyrande åtgärder. I "Konsumtionsmönster på bostadsmarknaden" (SOU 1964:3) presenteras en analysmodell, som i det följande skall nyttjas för att beskriva både utbud och manifesterad efterfrågan på det sätt som här antytts. Mot denna beskrivning kan sedan ställas analyser av hur olika efterfrågebestämmande faktorer, inkl. olika bostadspolitiska åtgärder, kan användas för att styra och fördela efterfrågan.

2 Utbud och priser på bostadsmarknaden

2.1 Flerfamiljshusmarknaden i riket

Den svenska bostadsmarknaden utgörs av ett stort antal delmarknader – tätorter, kommuner, regioner – som på olika sätt och i olika hög grad är sammankopplade med varandra. Förändringar i utbud eller efterfrågan på en delmarknad påverkar emellertid endast långsamt förhållandena på övriga delmarknader, vilket medför att det kan finnas överskott av lägenheter på en marknad, medan det uppstår bostadsbrist på en annan. En bostadssökande familj i Stockholm kan inte utnyttja lägenheter som står tomma i Göteborg etc. Därutöver kan emellertid varje lokal marknad sägas bestå av ett antal delmarknader. Flerfamiljshus- respektive småhusmarknaden är exempel på sådana delmarknader. Men man kan också säga att äldre, omoderna lägenheter utgör en delmarknad jämfört med marknaden för nybyggda stora moderna lägenheter. Det kan föreligga obalans på en sådan delmarknad i meningen att det råder ett efterfrågeöverskott på lägenheter av visst slag, medan det samtidigt finns ett utbudsöverskott på lägenheter av annat slag.

När ett hushåll väljer bostad är det i regel tre huvudfaktorer som hushållet tar hänsyn till, lägenhetens storlek, lägenhetens utrustning och standard samt hyran för lägenheten eller bostaden. Härtill kommer naturligtvis andra faktorer som läget, bostadsmiljön och lägenhetens planlösning. I den följande analysen utnyttjas en modell som tidigare

Tabell 2.1 Riket. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Antal lägenheter samt bostadskostnad per lägenhet.

Kval.-grupp	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Sa
11	3610 14,4	5060 44,8	6220 79,4	7530 27,0	9740 5,5	6020 171,1
12	2820 45,4	3940 154,1	4970 172,4	6150 48,1	7920 13,2	4600 433,2
20	2240 106,1	3110 267,3	3890 125,7	4910 37,2	6690 22,9	3380 559,2
30	1660 60,1	2190 44,6	2730 9,0	3580 1,9	3500 0,4	1990 116,0
40	1520 49,9	2080 33,1	2870 9,6	3660 2,2	4390 1,0	1930 95,8
S:a	2150 275,9	3370 543,9	4780 396,1	5990 116,4	7370 43,0	3880 1375,3
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Sa Lgh.-storlek

H

L

H = Bostadskostnad/hushåll

L = Antal lägenheter (hushåll), 1000-tal

redovisats i "Konsumtionsmönster på bostadsmarknaden" (SOU 1964:3). Med hjälp av denna kan samspelet mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden studeras genom att bostadsbeståndet-lägenheterna fördelas på en matris, som utefter en axeln redovisar lägenheternas storlek efter antal rum och efter den andra axeln lägenheterna fördelade på grupper efter utrustningsstandarden. Den storlek-standard-matris som skall utnyttjas i det följande redovisar i regel fem storleksgrupper och där så varit möjligt fem standardgrupper. Standardgrupperna har numererats så att lägenheter med den lägsta standardgruppen hänförs till kvalitetsgrupp 40 och lägenheterna i den högsta kvalitetsgruppen, alltså med den bästa standarden, har erhållit numret 11.

De redovisade kvalitetsgrupperna är:

Kvalitetsgrupp 11

Lägenheter med vattenledning, avlopp, wc, centralvärme och bad- eller duschrum, i hus byggda 1966-68

Kvalitetsgrupp 12

Samma som kvalitetsgrupp 11 men byggda 1956-65

Kvalitetsgrupp 20

Samma som kvalitetsgrupp 11 men byggda 1955 eller tidigare

Kvalitetsgrupp 30

Lägenheter med vattenledning, avlopp, wc och centralvärme

Kvalitetsgrupp 40

Lägenheter som saknar någon eller några under kvalitetsgrupp 30 uppräknade kvalitetsmoment

I vissa avsnitt i framställningen har grupperna 11 och 12 slagits samman till en och betecknas då kvalitetsgrupp 10.

Tabell 2.1 redovisar i en sådan storlek-standard-matris antalet lägenheter i hela riket samt den genomsnittliga bostadskostnaden per lägenhet. Som nämnts tidigare omfattar redovisningen i BHU endast hyres- och bostadsrättslägenheter och i tabell 2.1 ingår inte heller lägenheter av typen övriga, dvs. ett eller flera rum med eller utan kokmöjligheter. Matrisen har också kompletterats med sum-

marad och summakolumn.

Rutan längst ner till vänster i tabell 2.1 anger alltså, att det år 1969 fanns 49 900 lägenheter om 1 rok som var helt omoderna - kvalitetsgrupp 40. Den genomsnittliga hyran för dessa lägenheter uppgick till 1 520 kr.

2-rumslägenheterna utgör den vanligaste lägenhetstypen. Över en halv miljon lägenheter tillhör denna storleksgrupp. Omkring hälften av dessa lägenheter återfinns i kvalitetsgrupp 20, dvs. moderna lägenheter byggda 1955 eller tidigare. Av de minsta lägenheterna om 1 rok finns ett relativt stort utbud av omoderna lägenheter (kvalitetsgrupp 40) och av halvmoderna lägenheter (kvalitetsgrupp 30). Moderna lägenheter byggda 1956-65 (kvalitetsgrupp 12) eller efter 1965 (kvalitetsgrupp 11) har ett relativt stort utbud av framförallt 3-rumslägenheter men även 4-rumslägenheter. Det finns nästan inget utbud av stora omoderna eller halvmoderna lägenheter.

Noteras bör, att av samtliga nära 1,4 milj. lägenheter återfinns nära 560 000 i kvalitetsgrupp 20. Enligt den använda indelningen är dessa lägenheter moderna i den meningen, att de har en utrustning som svarar mot angivna krav. Åldern på dessa lägenheter och det skick de är i kan dock givetvis variera högst avsevärt. Det skall bl. a. av detta skäl påpekas, att den statistiska kvalitetsgruppering som BHU använder på flera sätt kan avvika från en subjektivt baserad konsumentvärdering av bostadskvaliteten. En närmare belysning av dessa problem ges av bl. a. Gillwik "Att bo i gamla bostäder" (Byggeforskningen R1:1972). Det skall i detta sammanhang också påpekas, att den kvalitetsgruppsindelning som tillämpats i BHU-undersökningen inte heller ger någon möjlighet att närmare belysa avståndsfaktorns betydelse, dvs. den kvalitetskomponent som utgörs av en lägenhets läge i förhållande till t. ex. stadscentrum eller utbudspunkter för olika former av service.

Då kvalitetsgruppsindelningen delvis baserats på lägenheternas byggnadsår och då det finns ett starkt samband mellan ålder och

utrustning, så kan ur tabell 2.1 också utläsas hur den svenska bostadsproduktionens inriktning förskjutits mot allt större lägenheter. I kvalitetsgrupperna 30 och 40 är 1-rumslägenheterna den vanligast förekommande storleken, medan som nämnts ovan 2-rumslägenheterna är flest inom kvalitetsgrupp 20. I kvalitetsgrupp 12 är 3-rumslägenheterna flest, ca 172 000, men 2-rumslägenheterna är endast ca 18 000 färre. I kvalitetsgrupp 11, dvs. lägenheter byggda åren 1966–68, dominerar emellertid 3-rumslägenheterna och är till antalet fler än 1- och 2-rumslägenheterna sammantagna.

Matrisen i tabell 2.1 kan också sägas uppvisa ett förväntat prismönster. Som framgår ökar den genomsnittliga årshyran/avgiften i riket relativt kraftigt, när man går åt höger inom en viss kvalitetsgrupp i matrisen, dvs. när endast lägenhetsstorleken ökar. Går man uppåt — ökar standarden — blir ökningstalen emellertid mindre. Mellan kvalitetsgrupperna 30 och 40 är skillnaderna i hyra mycket små och dessutom är bilden inte entydig. Så är t. ex. en 3-rumslägenhet i kvalitetsgrupp 30 i genomsnitt 140 kr billigare än en lika stor lägenhet i kvalitetsgrupp 40. Genomsnittshyran för en 1-rumslägenhet oberoende av kvalitetsgrupp uppgår till 2 150 kr medan en 3-rumslägenhet är mer än dubbelt så dyr. Den genomsnittliga hyran är 4 780 kr. Skillnaden i hyra mellan en halv- eller omodern 3-rumslägenhet och en 3-rumslägenhet i kvalitetsgrupp 20 uppgår till ca 1 000 kr, och om man går vidare uppåt i matrisen från denna ruta, ökar hyran med ca 1 100 kr till kvalitetsgrupp 12 och med ca 1 200 kr ytterligare till kvalitetsgrupp 11. En modern 3-rumslägenhet, byggd mellan 1966–68, har i genomsnitt en hyra på 6 220 kr. dvs. den är mer än dubbelt så dyr som en halv- eller omodern lägenhet av samma storlek. Då det i lägenhetsutbudet förekommer en på vissa orter relativt betydande hyressplittring inom 1960-talets bostadsproduktion, är det här väsentligt att inte utan reservation helt tolka skillnader i genomsnittlig hyra mellan lika stora lägenheter i kvalitetsgrupp 11 och 12 som uttryck

för standardskillnader, dvs. olikheter i utrustning, tillgång till bostadskomplement etc.

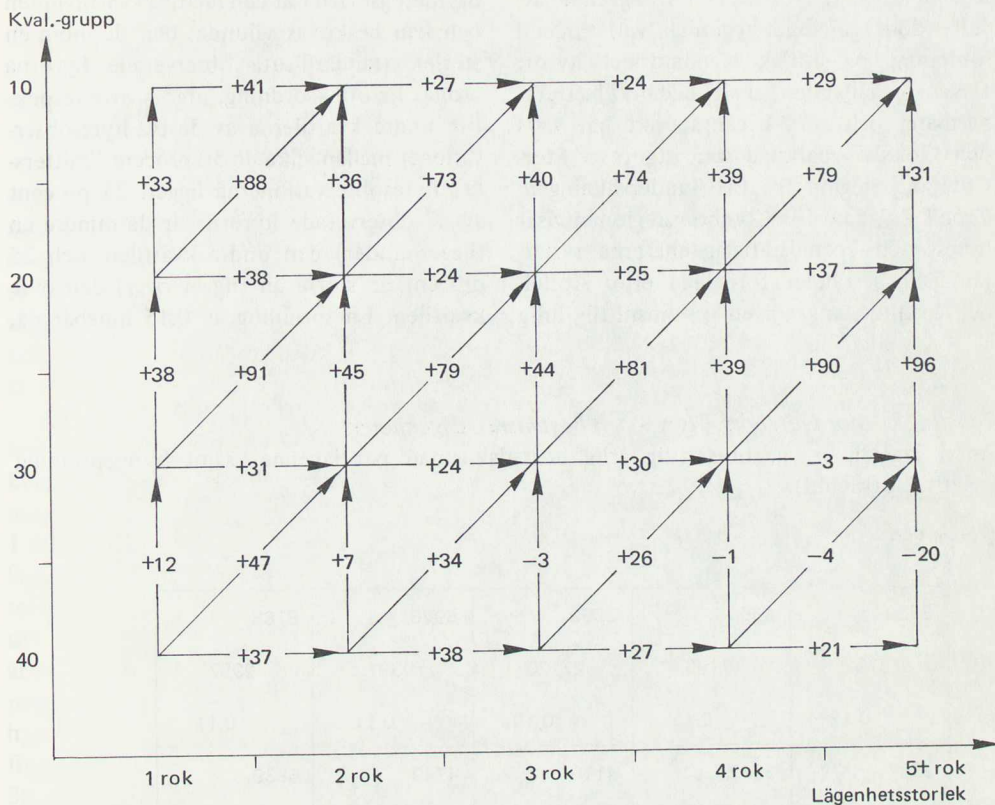
Vad innebär då denna prisstruktur och dessa hyresskillnader som redovisats för det enskilda hushållet? Man kan åskådliggöra detta genom att illustrera de förändringar i den genomsnittliga hyran per lägenhet som erfordras vid en eventuell flyttning till en lägenhet som är större, modernare eller både större och modernare än den hushållet bor i.

Tabell 2.2 redovisar den procentuella förändringen av den genomsnittliga årliga bostadskostnaden som en sådan flyttning medför. Härvid har förutsatts att hushållet endast flyttar ett steg. Siffrorna avser hyreslägenheterna i riket, och kvalitetsgrupp 11 och 12 har förts samman till en grupp. Det framgår att hushållet, när det skall öka sin standard genom att flytta till en bättre lägenhet — uppåt eller till höger i matrisen — i regel måste öka sin bostadskostnad med 30–45 procent. Om hushållet vill flytta till en lägenhet som är både större och bättre utrustad än den de bor i, ökar bostadskostnaden i regel 80 à 90 procent, om man undantar flyttningar mellan kvalitetsgrupperna 30 och 40. Den prisspridning som finns inom varje ruta och som behandlas närmare i följande avsnitt medför emellertid att betydligt mindre procentuella ökningstal kan gälla för enskilda hushåll.

Med hjälp av storlek—standard-matrisen kan man här illustrera en viktig bostadspolitisk problemställning. Som framgått av tabell 2.1 är utbudet av större lägenheter i de två lägsta kvalitetsgrupperna relativt litet. Detta medför, att ett hushåll som har en lägenhet i någon av dessa kvalitetsgrupper och vill byta till en större — dvs. flytta åt höger i matrisen — i allmänhet också "tvingas" att flytta till en lägenhet som, förutom att den är större, också tillhör en högre kvalitetsgrupp. Hushållet får alltså flytta diagonalt upp åt höger i matrisen. I tabell 2.2 kan man se vad ett sådant "påtvingat" val kan innebära för ett hushåll med en 3-rumslägenhet i kvalitetsgrupp 30. Hushållet vill byta till en lägenhet om 4 rum och kök av samma standard, vilket

Tabell 2.2 Riket. Hyreslägenheter.

Genomsnittlig procentuell förändring av årlig bostadskostnad per lägenhet vid flyttning till högre "storlek-standard-ruta".



enligt tabellen genomsnittligt skulle innebära 30 procent ökning av årshyran. På grund av det begränsade utbudet av 4-rumslägenheter i kvalitetsgrupp 30 har hushållet kanske som enda alternativ en 4:a i kvalitetsgrupp 20. Som också kan utläsas av tabell 2.2 måste hushållet då räkna med att i genomsnitt få betala en årshyra som är 81 procent högre än den årshyra det nu har. Räknar man genomsnittligt i kronor årshyra betyder det i det beskrivna fallet följande. Från en årshyra på 2 774 kr. i utgångsläget vill hushållet flytta till en "lika modern" 4:a, som de då skulle få betala lite drygt 3 600 kr. om året för. Nu kan de endast få en 4:a i kvalitetsgrupp 20, vilket skulle betyda drygt 5 000 kr. i hyra,

och alltså en ökning av bostadskostnaden med omkring 80 procent. Om man antar, att hushållet har en disponibel inkomst efter skatt av 20 000 kr., innebär detta att bostadskostnadsprocenten skulle öka från 14 procent till 25 procent. Det är uppenbart att det för exempelvis en barnfamilj kan ställa sig mycket svårt att klara en sådan ökning av bostadsutgiftens andel av den totala konsumtionen. De inkomstprövade bostadstilläggen till barnfamiljer kan endast i undantagsfall tänkas ha påverkat en inkomst-hyres-relation av det nämnda slaget år 1969. Även med idag gällande bidragsregler torde effekterna endast vara marginella.

2.2 Utbudet på några lokala marknader

I de siffror för hela rikets utbud av lägenheter som redovisats i föregående avsnitt döljs självfallet regionala variationer i fördelning på storlek—standard och hyror. Dessa förhållanden skall nedan illustreras närmare, och som utgångspunkt har valts den "lokala" marknad som utgörs av Stor-Göteborg, region B i BHU-undersökningen. *Tabell 2.3*, som för Göteborgsregionen visar hyres- och bostadsrättslägenheterna i flerfamiljshusbeståndet fördelade efter storlek och kvalitet, anger även genomsnittlig årlig

hyra/avgift per lägenhet samt ett mått på spridningen i bostadskostnad — hyresspridningen — inom varje storlek—standard-ruta. Spridningsmättet är den relativa kvartilvidden och kan beskrivas sålunda. Om de inom en storlek—standard-ruta observerade hyrorna ordnas i storleksordning, utgörs övre respektive undre kvartilerna av de två hyresobservationer mellan vilka de 50 procent "mitters-ta" hyresobservationerna ligger. 25 procent av de observerade hyrorna är då mindre än (ligger under) den undre kvartilen, och 25 procent är större än (ligger över) den övre kvartilen. En spridning av 0,15 innebär då,

Tabell 2.3. Stor-Göteborg. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Antal lägenheter, genomsnittlig årlig bostadskostnad per lägenhet samt hyresspridning (relativ kvartilvidd).

Kval.-grupp	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Lgh.-storlek
10	3539 3792 0,12	4650 17193 0,15	5592 27120 0,15	6926 10391 0,11	8768 2957 0,11	
20	2237 8643 0,19	3242 33908 0,18	4110 12030 0,15	4749 3365 0,14	6839 2133 0,17	
30	1713 12507 0,12	2330 4486 0,16	3127 539 <0,18	4594 133 <0,25	(2902) (7) (< 0,11)	
40	1457 11857 0,19	2265 4978 0,25	2895 1044 <0,33	3960 173 <0,27	(4897) (60) (< 0,24)	

H	H = Bostadskostnad/hushåll
L	L = Antal lägenheter (hushåll)
S	S = Relativ kvartilvidd för hyran

att ingen av de 50 procenten *mittersta* hyresobservationerna avviker från någon av de två kvartilerna med mer än 15 procent.

De drygt 157 000 lägenheterna i Stor-Göteborg fördelar sig med 121 000 på kvalitetsgrupperna 10 och 20 (moderna) samt 36 000 på kvalitetsgrupperna 30 och 40, dvs. de är halv- eller omoderna. Drygt 97 000 av lägenheterna utgörs av 1–2 rum och kök. Den genomsnittliga bostadskostnaden uppvisar det traditionella mönstret med stigande hyror uppåt (modernare) och åt höger (större) i matrisen. Ett undantag utgör lägenheter om 5 eller flera rum och kök i kvalitetsgrupp 30; de är dock mycket få till antalet och uppgiften är därför osäker.

Av tabell 2.3 framgår, att ett hushåll som bor i en lägenhet som tillhör någon av kvalitetsgrupperna 30 eller 40 i genomsnitt måste räkna med en hyresökning på minst 1 800 kr per år vid en flyttning till en lägenhet i det modernaste beståndet i kvalitetsgrupp 10. Vill hushållet samtidigt öka sitt utrymme, blir motsvarande höjning av årshyran minst 2 900 kr., och räknat i procent blir den genomsnittliga ökningen av hyran ca 90 procent, vilket gäller vid flyttning från 4 rum och kök i kvalitetsgrupp 30 till 5 rum i kvalitetsgrupp 10.

Hur stor är spridningen i hyror inom respektive storlek–standardgrupp? Med ett par undantag varierar den mellan 0,11 och 0,19, dvs. mellan 11 och 19 procent. I 1-rumslägenheterna i kvalitetsgrupp 20 är den 0,19, dvs. strax under 20 procent, vilket i detta fall innebär att hälften av lägenheterna i denna ruta har årshyror mellan i runda tal 1 800 och 2 700 kronor. Det är alltså inte ovanligt med skillnader i hyra på 900 kronor per år mellan lägenheter i samma storleks- och standardklass, 1 rum och kök, kvalitetsgrupp 20 i detta fall. Höga spridningstal förekommer i huvudsak i kvalitetsgrupp 40, där de i något fall överstiger 25 procent. Antalet lägenheter är emellertid mycket litet i dessa rutor och skattningsfelen kan vara stora. Materialet redovisas också i BHU klassindelad med öppna klasser, vilket är orsaken till att vissa spridningstal måst

redovisas som övre gränsvärden.

När det gäller hyresspridning kan utifrån BHU-materialet konstateras, att den i Göteborgsregionen, sett inom kvalitetsgrupp och relativt hyresnivå, är av ungefär samma storlek oberoende av lägenhetsstorlek. Vidare är spridningen något högre i kvalitetsgrupperna 20 och 40 än i de övriga. Det bör observeras, att ordet hyresspridning här använts i betydelsen olika hyror inom en och samma storlek–standard-ruta. Variationer i standard förekommer som nämnts ovan inom kvalitetsgrupp vid den indelning som använts, varför begreppet hyressplittring, dvs. olika hyror för lägenheter med lika standard och storlek, endast i mindre grad torde återspeglas i de här beräknade hyresspridningstalen.

I tabell 2.4 anges för Stor-Göteborg samma sakuppgifter som i tabell 2.3, men i indexform, vilket underlättar jämförelser på regionnivå. Totala antalet lägenheter i regionen har här fått index 1 000, medan vi valt att relatera hyresnivåer och spridningstal till genomsnittet för lägenheter om 1 rum och kök i kvalitetsgrupp 20. Denna rutas genomsnittliga årshyra respektive spridning har då satts lika med index 100.

Ser man till utbudets fördelning på storlek–standard, framgår att den dominerande lägenhetstypen är 2-rummarna i kvalitetsgrupp 20; de utgör drygt en femtedel av lägenhetsbeståndet, här undantaget de ca 18 000 lägenheter om ett eller flera rum utan kök, rum med kokvrå etc., som finns i Göteborgsregionen. Härnäst kommer 2:or och 3:or i kvalitetsgrupp 10. Vidare syns klart det relativt begränsade utbudet av större ej moderna lägenheter. Endast 2,5 procent av lägenheterna är halv- eller omoderna och har 4 eller fler rum och kök. Det kan här tilläggas, att lägenheterna utan kök, som inte redovisas i matrisen – rum, rum och kokvrå – dock är relativt jämnt fördelade på kvalitetsgrupper; nära hälften är halv- eller omoderna.

Relationerna mellan hyrorna på bostadsmarknaden i Göteborgsregionen medför, att årshyran vid en flyttning från en 1:a till en

Tabell 2.4. Stor-Göteborg. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Indexjämförelse inom regionen av antal lägenheter, genomsnittlig årlig bostadskostnad/lägenhet och hyresspridning (relativ kvartilvidd).

Kval.-grupp	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Lgh.-storlek
10	158 24 63	208 109 79	250 172 79	310 66 58	392 19 58	
20	100 55 100	145 216 95	184 76 79	212 21 74	306 14 90	
30	77 80 63	104 29 84	140 3 95	205 1 132	130 0,04 58	
40	65 75 100	101 32 132	129 7 174	177 1 142	219 0,4 126	

H
L
S

H = Index: hyra 1 rok, kval.-grupp 20 = 100
 L = Index: Σ lägenheter i Stor-Göteborg = 1000
 S = Index: spridning (relativ kvartilvidd)
 1 rok, kval.-grupp 20 = 100

2:a i kvalitetsgrupp 20 ökar med ca 45 procent i genomsnitt. En flyttning från samma lägenhet till en lika stor i kvalitetsgrupp 10 innebär en hyresökning med nära 60 procent, eller till en hyresnivå som är något högre än den som uppnås vid flyttning till en lägenhet som enbart är ett rum större. Flyttning diagonalt uppåt i matrisen, alltså till en både större och modernare lägenhet, mer än dubblar hyran till ett belopp som ungefär motsvarar årshyran för en 4:a i kvalitetsgrupp 20 eller en halv- eller omodern 5-umslägenhet.

Skiljer sig då utbudet och prisstrukturen i

Göteborgsregionen på något betydande sätt från den bild som riket i sin helhet uppvisar? Detta kan exemplifieras med *tabell 2.5*, som ger för de motsvarande storlek-standard-rutorna relationen mellan Göteborg och riket för antal lägenheter (index riket = 1 000), för genomsnittshyra och hyresspridning (index riket = 100). Region B har totalt drygt 11 procent av rikets flerfamiljshuslägenheter. Från denna andel finns betydande avvikelser, om man ser till enskilda storlek-standard-rutor. Mest framträdande är den kraftiga överrepresentationen av 1-umslägenheter i kvalitetsgrupperna 30 och 40 samt 2 rum

Tabell 2.5. Stor-Göteborg. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Indexjämförelse med riket av antal lägenheter, genomsnittlig årlig bostadskostnad/lägenhet och hyresspridning (relativ kvartilvidd).

Kval.-grupp	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	Lgh.-storlek
10	118 63 63	111 86 100	104 108 107	104 138 79	104 159 73	
20	100 81 100	104 127 95	106 96 94	97 90 88	102 93 81	
30	103 208 63	106 101 64	115 60 60	128 71 119	83 17 79	
40	96 238 83	109 150 89	101 109 87	108 79 90	112 61 109	

H
L
S

H = Index: hyra motsvarande ruta riket = 100
 L = Index: antal lägenheter motsvarande ruta riket = 1000
 S = Index: hyresspridning motsvarande ruta riket = 100

och kök i kvalitetsgrupp 40. I förhållande till rikets totala utbud finns också stora andelar av de modernaste lägenheterna om 4 rum och kök och större, något som parat med en hög hyresnivå under vissa förhållanden sannolikt kan medföra uthyrningssvårigheter på den delmarknad som utgörs av stora, nyproducerade lägenheter. De flesta övriga storlek-standard-klasser är underrepresenterade och detta gäller i synnerhet de minsta moderna och de största halv- eller omoderna lägenheterna. De i tabellen inte ingående lägenheterna om endast rum utan kök eller rum med kokvrå, är däremot i Stor-Göteborg representerade

med en andel som nära motsvarar denna regions totala andel av rikets flerfamiljshuslägenheter.

Nivån på hyrorna i Göteborgsregionen avviker från riksgenomsnittet med omkring 4 procent, i de flesta fall uppåt. Dock finns för några storlek-standard-grupper klara undantag från denna bild. De två minsta lägenhetsstorlekarna i den högsta kvalitetsgruppen, 10, har genomsnittshyror som är 18 respektive 11 procent högre än riksgenomsnittet. I dessa rutor är också, som nämndes ovan, andelen lägenheter väsentligt mindre än regionens hela andel av rikets

flerfamiljshuslägenheter. Hög hyresnivå i förhållande till riket uppvisar också lägenheter om 3 och 4 rum och kök i kvalitetsgrupp 30 samt i viss mån även 4:or och 5:or i den sämsta kvalitetsgruppen, men antalet lägenheter är här litet och materialet osäkert. Intressant är dock, att de halv- och omoderna 1-rumslägenheterna ligger på i stort sett rikets genomsnittliga hyresnivå, trots vad som tidigare påpekats om den i förhållande till riket stora relativa överrepresentationen av dessa lägenheter i Göteborgsregionen.

Även Stockholmsregionen (region A i BHU) uppvisar i förhållande till riket en högre genomsnittlig nivå på årshyrorna, i allmänhet 10–12 procent över riksgenomsnittet. Samtidigt är fördelningen av lägenhetsutbudet annorlunda i förhållande till rikets totala än vad som är fallet i Göteborg. I Stockholm – vars totala andel av rikets flerfamiljshuslägenheter är mycket nära 25 procent – finns betydande överrepresentation dels av 1-rumslägenheter i kvalitetsgrupp 20, dels av 4- och 5-rummare i så gott som samtliga kvalitetsgrupper, men speciellt av den lägsta kvaliteten, alltså helt omvänt mot förhållandena i Göteborgsregionen, där de stora omoderna lägenheterna är underrepresenterade. I Stockholmsregionen är också utbudet av små lägenheter (1–2 rum och kök) i kvalitetsgrupperna 10 och 40 litet i förhållande till regionens totalandel lägenheter.

Intressant att notera är här, att hyrorna för 1–2 rum och kök i den sämsta kvalitetsgruppen i Stockholm ligger över riksgenomsnittet med mer än 20 procent. Lägenheterna i kvalitetsgrupp 10 av samma storlek uppvisar däremot hyror som bara är 13 procent högre än riksgenomsnittet, vilket i stort sett är lika med genomsnittet för hyresnivån i Stockholm.

En jämförelse mellan hyresspridningstalen för lägenheter av samma storlek–standard i Göteborg och Stockholm ger vid handen, att någon tydlig tendens till att prisspridningen t. ex. skulle vara genomgående mindre i Göteborg än i Stockholm inte kan spåras. En något mindre hyresspridning kan eventuellt

förekomma bland de modernaste lägenheterna i Göteborg jämfört med motsvarande lägenhetstyper i Stockholm. I andra storlek–standard-klasser förekommer dock klara skillnader. Så är bl. a. fallet för lägenheter om 1 rum och kök i kvalitetsgrupp 20, vilka är underrepresenterade och har relativt stor prisvariation (19 procent) i Göteborgsregionen, medan denna lägenhetsklass i Stor-Stockholm är kraftigt överrepresenterad, men uppvisar en betydligt mindre hyresspridning. 1-rumslägenheterna i kvalitetsgrupp 30 har däremot en väsentligt mindre hyresspridning i Göteborgsregionen än motsvarande lägenheter i Stockholmsregionen, detta trots att de, som tidigare visats, är relativt kraftigt överrepresenterade i förhållande till regionens totalandel av flerfamiljshuslägenheter. Vidare har lägenheter om 2 rum och kök i det sämsta beståndet i Göteborg, i motsats till vad som gäller för Stockholm, hyror som varierar kraftigt – spridningen är ca 25 procent. Detta kan dock ha sin förklaring dels i att antalet sådana lägenheter är relativt litet i region B, dels i att en mindre grupp av dessa Göteborgslägenheter i BHU-undersökningen har uppgivits ha årshyror överskridande 7 000 kr.

Storlek–standard-matrisen kan också nyttjas för att analysera variationer i m^2 -hyror för olika lägenhetstyper. Som exempel visas nedan en jämförelse mellan den genomsnittliga årshyran per m^2 i hyreslägenheter i Göteborgsregionen och den genomsnittliga årsavgiften per m^2 i bostadsrättslägenheterna i samma region. *Tabell 2.6*, som redovisar hyreslägenheterna, visar klart den med ökande kvalitet relativt kraftigt stigande hyran. För en 2-rumslägenhet i kvalitetsgrupperna 30 och 40 är den genomsnittliga m^2 -hyran ca 45 kr medan den i en modern lägenhet, byggd åren 1966–68, är nästan precis dubbelt så hög eller 88 kr/ m^2 . Går man åt höger i matrisen inom en kvalitetsgrupp minskar m^2 -hyran med stigande antal rumsheter. En lägenhet om 5 rum är i stort sett genomgående 15 kr billigare per m^2 än en 1-rumslägenhet i samma kvalitetsgrupp. Det

Tabell 2.6. Stor-Göteborg. Hyreslägenheter.

Antal lägenheter, genomsnittlig årshyra per m² samt genomsnittlig lägenhetsyta, m².

Kval.-grupp	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok Lgh.-storlek
11	97 1034 44	88 3905 65	87 6650 79	84 2687 99	81 765 115
12	81 1700 40	76 7863 58	73 12592 72	73 4921 88	75 1456 115
20	61 6554 38	62 26486 54	59 9578 71	48 2926 100	44 2041 157
30	47 12251 36	44 4258 54	40 506 80	53 114 93	(31) (7) (94)
40	44 11521 34	45 4952 50	40 1038 72	44 173 90	(34) (53) (144)

H
L
Y

H = Årshyra/m²
L = Antal lägenheter
Y = Lägenhetsyta, m²

kan emellertid också noteras, att skillnaden i m²-hyra mellan de minsta lägenheterna i produktionen efter 1955 och 2-rumslägenheterna i samma produktion är större än motsvarande skillnad för lägenheter i de övriga kvalitetsgrupperna.

Den genomsnittliga årsavgiften per m² i bostadsrättslägenheterna i Göteborg är genomgående något lägre än motsvarande hyror i beståndet av hyreslägenheter. Detta

framgår av *tabell 2.7* och speciellt kan detta sägas gälla smålägenheter i det moderna beståndet, dvs. lägenheter som tillhör kvalitetsgrupperna 11, 12 och 20. Det kan noteras, att någon mer betydande avvikelse inte kan sägas föreligga vad gäller den genomsnittliga lägenhetsstorleken, mätt i m², mellan dessa hyres- och bostadsrättslägenheter. Även för bostadsrättslägenheterna ökar kostnaden per m² kraftigt med ökande

Tabell 2.7. Stor-Göteborg. Bostadsrättslägenheter.

Antal lägenheter, genomsnittlig årshyra per m² samt genomsnittlig lägenhetsyta, m².

Kval.-grupp						
11	84	81	76	78	84	
	455	1425	2190	866	279	
	44	63	80	97	118	
12	73	69	68	66	70	
	603	4000	5688	1917	457	
	41	58	70	89	110	
20	49	56	56	55	35	
	2089	7422	2452	439	92	
	39	52	68	82	162	
30	42	34	30	(36)		
	256	228	33	(19)	(-)	
	36	52	66	(73)		
40	26	30	(36)		(37)	
	336	26	(6)	(-)	(7)	
	35	50	(77)		(134)	
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok Lgh.-storlek	

H
L
Y

H = Årshyra/m²
 L = Antal lägenheter
 Y = Lägenhetsyta, m²

kvalitet, t. o. m. kraftigare än för hyreslägenheterna. 2-rumslägenheter i kvalitetsgrupperna 30 och 40 har en kostnad på 30–35 kr/m², medan de nyproducerade 2-rumslägenheterna med bostadsrätt kostar drygt 80 kr/m², dvs. de är nästan 1 1/2 gånger dyrare per m². Den genomsnittliga m²-ytan är emellertid då också 25 procent större. Motsvarande hyresskillnad för hyreslägenheter är enligt tabell 2.6 endast 95 procent,

medan skillnaden i den genomsnittliga lägenhetsstorleken är densamma som för bostadsrättslägenheter.

Tidigare har påpekats att beståndet av större lägenheter i de lägre kvalitetsgrupperna 30 och 40 är mycket litet. Som framgår av tabell 2.7 gäller detta i synnerhet för bostadsrättslägenheter i Göteborgsregionen. Detta förklaras naturligtvis till stor del av att bostadsrätt är en relativt sent införd boende-

form och i Göteborg är ca 96 procent av beståndet av bostadsrättslägenheter lägenheter i kvalitetsgrupperna 10, 11 och 12. Omkring 57 procent av alla bostadsrättslägenheter är byggda efter 1955 medan motsvarande andel bland hyreslägenheterna endast uppgår till drygt en tredjedel.

3 Hushållen och deras inkomster

3.1 Det använda inkomstbegreppet

Innan boendeförhållanden och samband mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden för flerfamiljshus studeras närmare, är det nödvändigt att något söka klargöra strukturen på och inkomstförhållandena för de hushåll som materialet avser. Nedan följer några sammanställningar som belyser, dels det i fortsättningen använda inkomstbegreppet disponibel inkomst och dels den inkomstfördelning som hushållen enligt BHU-undersökningen uppvisar.

Mot bakgrund av att den disponibla inkomsten – dvs. sammanräknad nettoinkomst minus preliminär skatt plus i förekommande fall barn- eller bostadsbidrag – kan anses vara den som är avgörande för ett hushålls val av lägenhet, har detta begrepp använts genomgående i denna analys. För att relatera den disponibla inkomsten till det i skattesammanhang mer allmänt använda inkomstbegreppet sammanräknad nettoinkomst – dvs. bruttoinkomst/”lön” minus eventuella underskott i förvärvskällor – har framtagits sammanställningen i *tabell 3.1*.

Tre hushållstyper, som tillsammans utgör

1,23 milj. hushåll eller nära 80 procent av rikets samtliga hushåll i flerfamiljshus, redovisas med median (Q_2) samt undre och övre kvartil (Q_1 respektive Q_3).

Tabellen visar den mot den disponibla inkomsten ungefärligt svarande sammanräknade nettoinkomsten. Uppskattningen av den senare får betraktas som relativt grov, då ju bl. a. yrkesverksamhet hos makar, kommunal utdebitering¹ samt förekomst av olika bidrag varierar från hushåll till hushåll. Just transfereringarna medför att den uppskattade sammanräknade nettoinkomsten kan ha blivit något överskattad.

Av ca 503 000 enpersonshushåll, boende i flerfamiljshus, har sålunda 25 procent en disponibel inkomst på 7 100 kr eller mindre, vilket innebär en ”löneinkomst” på ca 9 900 eller därunder, medan medianinkomsten för dessa hushåll är drygt 10 000 kr, respektive knappt 15 000 kr. Skatt och transfereringar minskar alltså – för hushåll av denna typ – en ”löneinkomst” på 15 000 kr med i genomsnitt ca 30 procent. För de 346 000 hushållen bestående endast av makar visar tabellen, att median-”löneinkomsten” reduceras med ungefär lika många procent, medan motsvarande procentsiffra för barnhushållen är drygt 25 procent.

3.2 Hushållstyper och inkomstfördelning

Den disponibla inkomst som redovisas här och i BHU-materialet utgörs av hushållsföre-

¹ Här har som approximation använts utdebiteringen i Stockholms stad.

Tabell 3.1 Jämförelse mellan inkomstbegrepp. Median samt övre och undre kvartiler.

Hushållstyp	Hushållsinkomst i kronor					
	Disponibel inkomst			Sammanräknad nettoinkomst		
	Q_1	Q_2	Q_3	Q_1	Q_2	Q_3
Enpersons-hushåll	7 100	10 200	15 000	9 900	14 900	24 200
Endast makar	15 000	21 100	27 700	20 600	30 800	43 300
Makar med 1+ barn under 18 år	20 400	24 800	30 500	25 800	33 900	44 900

Tabell 3.2. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Relativ andel hushåll efter hushållstyp, bostadsföreståndarens ålder och disponibel inkomst.

A. Stor-Stockholm + Stor-Göteborg.

Disp.ink. 1 000 kr.	Enpersons- hushåll		Makar med eller utan barn <18 år		Övriga hushåll		Samt- liga
	-64 år	65-w år	-64 år	65-w år	-64 år	65-w år	
- 4,9	28	1	4	2	11	1	46
5,0- 9,9	37	85	7	2	20	14	165
10,0-14,9	59	28	22	19	31	5	164
15,0-19,9	59	8	45	19	29	1	160
20,0-24,9	19	3	98	12	14	1	147
25,0-29,9	9	1	98	7	4	0,3	119
30,0-39,9	5	1	127	8	3	0,2	144
40,0-	2	0,4	46	5	1	0,2	56
Samtliga Antal hushåll	218 125 203	127 72 904	446 256 804	73 42 167	114 65 513	23 12 978	1 000 575 569

B. Stor-Göteborg.

Disp.ink. 1 000 kr.	Hushållstyp						Samt- liga	Antal hushåll
	Enpers. hh	Endast makar	Makar+ 1 barn <18 år	Makar+ 2+barn <18år	Övriga makar	Övriga hushåll ¹		
4,9	28	4	1	0,5	1	14	48	8 456
5,0- 9,9	130	9	3	1	1	31	175	30 464
10,0-14,9	90	39	6	4	9	33	181	31 572
15,0-19,9	59	47	14	7	17	22	166	29 008
20,0-24,9	22	46	30	42	20	11	171	29 882
25,0-29,9	7	32	23	37	18	2	119	20 859
30,0-39,9	4	29	25	28	21	2	109	18 970
40,0-	2	7	6	9	7	0,2	31	5 345
Samtliga Antal hushåll	342 59 937	213 37 146	108 18 939	129 22 364	93 16 193	115 19 977	1 000	174 556

¹ Inkl hh-typen "En vuxen + 1+barn".

ståndarens inkomst plus i förekommande fall hemmaboende makes/makas inkomst. Efter- som det i många hushåll kan finnas andra personer, som också har inkomst och som kan bidra till hushållets bostadsutgifter, tenderar de redovisade inkomsterna av detta skäl att ligga i underkant. Härtill kommer att den deklarerade inkomsten av andra skäl kan vara låg. I tabell 3.2 redovisas hushållen fördelade efter hushållstyp och den disponibla inkomstens storlek. Redovisningen avser dels regionerna A + B, dvs. Stockholms- och Göteborgsregionerna sammanslagna, dels

enbart Göteborgsregionen B. Den första delen av tabellen gör det möjligt att särredovisa pensionärerna. Den andra delen av tabellen, den för Göteborgsregionen, har medtagits då bostadsmarknaden i denna region bl. a. i tidigare avsnitt använts för att exemplifiera utbudets struktur.

Den stora betydelse som åldern har för inkomstens storlek framgår klart. Ser man t. ex. till enpersonshushållen så har knappt 1/3 av de yngre hushållen en disponibel inkomst under 10 000 kr. I denna grupp återfinns då t. ex. studerande. Bland pensio-

närerna är det däremot mer än 2/3 som har 10 000 kr. eller mindre i inkomst, vilket enligt vad som visats ovan motsvarar ca 14 000 kr. eller därunder i sammanräknad nettoinkomst.

Gruppen övriga hushålls inkomster är på grund av hushållsgruppsindelningen svåra att kommentera. Det är emellertid slående, att inkomstfördelningen för de yngre respektive äldre övriga hushållen nästan helt överensstämmer med motsvarande fördelningar för enspersonshushållen. Detta trots att det genomsnittliga antalet hushållsmedlemmar i gruppen övriga hushåll är större än två då denna grupp utgörs av ensamstående med ett eller flera barn och/eller en eller flera inneboende. Sannolikt innebär förhållandet, att endast bostadsföreståndarens inkomst räknats som hushållets disponibla inkomst för denna hushållstyp, i många fall en betydande felkälla, då mer än en inkomsttagare torde finnas i en stor andel av hushållen.

Hushåll med verkligt låga inkomster — redovisad disponibel inkomst under 10 000 kr. — utgör icke mindre än 21 procent eller 39 000 hushåll av samtliga hushåll i Göteborgsregionen. Till hälften består emellertid denna grupp av pensionärer. Den andra hälften kan förutsättas främst utgöras av ungdomar, t. ex. studerande som uppbär studiemedel. I gruppen övriga hushåll ingår framförallt en grupp ensamma personer med barn som är en utpräglad låginkomstgrupp. Om man med en grov gissning skulle uppskatta antalet personer med mycket låga inkomster och samtidigt med ett betydande behov av socialt stöd till sin bostadsförsörjning till 2 procent av hushållen, skulle det motsvara ca 10 000 hushåll i Stockholmsregionen och 3 000 hushåll i Göteborgsregionen.

När det gäller pensionärerna kan man förutse att det under 1970-talet inträder en väsentlig förbättring av deras inkomster och därmed av betalningsförmågan för goda bostäder. Redan nu har 45 procent av makar i åldern 65 år och däröver 20 000 kr. eller mer i disponibel inkomst och en arbetare med 30 000 kr. i inkomst år 1970 kan ju

räkna med en pension på omkring 20 000 kr. vid slutet av 1970-talet. Grupperna under 65 år med disponibel inkomst mellan 10 000 kr. och 20 000 kr. är emellertid idag allttjämt betydande. 15 procent av makarna med eller utan barn i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg hör till denna inkomstgrupp. Detsamma gör 60 procent av enspersonshushållen och 55 procent av övriga hushåll. Många av hushållen i de nämnda grupperna måste sägas uppvisa en låg betalningsförmåga gentemot bostaden; speciellt torde detta gälla barnhushållen. Betydelsen av den fulla utbyggnaden av ålderspensioneringen för den framtida bostadskonsumtionen hos berörda grupper får emellertid inte övervärderas. En stor del av dessa hushåll uppbär idag kommunala bostadstillägg, som ur efterfrågesynpunkt kompenserar en i övrigt låg disponibel inkomst.

4 *Samband mellan utbud och efterfrågan*

4.1 Hushållens fördelning över flerfamiljshusbeståndet

I detta avsnitt skall storlek—standard—matrisen användas för att närmare studera samspillet mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden för flerfamiljshuslägenheter. Vid den tidigare presentationen har i varje ruta i matrisen angivits antalet lägenheter och den genomsnittliga bostadskostnaden per lägenhet. I den följande redovisningen står antalet lägenheter också för antalet hushåll som bor i de lägenheter som tillhör en viss ruta och längst ner till vänster i varje ruta anges dessa hushålls genomsnittliga disponibla inkomst. Genom att dividera siffran för den genomsnittliga bostadskostnaden med inkomsten erhålls hyresprocenten, som anges i övre högra hörnet. Observera här, att eventuella barn- och bostadsbidrag har inräknats i den disponibla inkomsten, varför hyresprocenten anger förhållandet mellan hyra och inkomst med hänsyn till dessa subventioner och dessas utformning då BHU-undersökningen utfördes 1969.

En sådan fullständig storlek—standard-

Tabell 4.1. Riket. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Antal lägenheter respektive hushåll, bostadskostnader per lägenhet, genomsnittlig disponibel inkomst per hushåll samt hyresprocent. Samtliga hushållstyper.

Kval.-grupp												
11	H	3610	28	5060	26	6220	26	7530	26	9740	29	6020
	Hp	14,4		44,8		79,4		27,0		5,5		171,1
	L	13100		19220		23660		28590		33680		
12	H	2820	23	3940	21	4970	20	6150	21	7920	20	4600
	Hp	45,4		154,1		172,4		48,1		13,2		433,2
	L	12440		18790		24380		28900		39000		
20	H	2240	16	3110	17	3890	17	4910	17	6690	17	3380
	Hp	106,1		267,3		125,7		37,2		22,9		559,2
	L	13630		18430		22570		28130		39350		
30	H	1660	15	2190	14	2730	15	3580	15	3500	13	1990
	Hp	60,1		44,6		9,0		1,9		0,4		116,0
	L	11310		15660		18590		24520		27850		
40	H	1520	13	2080	15	2870	16	3660	22	4390	18	1930
	Hp	49,9		33,1		9,6		2,2		1,0		95,8
	L	11730		13660		17640		16710		24860		
S:a	H	2150		3370		4780		5990		7370		3880
	Hp	275,9		543,9		396,1		116,4		43,0		1375,3
		1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		5+ rok		S:a Lgh.-storlek

H	Hp
	L
I	

- H = Bostadskostnad/hushåll
- Hp = Hyresprocent
- L = Antal lägenheter (hushåll), 1000-tal
- I = Genomsnittlig disponibel inkomst

matris har utarbetats för bl. a. riket, och resultatet återges i *tabell 4.1*. Den redovisade matrisen innehåller uppgifter för samtliga hushåll oavsett storlek, inkomst eller ålder. Lägenheter av typen övriga samt hushållen boende i dessa ingår inte. Matrisen är kompletterad med en summerad och en summakolumn.

Det framgår tydligt hur hushållen är grupperade efter inkomst så att man i de minsta och sämsta lägenheterna har inkomstagarna med små inkomster och i de största och dyraste lägenheterna de som ligger i övre högre hörnet, har hushållen med de största inkomsterna. Vid studierna av utbudets struktur i avsnitt II konstaterades att det var mycket stora hyresskillnader mellan de olika kvalitetsgrupperna. Detta motsvaras alltså här av betydande skillnader i inkomster. För de hushåll som bor i 1-rok-lägenheterna av den lägsta kvalitetsklassen — 40 — var inkomsten år 1969 i genomsnitt 11 700 kr. Bland hushållen som bor i lägenheter om 5 eller flera rum och kök i kvalitetsgruppen 11 — dvs lägenheter byggda efter 1965 — var inkomsten 33 700 kr. Detta gäller ett genomsnitt för både hyres- och bostadsrättslägenheter i riket.

Vid utbudsstudierna i avsnitt 2 konstaterades stora hyresskillnader mellan olika kvalitetsgrupper. Detta motsvarar alltså här skillnader i inkomster. Jämför man inkomster och hyreskostnader i de skilda rutorna, finner man emellertid flera intressanta men också från de ovan nämnda tendenserna avvikande resultat. Det visar sig, att hyresprocenten stiger om man går nerifrån och uppåt i matrisen men är i stort sett konstant om man inom kvalitetsgrupp går åt höger, dvs. till större lägenheter. Samma bild av hyresprocenten finner man, om man ser till Göteborgsregionen och redovisningen av denna i *tabell 4.2*. Här betalar hushållen, som bor i de sämsta 1-rumslägenheterna, 13 procent av sin disponibla inkomst i hyra, hushållen i de senast byggda 1-rummarna — de i kvalitetsgrupp 11 — betalar 28 procent. I den i Göteborgsregionen dominerande lägenhetstypen — 2 rum och kök i kvalitets-

grupp 20 — är hyresprocenten 17, medan den för lägenheter av samma storlek men i närmast högre kvalitetsklass uppgår till 21 procent. Hyresprocenten i samtliga rutor i kvalitetsgrupperna 11 och 12 är som framgår större än 20 procent, i vissa rutor mycket nära 30 procent. Som nämnts finns emellertid inte någon motsvarande ökning av hyresprocenten vid ökande storlek, givet en viss standardgrupp. Den ofta betydande ökningen av hyreskostnaden som uppstår när man flyttar till en större lägenhet, kan i stort sett sägas kompenseras av ökade inkomster bland hushållen.

Att det förekommer en del oregelbundenheter i den här beskrivna utvecklingen är naturligt. Delvis hänger detta samman med den speciella struktur som utbudet av lägenheter i Göteborgsregionen har, och som berörs i tidigare avsnitt. Anmärkningsvärt är emellertid att de genomsnittliga disponibla inkomsterna inte ökar, när man i matrisens högra övre del går uppåt till en högre kvalitetsgrupp inom en viss lägenhetsstorlek. Detta är ett bostadspolitiskt intressant, men också svårtolkat resultat, som kan ha flera orsaker. En förklaring skulle kunna vara att hushåll, när de får möjlighet att förbättra sin bostadsstandard och flyttar till en större men framförallt bättre lägenhet, inom vissa gränser också är beredda att betala en större del av sin inkomst i hyra för denna bättre lägenhet, än vad de gjorde tidigare. Detta förefaller i och för sig rimligt. Mot detta kan anföras, att det är svårt att fastställa huruvida det i själva verket föreligger någon reell kvalitetskillnad mellan lägenheter i kvalitetsgrupperna 11 och 12. Här kan man t. ex. peka på de komplicerade värderingsproblem som uppstår, när man vidgar kvalitetsbegreppet till att inte enbart gälla utrustningsdetaljer i lägenheterna. Läge i förhållande till service och arbetsplatser, den yttre miljön, bostadskomplement etc., är faktorer som kanske särskilt i storstadsregioner har en inverkan som är mycket svår att analysera. På denna punkt kan inte heller BHU-materialet ge några svar. Är situationen den, att det inte är någon större standardskillnad mellan

Tabell 4.2. Stor-Göteborg. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Antal lägenheter respektive hushåll, bostadskostnader per lägenhet, genomsnittlig disponibel inkomst per hushåll, hyresprocent, samt antal boende per lägenhet. Samtliga hushållstyper.

Kval.-grupp		1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		5+ rok		S:a	
11	H	3820	28	5470	28	6710	28	8110	29	9300	29	6320	28
	Hp	2022		5784		9167		3179		795		20947	
	L	13560	1,4	19290	2,4	23580	3,2	28080	3,7	32260	3,8	22440	2,9
12	H	3150	25	4250	22	5120	21	6310	22	8180	22	5040	22
	Hp	2981		12172		18288		6539		1722		41702	
	L	12680	1,4	19290	2,4	24340	3,2	29030	3,4	37750	3,7	23320	2,9
20	H	2290	17	3250	17	4110	18	5020	17	6890	16	3500	17
	Hp	8540		33424		13316		3025		1713		60018	
	L	13300	1,5	19000	2,3	22910	2,6	28770	2,6	42280	2,5	20210	2,3
30	H	1750	14	2430	14	3160	17	(4920)	(33)	(4990)	(17)	2010	14
	Hp	12667		5135		641		(97)		(8)		18548	
	L	12930	1,4	17340	2,2	18530	2,7	(14800)	(2,9)	(28840)	(2,2)	14360	1,7
40	H	1480	13	2170	15	3030	18	3860	19	(4740)	(14)	1790	14
	Hp	11887		4955		960		210		(45)		18057	
	L	11070	1,3	14690	2,1	16960	2,4	20110	3,5	(33610)	(2,5)	12540	1,6
S:a	H	2010	16	3500	19	5070	22	6400	22	7830	20	3910	20
	Hp	38097		61470		42372		13050		4283		159272	
	L	12450	1,4	18600	2,3	23470	3,0	28490	3,3	38480	3,21	19770	2,4

H	Hp
	L
I	P

H = Bostadskostnad/hushåll
 Hp = Hyresprocent
 L = Antal lägenheter (hushåll)
 I = Genomsnittlig disponibel inkomst
 P = Antal personer/hushåll

Tabell 4.3. Stor-Göteborg. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Antal lägenheter respektive hushåll, bostadskostnader per lägenhet, genomsnittlig disponibel inkomst per hushåll samt hyresprocent. Makar med 1 barn under 18 år (3 pers. per hushåll).

Kval.-grupp	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5+ rok	S:a Lgh.-storlek
11	3270 14 62 23960	5360 27 998 19620	6560 27 1643 23940	8280 25 386 33620	8800 25 44 35620	6360 27 3133 23920
12	3360 20 63 17230	4490 19 1481 24240	5160 19 3578 27060	6260 20 988 30710	8470 21 142 39590	5230 19 6252 27150
20	2380 9 288 25630	3450 14 5307 25260	4140 15 1466 26880	5140 15 272 35100	6450 12 93 55890	3640 14 7426 26340
30	1870 12 210 15300	2670 8 594 32640	3200 21 125 15270	(2670) (10) (3) (25800)	(-) (-)	2560 10 932 26380
40	1490 7 487 20870	2180 10 377 22360	3370 15 101 23040	(-)	(-)	1960 9 965 21680
S:a	2000 10 1110 21020	3740 15 8757 24820	5210 20 6913 26010	6540 20 1649 32110	7850 18 279 44420	4490 17 18708 25970

H	Hp
L	
I	

- H = Bostadskostnad/hushåll
- Hp = Hyresprocent
- L = Antal lägenheter (hushåll)
- I = Genomsnittlig disponibel inkomst

t. ex. 3-rumslägenheter i kvalitetsgrupperna 11 och 12, då är problemet att det föreligger en i flera fall betydande hyressplittring. Detta leder till att uppflyttningsprocessen bromsas upp. Delvis kan kanske detta lösas med hjälp av subventioner, något som kan ha positiva sidor, då man i viss mån härigenom kan hindra att inkomststegringen ökar. Är hyressplittringen för stor och om de påvisade uteblivna inkomstökningarna i matrisens övre del beror på att man i hög utsträckning "placerat" låginkomsttagare i de nyproducerade lägenheterna, blir i stället effekterna de motsatta. Det kan uppstå ett ökat missnöje med bostadskostnaderna och en i viss utsträckning ökad inkomstsegregation, genom att få betalningskraftiga hushåll är villiga att flytta upp till de högre kvalitetsgrupperna.

Resultaten skulle sålunda bl. a. kunna bero av hyresregleringen och på obalanser på marknaden. Hyrorna i nedre delen av matrisen skulle med andra ord vara låga i förhållande till hyrorna högre upp i matrisen. Vid en fri marknadsprisbildning skulle man kanske få en hyresstegring inom detta bestånd och därmed en jämnare hyresstruktur? Materialet tillåter inte någon slutsats om vilken tolkning som är den rätta.

Det måste också påpekas, att det i vissa avseenden otillfredsställande sättet att redovisa hushållsinkomsten (se avsnitt 3.2) kan ha påverkat den bild som erhållits. Speciellt kan detta tänkas gälla inkomstförhållandena

i lägenheter om 4 eller fler rum och kök.

Kan de här nämnda tendenserna i materialet bero på att redovisningen omfattat det totala hushållsbeståndet och att dessa skulle försvinna vid en uppdelning på hushållsgrupper? Sådana studier har gjorts och i matrisen *tabell 4.3* redovisas som exempel – fortfarande för Göteborgsregionen – motsvarande material avseende makar med 1 barn. Flera intressanta avvikelser för denna och för övriga hushållsgruppers fördelning över matrisen kan noteras, om man jämför med matrisen i *tabell 4.2*, som avser samtliga hushåll.

Som var att vänta är 1-personshushållen koncentrerade till lägenheter med 1 och 2 rok, medan familjehushållen med flera barn vanligen bor i 3 rok. För makarna med 1 barn under 18 år framgår av *tabell 4.3*, att den dominerande lägenhetstypen är 2 rok i kvalitetsgrupp 20. Här har denna hushållsgrupp en hyresandel på 14 procent, och det bör påpekas att dessa hushåll är trångbodda enligt norm 2. Rör man sig inom kvalitetsgrupp mot större lägenheter, ökar inkomsten, hyran och i regel också hyresprocenten. Däremot förändras inte inkomsten på något enhetligt sätt, när man inom lägenhetsstorlek går uppåt i matrisen. Flera av de förut nämnda faktorerna kan även här förklara dessa resultat. Dessutom är den i *tabellen 4.3* redovisade hushållstypen makar med 1 barn relativt heterogen till sin sammansättning

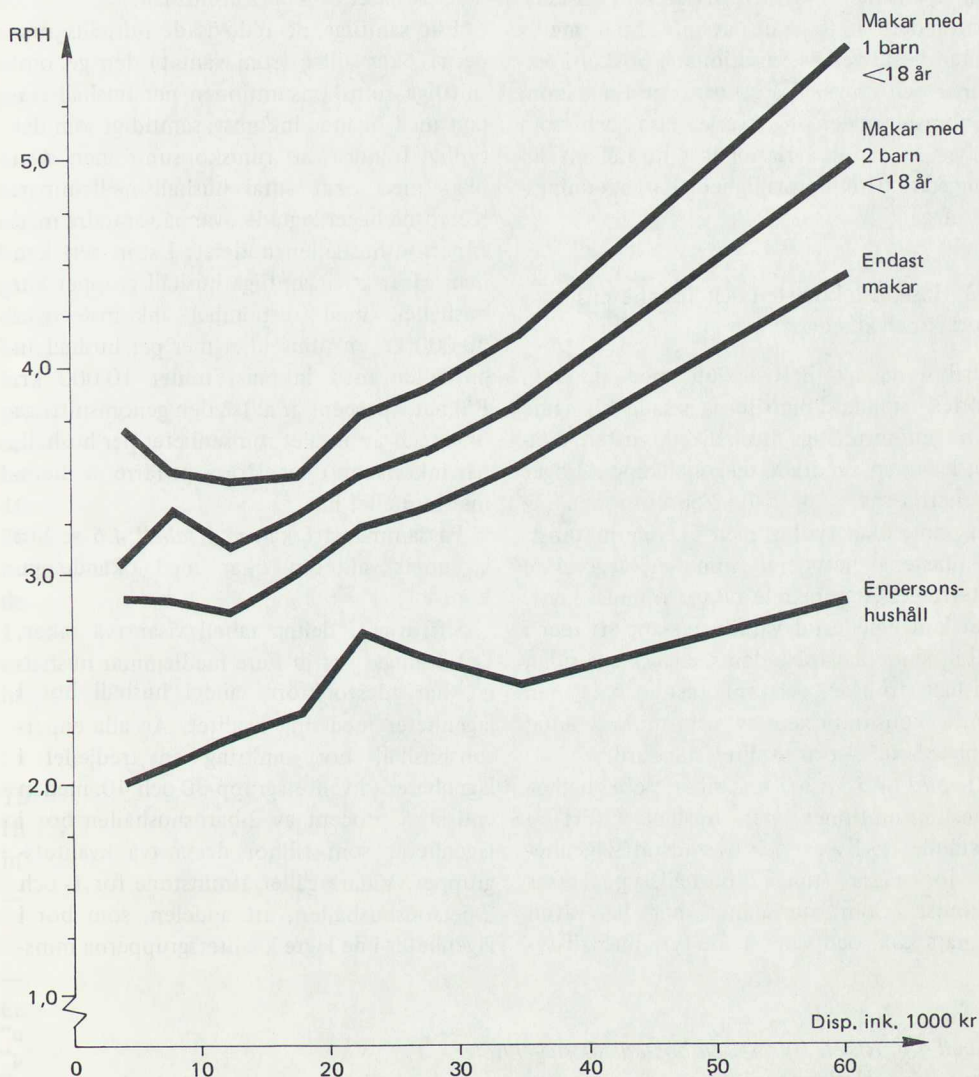
Tabell 4.4. Stor-Göteborg. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Hyresprocenter för vissa hushållsgrupper efter lägenhetsstorlek och kvalitetsgrupp.

Kvalitetsgrupp	1 rok			3 rok		
	Ensamma personer	Endast makar	Gifta m. 1 el. 2 barn < 18 år	Ensamma personer	Endast makar	Gifta m. 1 el. 2 barn < 18 år
11	30	26	(12)	39	28	26
12	27	20	(20)	30	19	19
20	21	13	9	27	16	15
30	16	9	(11)	26	12	(17)
40	15	9	(7)	21	17	13

Bild 4.5. Riket. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Genomsnittligt antal rumsenheter per hushåll (RPH) efter disponibel inkomst och hushållstyp.



med avseende på ålder, och som tidigare visats finns starka kopplingar mellan ett hushålls ålder och dess inkomst.

När man ser till hyresprocentens förändringar så varierar den för alla hushållsgrupper på i stort sett det sätt som tidigare beskrivits. En påtaglig och viktig faktor är emellertid att hyresprocenten minskar med ökande hushållsstorlek. Sammanfattningsvis kan det-

ta illustreras med talen i tabell 4.4. Att talen ibland blir egendomliga beror på att frekvensen av hushåll i vissa rutor är liten och därför har vissa procenttal i tabellen satts inom parentes.

Den här lämnade beskrivningen av hur hushållen fördelar sig på lägenheter av olika storlek och standard å ena sidan och å andra sidan beskrivningen av vilka hushåll som bor

i en lägenhet av viss storlek och standard måste med nödvändighet bli schematisk, eftersom den grundar sig på genomsnittstal när det gäller såväl inkomster som bostadskostnader. I följande avsnitt skall mer i detalj beskrivas de variationer i bostadskostnader och i hushållsstruktur, som finns inom genomsnittstalen för varje ruta och som följer av bl. a. variationer i hushållens inkomster, betalningsvillighet eller betalningsförmåga.

4.2 Hushållsinkomsten och lägenhetens storlek och standard

Analyserna av BHU 1969 med de s. k. storlek—standard—matriserna visade bl. a. hur den genomsnittliga hushållsinkomsten ökade, när man vandrade diagonalt uppåt höger i matriserna. Speciellt konsumtionen av utrymme ökar tydligt med ökande inkomst; inkomstens betydelse som en avgörande efterfrågebestämmande faktor framgår klart. Det kan emellertid vara intressant att mer i detalj studera sambanden mellan å ena sidan hushållsstruktur och inkomst och å den andra konsumtionen av utrymme — antal rumsenheter — och kvalitet/standard.

I bild 4.5 visas för riket som helhet rumskonsumtionen per hushåll (RPH) i beståndet av hyres- och bostadsrättslägenheter för några "tunga" hushållstyper efter inkomst. Som rumsenhet har här även räknats kök, och valet av de fyra hushållsty-

per som redovisas i bilden motiveras i huvudsak av att de är entydigt bestämda vad avser antal hushållsmedlemmar, dvs. de är 1-, 2-, 3- respektive 4-personshushåll.

För samtliga de redovisade hushållsgrupperna ökar alltså (som väntat) den genomsnittliga rumskonsumtionen per hushåll stadigt med ökande inkomst, samtidigt som det tydligt framgår, att rumskonsumtionen även ökar med ökat antal hushållsmedlemmar. Kurvorna ligger lagrade ovanpå varandra med enpersonshushållen underst. I stort sett kan man säga, att i samtliga hushållsgrupper har hushållen med disponibel inkomst över 40 000 kr. en rumsenhet mer per hushåll än hushållen med inkomst under 10 000 kr. Räknat i procent är alltså den genomsnittliga ökningen av antalet rumsenheter per hushåll, när inkomsten ökar, större ju färre medlemmar hushållet har.

På samma sätt kan vi i tabell 4.6 se hur lägenhetskvaliteten ökar med ökande inkomst.

Siffrorna i denna tabell visar två saker. Det framgår att ju flera medlemmar hushållet har, desto större andel hushåll bor i lägenheter med hög kvalitet. Av alla enpersonshushåll bor omkring en tredjedel i lägenheter i kvalitetsgrupp 30 och 40, medan endast 5 procent av 2-barnshushållen bor i lägenheter som tillhör dessa två kvalitetsgrupper. Vidare gäller åtminstone för 1- och 2-personshushållen, att andelen, som bor i lägenheter i de lägre kvalitetsgrupperna mins-

Tabell 4.6 Riket. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Hushållens relativa fördelning på kvalitetsgrupp efter hushållstyp och disponibel inkomst.

Hushållstyp	Procent hushåll i respektive kvalitetsgrupper vid disponibel inkomst, 1 000 kr.									
	— 9,9 kvgrp		10,0—19,9 kvgrp		20,0—29,9 kvgrp		30,0—39,9 kvgrp		40,0— kvgrp	
	10+	30+	10+	30+	10+	30+	10+	30+	10+	30+
Enpersonshushåll	59	41	74	26	85	15	77	23	93	7
Endast makar	70	30	80	20	90	10	95	5	97	3
Makar med 1 barn under 18 år	70	30	88	12	93	7	95	5	94	6
Makar med 2 barn under 18 år	87	13	93	7	95	5	97	3	97	3

kar med ökande inkomst. Detta gäller också 1-barnsfamiljerna, dock inte lika uttalat. Andelen 2-barnsfamiljer, som bor i lägre kvalitetsgrupper är emellertid i stort sett lika och omkring 5 procent i alla inkomstklasser utom i den allra lägsta, där den är 13 procent.

Ur bostadsmarknadspolitisk synvinkel intressantare är emellertid att se, vilka olikheter i bostadsval som finns mellan hushåll av samma typ och i samma inkomstklass. Ovan har rumskonsumtionen endast betraktats i genomsnitt inom inkomstklass, vilket kan dölja vissa för analysen betydelsefulla förhållanden. I *tabell 4.7* visas därför i något komprimerad form hur de två hushållsgrupperna endast makar och makar med 1 barn under 18 år fördelar sig efter antal rumsenheter i tre olika inkomstklasser, 5 000–10 000 kr., 15 000–20 000 kr. och 30 000–40 000 kr. I tabellen har hushållens rumskonsumtion redovisats i förhållande till de två olika trångboddhetsnormerna. Norm 1 tillåter högst 2 personer per rum, köket oräknat och den strängare norm 2 tillåter högst 2 personer per rum, köket och ett rum

oräknade. "Under" normen i tabellen innebär sålunda, att hushållen inte uppfyller kravet på antal rumsenheter, "på" normen att hushållen precis gör detta, samt "över" normen att hushållen har en eller flera rumsenheter mer än "på" normen.

Bland hushåll bestående av endast makar, boende i flerfamiljshus i riket, är det mindre än 5 procent i de redovisade tre inkomstklasserna som bor i lägenheter, som är mindre än 1 rum och kök, dvs. lägenheter av typen rum med kokvrå eller kokskåp. Dock är det förvånande, att en så pass stor andel som 4 procent av hushållen med *disponibel* inkomst mellan 30 000 och 40 000 kr. i denna hushållstyp bor på detta sätt. Det rör sig emellertid inte om mer än drygt 1 600 hushåll, räknat i absoluta tal. Vidare kan noteras, att lika stora andelar, en femtedel, i de två lägre inkomstgrupperna bor bättre än vad som krävs av norm 2, medan mer än hälften bor på detta sätt i klassen 30 000–40 000 kr. *disponibel* inkomst.

De förhållandevis stora andelarna endast makar-hushåll som bor rymligt, kan i viss utsträckning förklaras av "kvarboende", dvs.

Tabell 4.7. Riket. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Hushåll efter hushållstyp, rumskonsumtion i förhållande till trångboddhetsnormer och inkomst.

	Procent hushåll med disponibel inkomst 1 000 kr		
	5–10	15–20	30–40
Endast makar			
"under" norm 1 (mindre än 2 re)	1	4	4
"på" norm 1 (= 2 re)	32	16	7
"på" norm 2 (= 3 re)	46	59	39
"över" norm 2 (mer än 3 re)	21	21	50
Summa	100	100	100
Makar med 1 barn under 18 år			
"under" norm 1 (mindre än 3 re)	19	7	3
"på" norm 1 (= 3 re)	41	58	28
"på" norm 2 (= 4 re)	28	32	54
"över" norm 2 (mer än 4 re)	12	3	15
Summa	100	100	100
Antal hushåll			
Endast makar	13 800	71 000	44 600
Makar med 1 barn under 18 år	2 300	29 400	34 100

de makar som har barn, har inte flyttat till en mindre lägenhet, när barnen flyttat hemifrån. Andelen äldre hushåll är ju också stor i denna hushållstyp, omkring 1/3 utgörs av pensionärer.

Bland makarna med 1 barn under 18 år är rumskonsumtionen betydligt lägre, räknat per person. De hushåll som bor sämst — i lägenheter med 1 rum och kök eller mindre — utgör en femtedel i inkomstklassen 10 000–15 000 kr., men endast 3 procent i klassen 30 000–40 000 kr. Den förra gruppen består dock av väsentligt under 1 000 hushåll och den senare av ca 1 000 st. Andelarna hushåll med ”överkonsumtion” i förhållande till norm 2 är klart mindre i denna hushållsgrupp än vad som var fallet för tvåpersonshushållen, bestående av makar, medan andelarna med ”underkonsumtion” i förhållande till samma norm är betydligt större. Den tredjedel av hushållen i den övre inkomstklassen, som bor i lägenheter som är mindre än 3 rum och kök, torde utan större svårigheter kunna klara av den kostnadsökning som skulle bli aktuell vid flyttning till en större lägenhet.

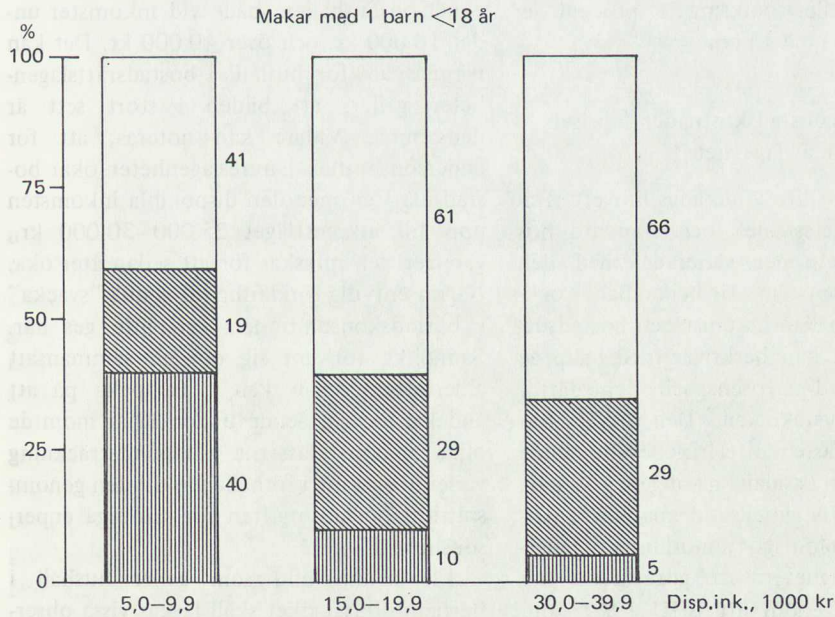
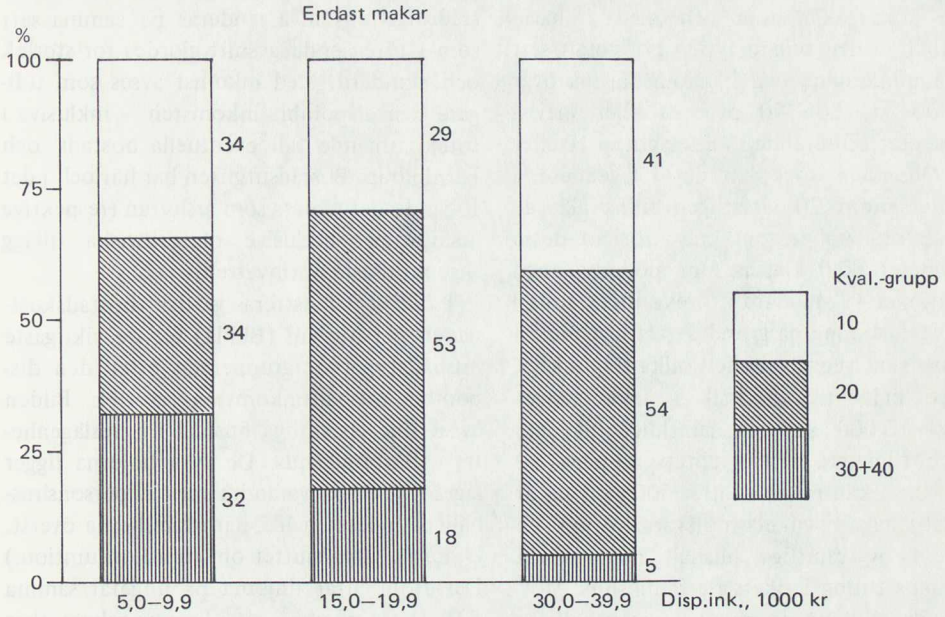
I resonemanget ovan har visats på den betydande spridning i konsumtionen av utrymme som förekommer inom grupper av hushåll av samma typ och i samma inkomstläge. Kan då denna spridning förklaras av t. ex. regionala olikheter i hushållens preferenser rörande utrymme? Materialet tål i vissa delar inte någon ytterligare uppdelning, då frekvenserna i de olika grupperna blir mycket små. Tendensen att rumskonsumtionen ökar med ökande inkomst är dock helt klar, även när materialet studeras på regional nivå. För hushåll med endast makar framgår detta särskilt tydligt i region C, enligt BHU, dvs. kommuner med mer än 50 000 invånare exklusive Stockholms- och Göteborgsregionerna. I dessa två storstadsregioner visar det sig emellertid, att andelen hushåll med lägenheter med 3 eller flera rum och kök är större i den lägre inkomstklassen än i den mellersta, för Stockholm t. o. m. större än i gruppen med inkomst mellan 30 000 och 40 000 kr.

När det gäller makar med 1 barn fördelar sig hushållen i samtliga regioner relativt lika på de olika lägenhetsstorlekarna inom vardera inkomstklassen 15 000–20 000 kr. respektive 30 000–40 000 kr. Dock kan noteras, att i den senare inkomstklassen är i Göteborgsregionen andelen hushåll boende i relativt små lägenheter betydligt större än i de övriga regionerna. I stället bor färre — omkring 1/3 — hushåll i 3-rumslägenheter. Det kan påpekas, att utbudet av 3-rumslägenheter relativt sett inte är mindre i Göteborg än i t. ex. Stockholm. Inte heller skiljer sig andelarna hushåll bestående av makar med 1 barn åt i regionerna A, B eller C. Emellertid visar det sig, att av 1-barnshushållen i de två lägre inkomstklasserna bor i Göteborgsregionen större andelar i just 3-rummare, i själva verket lika stora andelar som i den högsta inkomstklassen. Detta förhållande har dock inte resulterat i en för region B större andel hushåll med inkomster på 30 000–40 000 kr. i de stora lägenheterna om 4 eller flera rum och kök, utan i stället i en viss ”underkonsumtion”. Cirka hälften av 1-barnshushållen med höga inkomster bor i lägenheter som är mindre än 3 rum och kök. Den för riket tidigare observerade spridningen i konsumtionen av utrymme givet hushållstyp kan av vad som framgått, även med hänsyn tagen till inkomst, sägas kvarstå vid uppdelning på regioner enligt indelningen i BHU-undersökningen. För att inte tynga framställningen med för mycket statistik har detta här dock endast mycket kort kunnat exemplifieras för två hushållstyper.

Slutligen några kommentarer till *bild 4.8*, som illustrerar skillnaderna i hushållens fördelning på kvalitetsgrupper. Bilden avser de två hushållstyperna endast makar och makar med 1 barn under 18 år, och som väntat visar bilden en på riksnivå klar minskning för båda hushållstyperna av andelen hushåll med lägenhet i de två lägsta kvalitetsgrupperna vid ökande inkomst. Detsamma gäller andelen hushåll i kvalitetsgrupp 20, men då endast vid en ökning av den disponibla inkomsten från 5 000–10 000 kr.

Bild 4.8. Riket. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Procent hushåll efter disponibel inkomst och lägenhetens kvalitetsgrupp.



till 15 000–20 000 kr. För de två högre redovisade inkomstklasserna är andelarna hushåll i kvalitetsgrupp 20 lika; detta gäller både för makar utan och med 1 barn. Hushåll av den senare typen bor totalt sett alltså modernare, och i inkomstlägena över 15 000 kr. bor 90 procent eller mer i lägenheter tillhörande kvalitetsgrupp 10 eller 20. Observera dock, att det i lägenheter i kvalitetsgrupp 20 visserligen finns alla de utrustningsdetaljer som krävs för att dessa lägenheter skall klassas som moderna, men variationer i ”standard” förekommer ändå i viss utsträckning på grund av att lägenheterna kan vara byggda vid helt olika tidpunkter.

Ser man till hushåll i inkomstläget 5 000–10 000 kr. och samtidigt till dem som bor i de två lägsta kvalitetsgrupperna 30 och 40, så kan noteras, att 4 500 av dessa är endast makar, vilket motsvarar drygt en procent av samtliga hushåll med denna sammansättning i rikets flerfamiljshus. Motsvarande inkomstgrupp 1-barnshushåll är knappt 1 000, eller ca 1/2 procent av hela denna hushållstyp. I inkomstläget 30 000–40 000 kr. är 1-barnshushållen boende i kvalitetsgrupperna 30 och 40 antalsmässigt fler eller omkring 1 procent av samtliga makar med 1 barn.

4.3 Hushållens bostadskostnader – prisets betydelse för val av lägenhet

I föregående avsnitt studerades hur efterfrågan på lägenhetsstorlek och standard hos olika hushållsgrupper varierade med den disponibla inkomsten. Där behandlades också samspelet mellan inkomst och bostadsutgift såsom det kan beskrivas med hjälp av storlek–standard-matrisen och den därtill kopplade analystekniken. Den tredje och kanske viktigaste efterfrågebestämmande faktorn på utbudssidan, nämligen priset på lägenheterna, bör emellertid analyseras närmare, och då från något annorlunda utgångspunkter. Möjligheten att göra detta har åstadkommit genom att BHU 1969, som tidigare nämnts, även innehåller uppgifter om bostadskostnaderna för olika hushålls-

grupper, parallellt med uppgifter om hyresstrukturen på flerfamiljshusmarknaden.

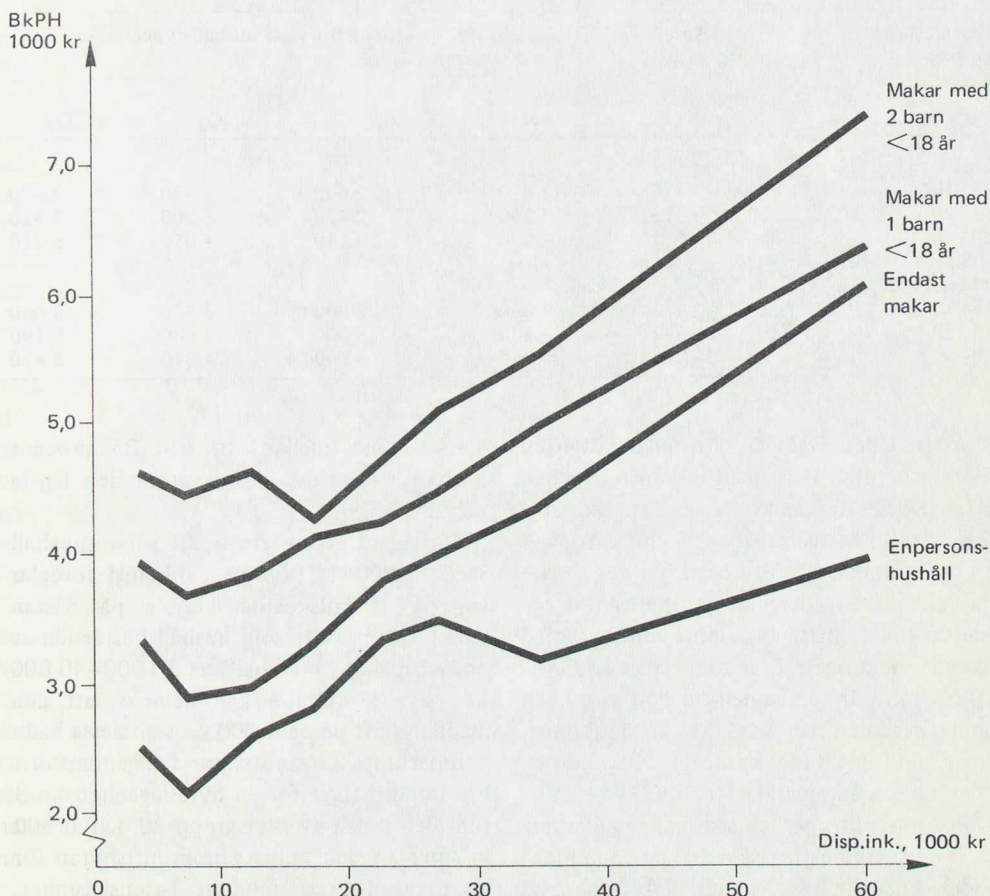
Först skall inkomstens betydelse för bostadsutgiftens nivå studeras på samma sätt som i föregående avsnitt gjordes för storlek och standard. Med inkomst avses som tidigare den disponibla inkomsten – inklusive i förekommande fall eventuella bostads- och barnbidrag. Bostadsutgiften har här och i det följande definierats som årshyran (respektive årsavgiften) inklusive obligatoriska tillägg såsom bränsle, varmvatten.

I bild 4.9 illustreras grafiskt bostadskostnaden per hushåll (BkPH) för de viktigaste hushållstyperna, grupperade efter den disponibla hushållsinkomstens storlek. Bilden avser rikets samtliga hushåll i hyreslägenheter i flerfamiljshus. De fyra linjerna ligger lagrade ovanpå varandra med enpersonshushållen underst och 2-barnsfamiljerna överst. (Jämför här avsnittet om rumskonsumtion.) Dessutom lutar linjerna på ungefär samma sätt. Detta innebär, att i kronor räknat ökar bostadsutgiften ungefär lika mycket oberoende av hushållstyp, när inkomsten per hushåll ökar. Sålunda betalar 2-barnsfamiljerna i genomsnitt ca 2 500 kr. mer än enpersonshushållen, både vid inkomster under 10 000 kr. och över 40 000 kr. Det kan nämnas att för hushåll i bostadsrättslägenheter gäller, att bilden i stort sett är densamma. Vidare kan noteras, att för enpersonshushåll i hyreslägenheter ökar bostadsutgiften med den disponibla inkomsten upp till inkomstläget 25 000–30 000 kr., varefter den minskar för att sedan åter öka. Någon entydig förklaring till denna ”svacka” i bostadskonsumtionen kan inte ges här. Sannolikt rör det sig om en sammansatt ålderseffekt; man kan t. ex. peka på att andelen ensamstående under 30 år inom de olika inkomstklasserna i viss utsträckning varierar omvänt i förhållande till den genomsnittliga bostadsutgiften för samtliga enpersonshushåll.

Till denna bild som gäller hushåll i flerfamiljshus i riket skall läggas vissa observerade variationer mellan de fyra regionerna i BHU-materialet. Den minskning av bostads-

Bild 4.9. Riket. Hyreslägenheter.

Genomsnittlig årlig bostadskostnad per hushåll (BkPH) efter disponibel inkomst och hushållstyp.



utgiften för enpersonshushåll, när inkomsten ökar från 25 000–30 000 kr, som nämnts ovan, återfinns i alla regioner utom region C – kommuner med mer än 50 000 invånare. Dock förblir utgiftsnivån där i stort sett oförändrad, när inkomsterna stiger över 40 000 kr. Ett annat intressant förhållande är, att makar med barn i de lägre inkomstklasserna upp till 20 000 kr. uppvisar en betydligt högre – omkring 25 procent – genomsnittlig bostadsutgift i Stockholmsregionen än i de övriga regionerna. De bor då också i större och modernare lägenheter. Denna högre konsumtionsnivå hänger med stor sannolikhet samman med utbudssitua-

tionen och vad som tidigare påpekats om överrepresentationen i Stor-Stockholm av större lägenheter i samtliga kvalitetsgrupper vid jämförelse med riket. I övrigt är de regionala avvikelserna endast mindre.

Variationerna i konsumtion av utrymme och standard analyserades i föregående avsnitt bl. a. med exempel för de två hushållstyperna endast makar och makar med 1 barn under 18 år (jämför tabellerna 4.6 och 4.7). Spridningen i bostadskostnader för dessa hushåll i de tre inkomstklasserna 5 000–10 000, 15 000–20 000 och 30 000–40 000 kr. illustreras av sammanställningen i *tabell 4.10*, som avser hyreslägenheter.

Tabell 4.10. Riket. Hyreslägenheter.

Bostadsutgift efter hushållstyp och disponibel inkomst. Medelvärde, median, övre och undre kvartil.

Hushållstyp Disponibel in- komst, 1 000 kr	Antal hushåll	Bostadsutgift i kronor för vissa hushållstyper i olika inkomstlägen			
		Medel- värde	Q ₁	Q ₂	Q ₃
Endast makar					
5-10	9 576	2 870	< 2 000	2 430	3 470
15-20	50 653	3 260	2 420	3 200	3 910
30-40	30 643	4 390	3 140	4 050	5 310
Makar med 1 barn under 18 år					
5-10	2 078	3 690	< 2 000	3 530	5 000
15-20	20 099	4 140	3 000	4 000	5 190
30-40	24 046	4 950	4 060	4 840	5 870

Av tabellen framgår, att medianutgiften för makar utan barn med inkomster mellan 30 000 och 40 000 kr. är ungefär lika stor som för 1-barnshushållen i inkomstläget 15 000–20 000 kr. Vad beträffar den senare hushållstypen gäller, att spridningen i bostadskostnad, mätt i kronor, minskar med ökande inkomst. I inkomstläget 5 000–10 000 kr. är skillnaden mellan övre och undre kvartilen mer än 3 000 kr., i inkomstläget 15 000–20 000 kr. drygt 2 000 kr. och i den högsta inkomstklassen 1 800 kr.

För hushållstypen endast makar gäller, att ju högre inkomstklassen är, desto mindre andel hushåll bor "billigt", dvs. har en bostadskostnad under 2 000 kr. En relativt stor procentandel – ca 10 procent – i den lägsta av de redovisade inkomstklasserna har en bostadskostnad som överstiger 6 000 kr. Bostadsutgiften i detta inkomstläge är dock för nära 40 procent av hushållen mindre än 2 000 kr. För 1-barnshushållen gäller att ca 30 procent har bostadskostnader som understiger 2 000 kr.

I inkomstläget 15 000–20 000 kr. dominerar för hushåll med endast makar bostadskostnader mellan 2 000 och 4 000 kr., medan den "vanligaste" hyran för 1-barnsfamiljer i samma inkomstklass ligger något högre, eller mellan 3 000 och 5 000 kr. För den senare hushållstypen är spridningen också stor över samtliga bostadskostnads-

klasser med mellan 10 och 25 procent hushåll i samtliga klasser utom den lägsta och den högsta.

Intressant att notera är, att 1-barnshushåll med 15 000–20 000 kr. i inkomst fördelar sig på bostadskostnadsklasser på nästan exakt samma sätt som hushåll bestående av endast makar i inkomstläget 30 000–40 000 kr. Som jämförelse kan nämnas, att den medianutgift på ca 4 000 kr. som dessa båda grupper uppvisar, motsvarar den genomsnittliga hyran i riket för en hyreslägenhet om 3 rum och kök i kvalitetsgrupp 20 och är 300 kr. mer än den årliga genomsnittshyran för en nyproducerad, modern 1-rumslägenhet.

BHU-materialet uppvisar en del intressanta regionala variationer i hushållens fördelning på bostadskostnadsklasser inom beståndet av hyreslägenheter. Ser man till ensamma makar och den lägre av de tre här redovisade inkomstklasserna, så kan konstateras att en stor andel – nästan hälften – av hushållen utanför de två storstadsregionerna har mycket låga bostadskostnader, dvs. hyresutgifter som inte överstiger 2 000 kr. I det mellersta inkomstläget är skillnaderna mellan regionerna relativt små, men i den högre inkomstklassen, disponibla inkomster mellan 30 000 och 40 000 kr., är förhållandet i viss mån omvänt. Andelarna hushåll med låga hyresutgifter är mindre i regionerna C och D än i A och B. Förklaras dessa skillnader av skillna-

der i utrymme, dvs. lägenhetsstorlek? När det gäller den högsta inkomstklassen är det delvis så, vilket i viss mån framgått i avsnitt 4.2. I regionerna C och D bor färre hushåll bestående av endast makar i små lägenheter, lägenheter om 2 rum och kök eller mindre. Vid inkomster mellan 5 000 och 10 000 kr. visar det sig att, jämfört med regionerna C och D, så bor en större andel av hushållen i regionerna A och B i lägenheter om 3 rum och kök eller mer. Detta gäller då särskilt Stockholmsregionen, medan 2 rum är den dominerande lägenhetsstorleken i regionerna C och D.

Även för 1-barnshushållen gäller att skillnaderna mellan de två regiongrupperna är störst i den lägsta inkomstklassen, hushåll med mellan 5 000 och 10 000 kr. i disponibel inkomst. Som tidigare påpekats är denna grupp antalsmässigt liten, men nära hälften av dessa hushåll som bebor en hyreslägenhet i regionerna C och D har en bostadsutgift under 2 000 kr., medan samtliga registrerade hushåll i regionerna A och B har en hyresutgift som överstiger 3 000 kr. (Se vidare *tabell 4.11.*) Söks förklaringen till detta i skillnader i antal rumsenheter per hushåll, visar det sig att det visserligen finns sådana, men att dessa utgörs av att de hushåll det gäller genomsnittligt bor i mindre lägenheter i storstadsregionerna A

Tabell 4.11. Regiongrupper. Hyreslägenheter.

Hyresutgifter i inkomstläget 5 000–10 000 kr. efter hushållstyp och regiongrupp. Medelvärde, median, övre och undre kvartil.

Hushållstyp/ Region	Hyresutgifter vid 5 000– 10 000 kr disponibel inkomst			
	Medel- värde	Q ₁	Q ₂	Q ₃
Endast makar				
Region A+B	3 400	< 2 000	3 000	4 200
Region C+D	2 700	< 2 000	2 300	3 300
Makar med 1 barn under 18 år				
Region A+B	5 200	4 100	5 200	5 800
Region C+D	3 000	< 2 000	2 400	4 100

och B än i regionerna C och D. I Stockholmsregionen har nära 90 procent av 1-barnshushållen en lägenhet om 2 rum och kök, medan omkring 60 procent i C- och D-regionerna bor i lägenheter som är 3 rum och kök eller större. Materialet visar emellertid, att 2- och 3-rummare dels är modernare – tillhör en högre kvalitetsgrupp – och dels till följd av detta också är dyrare i regionerna A och B än i de övriga. De redovisade regionala olikheterna i inkomstklassen 5 000–10 000 kronor kan också åskådliggöras som skett i *tabell 4.11* nedan. Där framgår bl. a. den ovan påtalade stora skillnaden i medianhyresutgift mellan 1-barnshushållen i hyreslägenheter i de två regiongrupperna.

Det relativt rikhaltiga BHU-materialet ger möjlighet att mycket utförligt beskriva pris- och utgiftsstrukturen på bostadsmarknaden för flerfamiljshus. Denna framställning har dock främst av utrymmesskäl måst begränsas till att söka peka på ett fåtal men intressanta förhållanden och frågeställningar.

4.4 Bostadskonsumtionens inkomst-elasticitet

Ett av motiven till att sambanden mellan inkomster och bostadskonsumtion ägnats ett stort intresse både i denna och andra framställningar på området är att man genom sådana studier i viss utsträckning och under vissa förutsättningar kan ta fram material, som beskriver hur inkomstförändringar påverkar bostadskonsumtionen. En sådan metod är att beräkna s. k. inkomst-elasticiteter. De elasticitetstal som då erhålls anger t. ex. förhållandet mellan procentuell förändring i bostadsutgift och procentuell förändring i inkomst. Om ett hushåll får en inkomstökning med låt oss säga 10 procent och följden blir att hushållet ökar bostadsutgiften med 3 procent, kan detta hushåll något förenklat sägas uppvisa en inkomst-elasticitet med avseende på utgiftsefterfrågan av $0,03/0,10 = 0,30$. Sådana elasticiteter, differentierade efter t. ex. hushållstyp, kan sedan under vissa förutsättningar nyttjas för

att uppskatta de framtida förändringar i bostadsefterfrågan som kan antas följa vid framtida ändringar i hushållens inkomster. Detta är en metod, som allmänt använts bl. a. i bostadsstyrelsens prognosarbete.

För att kunna genomföra beräkningar av elasticitetstal för t. ex. utgiftsefterfrågan, måste man göra ett antagande om sambandet mellan inkomst och bostadsutgift, dvs. uppställa en hypotes om hur den funktion ser ut som beskriver bostadsutgiften med hjälp av inkomsten som en oberoende variabel. Härvid har man i de allra flesta sammanhang använt sig av en enkel s. k. potensfunktion på formen $Y = a \cdot X^b$ där X är inkomst, Y bostadsutgift (eller -utrymme) samt a och b konstanter.

I denna analys har emellertid valts en ansats med en något mer komplicerad typ av efterfrågefunktion. Flera olika sådana har prövats men den som slutligen tillämpats är på formen

$$Y = a \cdot X^b \cdot \frac{c}{e^{\frac{c}{X}}}$$

Här är Y bostadsutgift eller -utrymme, X disponibel inkomst samt a , b och c konstanter. e är basen för den naturliga logaritmen.

Bland motiven till att den enklare funktionsformen frångåtts vid de här redovisade studierna var dels att söka nå en bättre anpassning till det observerade materialet, dels en hypotes om att elasticitetstalen varierar med inkomstnivån, dvs. inkomstelas-

ticiteten är olika i olika inkomstlägen för en given hushållstyp.

Tabell 4.12 nedan visar några resultat från de beräkningar av utgifts- respektive utrymmesefterfrågans inkomstelasticiteter (E_{Bk} respektive E_{Bu}) som gjorts på BHU-materialet, avseende år 1969. Det utrymmesmått som använts i kalkylerna är genomsnittligt antal rumsenheter per hushåll (RPH).

Observera att då BHU-undersökningen inte omfattar småhusmarknaden avser resultatet av beräkningarna endast hushåll boende i beståndet av hyres- och bostadsrättslägenheter i flerfamiljshus i riket. De elasticitetstal som anges i tabellen avser approximativt de inkomster som svarar mot klassmitten i respektive inkomstklass.

De erhållna talen för inkomstelasticiteterna ökar (med undantag för enpersonshushållen) betydligt med ökande inkomster. Det bör också noteras, att i den lägre inkomstklassen minskar elasticiteterna med ökande hushållsstorlek, medan förhållandet delvis är det omvända i inkomstläget 30 000–40 000 kr.

Vilken är då innebörden av dessa resultat och vad kan de ha för betydelse i ett bostadspolitiskt sammanhang? En första konsekvens är uppenbar. Ju högre inkomst, desto högre inkomstelasticitet med avseende på utgifts- och utrymmesefterfrågan. Detta medför, att vid en och samma relativa inkomstökning över hela inkomstskalan kan hushåll med högre inkomster förväntas vara

Tabell 4.12. Riket. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Utgifts- och utrymmesefterfrågans inkomstelasticitet efter hushållstyp och inkomstklass.

Hushållstyp	Disponibel inkomst, 1 000 kr					
	10–15		20–25		30–40	
	E_{Bk}	E_{Bu}	E_{Bk}	E_{Bu}	E_{Bk}	E_{Bu}
Enpersonshushåll	0,34	0,18	0,26	0,16	0,22	0,15
Endast makar	0,16	0,08	0,39	0,25	0,48	0,33
Makar med 1 barn under 18 år	0,12	0,04	0,27	0,24	0,34	0,33
Makar med 2 barn under 18 år	0,00	0,06	0,29	0,27	0,42	0,37

de som är villiga att öka sina bostadsutgifter mest, inte bara absolut utan även relativt. En inkomstökning med såg 10 procent ger i inkomstläget 15 000 kr. en ökning av bostadsutgiften med 1,5 procent, medan motsvarande ökning i inkomstläget 40 000 kr. blir ca 4 procent. Den totala efterfrågeökning, som orsakas av en inkomstökning av samma relativa storlek i alla inkomstlägen, kommer i stor utsträckning från hushåll med högre inkomster. Hushåll med högre inkomster och redan relativt höga bostadsutgifter ökar sin konsumtion mest, hushåll med redan stora lägenheter efterfrågar större lägenheter i högre utsträckning än hushåll med små lägenheter.

Av den totala efterfrågeökningen – orsakad av en inkomstökning av nämnt slag och mätt i antal rumsenheter – skulle, om elasticiteten var konstant och oberoende av inkomstnivå, ungefär hälften emanera från de 50 procenten hushåll som har de högsta inkomsterna. Används ett antagande om en med inkomsten varierande elasticitet, kan ca 75 procent av volymökningen beräknas utgå från de 50 procenten hushåll med de högsta inkomsterna.

En ur bostadspolitisk synvinkel betydelsefull konsekvens anmäler sig här. Om utrymmes- respektive utgiftsefterfrågans inkomstelasticiteter under senare tid har minskat till den låga nivå som beräkningar på BHU-materialet ger till resultat, skulle alltså hushållens inkomstkänslighet med avseende på bostadskonsumtion vara relativt låg, i de lägre inkomstlägena t. o. m. mycket låg. Detta skulle kunna tolkas så, att inkomstförstärkning till hushåll med låga inkomster inte är ett effektivt medel för att förbättra deras bostadsstandard. En sådan förstärkning med såg 10 procent till ett hushåll med makar och 1 barn och med en disponibel inkomst som ligger i intervallet 15 000–20 000 kr. – motsvarande en sammanräknad nettoinkomst av ca 17 000–27 000 kr. – skulle ge en ökning i utgiftsefterfrågan med knappt 2 procent. Genomsnittligt för denna hushållstyp i detta inkomstläge betyder detta en ökning av bostadsutgiften med 70 à 75 kr.

om året, alltså en mycket obetydlig förändring. Situationen blir självfallet annorlunda om inkomstförstärkningen ges så att den endast kan nyttjas för bostadskonsumtion eller om den ges i form av t. ex. hyresrabatter.

De vid denna tvärsnittsanalys erhållna elasticitetstalen är jämfört med i andra sammanhang utförda beräkningar betydligt lägre, oftast har redovisats elasticitetstal av storleksordningen 0,50–1,25. Dessa senare tal avser dock i allmänhet *samtliga* hushåll i *hela* beståndet, dvs. beräkningarna har inte differentierats efter upplåtelseform, hushållstyp eller inkomstklass. Dessutom är beräkningsgrunderna även i andra avseenden olika, varför jämförelser försvåras. En kalkyl på BHU-materialet *utan* denna differentiering ger elasticiteter på ca 0,45, vilket genomsnittligt betyder nästan en fördubbling i förhållande till de i tabell 4.12 redovisade talen. Om småhusmarknaden också kunde inkluderas i en totalkalkyl för bostadsutgiftens inkomstelasticitet på riksnivå *oberoende* av hushållstyp och inkomstnivå, är det sannolikt att tal av storleksordningen 0,75–1,0 skulle erhållas. De i tabell 4.12 redovisade resultaten torde sålunda mot bakgrund av detta kunna anses rimliga i förhållande till i andra sammanhang uppskattade elasticitetstal. Det synes dock angeläget att studierna av bostadsefterfrågans inkomstelasticitet förs vidare och fördjupas, speciellt då med beaktande av tidsdimension och aggregationsnivå med avseende på hushållstyp, upplåtelseform etc.

5 Hushåll med otillfredsställande bostadsstandard

5.1 Trångboddhet och lägenhetskvalitet

BHU-materialet kan användas för att på olika sätt studera hushållens bostadsstandard i förhållande till skilda bostadspolitiska målsättningar i form av trångboddhets- och/eller kvalitetsnormer. Först skall här ges en kort överblick över hur många och vilka hushåll som enligt vissa kriterier kan sägas bo

otillfredsställande respektive bo bra. I det följande avses då med otillfredsställande bostadsstandard för ett hushåll trångboddhet enligt norm 2 – den strängare normen, som innebär att det i en lägenhet skall bo högst 2 personer per rum, köket och ett rum oräknat och att enpersonshushåll ej kan vara trångbodda – och/eller att hushållets lägenhet tillhör kvalitetsgrupperna 30 eller 40, dvs. är halv- eller omodern.

Fyrfältstabellen, *tabell 5.1*, visar hur samtliga hushåll i riket boende i flerfamiljshuslägenheter 1969 fördelar sig absolut och procentuellt vad gäller olika typer av otillfredsställande bostadsstandard. Drygt en halv miljon, eller 36 procent av hushållen, bor otillfredsställande enligt det ovan redovisade synsättet och 4 procent, eller 63 000 hushåll, bor både trångt och halv- eller omodernt. Ungefär en femtedel av alla hushåll är trångbodda, medan en något mindre andel – ca 18 procent – bor halv- eller omodernt. De fyra i BHU-undersökningen redovisade regionerna skiljer sig från varandra endast obetydligt vad gäller andel trångbodda hushåll. Ej fullt moderna bostäder är emellertid ett större problem i Göteborgsregionen än i de övriga. En fjärdedel av hushållen i flerfamiljshuslägenheter i den regionen bor i lägenheter tillhörande denna kategori, vilket kan jämföras med 15 procent i Stockholmsregionen. Göteborg får

därmed också största andelen hushåll med otillfredsställande boendestandard – drygt 40 procent – eller i absoluta tal ca 70 000 hushåll.

Vilken hushållssammansättning har då dessa hushåll? Bland de hushåll som enligt definitionen ovan på något sätt bor otillfredsställande och som totalt uppgår till drygt 556 000 utgör enpersonshushållen den största gruppen. Ungefär 30 procent eller 164 000 enpersonshushåll bor otillfredsställande, och då dessa enligt norm 2 inte kan vara trångbodda orsakas sålunda den otillfredsställande bostadsstandard av att samtliga dessa bor i halv- eller omoderna lägenheter. Makar med ett eller flera barn under 18 år utgör 31 procent av samtliga hushåll med otillfredsställande bostadsstandard. I absoluta tal innebär detta ca 174 000 hushåll, och bland dessa barnhushåll bor ca 168 000 trångt enligt norm 2. Nära 19 000 av denna senare grupp är förutom att de är trångbodda även bosatta i halv- eller omoderna lägenheter.

Ser man till procentandelen inom respektive hushållsgrupp som bor trångt och/eller halv- eller omodernt så varierar denna andel relativt oregelbundet. Största andelen, nära 50 procent, med otillfredsställande bostadsstandard uppvisar makar med 1 barn medan vart fjärde av endast make-hushållen har en på något sätt otillfredsställande bostadsstan-

Tabell 5.1. Riket. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Samtliga hushåll fördelade efter trångboddhet och modernitet. Absoluta tal och procent.

	halv- el. omoderna lgh	moderna lgh	
Trångbodda	63 037 4 %	277 290 18 %	340 327 22 %
Ej trångbodda	215 948 14 %	1 001 140 64 %	1 217 088 78 %
	278 985 18 %	1 278 430 82 %	1 557 415 100 %

dard. För övriga hushållsgrupper ligger andelarna på mellan 35 och 45 procent.

De hushåll som både bor trångt och halv- eller omodernt uppgår som framgår av *tabell 5.1* till 63 000 hushåll. En tredjedel av dessa består av endast makar. Detta motsvarar 6 procent av samtliga hushåll i denna hushållsgrupp. I stort sett samma procentsiffra för andelen hushåll inom respektive hushållsgrupp som bor både trångt och halv- eller omodernt uppvisas av samtliga hushållstyper, dock med visst undantag för makar med 2 eller flera barn under 18 år. Drygt 7 000 eller 3,5 procent av hushållen med denna sammansättning bor både trångt och ej fullt modernt. I *tabell 5.2* har sammanställts uppgifter som redovisar hushåll med någon form av otillfredsställande bostadsstandard, mätt i absoluta tal och procent.

De i BHU-materialet redovisade barnhushållen – dvs. hushåll bestående av en vuxen eller makar med ett eller flera barn under 18 år – är 454 000, medan pensionärshushållen – hushåll med bostadsföreståndare 65 år eller äldre – är ungefär 100 000 färre eller 23 procent av samtliga hushåll i materialet. 54 procent av barnhushållen och 2/3 av pensionärshushållen uppfyller de i detta fall ställda kraven på tillfredsställande bostadsstandard. Av den förra gruppen bor en relativt liten andel i halv- eller omoderna lägenheter – endast 7 procent som trots detta innebär 33 000 hushåll – medan väsentligt mer än en fjärdedel av pensionärer-

na, vilket gör 96 000 hushåll, bor i lägenheter tillhörande kvalitetsgrupperna 30 och 40. En stor andel av pensionärshushållen är enpersonshushåll, som ju enligt norm 2 ej kan vara trångbodda. Detta förklarar den låga relativa andelen trångbodda bland de äldre hushållen, 11 procent. Räknar man i stället exklusive enpersonshushållen bland pensionärerna, blir andelen trångbodda drygt 25 procent.

Bland barnhushållen är trångboddheten enligt norm 2 stor, 44 procent, vilket är en mer än dubbelt så stor andel som visades ovan oberoende av hushållstyp. Dessutom bor en betydande del av de trångbodda samtidigt också omodernt, ca 24 000 hushåll.

En stor del av enpersonshushållen utgörs som nämnts av pensionärshushåll, nära nog exakt 40 procent. Intressant är, att boendeförhållandena för de övriga 300 000 hushållen med endast en boende endast obetydligt skiljer sig från de äldre hushållens, när det gäller fördelning på moderna respektive halv- eller omoderna lägenheter. Andelarna hushåll som inte bor modernt är dock höga, en tredjedel i båda åldersgrupperna. Det finns alltså en betydande andel enpersonshushåll – drygt 95 000 – som förutom pensionärerna har en med avseende på lägenhetens kvalitet låg bostadsstandard.

De ensamstående med 1 eller flera barn under 18 år, hur bor de i förhållande till gruppen samtliga barnhushåll som redovisats

Tabell 5.2 Riket. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Antalet hushåll med otillfredsställande bostadsstandard fördelade efter hushållstyp. Absoluta tal och procent.

	Antal hushåll	% av samtliga hushåll	% av resp. hushållsgrupp
Otillfredsställande bostadsstandard	556 275	100	–
Därav			
enpersonshushåll	163 812	30	33
endast makar	86 088	15	25
makar + 1 barn	85 862	15	50
makar + 2+ barn	88 266	16	43
övriga makar	58 627	11	42
en vuxen + 1+ barn	34 086	6	44
övriga hushåll	39 534	7	35

ovan? BHU-materialet ger vid handen, att drygt 5 000, eller 7 procent av de 77 000 hushållen av denna typ, bor *både* halv- eller omodernt och trångt, vilket motsvaras av drygt 5 procent för samtliga hushåll med barn under 18 år. Ensamförälderhushåll bor också i högre grad i lägenheter som inte är moderna, nära 12 procent — ca 9 000 hushåll — jämfört med 7 procent för samtliga barnhushåll. Dock är en något mindre andel, eller ca 39 procent, trångbodd.

5.2 Hushållens betalningsförmåga

Ovan har helt kort beskrivits hur hushåll med otillfredsställande bostadsstandard fördelar sig på olika kategorier av hushållstyp och ålder. I tidigare avsnitt lades tonvikten till en betydande del på att studera variationen—spridningen i hushållens bostadskonsumtion, med hänsyn tagen till hushållstyp och inkomst. Bostadsutrymme, bostadskvalitet och bostadskostnad studerades, och framställningen pekade bl. a. på de betydande variationer i konsumtionen som finns mellan hushåll med samma sammansättning och i samma inkomstläge. Boendet relaterades också till hushållens disponibla inkomster, alltså inkomster efter skatt och inklusive barnbidrag och bostadstillägg. Följande avsnitt anknyter till denna analys och behandlar hushåll med olika slag av otillfredsställande boendestandard, deras inkomster och hyresbetalningsförmåga.

Den ansats som valts är en uppdelning av samtliga hushåll i två grupper, sådana med disponibel inkomst över ett visst "tak" och sådana med inkomst under detta "tak". Härfter studeras dessa två kategorier och grupper inom varje kategori med avseende på trångboddhet och lägenhetskvalitet.

Valet av det "tak" som används i det följande har skett utifrån de normer för minimibudget efter skatt, som används av Stockholms socialnämnd.¹ Det skall understrykas, att målsättningen för valet av "tak" inte varit att söka definiera eller särskilja låginkomsttagare, utan avsikten har varit att

söka att placera taket så — självfallet differentierat efter hushållstyp — att de hushåll som ligger över taket har vad som kan kallas en "hygglig" inkomst och möjlighet att ha en *bra* bostad. Till de minimibelopp för disponibla inkomster som beräknats utifrån de angivna normerna har sålunda adderats ett belopp motsvarande den hyra som hushållet i fråga i riksgenomsnitt skulle få betala för en *modern* lägenhet — i kvalitetsgrupp 10 — som uppfyller kraven på ej trångboddhet enligt norm 2. De på detta sätt erhållna inkomstgränserna — ett "tak" för varje hushållstyp — har därefter avrundats för att kunna anpassas till den klassindelning för disponibel inkomst som använts i BHU 1969. De använda "taken" för disponibel inkomst är följande:

Enpersonshushåll	10 000:— kr
Endast makar	15 000:— kr
Makar med 1 barn	20 000:— kr
Makar med 2 barn	25 000:— kr
Makar med 3+ barn	30 000:— kr
Övriga makar	25 000:— kr
En vuxen med 1+ barn	20 000:— kr
Övriga hushåll	15 000:— kr

Observera att utgående barn- och bostadsbidrag ingår i beloppen avseende disponibel inkomst i BHU-materialet.

Med de inkomsttak som använts hamnar 55 procent eller nära 850 000 av de totalt 1,5 miljonerna hushåll över taket och drygt 700 000 under taket. Cirka 3/4 av hushållen med inkomst över taket uppfyller helt kraven på en tillfredsställande bostadsstandard, vilket framgår av *tabell 5.3*, men denna tabell visar också att något mindre än 3 procent eller 21 400 av dessa hushåll, trots de inkomster de har, bor både trångt och ej modernt. Motsvarande andel bland hushåll

¹ Minimibudget efter skatt exkl. bostadskostnad första halvåret 1972 enligt Stockholms socialnämnd.

Ensamstående	525 kr/mån.
Makar	875 kr/mån.
Barn 0— 9 år	275 kr/barn och mån.
Barn 10— 15 år	360 kr/barn och mån.
Barn 16— 19 år	420 kr/barn och mån.

Tabell 5.3. Riket. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Samtliga hushåll "över taket" fördelade efter trångboddhet och modernitet. Absoluta tal och procent.

	halv- el. omoderna lgh	moderna lgh	
Trång- bodda	21 435 3 %	112 845 13 %	134 280 16 %
Ej trång- bodda	86 062 10 %	629 236 74 %	715 298 84 %
	107 497 13 %	742 081 87 %	849 578 100 %

med disponibla inkomster under taket är större, nära 6 procent, och något mer än hälften eller 372 000 av hushållen under taket har helt tillfredsställande standard, vilket *tabell 5.4* visar.

Skillnaderna i fråga om trångboddhet och lägenhetskvalitet mellan de två grupperna över respektive under tak är alltså betydande. Man kan bl. a. konstatera, att bland hushåll med disponibel inkomst under taket bor vart fjärde halv- eller omodernt, vilket är en nära nog dubbelt så stor andel som bland hushåll över taket. För trångboddheten gäller ungefär samma förhållanden — andelarna är här 29 respektive 16 procent. *Tabell*

5.5 ger en jämförelse mellan hushåll över och under tak med avseende på otillfredsställande bostadsstandard, dvs. trångboddhet, omodernitet eller båda delarna. Av de 556 000 hushåll som har otillfredsställande bostadsstandard har 220 000 inkomster som placerar dem över taket, medan 336 000 eller 60 procent hamnar under taket. Bland samtliga drygt 1,5 miljoner hushåll i materialet finns sålunda 220 000 hushåll, eller 14 procent, som enligt de normer som använts i denna ansats kan sägas ha en otillfredsställande bostadsstandard, men som med hänsyn till de inkomstgränser och antagna bostadskostnader som använts för delning vid "taket",

Tabell 5.4. Riket. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Samtliga hushåll "under taket" fördelade efter trångboddhet och modernitet. Absoluta tal och procent.

	halv- el. omoderna lgh	moderna lgh	
Trång- bodda	41 602 6 %	164 445 23 %	206 047 29 %
Ej trång- bodda	129 886 18 %	371 904 53 %	501 790 71 %
	171 488 24 %	536 349 76 %	707 837 100 %

Tabell 5.5. Riket. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Samtliga hushåll fördelade efter över/under tak respektive otillfredsställande/tillfredsställande bostadsstandard. Absoluta tal och procent.

	otillfredsst. bost.standard	tillfredsst. bost.standard	
Över tak	220 342 26 %	629 236 74 %	849 578 100 %
Under tak	335 933 48 %	371 904 52 %	707 837 100 %
	556 275 36 %	1 001 140 64 %	1 557 415 100 %

måste anses ha ekonomiska förutsättningar att ha en bostad som helt motsvarar de uppställda kraven på modernitet och rymlighet. Något mer än 21 procent eller 336 000 av alla hushåll i flerfamiljshus ligger dock i sådana inkomstlägen, att de flesta av dem skulle få svårigheter att utan (ytterligare) bidrag eller andra former av stöd klara den genomsnittliga hyran för en sådan lägenhet. Drygt 41 000 eller 12 procent av dessa hushåll med otillfredsställande bostadsstandard och med inkomster under taket, bor både halv- eller omodernt och trångt. Till denna grupp hör de hushåll för vilka det måste anses vara mest angeläget att förbättra boendeförhållandena och åt vilka samtidigt det kraftigaste ekonomiska stödet sannolikt måste ges för att åstadkomma sådana förbättringar. De utgör dock inte fullt 3 procent av alla hushåll i flerfamiljshus.

Vilka är då de hushåll som kan sägas ha "hyggliga" inkomster, men som ändå bor otillfredsställande? På basis av BHU-materialet kan konstateras att 41 procent eller drygt 52 000 av hushållen, som hör till hushållstypen makar med 1 barn, är trångbodda, trots att de har inkomster över det här använda taket. Nästan 1/4 av enpersonshushållen med "hyggliga" inkomster bor halv- eller omodernt. Av samtliga de ca 220 000 hushållen med inkomster över taket och med otill-

fredsställande bostadsstandard utgörs huvuddelen av enpersonshushåll, makar med 1 barn och endast makar i nämnd ordning. Den hushållsgrupp som har de sämsta förhållandena är utan jämförelse 1-barnsmakarna. 42 procent eller 54 000 hushåll bor trots hyggliga inkomster otillfredsställande. 85 procent av dessa utgörs då av sådana som bedömts ha otillfredsställande bostadsstandard *enbart* på grund av att de inte uppfyller trångboddhetsnorm 2.

Mer betydelsefulla ur bostadspolitisk synvinkel måste dock de hushåll, som både har inkomster under taket och otillfredsställande bostadsstandard, sägas vara. Ser man till hushållssammansättningen kan det konstateras, att t. ex. trångboddheten är stor för samtliga hushållstyper, men i synnerhet bland de 30 000 hushållen bestående av makar med 1 barn, där 2/3 har färre rum än 3, vilket norm 2 föreskriver. 41 procent eller drygt 100 000 av enpersonshushållen med inkomster under taket bor omodernt och detsamma gör 1/4 av hushållen som endast består av makar. Just när det gäller lägenhetens standard är enpersonshushållens situation mycket dålig och de utgör inte mindre än 60 procent av samtliga de hushåll som både har inkomster under taket och bor halv- eller omodernt.

Av tabell 5.6 kan utläsas att bland hushåll

Tabell 5.6. Riket. Hyres- och bostadsrättslägenheter.

Antalet hushåll under taket med otillfredsställande bostadsstandard fördelat efter hushållstyp. Absoluta tal och procent.

	Antal hushåll	% av samtliga otillfredsst. bost.stand. under taket	% av resp. hushållsgrupp under taket
Otillfredsställande bostadsstandard	335 933	100	—
Därav			
enpersonshushåll	101 912	30	41
endast makar	35 897	11	43
makar + 1 barn	31 845	9	69
makar + 2+barn	64 241	19	56
övriga makar	39 344	12	57
en vuxen + 1+barn	30 666	9	49
övriga hushåll	32 028	10	38

med inkomster under taket har nära 32 000, eller drygt 69 procent av makarna med 1 barn under 18 år, en i något avseende otillfredsställande bostadsstandard. Därav utgör de som enbart är trångbodda 77 procent eller knappt 25 000 hushåll. Dåligt lottade är också flerbarnsmakarna samt hushållstypen övriga makar (makar med inneboende och/eller barn, där något barn är 18 år eller äldre). Här måste dock påpekas, att det inom gruppen övriga makar — liksom inom gruppen övriga hushåll — sannolikt förekommer, att hushållens inkomster i flera fall har underskattats, då andra hushållsmedlemmar än makarna eller bostadsföreståndaren — för vilka BHU-undersökningen inhämtat inkomstuppgifter — kan bidra till hushållsinkomsten. Just att gruppen övriga hushåll under tak uppvisar en så pass liten skillnad i andelen hushåll med otillfredsställande bostadsstandard jämfört med övriga hushåll över tak kan eventuellt förklaras med att hushållsinkomsten har underskattats för ett inte obetydligt antal av de hushåll som antagits ha inkomster under taket. Denna reservation gäller självfallet även de övriga delar av analysen där dessa hushållstyper ingår.

Som en kort sammanfattning av de ovan redovisade analyserna skulle följande kunna sägas. En betydande del av de drygt 1,5 milj.

hushållen i riket, som bor i flerfamiljshus, har en otillfredsställande bostadsstandard, dvs. bor halv- eller omodernt och/eller uppfyller inte trångboddhetsnorm 2. Av dessa utgör enpersonshushållen den största gruppen, och andelen uppgår till ca 30 procent eller 102 000 hushåll. Inom de olika hushållstyperna varierar andelen hushåll med otillfredsställande bostadsstandard mellan 25 och 50 procent, där makar med ett barn svarar för den högsta andelen. En uppdelning av hushållen efter inkomst på det sätt som redovisats ovan ger emellertid vid handen att av samtliga de 556 000 hushållen med någon form av otillfredsställande bostadsstandard, har ca 40 procent sådana disponibla inkomster, att de sannolikt kan klara den genomsnittliga hyran för en god bostad, dvs. en lägenhet som uppfyller de här angivna kraven på utrymme och kvalitet. Det kvarstår dock 336 000 hushåll som, förutom att de bor otillfredsställande, förmodligen också i stor utsträckning skulle behöva någon form av (ytterligare) stöd för att klara bostadskostnaden för en bra bostad, om de gränser för minimihushållskassa som angivits inte skall underskridas. Enpersonshushållen utgör här den största gruppen, men makarna med 1 barn under 18 år är den hushållstyp som har den sämsta bostadsstandarden. Nära 70 procent eller 32 000 sådana hushåll har

enligt de uppställda kraven en otillfredsställande bostadsstandard. Omkring 25 000 av dessa hushåll är i behov av större lägenheter. De mest utsatta hushållen är de drygt 41 600 hushåll som bor både trångt och halv- eller omodernt. De utgör inte fullt 3 procent av samtliga de hushåll som bor i flerfamiljshus, och den dominerande hushållstypen är endast makar, ca 10 300 hushåll.

Framställningen ovan har av naturliga skäl inte kunnat belysa alla sidor av problemkomplexet betalningsförmåga/bostadsstandard. Den illustrerar dock en del av frågeställningarna och kan framförallt sägas peka på att den fortsatta bostadspolitiska diskussionen måste ges en mycket mer generell karaktär än vad den hittills haft. Det går inte att tala om delproblem av typen eliminera omoderna lägenheter, det måste föras en diskussion om bostadsmarknadens problem, där en rad olika faktorer på både utbuds- och efterfrågesidan simultant påverkar lösningarna.

Bilaga 2 Prisnivåer och prisrörelser för en- och tvåfamiljsfastigheter

Den nedan redovisade undersökningen har genomförts vid institutionen för fastighetsekonomi vid KTH på uppdrag av boendeutredningen. Arbetet har letts av professor Erik Carlegrim med civ. ing. Lennart Torstensson som utredningsman.

Enligt det givna uppdraget skall undersökningen belysa en- och tvåfamiljsfastigheters prisförhållanden i följande tre avseenden:

1. Prisutveckling 1957–1971 i tolv av rikets län.
2. Taxeringsvärdenivåer enligt 1970 års allmänna fastighetstaxering.
3. Prisnivåer (genomsnittliga köpeskillingar) åren 1970 och 1971 i rikets län.

Redovisning enligt dessa tre punkter sker i bilagda tabeller. Kortfattade kommentarer rörande källmaterial och dess bearbetning etc. lämnas nedan i separata avsnitt.

1. Prisutveckling 1957–1971 i tolv av rikets län

Redovisningens omfattning och form

Redovisningen sker i två tabeller. I tabellerna anges den indexmässiga prisutvecklingen för villafastigheter (villor) under perioden 1957–1971 med år 1957 som basår (= 100). *Tabell 1* avser därvid den nominella prisutvecklingen (löpande års priser) och *tabell 2* den reella prisutvecklingen (priser i fast penningvärde).

Indexserierna ger uttryck för förändringarna i de genomsnittliga priser (köpeskillingar), som betalts för villafastigheter i respektive län under åren 1957–1971.

Med villafastigheter (villor) menas för åren 1957–1969 vad som i officiell fastighetsprisredovisning betecknats som "en- och tvåfamiljsfastigheter för permanent boende" och för åren 1970–1971 fastighetstyperna 13, 14 och 15 enligt typkodsättningen vid 1970 års allmänna fastighetstaxering. Från praktisk synpunkt kan dessa båda definitioner sägas sammanfalla.

Redovisningen avser under detta avsnitt följande tolv län:

- B Stockholms län (fr. o. m. 1970 Stockholms stad och län)
C Uppsala län P Älvsborgs län
D Södermanlands län S Värmlands län
E Östergötlands län Z Jämtlands län
G Kronobergs län AC Västerbottens län
K Blekinge län BD Norrbottens län
N Hallands län

Källmaterialet

För åren 1957–1963 är uppgifterna hämtade ur källmaterial till Carlegrim: FASTIGHETSMARKNAD 1957–1963. Byggforsknings rapport 10:1966.

Från och med 1965 hämtades uppgifterna från SCB:s statistiska meddelanden (SM serie R och P), Priserna på bostads- och affärs-

Tabell 1. Prisindex för villor 1957–1971. Nominell prisutveckling.
Index med 1957 som basår.

1957–1969 en- och tvåfamiljsfastigheter för permanentboende.

1970–1971 fastighetstyp 13, 14, 15, enligt 1970 års AFT (villor, rad- och kedjehus).

Län	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971
B*	100	105	106	113	125	132	145	—	176	193	199	206	216	224	236
C	100	103	105	109	113	119	136	—	177	191	200	214	230	233	248
D	100	100	102	107	113	114	128	—	140	157	161	174	187	191	201
E	100	105	101	103	110	113	120	—	149	161	171	191	204	209	225
G	100	99	101	102	102	108	118	—	134	144	153	169	180	188	198
K	100	99	98	105	108	112	123	—	132	144	155	172	177	185	198
N	100	101	103	102	110	113	121	—	163	170	188	193	214	212	228
P	100	98	99	104	108	110	125	—	149	163	174	190	204	203	209
S	100	103	103	104	109	112	124	—	135	148	153	169	184	186	197
Z	100	106	111	106	114	108	116	—	119	130	140	152	150	157	161
AC	100	100	104	110	106	109	109	—	123	133	141	165	162	169	181
BD	100	103	103	106	101	108	105	—	118	126	133	140	142	143	151
Konsument- prisindex	100	105	106	110	110	117	121	125	131	139	146	148	152	163	175

* Fr. o. m. 1970 avser redovisningen AB län.

Tabell 2. Realprisindex för villor 1957–1971.
Index med 1957 som basår.

1957–1969 en- och tvåfamiljsfastigheter för permanentboende.
1970–1971 fastighetstyp 13, 14 och 15 enligt 1970 års AFT (villor, rad- och kedjehus).

Län	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971
B*	100	100	100	103	114	112	120	—	134	138	137	139	141	138	134
C	100	99	100	100	103	102	113	—	135	137	137	144	151	143	142
D	100	95	97	98	103	97	106	—	107	112	110	117	123	117	115
E	100	100	95	94	100	97	99	—	114	116	117	128	134	128	128
G	100	95	96	93	93	92	98	—	102	104	105	114	118	115	113
K	100	95	93	96	99	96	102	—	101	103	106	116	116	113	113
N	100	97	98	93	101	97	100	—	124	122	129	130	141	130	130
P	100	93	93	95	99	94	103	—	114	117	119	128	134	125	119
S	100	98	97	95	99	96	103	—	103	106	105	114	120	114	113
Z	100	101	105	97	104	92	96	—	91	94	96	103	98	96	92
AC	100	95	98	100	97	93	90	—	94	95	97	111	106	104	103
BD	100	98	98	97	92	92	87	—	90	91	91	95	93	88	86

* Fr. o. m. 1970 avser redovisningen AB län.

fastigheter. Meddelandena publiceras årsvis. För 1971 års köp har redovisning skett i mars 1973.

Den officiella prisstatistiken hade ingen sårredovisning av villor före 1965. För år 1964 kan därför inga prisuppgifter för villor tagas fram utan mycket omfattande undersökningar.

De köp som ingår i källmaterialet kan anses vara representativa för prisnivån på den allmänna fastighetsmarknaden. Köp med speciella omständigheter, släktköp m. fl. är alltså bortgallrade. Se SM P 1973:2 och Rapport 10:1966, sid 16–17.

Under perioden 1957–1971 har vissa förändringar skett i den regionala indelningen innebärande bl. a. att enstaka kommuner överförts från ett län till ett annat. Någon märkbar inverkan på genomsnittlig prisnivå för de berörda länen har emellertid inte uppkommit därigenom. I ett fall har en särskild undersökning av eventuell inverkan skett. Detta gäller förhållandena beträffande Stockholms län och stad. Från och med 1970 redovisas Stockholms stad (A) och Stockholms län (B) som Stockholms län (AB). Beräknade köpeskillingskoefficienter för villor i A+B län under perioden 1965–1969 avviker ej i mätbar omfattning från dem som redovisats för B län. Man torde alltså kunna anse att full jämförbarhet råder mellan värdena för B län före hopslagningen och AB län efter.

Bearbetning

I de angivna källorna har prisnivåerna uttryckts såsom genomsnittliga köpeskillingskoefficienter för de olika åren och regionerna, dvs. genom angivande av kvoten mellan köpeskillingar och taxeringsvärden. Med utgångspunkt i dylika köpeskillingskoefficienter kan indexserier beräknas för varje taxeringsperiod, dvs. under den tid taxeringsvärdena kvarligger på samma nivå.

Perioden 1957–1971 berör tre skilda taxeringsperioder. Ändringar i taxeringsnivåerna har skett vid de allmänna fastighets-taxeringarna 1965 och 1970. För att erhålla

en kontinuerlig indexserie 1957–1971 krävs därför att de genomsnittliga taxeringsvärdehöjningarna 1965 och 1970 är kända. Redovisning härav har lämnats i form av s. k. taxeringsvärdehöjningsstatistik (SM R 1968:5 och P 1973:2). Denna redovisning har utnyttjats för sammanknytning av de separata indexserierna.

Vid indexberäkningen har genomgående s. k. vägda köpeskillingskoefficienter för de olika åren använts. Detta innebär att de genomsnittliga koefficienterna beräknats såsom summa köpeskillingar dividerad med summa taxeringsvärde för samtliga överlätna fastigheter inom respektive grupp.

För beräkning av realprisindex i tabell 2 har index för nominella priser nedräknats med hänsyn till penningvärdesförändringen med utnyttjande av konsumentprisindex för de aktuella åren. Konsumentprisindex har redovisats i tabell 1 efter omräkning till 1957 som basår (= 100).

2. Taxeringsvärdenivåer enligt 1970 års allmänna fastighetstaxering Redovisningens omfattning och form

Redovisningen av taxeringsvärdenivåer för villor, rad- och kedjehus (typkod 13, 14 och 15) lämnas i tabell 3 för rikets samtliga län och för tio större kommuner. Nivåerna har angivits dels för samtliga villafastigheter, dels för tre skilda taxeringsvärdeklasser. I samtliga fall har även antalet köp, som utnyttjats för beräkningen av den genomsnittliga taxeringsvärdenivån, angivits.

Med taxeringsvärdenivå för viss fastighetstyp och region menas i detta sammanhang taxeringsvärdenas procentuella andel av de under taxeringsperiodens första år (här 1970) faktiskt betalda priserna, beräknad som ett genomsnitt för samtliga fastighetsköp under året. Genomsnittet är i detta fall beräknat som ett s. k. ovägt medelvärde, innebärande att varje köp vid medeltalsberäkningen tillmätts lika betydelse oberoende av fastighetens storlek eller värde.

Tabell 3. Taxeringsvärdenivåer och antal redovisade köp 1970.
Typkod 13, 14, 15, villor, rad- och kedjehus i olika taxeringsvärdeklasser.

Region	Antal köp				Taxeringsvärdenivåer			
	Typkod 13, 14, 15				Typkod 13, 14, 15			
	samtl.	tax. v. 5-50 tkr	tax. v. 50-100 tkr	tax. v. 100-150 tkr	samtl.	tax. v. 5-50 tkr	tax. v. 50-100 tkr	tax. v. 100-150 tkr
Riket	26 991	9 121	11 148	5 108	74	75	73	75
<i>Län</i>								
AB Stockholms	3 710	183	1 132	1 652	73	70	71	76
C Uppsala	706	180	352	121	73	78	72	71
D Södermanlands	749	239	371	117	75	75	77	72
E Östergötlands	1 282	393	564	270	71	71	71	71
F Jönköpings	1 190	325	581	258	75	74	74	78
G Kronobergs	588	247	245	88	73	76	73	68
H Kalmar	874	452	357	55	75	75	74	76
I Gotlands	187	119	59	8	70	68	76	66
K Blekinge	742	367	322	47	75	78	73	75
L Kristianstads	1 306	689	547	67	73	72	73	74
M Malmöhus	3 024	955	1 220	635	72	73	71	72
N Hallands	898	273	446	149	74	75	76	69
O Göteborgs och Bohus	1 647	255	567	548	77	75	71	84
P Älvsborgs	1 534	474	774	246	74	75	73	80
R Skaraborgs	969	484	393	82	74	75	74	71
S Värmlands	1 101	500	466	108	73	74	73	69
T Örebro	1 071	501	419	125	72	72	72	71
U Västmanlands	867	241	441	164	74	69	76	76
W Kopparbergs	809	354	395	56	74	77	72	70
X Gävleborgs	1 033	614	385	27	75	76	74	70
Y Västernorr. l.	1 034	517	433	73	75	78	73	71
Z Jämtlands	313	148	117	45	82	92	75	70
AC Västerbottens	643	277	245	109	77	83	72	71
BD Norrbottens	714	334	317	58	82	89	75	74
<i>Kommuner</i>								
Stockholm	459	3	118	176	69	—	67	71
Göteborg	633	25	199	267	78	65	70	89
Malmö	511	52	218	121	67	57	64	69
Uppsala	346	46	157	91	70	75	68	72
Västerås	307	19	160	111	75	59	78	73
Norrköping	249	61	100	64	73	76	74	71
Örebro	321	119	130	48	69	69	70	68
Jönköping	407	51	217	117	74	76	73	73
Linköping	354	64	157	109	68	69	68	69
Helsingborg	411	88	230	74	70	73	71	66

Källmaterialet

Uppgifterna i detta avsnitt har sammanställts från Carlegrim: Spridning i taxeringsvärdenivåer vid allmän fastighetstaxering, ingående som bihang A till SOU 1973:4 (1971 års fastighetstaxeringsutrednings betänkande).

3. Prisnivåer (genomsnittliga köpeskillingar) åren 1970 och 1971

Redovisningens omfattning och form

Redovisningen av de genomsnittligt betalda köpeskillingarna avser friliggande enfamiljshus (typkod 13). Till skillnad från redovis-

Tabell 4. Genomsnittliga köpeskillingar, i tkr och nivåindex, samt antalet köp. Friliggande enfamiljshus, byggda under 1940-, 1950- resp. 1960-talen med 86–120 m² ly. Alla hustyper, markvärde- och standardklasser. Överlätelser under 1970. Riket och länen.

Region	Antal köp			Genomsnittliga köpe- skillingar, tkr			Nivåindex		
	Byggnadsår			Byggnadsår			Byggnadsår		
	40–49	50–59	60–69	40–49	50–59	60–69	40–49	50–59	60–69
Riket	1 108	1 335	3 826	98	112	134	100	100	100
AB Stockholms	137	124	303	174	172	180	178	154	134
C Uppsala	29	34	158	98	126	132	100	112	99
D Södermanlands	33	35	125	93	107	135	95	96	101
E Östergötlands	46	56	162	107	130	151	109	116	113
F Jönköpings	63	60	250	84	109	128	86	97	96
G Kronobergs	27	39	115	73	102	131	74	91	98
H Kalmar	44	47	140	75	101	123	77	90	92
I Gotlands	8	3	13	87	106	114	89	95	85
K Blekinge	33	29	134	83	95	115	85	85	86
L Kristianstads	72	72	209	80	98	112	82	88	84
M Malmöhus	96	101	519	98	125	137	100	112	102
N Hallands	29	49	126	92	111	142	94	99	106
O Göteborgs och Bohus	41	64	175	134	145	168	137	129	125
P Älvsborgs	65	74	227	94	110	126	96	98	94
R Skaraborgs	45	57	150	84	103	129	86	92	96
S Värmlands	61	52	115	80	93	129	82	83	96
T Örebro	42	39	105	91	116	133	93	104	99
U Västmanlands	26	39	172	93	108	119	95	96	89
W Kopparbergs	33	62	90	87	96	123	89	86	92
X Gävleborgs	35	59	96	67	85	111	68	76	83
Y Västernorrlands	51	69	115	89	96	126	91	86	94
Z Jämtlands	18	31	58	53	89	131	54	79	98
AC Västerbottens	45	82	99	59	95	125	60	85	93
BD Norrbottens	29	58	170	62	73	115	63	65	86

ningarna enligt avsnitt 1 och 2 ingår alltså här ej tvåfamiljshus och ej heller rad- och kedjehus. Tre olika åldersklasser har redovisats separat, nämligen hus byggda under 1940-talet, 1950-talet och 1960-talet. Endast hus med lägenhetsyta 86–120 m² har medtagits. Beträffande hustyper, standardklasser och markvärdeklasser har någon begränsning ej gjorts.

För samtliga grupper har antalet köp angivits.

Vidare har nivåindex beräknats och redovisats. Den genomsnittliga köpeskillingen för hela riket vid respektive åldersklass har därvid använts som bas (= 100) och köpeskillingarna för länen har satts i relation därtill. Detta underlättar jämförelse mellan priserna

i de olika länen inom given byggnadsårsklass.

Tabell 4 avser köp under år 1970 och tabell 5 köp under år 1971.

Källmaterialet

Källmaterialet utgöres av icke publicerade datamaskinutskrifter framtagna inom SCB.

Ur maskinutskrifterna, som typografiskt överensstämmer med tabell 20 i Statistiska Meddelanden serie P, 1973:2, erhålles uppgifter om antal köp, genomsnittliga köpeskillingar och köpeskillingskoefficienter för de under år 1970 (resp. 1971) försålda enfamiljshusen med uppdelning bl. a. på ålders- och storleksklasser. Även beträffande hustyper, standardklasser och markvärdeklas-

Tabell 5. Genomsnittliga köpeskillingar, i tkr och nivåindex, samt antalet köp. Friliggande enfamiljshus, byggda under 1940-, 1950- resp. 1960-talen med 86–120 m² ly. Alla hustyper, markvärde- och standardklasser. Överlåtelse under 1971. Riket och länen.

Län	Antalet köp			Genomsnittliga köpe- skillingar, tkr			Nivåindex		
	Byggnadsår			Byggnadsår			Byggnadsår		
	40–49	50–59	60–69	40–49	50–59	60–69	40–49	50–59	60–69
Riket	1 302	1 541	3 848	99	118	145	100	100	100
AB Stockholms	133	163	335	179	181	192	181	153	132
C Uppsala	22	21	126	123	108	149	124	92	103
D Södermanlands	35	35	109	96	112	140	97	95	97
E Östergötlands	57	67	172	110	141	158	111	119	109
F Jönköpings	65	79	224	82	116	136	83	98	94
G Kronobergs	47	50	147	76	107	137	77	91	94
H Kalmar	49	55	130	73	105	133	74	89	92
I Gotlands	14	8	16	80	83	124	81	70	86
K Blekinge	37	40	131	90	101	125	91	86	86
L Kristianstads	98	77	231	77	102	122	78	86	84
M Malmöhus	110	126	522	108	129	152	109	109	105
N Hallands	35	48	133	99	119	153	100	101	106
O Göteborgs och Bohus	56	67	193	141	151	171	142	128	118
P Älvsborgs	65	84	190	103	128	142	104	108	98
R Skaraborgs	54	74	172	80	110	138	81	93	95
S Värmlands	74	85	125	89	102	138	90	86	95
T Örebro	45	68	142	89	109	140	90	92	97
U Västmanlands	38	30	133	93	114	131	94	97	90
W Kopparbergs	51	64	106	84	101	124	85	86	86
X Gävleborgs	59	62	117	74	89	131	75	75	90
Y Västernorrlands	48	58	104	87	103	142	88	87	98
Z Jämtlands	26	24	34	55	67	128	56	57	88
AC Västerbottens	47	93	94	67	95	145	68	81	100
BD Norrbottens	37	63	162	57	84	125	58	71	86

ser har differentiering skett, vilket emellertid ej kunnat utnyttjas i detta sammanhang. Underlaget för prisbedömningen för de separata grupperna hade därvid blivit för litet. Särskilda kommentarer rörande skillnader i markvärdeklasser mellan län ges nedan.

Skillnader i markvärdeklasser

Vid redovisningen i tabell 4 och 5 har någon uppdelning av villorna med avseende på värdet av tomtmark ej kunnat ske. Uppenbart är emellertid att väsentliga skillnader härvidlag föreligger mellan olika län. För att något belysa sådana skillnader har *tabell 6* sammanställts.

Tabellen avser antal köp och genomsnitt-

lig köpeskillning vid 1971 års försäljningar av enfamiljshus med 86–120 m² ly och byggda under 1940-talet resp. 1960-talet. För båda åldersklasserna har uppdelning skett på fem markvärdeklasser enligt 1970 års allmänna fastighetstaxering.

För Stockholms län ger tabellen vid handen att de överlätna 40-talshusen genomsnittligt ligger i bättre lägen (högre markvärdeklass) än 60-talshusen. Det motsatta förhållandet tycks råda i Västerbottens län m. fl.

Vid jämförelser mellan köpeskillingar för 40-talshus och 60-talshus i Stockholms län måste beaktas att skillnaderna ej enbart kan hänföras till skillnader i byggnadsvärden, eftersom markvärdena genomsnittligt är hög-

Tabell 6. Antal köp och genomsnittliga köpeskillingar vid 1971 års försäljning av enfamiljsvillor med lägenhetsyta 86–120 m² och byggda under 1940-talet resp. 1960-talet. Markvärdeklasser enligt 1970 års allmänna fastighetstaxering.

Län	1940-talshus					1960-talshus				
	Taxerat markv. tkr					Taxerat markv. tkr				
	5	5–15	15–25	25–35	35–	5	5–15	15–25	25–35	35–
Stockholms										
antal	–	5	29	33	66	–	88	127	80	40
köpesk.	–	–	143	167	205	–	158	188	204	257
Östergötlands										
antal	14	31	11	1	–	3	158	9	1	1
köpesk.	76	110	146	–	–	–	155	–	–	–
Malmöhus										
antal	18	59	14	11	8	5	348	151	16	2
köpesk.	68	91	120	163	–	–	143	168	182	–
Älvsborgs										
antal	11	40	12	2	–	34	141	15	–	–
köpesk.	68	99	144	–	–	115	144	183	–	–
Värmlands										
antal	35	35	2	2	–	34	82	7	1	1
köpesk.	73	98	–	–	–	109	146	–	–	–
Västerbottens										
antal	28	18	1	–	–	26	63	5	–	–
köpesk.	50	89	–	–	–	113	155	–	–	–

re för 40-talsvillorna än för 60-talsvillorna. Skillnaden i markvärde torde bero på att 40-talsvillorna genomsnittligt är belägna närmare Stockholms centrum och på större tomter än 60-talsvillorna.

Beträffande 1940-talsvillorna ligger huvuddelen av de i Stockholms län försålda villorna på tomter som vid 1970 års taxering åsatts markvärden över 25 000 kr. I övriga redovisade län dominerar däremot markvärden under 15 000 kr. Liknande tendenser återfinnes för 1960-talsvillorna.

Bilaga 3 Bostadsförsörjning – ett socialt och ekonomiskt fördelningsproblem

Promemoria av docent Ants Nuder

Inledning

Bostadsförsörjning – planering, finansiering, produktutformning, produktion, marknadsföring, förvaltning – representerar i sig en serie vitt skilda problem, som är mer eller mindre komplext sammanflätade i varandra. Det är därför naturligt, då man diskuterar bostadsförsörjning, att avgränsa diskussionen till ett eller en typ av problem och samtidigt förutsätta att lösningarna på alla de andra problemen är konstanta utgångspunkter för den aktuella diskussionen.

Sådana avgränsningar av diskussionsramen kan då sammanhålla med personliga – medvetna eller omedvetna – ställningstaganden för parts- eller politiskt grundande värderingar, de kan även härröra från på värderingar baserade direktiv eller teoretiskt avgränsade ansatser etc.

Genom dylika på värderingar grundade avgränsningar kommer man i allmänhet endast att kunna belysa en eller några sidor av bostadsförsörjningens verklighet. Detta hindrar emellertid inte att man i dylika avgränsade diskussioner ofta har en viss benägenhet att ge det genom avgränsningen renodlade problemet en överskuggande central karaktär samtidigt som alla andra, på andra värderingar baserade, utgångspunkter för att belysa verkligheten lätt kan komma att förbises.

Vid dessa bedömningar måste man dock ha i minnet att det vid avgränsningar av ett komplext problem – avgränsningen må

sedan vara hur vedertagen som helst – alltid finns risk för att det problem som man valt att diskutera i själva verket endast utgör ett delproblem av ett annat mer grundläggande problem, som genom avgränsning kommit att hamna utanför diskussionsramen.

Det som således blir avgörande för vilket eller vilka problem som man anser sig vilja eller kunna ta upp till diskussion blir direkt avhängigt av vilka värderingar som man lägger till grund för val av diskussionsram. Oavsett vilken ram man väljer att utgå ifrån får valet dock inte innebära att man förleds att tro att de problem som inte inryms i den egna på vissa värderingar grundade diskussionsramen inte existerar.

Den ram som här valts som utgångspunkt är att diskutera bostadsförsörjningen som ett socialt och ekonomiskt fördelningsproblem. Denna diskussion kommer därvid att inledas med en schematisk jämförelse mellan produktion av andra varor och bostäder. Mot bakgrunden av denna diskussion skall sedan utifrån dagens institutionella förhållanden några fördelningsproblem inom bostadsförsörjning belysas.

Produktion av andra varor

Vid annan produktion än byggnader och anläggningar ligger det primära ansvaret för planering, finansiering, produktbestämning, produktion och marknadsföring i allmänhet koncentrerat hos producenten. Avgörande

för en producents ekonomiska resultat blir i princip hur väl han i konkurrens med andra producenter lyckas anpassa sina produkter kvalitets- och prismsått till behov och betalningsförmåga hos den del av dagens konsumenter som producenten finner det ekonomiskt mest fördelaktigt att vända sig till. Denna anpassning måste därvid helt naturligt ske inom ramen för de lagar och regler som samhället har ställt upp.

Den på så sätt etablerade konkurrenssituationen förutsätts ske på lika villkor — jfr resonemang längre fram — och gälla såväl produktens pris som dess kvalitet. Konkurrensvillkoret anses därvid ofta vara en garanti för ett direkt och skäligt samband mellan kostnaderna för resursförbrukningen i produktionsledet och det av producenten på marknaden offererade priset. Vid en från konkurrenssynpunkt fungerande marknad anses därför i allmänhet inte något direkt behov föreligga för konsumenterna att i samband med köp av en vara känna till skillnaden mellan priset för varan och kostnaderna i produktionsledet. Skulle däremot konkurrensen av en eller annan anledning vara satt ur spel har samhället tillskapat speciella lagar och regler för att bevaka konsumenternas intressen. I sådana fall föreligger nämligen inte någon konkurrensgaranti för ett direkt samband mellan kostnaderna för resursförbrukningen och det offererade priset.

Eftersom andra varor än byggnader i allmänhet har en begränsad livslängd kommer de i huvudsak att beröra de konsumenter för vilka de utformats. Dessa konsumenter kommer därvid dessutom i egenskap av ägare inte sällan själva att förvalta och förbruka produkterna under hela deras livslängd. Man kan således här tala om ett direkt producent-konsument samband vid produktutformning och marknadsföring. Vidare kommer produkterna genom den begränsade livslängden att relativt snabbt sjunka i värde. Skulle därför konsumenternas värderingar, behov eller betalningsförmåga förändras kommer den ekonomiska och sociala effekten av en i allmänhet måttlig investering vid

köp av en vara, om det i framtiden visar sig vara en felinvestering, att bli begränsad för den enskilda konsumenten.

Produktion av bostäder

I motsats till produktion och konsumtion av andra varor har tillskapande av bostäder och bostadsmiljöer en helt annan social och ekonomisk betydelse för såväl enskilda individer som samhället i stort. På grund av bostädernas långa livslängd gäller detta inte enbart dagens utan i hög grad även morgondagens människor. Förutsättningarna för ett renodlat producent-konsumentförhållande föreligger således inte på motsvarande sätt vid bostadsbyggande som vid produktion av andra varor. Om man även beaktar att produktion av bostäder och boendemiljöer tar i anspråk och över en lång tidsperiod binder stora kapitalresurser torde utformningen av våra bostäder och miljöer inte enbart kunna ske med utgångspunkt i dagens behov och betalningsförmåga. Bostadsbyggandet måste även grundas på ett längre socialt och ekonomiskt tidsperspektiv.

Detta har bl. a. medfört att planeringen av bostadsbyggandet inte ansetts böra ligga hos enskilda producenter med av företagsekonomiska avväganden begränsad planeringshorisont. Planeringar handhas i stället enligt dagens lagstiftning av samhället. Även vad beträffar den mer detaljerade produktutformningen har samhället påtagit sig ett icke oväsentligt ansvar i form av styrning genom olika statliga och kommunala stadgar, normer, anvisningar och rekommendationer.

De ovan redovisade förutsättningarna för prisbildning vid produktion av andra varor, baserad på konkurrens på lika villkor, torde inte heller föreligga på motsvarande sätt vid bostadsbyggande. Priset på en bostad, inplacerad i sitt miljösammanhang, är nämligen inte på samma renodlade sätt en funktion av de vid själva byggnadens uppförande ianspråktagna resurserna, utan sammanhänger med bl. a. var bostaden är belägen. Detta betyder att nyttan av en bostad inte enbart sammanhänger med värdeförändringen hos

själva byggnaden utan påverkas i hög grad även av hur värdet av den externa miljön förändras.

Det renodlade partsambandet producent—konsument vid produktion av andra varor har därför vid bostadsförsörjning kommit att uppsplittras i ett antal från producenten fristående ansvarsområden såsom investering, produktutformning och förvaltning. Genom att konsumenten vid hyresrätt i princip enbart är nyttjare av bostäder har dessutom ägar-förvaltaransvaret en delvis annan innebörd än vad som gäller för andra varor.

De ovan diskuterade speciella förutsättningarna för byggnadsverksamhet har bidragit till att partsförhållandena i hög grad avviker från vad som gäller vid annan produktion. Producentens ställning har nämligen kommit att renodlas till att mer omfatta själva produktionstjänsten, medan ansvaret för planering, investering och produktutformning i mångt och mycket handhas av samhället och byggherrar. Genom kapitalets livslängd och storlek har dessutom förvaltningsansvaret kommit att integreras i byggherrefunktionen.

En schematisk jämförelse mellan produktion av andra varor och bostäder

För att illustrera konsekvenserna av de förbyggandet karakteristiska förutsättningar som sammanhänger med byggnadernas miljömässiga läge skall en del av de ovan förda resonemangen vidareutvecklas och konkretiseras i form av en schematisk jämförelse mellan produktion av TV-apparater och bilar, som får representera produktion av andra varor å ena sidan och produktion av byggnader å andra sidan.

TV-apparater, bilar – byggnader

Ser man på produktionen av TV-apparater, bilar och byggnader, så finner man att alla dessa tre produkter är ett resultat av produktiva insatser gjorda av en väl definierbar grupp människor i själva produktionsprocessen. Gemensamt för produkterna är att de nor-

malt *sjunker i värde* på grund av slitage, föråldring etc.

För att kunna marknadsföra TV-apparater, bilar och byggnader erfordras emellertid att alla människor – det allmänna i vid bemärkelse – har gjort vissa insatser: för TV-apparater investeringar i studior, TV-kameror, sändarnät, för bilar vägar, broar och bensinstationer samt för byggnader arbetsplatser, affärer, skolor, kommunikationer etc.

De totalprodukter som man marknadsför i de tre fallen kan således sägas vara summan av dels en definierbar grupps insatser och dels det allmännas insatser. Även i detta avseende är TV-apparater, bilar och byggnader i princip jämförbara.

TV-apparater och bilar

Ser man litet närmare på det allmännas insatser så finner man att dessa principiellt är lika för alla producenter vid tillverkning av TV-apparater och bilar. Det föreligger nämligen ingen skillnad mellan olika producenters möjlighet att för sina produkter utnyttja det allmännas insatser, t. ex. det befintliga sändarnätet eller vägarna och broarna. En förändring i dessa insatser, t. ex. öppnandet av en ny motorväg, kommer således i princip inte att påverka de inbördes pris- och konkurrensförhållandena mellan olika producenter. Det allmännas insatser kan därför vad beträffar den relativa prisnivån betraktas som *en konstant*. Däremot kan helt naturligt den absoluta prisnivån påverkas av det allmännas agerande. Om en relativ prisförändring skulle komma till stånd måste den alltså primärt sammanhånga med ageranden i själva produktionsprocessen.

Byggnader

Vid produktionen av byggnader kommer däremot det allmännas insatser vanligen att vara olika vid olika byggnader: arbetstillfällena varierar, kommunikationerna är olika utbyggda, tillgång till service – kommunal och privat – skiftar osv.

Detta kan illustreras med tankeexperimentet att man producerar två identiskt lika byggnader — en inne i en stad och en utanför den. Den produktiva insatsen vid själva byggandet antas därvid lika. Värdet av den totalprodukt som marknadsförs — byggnad plus den miljö som omger den — kan däremot i hög grad variera, beroende på att värdet av det allmännas insatser är olika för de två byggnaderna. I motsats till förhållandet vid TV-apparater och bilar är således värdet av det allmännas insatser *en variabel*.

Byggnader plus miljö

Utgår man från totalprodukten vid byggandet — byggnad plus miljö — så kan man konstatera, dels att det i allmänhet är olika totalprodukter som marknadsförs, trots att de produktiva insatserna vid själva byggandet kan vara identiska, och dels att värdet av totalprodukten utgör ett dåligt mått på resursförbrukningen och effektiviteten i produktionsprocessen. Att under sådana omständigheter tala om priskonkurrens, konkurrens på lika villkor etc., kan således knappast — om man blandar in det allmännas insatser — ha samma innebörd vid byggnadsverksamhet som vid annan produktion. Diskuterar man däremot inte totalprodukten — byggnad plus miljö — utan begränsar diskussionen enbart till de enskilda produktiva insatserna i produktions- och förvaltningsleden kan det bli mer adekvat att jämföra byggnadsverksamhet med annan produktion.

Nyttan av en bostad

En bostads årliga nytta kan mot bakgrund av vad som ovan sagts således ses som en sammansatt funktion av dels nyttan av själva bostaden, i princip byggnaden, och dels nyttan av den miljö i vid bemärkelse som omger den. Nyttan av såväl byggnaden som miljön kommer därvid ständigt att förändras.

Byggnaden som sådan kommer i princip i likhet med jämförbara investeringar att, som tidigare påpekats, sjunka i värde på grund av

förlitning samt teknisk och standardmässig föråldring. Dock kan själva byggnadens årliga nytta momentant ökas genom enskilda produktiva insatser i form av upprustning och modernisering.

Ser man på nyttan av det allmännas agerande så finner man att även denna förändras i såväl positiv som negativ riktning dels genom ändrade miljömässiga förutsättningar, t. ex. lokala förändringar på arbetsmarknaden, utbyggnad eller indragning av kollektivt eller privat service, dels genom den tekniska och ekonomiska utvecklingen, t. ex. penningvärdeförändringar och dels genom tillskapande eller slopande av lagar. Alla dessa förändringar sker därvid oberoende av själva byggnaden och har således i princip inte någonting att göra med insatserna i produktions- och förvaltningsleden.

Dessutom påverkas storleken av bostadens årliga nytta av den obalans som kan råda mellan utbud av bostäder i förhållande till miljöutbudet. I expansiva orter har exempelvis bostadsmarknaden under en följd av år präglats av ett underutbud på bostäder i förhållande till det stora miljöutbudet i form av främst arbetstillfällen och service. Det därigenom uppkomna efterfrågeöverskottet, som inte har någonting att göra med enskilda insatser i produktions- och förvaltningsleden, har möjliggjort inte oväsentliga oförtjänta vinster för dessa led. Genom ett omfattande bostadsbyggande, främst i form av lägenheter i flerfamiljshus, har emellertid detta efterfrågeöverskott nu kunnat reduceras avsevärt och lokalt t. o. m. förbytas i utbudsöverskott. Däremot kvarstår efterfrågeöverskottet fortfarande vad beträffar lägenheter i småhus. Detta sammanhänger förutom med den hittills relativt sett begränsade småhusproduktionen framförallt med att lägenheter i småhus till helt övervägande del upplåts med den från civil- och skatterättslig synpunkt mest gynnade upplåtelseformen, äganderätt.

Ser man exempelvis *enbart* på effekten av de skatterättsliga skillnaderna, som sammanhänger med den rådande intäkts-avdragskonstruktionen, så finner man att boendekostna-

derna för ett nyproducerat statligt belånat småhus i grupp i genomsnitt vid 50 % marginalskatt reduceras med ca 4 000 kr per år. Detta över skattemedel finansierade bidrag till småhusboendet visar sig möjliggöra ett ökat investeringsutrymme på drygt 30 000 kr/hus. Om dessa förutsättningar antas ha förelegat för samtliga småhus som 1972 byggdes med äganderätt – ca 35 000 st – skulle således den totala skattereduktionen enbart för denna årsproduktion ha uppgått till ca 140 milj. kr och den möjliga ökningen i investeringsutrymmet till drygt 1 000 milj. kr.

Skulle ett motsvarande belopp i stället ha varit tillgängligt att fördela till 1972 års flerfamiljshusproduktion skulle hyran per m² i medeltal kunnat sänkas med drygt 30 kr eller investeringsutrymmet för standard- och serviceförbättrande åtgärder kunnat ökas med i runt tal 15 000 kr per nyproducerad flerfamiljshuslägenhet.¹

Den rådande överefterfrågan på lägenheter i småhus upplåtna med äganderätt torde därför, i förhållande till hyres- och bostadsrättslägenheter, komma att i stor utsträckning bestå även vid en ökad småhusproduktion – även om yt- och exploateringsstandarden vid denna produktion successivt kan komma att behöva omprövas – så länge de nuvarande institutionella förutsättningarna bibehålls.

Skulle en bostads årliga nytta öka utan att det beror på insatser i samband med upprustning och modernisering, måste ökningen således härröra från det allmännas agerande. Detta betyder att om någon i byggandet inblandad enskild part – markägare, investerare, arbetsgivare, arbetstagare, materialleverantör, fastighetsägare eller brukare – får del av det på så sätt uppkomna ekonomiska utfallet – värdeutfallet – så kommer detta att innebära en förmögenhetsomfördelning från den som skapat detta utfall, det allmänna i vid bemärkelse, till den utvalda parten.

Det blir därför av helt avgörande social och ekonomisk betydelse, såväl för enskilda individer som för bostadsförsörjningen i stort, *vem som dels får rätt att bygga och*

förvalta och dels får del resp. drabbas av det genom det allmänna uppkomna värdeutfallet.

Byggnadsrätt och markägande

Detta fördelningsproblem har i vårt samhälle lösts genom att såväl rätten att bygga och förvalta som rätten till det kollektivt skapade värdeutfallet är primärt fördelade med hänsyn till markägandet. Denna fördelningsgrund är dock förhållandevis ny och härrör från första hälften av 1800-talet. Innan dess förekom nämligen i princip inget privat markägande i våra städer, utan marken ägdes i stället av staden eller staten.

Under större delen av städernas utvecklingstid har således markägandet som sådant inte behövt diskuteras. Däremot har man under hela denna tid, allt eftersom värderingarna förändrats, fört ständiga fördelningsdiskussioner om vem som skall få bygga och förvalta, var detta lägesmässigt skall få ske, vilka allmänna avgifter boendet skall vara belastat med, hur och till vilket pris försäljningen skall få ske etc.

Under inflytande av liberalismens idéer om det goda i ett fullt och fritt ägande kom i början av 1800-talet det kollektiva markägandet att successivt försvinna. Fördelningen av rätten att planera, bygga och förvalta samt rätten till de lägesbetingade värdena som sammanhänger med kollektivt agerande – i det följande sammanfattat i benämningen byggnadsrätt – kom därmed att fråntas det allmänna och i princip oinskränkt överförs till privata markägare.

Markägande som fördelningsgrund för byggnadsrätt visade sig dock snart medföra mindre önskvärda sociala och ekonomiska konsekvenser för flertalet av befolkningen som inte ägde någon mark. Detta framtvingade redan i mitten av förra århundradet vissa korrigeringar i den för markägarna suveräna

¹ En mer ingående precisering av de ovan redovisade sifferuppgifterna återfinns i "Flerfamiljshus – småhus". Jfr angiven litteratur.

fördelningsgrunden. Detta korrigeringsarbete har sedan fortsatt i form av bygglagstiftning, expropriationslagstiftning, fastighetslagstiftning, hyreslagstiftning etc.

Vid detta korrigeringsarbete, även när det sker i våra dagar, har man som diskussionsram i allmänhet reservationslöst accepterat – medvetet eller omedvetet – värderingen om markägarens rätt att planera, bygga och förvalta samt rätt till det kollektivt skapade värdeutfallet. Detta har medfört att korrigeringarna kommit att karaktäriseras – t. o. m. i gällande lagstiftning – som inskränkningar, trots att dessa endast har varit inskränkningar för en minoritet av landets befolkning – markägarna – medan korrigeringarna utgjort rättsutvidgningar för majoriteten av befolkningen. Så konstateras exempelvis i den nu gällande bygglagen § 5 att ”Markens ägare är med avseende på dess användning för olika bebyggelse underkastad de *inskränkningar*, som stadgas i denna lag eller med, stöd av lagen”. (Förf. kurs.)

Handel med – spekulat i – byggnadsrätt

Vid dagens byggmarknad är byggnadsrätten – den må vara förväntad eller i plan definierad – fortfarande i mångt och mycket en handelsvara. Handeln med byggnadsrätt har dock på senare år avsevärt reformerats genom tillskapande av delvis nya förutsättningar för ett mer aktivt kommunalt agerande på denna marknad. Eftersom byggnadsrätten, med hänsyn till rådande värderingar, är markknuten talar man dock inte om byggnadsrättshandel utan använder i allmänhet i stället den omskrivande benämningen handel med mark eller markspekulation.

På byggnadsrättsmarknaden uppträder i princip två köpare, nämligen kommunen och byggintressenter. Eftersom handel på denna marknad oftast sker på ett stadium, då byggnadsrättens innehåll och omfattning ännu inte har definierats, måste vid fastställandet av överlåtelsevärdet vissa antaganden göras, dels om den framtida byggnadsrättens innehåll och omfattning och dels om när den antagna rätten kan exploateras. Skulle dessa

antaganden – spekulat i – inte slå in, kan resultatet bli en företagsekonomisk förlust. För att motverka en dylik felspekulation kan det därför ligga nära till hands att söka påverka kommunen vid dess mer långsiktiga och övergripande samhällsplanering. Det finns exempel, särskilt då kommuner är tekniskt och ekonomiskt svaga, som visar att det långsiktiga planarbetet helt eller delvis under en följd av år har fått underordna sig mer kortsiktiga företagsekonomiska överväganden vid planering, produktion och marknadsföring.

Svårigheten att vid byggnadsrättshandel bedöma den framtida byggnadsrättens innehåll och omfattning medför i allmänhet att endast en mindre del av det totala värdeutfallet tillfaller markägarna. Merparten fördelas i stället till produktionsled, brukare och framtida fastighetsägare.

Kommunal vidarefördelning av byggnadsrätt

Byggintressenterna exploaterar i allmänhet byggnadsrätten i egen regi, medan kommunen förutom egen exploatering, i regel genom kommunala bolag, vidarefördelar byggnadsrätt i icke oväsentlig omfattning till från kommunen fristående privata och kooperativa byggherrar.

Den kommunala fördelningen av byggnadsrätt är i huvudsak baserad på någon form av kommunal markfördelning. Den allmänna målsättningen för denna fördelning brukar anges vara att kommunen skall främja ”ett i vidare mening rationellt byggande”. Vad denna allmänna målsättning mer konkret innebär har det dock visat sig vara svårt att få uppgift om. I en av bostadsstyrelsen utgiven skrift² konstateras t. ex. vid diskussion av kommunal markfördelning, att fördelningen sker ”på olika byggherrekategorier enligt en bestämd norm. Man försöker på detta sätt tillgodose önskemålet om en ’rättvis’ fördelning av mark”, men man går inte

² ”Kommunal markpolitik”, Bostadsstyrelsen, Stockholm 1969.

närmare in på hur denna "norm" är utformad, ej heller vems "rättvisa" man talar om.

Det förekommer emellertid också att kommuner söker tillämpa någon form av anbuds-förfarande vid själva fördelningen av byggnadsrätt för att skapa gynnsammast möjliga förutsättningar för en resursminimering av de produktiva insatserna vid produktion och förvaltning.

Under nuvarande institutionella förutsättningar har det visat sig fullt möjligt att vid separat fördelning av enbart rätten att bygga – rätten till värdeutfallet behålls av kommunen för att senare fördelas t. ex. i samband med den färdiga produkten – skapa en reell konkurrenssituation. Däremot har konkurrens när det gäller förvaltningen varit betydligt besvärligare att åstadkomma bl. a. genom svårigheten att vid anbudstillfället kunna få garantier över en längre tidsperiod om innehåll och omfattning av ett årskostnadsanbud. Vidare torde möjligheten att etablera en konkurrenssituation mellan olika kategorier av förvaltare – allmännyttiga, kooperativa och privata – dessutom försvåras av att det kollektivt skapade värdeutfallet och därmed sammanhängande ansvars- och riskförhållanden är olika fördelade vid olika dispositionsformer: hyresrätt i kommunägda fastigheter, hyresrätt i privatägda fastigheter, bostadsrätt i kollektivt ägda fastigheter samt äganderätt i privatägda fastigheter.

Värdeutfallet – en precisering

För att kunna diskutera olika dispositionsformer med hänsyn till fördelning av värdeutfallet måste bostadens totala och byggnadens årliga nytta och därmed värdeutfallet ytterligare preciseras.

Den årliga nyttan av en bostad – byggnad plus miljö – kan rent tekniskt bestämmas på en mängd olika sätt, dels indirekt av myndigheter eller genom någon form av kollektivt förhandlingsförfarande mellan intresseorganisationer på bostadsmarknaden etc. och dels direkt genom förhandlingar mellan enskilda individer, dvs. någon form av marknadsprisbildning.

Byggnadens årliga nytta har antagits svara mot kostnaderna för alla enskilda produktiva insatser som görs dels vid själva byggandet och dels vid förvaltningen. Helt avgörande för storleken av en på så sätt fastställd nytta av själva byggnaden blir därför hur kostnaderna för dessa insatser fastställs.

Vid fastställande av dessa kostnader måste man ha klart för sig att olika intressenter inom mark-, byggherre-, produktions- och förvaltningsleden är direkt eller indirekt medvetna om existensen av värdeutfallet. En naturlig strävan från deras sida är – särskilt om byggandet och förvaltningen bedrivs i enskilt vinstsyfte – att få tillgodogöra sig en så stor del av detta som möjligt. Detta betyder att mer eller mindre stora delar av värdeutfallet kan komma att inkluderas och redovisas i byggnadens nytta dvs. ingå i de redovisade byggnadskostnaderna. Resultat av denna fördelning kan då ge sig tillkänna dels direkt i form av vinster till markägare, byggherrar, producenter och förvaltare, högt löneläge för arbetstagare på alla nivåer, höga materialpriser etc. och dels indirekt i form av mer eller mindre rationell produktion.

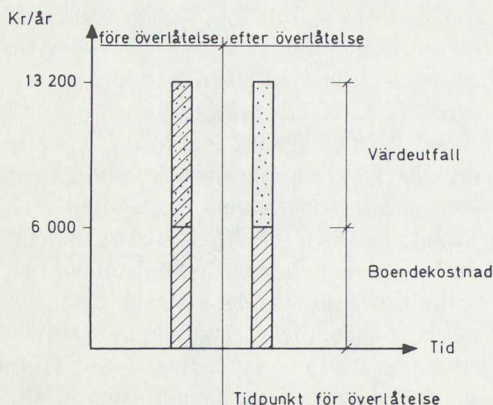
Det som därvid har en avgörande betydelse för hur stor del av värdeutfallet som kan omfördelas till mark-, byggherre-, produktions- och förvaltarleden är marknadsförings- och konkurrensförhållandena. Sker t. ex. byggandet i en monopolsituation på egen mark och slutprodukten marknadsförs till marknadspris kan denna omfördelning vara betydligt gynnsammare för markägare, byggherrar och producenter än om byggandet sker i en reell konkurrenssituation och bostaden sedan marknadsförs till de genom konkurrensen redovisade självkostnaderna.

Värdeutfallets fördelning vid olika dispositionsformer

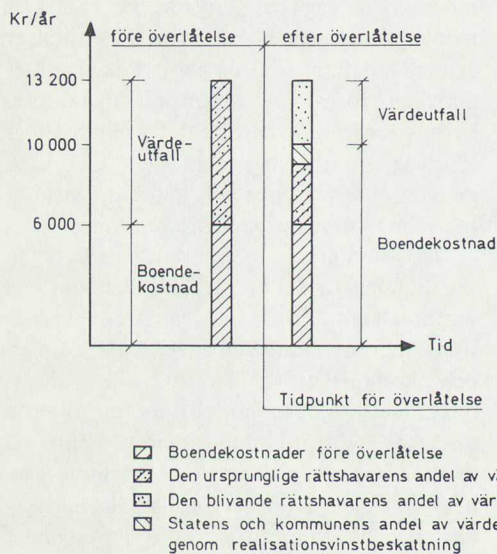
För att mer konkret illustrera skillnader mellan olika dispositionsformer har som utgångspunkt valts tre bostäder upplåtna med hyresrätt, bostadsrätt resp. äganderätt. För dessa bostäder antas två saker vara gemensamma, dels bostädernas årliga nytta

Figur 1. Värdeutfallets fördelning då rättshavaren flyttar

1:1 Vid hyresrätt



1:2 Vid bostads- och äganderätt



och dels årskostnaderna för den boende. Nivån på bostadens nytta betraktas som ett resultat av någon form av bruksvärdering.

Bostadens nytta har för de tre tänkta bostäderna antagits till 1 100 kr/mån., dvs. 13 200 kr/år och boendekostnaderna – som antas vara baserade på självkostnaderna – till 500 kr/mån. eller 6 000 kr/år. Differensen mellan bostadens nytta och kostnaderna – 600 kr resp. 7 200 kr – är då ett mått på det kontinuerliga värdeutfallet. Detta gäller då generellt oavsett om dispositionsformen

är hyres-, bostads- eller äganderätt (jfr figur 1).

Då rättshavaren bor kvar

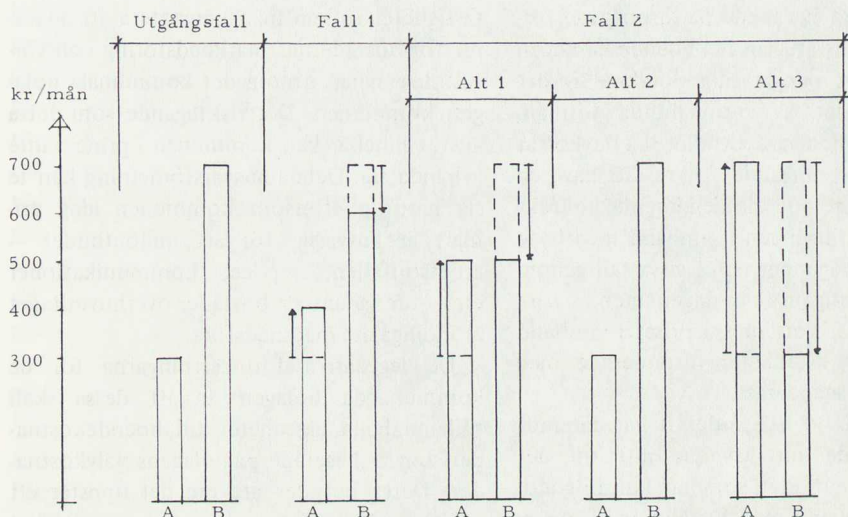
Utgår man från de ovan gjorda antagandena så finner man att det kontinuerliga värdeutfallet vid samtliga upplåtelseformer är detsamma. Förutsatt att bostadens nytta och boendekostnader i framtiden är konstanta så innebär detta att dessa hyres-, bostads- och äganderättshavare, i förhållande till dem som

får betala bostadens bruksvärde, kan se fram emot en framtida årlig värdeutfallsutdelning på 7 200 kr. Denna utdelning kan ses som en form av en skattefri indirekt bostadssubventionering.

Vid oförändrade förhållanden är denna subventionering lika vid samtliga tre dispositionsformer så länge rättshavarna bor kvar. Det må i detta sammanhang dock påpekas att det i praktiken kan komma att föreligga

en viss osäkerhet för hyresrättshavarna vad beträffar möjligheten att kontrollera och påverka utvecklingen av de i dag på självkostnaderna baserade boendekostnaderna jämfört med vad som gäller för bostads- och äganderättshavarna där boende- och ägandefunktionerna i princip sammanfaller. I framtiden kan detta innebära en mindre gynnsam indirekt värdeutfallssubventionering vid hyresrättslägenheter än vid likvärdiga lägen-

Figur 2. "Jämlikhetshyran" från fördelningssynpunkt.



Förutsättningar:

Lägenheterna i exemplen A och B i princip likvärdiga.

Självkostnaderna för A 300 och för B 700 kr/mån. Skillnaderna antas sammanhänga med lägenheternas ålder.

Differensen mellan självkostnaderna ett mått på det kontinuerliga värdeutfallet. Förvaltningsformen antages innefatta rätt till en omfördelning av värdeutfall.

Fall 1

Hyran höjs i A och sänks i B med 100 kr/mån. Grunden för omfördelningen av värdeutfallet är därvid lägenhetens ålder.

Resultat: Om A är låg- och B höginkomsttagare kan A bli tvingad att söka bostadstillägg medan B kan öka sin årskonsumtion med 1 200 kr.

Om A är hög- och B låginkomsttagare måste A minska sin årskonsumtion med 1 200 kr medan B samtidigt kan minska sitt behov av bostadstillägg.

Fall 2

Hyran i lägenheten A höjs med 400 kr till 700 kr/mån.

Grunden för det på så sätt uttagna värdeutfallet fördelas med hänsyn till individens ekonomiska situation.

- Resultat: Alt. 1. A och B har samma ekonomiska status. Samma hyra.
 Alt. 2. A är låg- och B höginkomsttagare. A får hela värdeutfallet.
 Alt. 3. A är hög- och B låginkomsttagare. B får hela värdeutfallet.

heter upplåttna med bostads- och äganderätt.

För att de nuvarande rättshavarna skall få en uppfattning om storleken av det framtida värdeutfallet, som kommer att tillfalla dem så länge de bor kvar, kan de genom en nuvärdesberäkning uttrycka denna sin indirekta förmån i form av ett tänkt kapitalbelopp.

Då rättshavaren flyttar

Vid flyttning blir värdet av denna kapitaltillgång för de nuvarande rättshavarna emellertid högst olika beroende på dispositionsformen. Vid hyresrätt har den boende nämligen inte rätt att i pengar tillgodoräkna sig det framtida värdet av ovannämnda förmån, utan det framtida värdeutfallet ska oakortat tillfalla den blivande hyresrättshavaren (*figur 1:1*). Däremot kan den boende indirekt dra nytta av tillgången i samband med byte till en annan lägenhet och i vissa fall genom att utnyttja tillgången — lägenheten — som en bytesvara för att pressa priset i samband med köp av lägenheter disponerade med bostads- eller äganderätt.

Vid bostads- och äganderätt har däremot den nuvarande rättshavaren rätt till det framtida värdeutfallet, som han kan tillgodogöra sig i samband med försäljning i form av ett engångsbelopp. En del av det på så sätt uttagna värdeutfallet kan dock i sin tur bli omfördelat till stat och kommun genom den rådande realisationsvinstbeskattningen.

Denna fördelningsbild vid bostads- och äganderätt innebär således ett accepterande av en förmögenhetsomfördelning från den blivande till den nuvarande rättshavaren. Omfördelningen ger sig därvid till känna för den blivande rättshavaren i form av högre boendekostnader och är med hänsyn till realisationsvinstbeskattningen sammansatt av en del som tillfaller den förre rättshavaren och en del som tas om hand av stat och kommun.

Detta har schematiskt illustrerats i *figur 1:2*. Där antas att det årliga värdeutfallet har omfördelats i sådan utsträckning att boendekostnaderna per år ökat med 4 000

kr. Av dessa antas 1 000 kr i sin tur bli omfördelade genom realisationsvinstbeskattning till stat och kommun. Den nye rättshavarens boendekostnader kommer således att vara sammansatta av dels de ursprungliga boendekostnaderna på 6 000 kr, dels en förmögenhetsomfördelning del till den förre rättshavaren på 3 000 kr och dels en skattedel på 1 000 kr.

Ansvarsförhållande och värdeutfall

För att börja med boende i kommunägda fastigheter så kan man konstatera att ansvaret för bostädernas marknadsföring och förvaltning åvilar, genom det kommunala bolaget, kommunen. Det risktagande som detta ansvar innebär kan kommunen i princip inte avhända sig. Denna ansvarsfördelning kan te sig naturlig eftersom kommunen idag primärt är ansvarig för att miljöutbudet — arbetstillfällen, service, kommunikationer etc. — är sådant att bostäder överhuvudtaget är möjliga att marknadsföra.

De legislativa förutsättningarna för de kommunägda bolagen är att dessa skall tillhandahålla lägenheter till boendekostnader som är baserade på bolagens självkostnader. Detta betyder att om det uppstår ett positivt värdeutfall, vilket har varit fallet särskilt i orter med rikligt miljöutbud, skall detta kontinuerligt och i princip oakortat tillfalla de boende. Någon principiell motsättning av den typ, som t. ex. existerar i privatägd hyresrätt, föreligger således inte mellan de boende som helhet i ett kommunägt bolag och bolaget vad beträffar fördelningen av det positiva värdeutfallet.

Däremot kan helt naturligt motsättningar uppstå mellan de från värdeutfallssynpunkt mest gynnade hyresrättshavarna och bolaget om bolaget finner det socialt och ekonomiskt motiverat att vilja omfördela värdeutfall från den del av beståndet som har den kraftigaste indirekta subventioneringen — främst äldre centralt belägna lägenheter — till andra från subventioneringssynpunkt mindre gynnade delar främst i nyproduktionen.

Denna möjlighet till omfördelning mellan olika rättshavare av det genom det allmänna agerande uppkomna värdeutfallet saknas vid såväl ägande-, bostads- som privat hyresrätt. Ägande- och bostadsrätt bygger nämligen på den enskilde rättshavarens suveräna rätt till såväl det kontinuerliga som det framtida värdeutfallet. Vid privatägd hyresrätt är det fastighetsägaren som primärt innehar denna rätt även om en del av värdeutfallet genom hyreslagstiftningen är omfördelad till de boende.

En utvecklad och mer individuellt renodlad form av denna från boendekostnadssynpunkt mer solidariska omfördelningsprincip diskuterades för några år sedan. Resultatet blev emellertid ett icke oväntat negativt mottagande, särskilt från de grupper av människor som är mest gynnade av de rådande fördelningsförutsättningarna för värdeutfallet. I kritiken efterlystes bl. a. de erforderliga resurserna för förslaget genomförande trots att problemet egentligen inte alls gällde tillskapande av nya resurser utan en mer individuell och till den enskilda människans behov knuten omfördelning av befintliga resurser. I figur 2 redovisas schematiskt principerna för den s. k. jämlikhetshyressättningen från fördelningssynpunkt.

I orter med stort utbud av bostäder i förhållande till miljöutbudet kan värdeutfallet emellertid bli litet och t. o. m. negativt så att bostäderna inte ens kan marknadsföras till på självkostnader baserade hyror. Det ekonomiska ansvaret för en på så sätt uppkommen lägenhetsreserv kan ett kommunalt bolag i princip inte avhända sig. Samtidigt finns, på grund av de rådande fördelningsförhållandena, ingen ekonomisk riskkompensation för detta ansvar eftersom det positiva värdeutfallet kontinuerligt fördelas till de boende.

För att täcka sådana förluster kan man, mot bakgrunden av vad som sagts ovan, tänka sig flera principiellt olika möjligheter. Ett alternativ vore att möjliggöra för de kommunala bolagen att höja hyresuttaget i det äldre centralt belägna beståndet, som ofta karakteriseras av en stor indirekt sub-

ventionering, dvs. omfördela en del av värdeutfallet från de boende till bolaget för att täcka de på självkostnader baserade förlusterna. Dylika omfördelningar kan emellertid påverka förutsättningarna för bruksvärderingen av bostäder med risk för omfördelningar av värdeutfall även i det privata beståndet av hyresfastigheter med hyreshöjningar för de boende och omotiverade vinster för fastighetsägare som resultat. Ett annat tillvägagångssätt, som för närvarande prövas, är att genom stödåtgärder täcka förlusterna med allmänna medel.

Ser man däremot på boendet i kooperativt och privat ägda fastigheter så karakteriseras detta av att ansvaret för marknadsföring och förvaltning ligger primärt hos bostadsrättshavarna och fastighetsägarna. Denna ansvarsfördelning innebär ett enskilt risktagande, som varken bostadsrättshavarna eller fastighetsägarna själva kan påverka. Det yttersta ansvaret för om bostäder överhuvudtaget skall kunna marknadsföras eller ej – ansvaret för miljöutbudet – ligger nämligen fortfarande primärt kvar hos kommunen. Skulle miljöutbudet minska t. ex. genom att arbetstillfällen försvinner, kan resultatet bli en oförskyllad förlust. Vid ökat miljöutbud i kombination med penningvärdeförändringar kan effekten bli den motsatta med stora oförtjänta värdestegringsvinster för bostadsrättshavare och fastighetsägare.

Värdeutfall som riskkompensation

Bostadsrättshavarna och fastighetsägarna har i allmänhet i sitt boende, i motsats till hyresrättshavarna, gjort en egen kapitalinsats. Eftersom värdebeständigheten av denna insats, som ovan visats, sammanhänger med det allmänna agerande föreligger således ett direkt ekonomiskt risktagande för dessa jämfört med hyresrättshavarna. Med hänsyn till den rådande värdeutfallsfördelningen, kan därför det positiva värdeutfallet ses som en kompensation för detta risktagande.

Men ser man på detta risk- och kompensations samband så kan man för det första fastslå att den enskilde rättshavarens möjlig-

het, när han väl har gjort sin bostadsinvestering, att påverka risknivån i praktiken är mycket liten och endast begränsad till själva bostaden, dess drift och underhåll. Före köpen kan han däremot göra kvalificerade bedömningar — spekulationer — om den framtida utvecklingen och därigenom indirekt påverka sin risknivå.

För det andra torde man vidare kunna konstatera att något entydigt samband mellan risk och riskkompensation, i normal företagsekonomisk mening, i allmänhet inte har existerat. Så har exempelvis risktagandet för den enskilde rättshavaren på orter med rikt miljöutbud och gott om arbetstillfällen varit förhållandevis ringa, medan riskkompensationen i form av höga värdeutfall varit stor. I mer stagnerande områden däremot har förhållandena varit omkastade — stor risk men liten eller ingen riskkompensation.

Det visar sig att riskkompensationen för bostads- och äganderättshavare, särskilt i expansiva orter, kan bli mycket stor med icke oväsentliga förmögensomfördelande effekter som följd. Detta förhållande kan vara ett bidragande motiv till att riskresonemanget stundom har kompletterats med en uppfattning vid bostads- och äganderätt att den bostadsstandard som en rättshavare genom den egna insatsen en gång erhållit skall han sedan i princip i all framtid vara berättigad till även då han flyttar. Med uppfattningen om rätt till "likvärdig" bostad kan man försvara mycket höga riskkompensationer. Någon motsvarande återanskaffningsgaranti existerar emellertid inte i mer stagnerande områden — t. ex. om en rättshavare genom arbetslöshet tvingas att flytta från ett eget hem — och inte heller vid hyresrätt annat än i form av en från värdesynpunkt begränsad bytesrätt.

Den egna kontantinsatsen utgjorde emellertid fram till 1967 *inte* tillräckligt motiv för att samhället skulle acceptera de ovan redovisade skillnaderna i fördelningsföresättningsarna när det gäller rätt till det framtida värdeutfallet vid olika dispositionsformer. Innan dess var nämligen på grund av den då rådande priskontrollen såväl bostads-

rätt som statsbelånad äganderätt i småhus, trots förekomst av egen i pengar gjord insats, från fördelningsynpunkt jämställda med hyresrätt så när som på en viss uppräknings av den egna insatsen vid försäljning. Någon handel med framtida värdeutfall i egentlig mening tolererades således inte vid någon av de ovan nämnda dispositionsformerna.

Fördelningsituationen vid handel med framtida värdeutfall har dock successivt förändrats genom att statsbelånad bostads- och äganderätt har blivit jämställda med privatbelånad äganderätt vad beträffar värdeutfallsfördelning. Det första steget togs i januari 1968 då de två äganderättsformerna jämställdes, varigenom rättshavaren fick sälja den statsbelånade äganderätten till högstbjudande. Detta innebar en utvidgning av den legaliserade värdeutfallshandeln på bostadsmarknaden. Därigenom kom tillgång till kapital att bli en mer accentuerad grund för fördelningen av bostäder. I slutet av 1968 fick även bostadsrättshavarna rätt att fritt handla med värdeutfall.

Handel med värdeutfall

Handel med värdeutfall vid bebyggda fastigheter är i praktiken aktuell endast vid privatägda fastigheter. Därutöver förekommer dock en fastighetshandelsmarknad som berör lägenheter disponerade med bostadsrätt.

Konsekvenserna av handel med värdeutfall är högst olika, beroende på om den som äger och bor är en och samma person eller ej. Om ägandet och boendet sammanfaller, som exempelvis vid bostadsrätt och privatägda småhus, så berör värdeutfallshandeln i princip enbart den säljande och den köpande rättshavaren. Denna handel präglas därvid självfallet inte primärt av en i system satt spekulation i värdeutfall, utan utgör ett sätt för människor, som har tillräckligt med kapital, att skaffa sig en bostad.

Skulle inte den som äger och bor i en fastighet vara en och samma person, som vid privatägda hyresfastigheter, så påverkas de enskilda hyresrättshavarna inte direkt vid

själva transaktionstillfället av handel med värdeutfallet under nuvarande hyresrättsliga förhållanden. Handeln, som praktiskt taget uteslutande sker mellan intressenter frikoppade från själva boendet, är därvid att se som ett förmögenhetsomfördelningsspel mellan privata investerare där de enskilda brukarna ingår som en anonym integrerad del av den till värdeutfallet knutna fastigheten.

Däremot kan värdeutfallshandeln *indirekt* ha högst negativa konsekvenser för de boende. Så exempelvis kan handeln driva upp prisnivån på fastigheter, vilket på lång sikt kan framtvinga hyreshöjningar. Vidare kan värdet av framtida lagförändringar eller uteblivna investeringar i industrier, service, kommunikationer etc. bli felaktigt inkalkylerade i köpeskillingen. Vid en sådan felspekulation kan nämligen förräntningen på eget investerat kapital bli så låg att fastighetsägaren anser sig tvingad att eftersätta fastighetens skötsel och underhåll eller att t. o. m. göra fastigheten till föremål för en boende- och samhällsekonomiskt omotiverad, men fastighetsägareekonomiskt motiverad, sanering i form av ombyggnader och rivning.

Den rådande värdeutfallsfördelningen – en grund för segregerad bostadsförsörjning

Vad beträffar fördelningen av värdeutfall kan man således i dag uppdelat bostadskonsumenter dels i bostads- och äganderättshavare som i princip har suverän rätt till såväl den kontinuerliga som det framtida värdeutfallet och dels hyresrättshavarna vars möjlighet att få del av det kontinuerliga värdeutfallet blir helt avhängigt av hur hyreslagstiftningen utformas och tillämpas. Om man till detta sedan lägger de med intäkts – avdragskonstruktionen sammanhängande skatterättsliga skillnader, som i dag råder mellan de olika dispositionsformerna, kan man vid dagens bostadsförsörjning från fördelnings- och skatterättslig synpunkt tala om följande tre förmånsklasser, nämligen boende med äganderätt, som är den mest gynnade klassen, mellanklassen bostadsrätt och slutligen hyresrätt. Hyresrätten i sin tur sonderfaller,

med hänsyn till graden av motsatsförhållande mellan brukar- och ägarfunktionerna och därmed sammanhängande bostadssociala ansvar, i privat- och kommunägd hyresrätt. Dessa fördelnings- och skatterättsliga skillnader, som accentuerats under den senaste 10-årsperioden, har vid dagens bostadsförsörjning mer målmedvetet börjat användas som marknadsföringsargument vid konkurrens om bostadskonsumenter. Vid denna på så sätt etablerade konkurrenssituation, som sker på högst olika civil- och skatterättsliga samt ekonomiska villkor, finns uppenbara risker att de socialt och ekonomiskt bäst lottade bostadskonsumenterna successivt kommer att söka sig upp i förmånsklasserna, medan de sämst lottade genom konkurrensen blir hänvisade till den från fördelnings- och skatterättslig synpunkt minst gynnade delen av bostadsmarknaden nämligen nyproducerade hyreslägenheter.

De rådande institutionella skillnaderna vid de olika dispositionsformerna torde därför utgöra en väsentlig och bidragande orsak till en kategorisering av bostadskonsumenter med hänsyn till ekonomisk och social status. Så har exempelvis betalningsförmågan hos de konsumenter, som genom konkurrensen blivit hänvisade till nyproducerade lägenheter med hyresrätt, börjat sjunka till den nivå att de inte längre har ekonomiska möjligheter att efterfråga nyproducerade fullgoda bostäder. Samtidigt föreligger emellertid hos andra kategorier av konsumenter, som är socialt och ekonomiskt bättre rustade att klara konkurrensen, ett kraftigt efterfrågeöverskott på nyproducerade lägenheter disponerade med äganderätt trots att dessa lägenheter i runt tal kostar i medeltal dubbelt så mycket som en hyreslägenhet. Det kan därför inte enbart vara fråga om att produktionskostnadsnivån för lägenheter i nyproduktionen har stigit till en nivå som människorna rent generellt inte har ekonomiska möjligheter att efterfråga utan torde också sammanhånga med de i dagens fördelningssystem inbyggda förutsättningarna för en segregerad bostadsförsörjning.

Byggnadsrätt frikopplad från markägande

De olika här aktualiserade problem, som direkt eller indirekt sammanhänger med hur rätten att bygga och förvalta och rätten till det genom kollektivt agerande uppkomna värdeutfallet – byggnadsrätten – är fördelad, belyser något av den verklighet som gäller vid dagens bostadsförsörjning.

Denna verklighet har successivt vuxit fram i mångt och mycket som ett resultat av ständigt återkommande korrigeringar av markägandet som fördelningsgrund för byggnadsrätt. Vid detta korrigeringsarbete har man praktiskt tagit aldrig ifrågasatt de värderingar som denna fördelningsgrund bygger på, utan diskussionsramen har hela tiden varit baserad på utgångspunkten att byggnadsrätten primärt skall vara markknuten. Denna utgångspunkt, som tidigare framhållits, är emellertid förhållandevis ny eftersom före 1800-talet i princip inget privat markägande förekom i våra städer.

Resultatet av detta korrigeringsarbete har med tiden, vilket torde framgå av de ovan förda diskussionerna, lett fram till ett mycket komplicerat och i många avseenden mindre jämlikt system för bostadsförsörjningen där varje ny korrigering tenderar att få alltmer svåröverblickbara sociala och ekonomiska konsekvenser för olika i systemet inblandade parter.

Mot bakgrunden av detta förhållande ligger det därför nära till hands att ställa frågan om det är möjligt att okritiskt fortsätta detta korrigeringsarbete, som nu i drygt 100 år har präglat bostadsförsörjningen och som otvivelaktigt – oavsett värderingsgrunder – resulterat i ett komplext och genomreglerat system, och om man inte i stället skall börja uppmärksamma och diskutera på andra värderingar baserade grundläggande utgångspunkter – diskussionsramar – för att belysa dagens och framtidens förutsättningar för bostadsförsörjning.

En bland olika tänkbara utgångspunkter för val av diskussionsram skulle därvid vara de värderingar som gällde före 1800-talets liberala värderingar dvs. utgå ifrån att bygg-

nadsrätten inte gjorts till föremål för fördelning med hänsyn till markägandet. Med denna utgångspunkt skulle t. ex. marken från kommunal synpunkt vara av underordnad betydelse eftersom någon handel med – spekulering i – markknuten byggnadsrätt inte skulle vara aktuell. Detta förhållande gäller för övrigt idag t. ex. vid gruvsdrift. Man kan nämligen enligt de värderingar som är dokumenterade i dagens gruvlagstiftning inte köpa sig rätt till gruvsdrift genom förvärv av mark, eftersom gruvsdrift inte är fördelad med hänsyn till detta ägande. Tidigare har emellertid rätten till gruvsdrift, i motsats till byggnadsrätt, varit knuten till markägande. Slopandet av denna fördelningsgrund skedde dock varken genom omvägen över kommunalt markförvärv eller marksocialisering utan var baserad på en fördelningsdiskussion, som utmynnade i en omfördelning av gruvsrätten från markägaren till upptäckare och stat.

Med byggnadsrätten frikopplad från markägandet skulle, i likhet med vad som gällt vid gruvsdrift, en mer förutsättningslös diskussion kunna tas upp om hur vi med utgångspunkt i dagens värderingar vill att bostadsförsörjningen skall vara ordnad. Detta gäller då såväl planering, finansiering, produkturformning och produktion som förvaltning. Mot bakgrund av en sådan fördelningsdiskussion av målsättningskaraktär borde det sedan vara möjligt att bedöma om bostadsförsörjningen även i fortsättningen skall vara baserad på att rätten att bygga och förvalta och rätten till det kollektivt skapade värdeutfallet skall vara primärt fördelad med hänsyn till markägandet eller om denna fördelningsgrund bör omprövas och ersättas med andra på andra värderingar baserade utgångspunkter.

Litteratur

De här översiktligt diskuterade fördelningsproblemen finns mer ingående behandlade dels i en av Byggnadsforskningen publicerad rapport R 11:1971 "Byggnadsrättens fördelning" och dels i en serie uppsatser: "Byggnads-

de, konkurrens, kostnader – ett fördelningsproblem”, Kommunal tidskrift nr 16:1971, ”Måste det vara dyrt att bygga småhus?”, tidskriften Att bo nr 6:1971, ”Byggnadsrätt och markägande” och ”Konkurrens i bostadsbyggande?”, Teknisk tidskrift nr 7 resp. 14, 1972 samt ”Värdeutfall vid olika upplåtelseformer”, tidskriften Byggnadsindustrin nr 38:1972.

De skatterättsliga skillnaderna, som sammanhänger med den rådande intäkts-avdragskonstruktionen, har bl. a. behandlats i två uppsatser i Kommunal tidskrift: ”Småhusbyggandet – med eller utan indirekt subventionering” nr 20:1972 och ”Småhus eller flerfamiljshus – från skatterättslig synpunkt” nr 1:1973. De däri förda resonemangen finns sammanfattade i en av Hysesgästernas riksförbund 1973 utgiven skrift ”Flerfamiljshus och småhus”.

1 Inledning

I den politiska debatten och i massmedia har under den senaste tiden en betydande vikt fästs vid olika undersökningar om boendepreferenser, dels sådana som utförts med offentligt forskningsstöd, dels sådana som tillkommit i en mer eller mindre aktuell marknadsförings- eller planeringssituation. I denna promemoria skall några av dessa diskuteras. Avsikten är inte att åstadkomma en heltäckande beskrivning av aktuella undersökningar utan snarare att behandla ett par av de senaste och mest bekanta. Granskningen är tänkt att ta upp de olika metodproblem som gäller för denna typ av undersökningar, med vilken säkerhet dessa kan tjänstgöra som planeringsunderlag och dessutom skall några principiella brister i boendepreferensundersökningar i allmänhet diskuteras. Däremot är inte avsikten att granska den statistiska tillförlitligheten hos undersökningarna.

De hittills utförda undersökningarna har i allmänhet gällt en kommun eller en begränsad region och de undersökta populationerna har varit genomsnittsbefolkningen eller delgrupper såsom bostadssökande och ut- och inflyttare. Valet av bostad har vanligen skett bland alternativ där hustyp (friliggande villa, kedjehus, radhus, låg- och höghus) och upplåtelseform (hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt) blandats. Oftast har man också ställt frågor om lägenhetsutrustning och om önskad service. Andra önskade områdesegenska-

per har däremot undersökts mer sparsamt, särskilt sådana som inte lätt går att kvantifiera. Dessa har dock i någon mån kommit fram, när man bett om motiveringar till det aktuella bostadsvalet. De frågor som tas upp i denna promemoria är i första hand sådana som gäller hustypsval, i andra hand upplåtelseform.

2 Undersökningarna

De skrifter som i första hand har varit material för synpunkterna i denna uppsats är följande:

SIFO-undersökning 1972 angående attityder till boendekostnader m. m., individer 18–80 år;

SIFO-undersökning 1972 angående attityder till boendekostnader m. m., ungdomar 18–24 år;

B. Krantz – P. Frösslund: Boendepreferenser i Stor-Stockholm, 1972;

M. Walldén: Småhus eller lägenhet?, 1972.

Dessutom har en del andra undersökningar konsulterats. De flesta tidigare undersökningarna finns refererade i SOU 1965:32, Höjd bostadsstandard.

2.1 SIFO-undersökningarna

Undersökningarna utfördes på uppdrag av AB Skånska Cementgjuteriet under hösten 1972. De gällde dels ett urval ungdomar i åldern 18–24 år, dels ett urval av hela befolkningen mellan 18 och 80 år. I båda undersökningarna gjordes urvalet över hela

riket. Frågorna ingick i SIFO:s vanliga s. k. veckobuss-system, dvs. frågor ställs till ett urval personer för flera olika undersökningar samtidigt. (Se beskrivning i Sociologisk Forskning 3:1967.)

Resultaten finns redovisade både som totalsiffror och efter vissa bakgrundsvariabler, nämligen ålder, socialgrupp, bostadsort, bostadstyp och uppgiven politisk partipreferens. Dessutom finns en del andra uppgifter om undersökningspopulationen.

Det material som använts för denna uppsats har endast varit resultattablerna utan närmare redogörelse för undersökningarnas syfte eller kommentarer till resultaten.

SIFO-undersökningen 18–80 år innehåller endast en fråga som har direkt intresse här. Den lyder:

”Bostäder byggs dels av så kallade allmännyttiga bostadsföretag, dvs. sådana som ägs av kommunen, av kooperationen eller av fackföreningsrörelsen, dels byggs bostäder av enskilda bostadsföretag.

Vilka av dessa två typer av byggföretag – de allmännyttiga eller de enskilda – bygger på ett sätt som bäst tillgodoser krav på god standard och trivsel i bostäder och dess omgivningar eller är det ingen skillnad i det avseendet?”

(Fråga nr A6)

Av samtliga tillfrågade svarade något under hälften (47 %) att det inte var någon skillnad, en femtedel (19 %) att kraven bäst tillgodosågs av enskilda företag, något färre (16 %) att de bäst tillgodosågs av allmännyttiga företag och en femtedel (18 %) kunde inte ge något svar.

Samma fråga fanns i den andra SIFO-undersökningen (ungdomar 18–24 år). Mer än hälften (56 %) ansåg att det inte var någon skillnad, de enskilda bolagen och de allmännyttiga bolagen ansågs i ungefär samma utsträckning bäst tillgodose kraven (16 % respektive 15 %) och 14 % kunde inte ge något svar.

En annan direkt fråga beträffande önskad upplåtelseform finns i ungdomsundersökningen med lydelsen:

”Nu skulle jag vilja be dig tänka dig in i den situationen att du skulle flytta till ett

(annat) hyreshus och att du hade ett fritt val, skulle du då föredra ett hyreshus som ägdes av kommunen eller av ett kommunalt bostadsföretag, ett hyreshus som var privatägt, dvs. ägdes av enskild person eller enskilt företag, eller ett hyreshus som ägdes på annat sätt – och i så fall vilket sätt?”
(Fråga nr 5)

Av samtliga tillfrågade skulle något färre än hälften (45 %) föredra ett hus som ägdes av kommun eller kommunalt bostadsföretag, knappt en tredjedel (29 %) skulle föredra privatägt hus, och för en fjärdedel (25 %) var ägandeformen likgiltig eller man kunde inte ge något svar.

Den intressantaste frågan för denna uppsats gällde hustyp och lydde:

”Om du hade möjlighet att välja – hur skulle du då helst vilja bo, i villa eller annat småhus eller bor du helst i flerfamiljshus?”
(Fråga nr 1)

Nästan alla (94 %) ville bo i villa eller småhus, endast 5 % ville bo i flerfamiljshus och 1 % kunde inte ge något svar. Fördelas svaren på bakgrundsvariabler framkommer inte någon väsentlig skillnad mellan olika åldersgrupper, olika socialgrupper eller olika grupper som uppgett politisk preferens. En viss skillnad finns mellan dem som kommer från olika bostadsorter, så att städerna har en något högre andel för dem som önskar bo i flerfamiljshus, medan ingen vill bo i flerfamiljshus av dem som kommer från landsbygden.

2.2 Boendepreferenser i Storstockholm

Bakgrunden till Krantz–Frösöslunds undersökning (i fortsättningen kallad Storstockholmsundersökningen) ges i förordet:

”Denna undersökning om boendepreferenser hos hushåll i Storstockholm började diskuteras redan 1967. Bakgrunden var att man inom byggnadsbolaget Prosako, samägt av företagen John Mattsson Byggnads AB, AB Skånska Cementgjuteriet och Svenska Industribyggen AB, kände behovet av en aktuell kartläggning av bostadsönskemål med sikte på exploateringen av vissa perifert belägna områden i stockholmsregionen.”

”Det slutliga programmet, som kom att få en inriktning mot mer generella frågeställningar rörande olika hushålls attityder till bl. a. bostadsläge och hustyper, lades till grund för en anslagsansökan till byggforskningsrådet från byggnadsaktiebolaget Pro-sako.”

Datansamlingen skedde 1970. Undersökningen innehöll dels frågor om hushållens flyttplaner, önskemål om ny bostad och rangordning av ett antal hustypsalternativ, dels frågor om inställningen till avstånd från bostaden för olika former av serviceanläggningar. I samband med önskemålen om ny bostad frågade man efter preferenser för olika platser inom regionen. Bakgrundsva-riabler för de undersökta hushållen presenteras mycket utförligt, delvis i samband med en diskussion om bortfallets eventuella inverkan på resultatet. Bortfallet var mycket stort, 28 %, men författarna menar efter en noggrann analys av skillnaderna mellan bortfall och totalpopulation i fråga om mätbara bakgrundsdata, att snedvridningstendenserna är försumbara.

I undersökningen frågar man på tre sätt efter önskad hustyp:

1. Till dem som planerade att flytta inom tre år ställdes frågan:

”Vilken av de här bostadsformerna (kort XVI) siktar ni i första hand på att komma till inom 3 år?

och i andra hand?

och i tredje hand?

Med ’hyres’ menar vi att ett allmännyttigt eller privat förvaltningsbolag äger och hyr ut lägenheter och hus.”

Kort XVI:

”Insatslägenhet

Hyreslägenhet

Eget radhus/kedjehus

Hyresradhus/kedjehus

Egen villa

Hyrd villa”

(Fråga nr 48)

2. Samtliga i undersökningen ombads att klassificera 23 olika bostadsalternativ som beskrevs med text och bilder. Alternativen fanns på kort som först skulle placeras i någon av följande kategorier. Därefter skulle tre av dem som placerats i kategori A rangordnas som första, andra och tredje alternativ.

”A Verkar *passa bra* för vår familjs önskemål och kassa om 4–5 år.

B Verkar *passa ganska bra* för vår familjs önskemål och kassa om 4–5 år.

C Verkar *passa ganska dåligt* för vår familjs önskemål och kassa om 4–5 år.

D Verkar *passa dåligt* för vår familjs önskemål och kassa om 4–5 år.”

(Fråga nr 53)

3. En fråga ställdes också där valet av alternativ skulle ske utan hänsyn till ekonomin.

”Om ni inte hade behövt ta ekonomiska hänsyn när ni valde bostadsalternativen, vilket alternativ hade ni då valt?”

Resultaten på den första frågan fördelar sig för samtliga tillfrågade enligt nedanstående tabell (tabell T:39, s. 151):

I första hand (procent)

insatslägenhet	11
hyreslägenhet	49
eget radhus/kedjehus	6
hyresradhus/kedjehus	2
egen villa	31
hyresvilla	$\frac{n}{100}$

I första hand bland de alternativ som placerats i kategori A valde 30 % friliggande villa på 2 mils avstånd från centrum, 11 % valde friliggande villa på 3,5 mils avstånd och de övriga alternativen valdes av mellan 6 och 1 %. Flerfamiljshus i 12–16 våningar valdes dock av färre än 1 % i första hand (tabell 8.4, s. 83).

Den tredje frågans resultat redovisas nedan i avsnitt 4.1.3 i samband med en diskussion om överensstämelsen mellan denna och föregående fråga.

Författarna konstaterar i slutsatserna av undersökningen att resultaten visar att betydligt fler önskar småhus än som nu bor i sådana, att inställningen till höghus är negativ och att de tillfrågade överlag önskar större bostäder.

”Innan resultaten i undersökningen tas till intäkt för krav på ett ökat småhusbyggande bör dock nästa steg vara en fördjupad analys av vilka egenskaper det friliggande huset — och över huvud taget markbostaden — representerar och vilka behov och anspråk hos människor det svarar mot.”

”Undersökningsresultaten kan emellertid motivera försök med nya utbud, framför allt av typen tät, låg bebyggelse med bevarande av det friliggande husets kvaliteter och dess förvaltningsformer men med kostnader i nivå med flerfamiljshusets” (s. 119).

2.3 ”Småhus eller lägenhet?”

Walldéns uppsats är ett försök att sammanfatta resultaten från ett antal boendepreferensundersökningar under 60-talet. Där finns delresultat av en egen undersökning och referat av fem andra undersökningar. Dessutom diskuteras delvis samma problem som i denna PM.

I Walldéns egen undersökning, som utförts i ytter- respektive innerområden i tre större städer samt i två småstäder, ställdes bl. a. följande fråga:

”Vilken typ av bostad anser ni vara den lämpligaste för er (ert hushåll)? När ni svarar på denna fråga skall ni inte tänka på om det faktiskt är möjligt för er att förverkliga era önskemål. Svara med något av alternativen på det här kortet.

1. Egen villa eller eget radhus
 2. Förhyrd villa eller förhyrt radhus
 3. Låghus (3 våningar eller färre) i ytterstadsområde
 4. Låghus (3 våningar eller färre) i innerstaden
 5. Höghus (4 våningar eller fler) i ytterstadsområde
 6. Höghus (4 våningar eller fler) i innerstaden
 7. S. k. servicehus i ett ytterstadsområde (beskrevs av intervjuaren)
 8. S. k. servicehus i innerstaden.”
- (Fråga, s. 13)

Resultaten visar att andelen som väljer småhus bland flerpersonghushållen ligger mellan 83 och 91 %. Bland enpersonghushållen väljs småhus av 49 % av männen och 31 % av kvinnorna. Enpersonghushållen föredrar i stor utsträckning låghus, dvs. alternativ 3 eller 4.

Walldéns sammanfattning av resultaten från den egna och från några refererade undersökningar är i korthet följande:

”1. En avsevärt större andel av hushållen skulle vilja bo i småhus (ungefär av den typ

som nu förekommer i landet) än vad som är fallet för närvarande.

2. Hushållens storlek och sammansättning påverkar attityden.

3. Ju större bostad man önskar desto positivare är attityden till småhus.

4. Socialgruppens samband med attityden till bostadsform är oklar.

5. Attityden till småhus varierar med inkomst.”

(s. 12)

Slutsatsen blir att undersökningarna visar att det måste finnas ett mer varierat utbud av bostäder.

”Det är möjligt att vissa av de egenskaper hos småhusen, som orsakar denna positiva inställning, lättast kan erhållas i bostäder med markkontakt, liksom en del av de egenskaper, som gör flerfamiljshusen mindre attraktiva, kan vara svåra att undvika.”

”Endast ett rikt varierat utbud av bostäder kan motsvara de önskemål, som av olika grupper ställs på bostaden och bostadsmiljön. Det borde då bl. a. innebära hittills oprövade kombinationer av boendeegenskaper, för vilka begrepp som småhus och flerfamiljshus är irrelevanta.”

(s. 14)

3 Några metodfrågor

Intervjumetoden är den vanligaste vid boendepreferensundersökningar. En intervjuundersöknings insamlingsdel har fyra moment. Den första åtgärden är att de som kommit med i stickprovet informeras om att man önskar intervju dem. Detta sker i ett s. k. introduktionsbrev. Där ges några korta upplysningar om undersökningens art och om vad den skall användas till. Nästa steg är kontakten mellan den som skall intervjuas (intervjupersonen) och intervjuaren samt själva intervjun. Denna sker via telefon eller vid personligt sammanträffande. Frågorna ställs nästan uteslutande efter ett detaljerat formulär som anger deras exakta formulering. Vid den efterföljande bearbetningen av formulären ställs svaren samman i ett begränsat antal kategorier och informationen överförs till hälkort eller liknande samt datorbehandlas. Det avslutande steget är tolkning av tabellerna och analys av resulta-

ten.

I följande avsnitt diskuteras några metodfrågor som är betydelsefulla för de granskade boendepreferensundersökningarna och för attitydundersökningar i allmänhet.

3.1 Felkällor vid intervjuer

I kommunikationen mellan undersökningsledning/intervjuare och intervjuperson är det främst tre typer av fel man vill undvika eller minska.

1. Intervjupersonen stimuleras att svara på ett visst sätt beroende på hur undersökningen presenterats för dem. De kan också påverkas att uppmärksamma vissa förhållanden, som de annars skulle ha haft föga intresse för. Efter mottagandet av introduktionsbrevet kan intresset för undersökningens ämne öka och kan leda till aktivt inhämtande av information genom t. ex. massmedia. De utvalda antas genom det slumpmässiga stickprovsurvalet ha samma kunskaper som totalpopulationen. Ökas intervjupersonens kunskaper på ett sätt som avviker från totalpopulationen, blir givetvis representativiteten lägre och resultatet kan snedvridas.

2. Frågornas formulering påverkar intervjupersonen att svara på ett visst sätt, t. ex. att välja bland ett alltför begränsat antal alternativ.

3. Intervjuaren kan uppträda så att intervjupersonen tolkar frågorna på ett inte avsett vis eller svarar på ett sätt som snedvrider resultatet. Själva det faktum att upplysningar skall lämnas till en annan person kan påverka intervjupersonen att t. ex. ”skönmåla” svaren. En felkälla ligger också i att intervjuaren tolkar svaren annorlunda än vad intervjupersonen ansett sig ha sagt. Dessa felkällor brukar benämnas intervjuareffekter.

Genom träning av intervjuarna och noggrann introduktion av formuläret hoppas man att intervjuareffekter saknas. Det är svårt att få exakt kunskap om felet. Ett sätt är att använda kontrollgrupper, men det är dyrbart och används sällan. I allmänhet är man hänvisad till gissningsvisa omdömen baserade på tidigare erfarenhet.

I de aktuella undersökningarna kan den intensiva debatten om bostadsmiljön ha påverkat på det sätt som beskrivs i punkt 1. Vid respektive undersökning har man säkerligen varit uppmärksam på eventuella intervjuareffekter. Storleken eller ens förekomsten av sådana fel är omöjligt att uttala sig om på basis av undersökningsrapporterna. Frågeformuleringarna diskuteras nedan.

3.2 Egenskaper hos intervjupersonerna

Bostadspreferensundersökningar förutsätter kunskaper om alternativen hos intervjupersonen och att han eller hon kan göra ett val under intervjuens gång. Vanligen presenterar intervjuaren alternativen. Inom en normalpopulation varierar sannolikt kunskaper och föreställningar mycket om vad olika bostadsformer innebär. Walldén säger i sin uppsats:

”Attityden till skilda boendeformer påverkas av individens (hushållets) *specifika behov och önskemål*, av vilka *faktiska egenskaper* som boendeformerna har i befintlig bebyggelse samt av vilka *föreställningar* individen har om dessa egenskaper. Den redovisade attityden kommer alltid att uttrycka en *syntes* av delattityder grundade på de föreställningar om olika egenskaper som man mer eller mindre medvetet relaterat till sina behov och önskemål. Det är ofta svårt att avgöra *vilka delegenskaper* som den intervjuade beaktat i sitt svar, vilket innebär tolkningsproblem när det gäller resultatet.” (s 6)

Intervjuaren kan i enlighet med avsiktterna vid undersökningens uppläggning införa någon form av begränsning vid valet för att öka realismen i bostadsvalet för intervjupersonerna. Det förekommer också att intervjupersonerna uppmanas att göra valet ”oberoende av kostnaderna” eller ”om du hade möjlighet att välja”. Tyvärr saknas systematiska studier över hur sådana begränsningar inverkar på valet av boendeform. I Storstockholmsundersökningen finns en jämförelse mellan frågor med och utan restriktion beträffande ekonomiska hänsyn. Denna skall diskuteras i avsnitt 4.1.3.

En allmän brist hos boendepreferensundersökningar är att man inte kontrollerar hur

kunskaper och föreställningar om olika boendeformer ser ut hos de intervjuade. Detta angrips vanligen indirekt genom att man delar upp undersökningarnas resultat på olika bakgrundsvariabler. Dessa är i och för sig betydelsefulla, men de ger en onödigt begränsad kunskap om vad som ligger bakom valet. Ett angreppssätt vore t. ex. att närmare undersöka dem som uppvisar typiska "villaboendekarakteristika" såsom stort innehåll och relativt hög inkomst men ändå bor i lägenhet. En sådan studie borde öka kunskapen om vad som styr valet av bostadsalternativ.

3.3 Undersökningspopulationerna

En omständighet som begränsar användbarheten av de utförda undersökningarna är att de nästan alltid är lokala. Det är troligt att en del av boendepreferenserna är beroende av lokala traditioner eller förhållanden inom ortens bostadsbestånd eller kommunikationsstruktur.

Från statistisk synpunkt är det inte berättigat att dra slutsatser om ett större område än det som undersökningen gäller. Från sociologisk synpunkt är det tveksamt om man kan låta resultat från en ort ligga till grund för bedömningen av boendepreferenser på en annan ort. Det har visserligen påpekats i föregående avsnitt att vi vet mycket litet om intervjupersonernas kunskaper och föreställningar om alternativ när de svarar, men det är sannolikt att man utgår från den kunskap man har om bostadsbeståndet på den egna orten. Denna kunskap inkluderar både utbudet av olika bostadstyper och vilken social karaktär dessa har.

3.4 Beskrivningarna i Storstockholmsundersökningen

I Storstockholmsundersökningen försökte man dämpa det okända inflytandet av intervjupersonernas kunskaper m. m. genom mycket noggranna beskrivningar av bostads-

alternativen. Två inslag i dessa beskrivningar har vållat en viss diskussion, nämligen de angivna hyresbeloppen och de bilder som illustrerade varje alternativ.

I rapporten redogör författarna för hur de gått tillväga för beräkningen av de uppgivna hyrorna. Tyvärr fann de att de använda beräkningarna legat något för lågt i förhållande till ett senare publicerat material. Emellertid gällde detta både småhus och flerfamiljshus:

"Vi kan konstatera att nivån på de presenterade bostadskostnaderna var något för låg i förhållande till den vid tidpunkten existerande utbudets, men att differensen inte var av den storleksordningen att uppgifterna var orimliga.

Nivån var vidare för låg för samtliga typer, vilket innebär att vissa förskjutningar i den inbördes rangordningen kan ha inträffat, men att rangordningen av huvudtyperna inte behöver ha påverkats." (s 77-78)

En förutsättning för att resultaten skall vara rättvisande är att en sådan väsentlig beslutsfaktor som hyran är realistiskt angiven. En bedömning av detta kan givetvis inte ske i denna uppsats. Däremot kan man i viss mån pröva om hyran haft ett *avgörande* inflytande på valen. Om det finns ett starkt samband mellan rangordningen av bostadsalternativen och hyrornas inbördes rangordning är detta inte osannolikt. Detta kan också bli fallet, om andra faktorer som bestämt valen i hög grad råkat sammanfalla med hyresnivåerna. Däremot bör inte hyrorna haft ett sådant inflytande om sambandet saknas. Prövningen av sambandet mellan hyror och rangordning av alternativ visar alltså om man enbart eller nästan uteslutande gått efter hyrorna när man valde hustyp.

Två lägenhetsstorlekar, 4 rok och 5 rok, finns i samtliga hustyps-, avstånds- och servicealternativ. En prövning av sambandet mellan den inbördes rangordningen av dessa lägenhetshyror och rangordningen av bostadsalternativen enligt tabell 8.3, s. 80 i undersökningen, visar att något sådant inte

tycks existera.¹ Det är därför inte troligt att hyrorna haft ett *avgörande* inflytande.

Kopplingar kan emellertid ha skett mellan hustyp och hyra, mellan hustyp, hyra och servicenivå osv. Som författarna nämner (s. 75) kan också tröskeeffekter ha uppstått. Om hushållet tidigare velat ha småhus men ansett det oöverkomligt av ekonomiska skäl, kan en hyra som i undersökningen angivits under en viss gräns, ha medfört att man trots allt bedömt kostnaden som rimlig.

I beskrivningarna presenterades 23 olika huvudalternativ. För dessa fanns i varje alternativ tre eller fyra lägenhetsstorlekar angivna, vilket innebär sammanlagt 90 kombinationer. Beskrivningarna upptog en mängd faktauppgifter om service, reseavstånd till city etc. Det är svårt att veta om all information inkluderades när intervjupersonerna gjorde sina val. Svaren pekar dock på att avståndet till city och servicenivån spelat in vid valet mellan två i övrigt lika alternativ (se t. ex. fig. 10 s. 81).

I beskrivningen av småhusen ingick också en uppgift om totalkostnaden för huset. Däremot sades ingenting om kontantinsatsen, och vilken roll denna spelade för hushållets val togs inte upp i formuläret. Eftersom denna troligen är en ganska påtaglig svårighet vid förverkligandet av småhusplaner borde problemet berörts.

Även för bilderna gäller naturligtvis att de skall överensstämma med verkligheten för att inte resultaten skall snedvridas. Mot bakgrund av undersökningens resultat kan man alltså fråga sig om småhusen har framställts alltför positivt och höghusen alltför negativt. Utan särskilda kontrollundersökningar är det inte möjligt att uttala sig om bildernas inflytande.²

4 *Undersökningarnas giltighet*

Boendepreferensundersökningarna är attitydstudier. De redovisar inställningen till olika boendeformer, eventuellt inom en av undersökningen given ram av alternativ. Attityder uttrycker någon form av handlingsberedskap hos en individ i förhållande till en

företeelse. Huruvida det handlande som redovisas genom attityden i framtiden kommer att utföras beror på situationen.

I boendepreferensundersökningarna har man två huvudtyper av frågor. Den ena kan sägas gälla en opinionsmätning, där man vill ha uppgifter om den tillfrågades idealiska bostad, dvs. den typ av bostad som bäst skulle passa hans eller hennes önskemål om de ekonomiska begränsningarna för hushållet inte fanns. (Det underförstås att valet skall ske inom rimliga gränser.) Med den andra typen av frågor vill man ha underlag för en prognos av den sannolika, verkliga efterfrågan på olika bostadstyper under vissa givna förhållanden. Intervjupersonen skall framför allt ta hänsyn till det egna hushållets ekonomi vid valet. Båda typerna är attitydfrågor och de ger inte resultat som utan vidare kan användas för att räkna fram den kommande bostadsproduktionen.

Giltigheten för "opinionsmätningfrågorna" bedöms efter deras möjligheter att avspejla allmänhetens åsikter om bostadsmarknaden. Man kan vid en granskning diskutera val av frågor, frågornas formulering, se om svaren tyder på att frågorna uppfattats rätt av intervjupersonerna och granska undersökningarnas slutsatser av resultaten. Vid bedömningen av "prognosfrågorna" tillkommer ytterligare en komplicerad faktor, nämligen valsituationens verklighetsanknytning.

I de följande avsnitten diskuteras giltigheten hos hustypsfrågorna i de refererade undersökningarna. Dessutom tas några problem upp som särskilt gäller "prognosfrågor".

4.1 De refererade undersökningarna

4.1.1 SIFO-undersökningarna

SIFO-ungdomsundersökningens hustypsfråga efterlyser de ideala önskemålen, och restrikt-

¹ Spearmans rangkorrelationskoefficient visar ett samband för 4 rok-serien på +0,04 och för 5 rok-serien på +0,10. (Koefficienten kan anta värden mellan +1 och -1; värden nära noll visar att något samband, vare sig negativt eller positivt, inte finns.)

² De metoder som använts av bl. a. Küller (1972) borde kunna tillämpas i detta sammanhang.

tioner för valet saknas. Att döma av den höga frekvensen av val för den hustyp som kräver mest resurser, bör den ha uppfattats som avsikten var. Som tidigare nämnts blir tolkningen av svaren svår, när det saknas möjlighet att kontrollera vilken typ av bostad intervjupersonerna föreställt sig när de svarat. En tidigare brist på erfarenhet att bo i villa skulle möjligen kunna innebära att villaboendet överskattades. Mot detta talar de omständigheterna att mer än en tredjedel av intervjupersonerna redan bodde i villa eller liknande och att landsbygdsungdomen, som endast valde villaalternativet, hade en högre frekvens av villaboende än stadsungdomen. Mycket få saknar åsikt i denna fråga – andelen "vet ej" är endast 1 procent.

Eftersom frågan gäller en jämförelse är det rimligt att tolka svaren så att småhus upplevs som en bättre boendeform av nästan alla ungdomar i åldern 18–24 år. Den säger däremot inte något om hur många som kommer att flytta till en sådan bostad.

I båda SIFO-undersökningarna frågas om vilka typer av byggföretag som bäst tillgodoser krav på goda bostäder. Med denna fråga vill man tydligen få veta inställningen till upplåtelseform. I frågan gör man det grundläggande felet att efterlysa omdömen som baseras på kunskaper, vilka åtminstone för vissa intervjupersoner inhämtas i frågans formulering. Oberoende av detta är det oklart om man fått svar som baseras på kunskaper om sakfrågan eller på grundläggande attityder till olika företagsformer. Som frågan är formulerad är den mycket svårtolkad, särskilt som en mycket stor del av dem som svarat angivit "likgiltigt" eller "vet ej".

En fråga med, av allt att döma, liknande syfte finns enbart i ungdomsundersökningen (fråga nr 5). Alternativet "på annat sätt" i frågan kan möjligen syfta på hus ägda av bostadsrättsföreningar. Alternativet har fått mycket få val, men frågan måste ändå betraktas som ofullständig eftersom rimligtvis en hel del intervjupersoner känner till denna upplåtelseform.

4.1.2 Walldén's undersökning (Småhus eller lägenhet?)

Frågan är här av samma slag som i SIFO:s ungdomsundersökningens hustypsfråga, dvs. utan restriktion beträffande ekonomin. Frågan är mer nyanserad genom att fler alternativ anges, inte endast villa och flerfamiljshus. Skillnaden beträffande valet av villa/radhus mellan en- och flerpersongrupper kan möjligen tolkas så att intervjupersonerna, trots uppmaningen i frågan att inte ta hänsyn till möjligheterna att förverkliga önskemålen, inte redovisar någon idealtillvaro utan relaterar svaren till den egna situationen. De kanske också tänker på de små möjligheterna att få lagom stora bostäder i småhus för ensamstående. Detta illustrerar återigen svårigheterna att veta vad svaren gäller. Det är också något som författaren understryker i sina egna slutsatser.

Slutsatserna i övrigt är framför allt en försiktigt formulerad hypotes om att det är markkontakten som främst gör småhusen attraktiva. Om man dömer efter de redovisade resultaten är det inte givet att just denna egenskap medför det höga antalet val för småhus.

4.1.3 Storstockholmsundersökningen

I Storstockholmsundersökningen redogörs noggrant för bakgrunden till studien och utgångspunkterna för valet av variabler. Att döma av uppläggningsen av andra boendepreferensundersökningar är resonemangen inte ovanliga.

Författarna påpekar inledningsvis att "det är närmast en truism att konstatera att människors upplevelse av sin boendesituation endast delvis är en följd av hur bostaden och dess fysiska omgivning är beskaffad. Den bestäms av en mängd individuella och kollektiva resurser som gäller ekonomi, arbete, sociala förhållanden etc." (s 7). Vid omnämnandet av några tidigare studier säger man att det är svårt att använda dessa för planering därför att de i dag har bristande aktualitet och därför att de "endast mycket

översiktligt behandlat sambandet mellan preferenser och kostnader för vissa samtidigt givna egenskaper i bostadsmiljön" (s 9).

Storstockholmsundersökningen skall visa *var* man vill bo i Storstockholm, *hur* man vill bo och *till vilken kostnad*. "Det är ganska självklart att vissa bestämda karakteristika hos hushållen leder till behov av eller önskemål om en viss typ av bostad." Det räcker därför inte med en ren kvantifiering av preferenser utan det "behövs kännedom om vilka specifika krav olika hushållsgrupper kan ställa på sin bostad och dess omgivning" (s 11–12).

Som författarna själva framhåller "innebär valet av variabler en operativ begränsning av de faktorer som tillsammans konstituerar en total boendemiljö" (s 13). Det sägs också att de valda variablerna har en "övergripande karaktär" och att de därför är "styrande" för andra egenskaper. Frågan är emellertid om hustypsväl kan anses som en bra sammanfattning på alla krav som mer eller mindre medvetet finns hos dem som söker nya bostäder.

Som en förberedelse för undersökningen utförde författarna ett antal informella intervjuer med personer i sparbankernas kö för småhus. "Av intervjuerna framgick dels att medvetandegraden vid bedömningen av områdeskvaliteter genomgående var låg, dels att bostadsytan relativt bostadskostnaden för flertalet bostadsintressenter uppenbarligen var den viktigaste problemställningen" (s 10). Man kan förutsätta att det inte bara var de blivande småhusägarnas synpunkter som fick bestämma innehållet i undersökningen. Samtidigt är det troligt att en synpunkt som "bostadsyta relativt boendekostnad" var en aktuell och kanske mer betydelsefull synpunkt för denna kategori än för andra.

De specifika krav som författarna talar om framkommer genom att svaren redovisas uppdelade på olika bakgrundsvariabler. I undersökningen avser man inte att förklara samband (s 14). Utan en diskussion om bakgrunden till de olika frekvensfördelningarna blir emellertid undersökningen just

en kvantifiering av preferenser, och ger inte mycket mer kunskaper om olika hushållsgruppers önskemål beträffande bostaden utöver vad man i stor utsträckning tidigare visste (se t. ex. Walldéns slutsatser).

I den debatt som följt på de senaste boendepreferensundersökningarna har man talat om två huvudtolkningar av det höga intresset för småhus. Den ena är att svaren verkligen visar intresset för att bo i villa eller radhus. Den andra att de snarast är ett uttryck för otillfredsställande egenskaper hos de nyare flerfamiljshusområdena. I denna undersökning liksom i flera andra har man frågat efter orsaker till valet av en viss hustyp. Tyvärr är dessa frågor ganska osystematiska (i allmänhet öppna frågor där intervjupersonernas spontana svar antecknas) och ger inte mycken information för att närmare kunna tränga in i orsakerna bakom hustypsvälet.

Beträffande valet av variabler och uppläggnings- och bearbetningsvis kan man sammanfattningsvis säga att resultaten inte kan ge mer än en ganska grov uppfattning om attityderna till hur man vill bo.

Storstockholmsundersökningens resultat tycks i diskussionen ha misstolkats så att man i svaren på huvudfrågan sett en möjlighet att direkt säga hur många i undersökningspopulationen som efterfrågar respektive hustyp. Som den är formulerad betyder inte resultaten detta. De uttrycker vilka alternativ som "bra", "ganska bra", osv. "skulle passa vår familjs önskemål och kassa om 4–5 år". I en senare fråga vill man veta sannolikheten för att det intervjuade hushållet flyttar till den bostadstyp man valt.

Klassificeringen av de noggrant presenterade alternativen bör alltså ses som en ren attitydmätning. I första hand innebär den en sortering av 23 bostadsalternativ. Användbarheten av dessa resultat för den praktiska planeringen bygger, som tidigare påpekats, bl. a. på beskrivningarnas representativitet för nuvarande och framtida bostadsbyggande i regionen.

Sedan valet av bostadstyp skett fick intervjupersonerna även ange vilket alternativ de

	Val och kostnadshänsyn		Andel som valt samma alternativ
	Med	Utan	
Friliggande hus, 3,5 mil	11	13	80
Friliggande hus, 2,0 mil	30	39	98
Kejdehus/radhus	13	13	72
2 vån. flerfam.hus	4	2	32
3 vån. flerfam.hus	12	9	32
4 vån. flerfam.hus	13	13	69
8-12/16 vån. flerfam.hus	9	5	45

skulle ha valt utan ekonomiska hänsyn. Överensstämmelsen framgår av ovanstående tabell (tabell 8.11, s. 95).

Andelen som valde småhus ökade från 54 till 65 %. Med tanke på vad andra undersökningar visat, borde man väntat en större ökning av småhusalternativen. Flera tolkningar är möjliga. Den enklaste är att båda frågorna i huvudsak avspeglar de bostadsalternativ som intervjupersonerna önskat från början, och att ökningen för småhus representeras av ett fåtal som varit bundna av ekonomiska hänsyn. En annan tolkning är att de alternativ som presenterats inte överensstämmer med den föreställning de har om en ideal boendemiljö. Det är därför inte möjligt för dem att göra någon större grad av förändring inom den givna ramen. En tredje tolkningsmöjlighet är att svaret på den första frågan inte skett med en realistisk bedömning av hushållets ekonomi; intresset för småhus har redovisats som alltför högt redan från början och någon förändring är därför inte möjlig.

Krantz och Frösslund menar liksom Wall-dén att en fördjupad analys av vilka egenskaper intervjupersonerna tänker på vid valet är nödvändig. De kritiska synpunkter som tagits upp i detta avsnitt understryker den synpunkten.

4.2 Valsituationen

I den mån avsikten med undersökningarna inte varit att få åsikter om ideala boendemiljöer, utan att redovisa resultat för kommande bostadsplanering, har man försökt få intervjupersonen att föreställa sig en verklig

valsituation. Det är självklart att man, med den uppläggnings som de redovisade undersökningarna haft, inte kunnat vara säkra på graden av realism i valet för de intervjuade. I Storstockholmsundersökningen har man ovanligt ambitiöst försökt lösa detta problem dels med de ovan diskuterade beskrivningarna, dels genom att intervjuerna skedde med hushållens vuxna medlemmar (urvals-enheten vid stickprovsdragningen var individer men undersökningseenheten var de hushåll dessa individer tillhörde) och inte med individer. Man lät intervjuarna bedöma i vilken mån husmor respektive husfar var den aktivaste vid intervjun och fann att endera parten varit aktivast i ungefär lika stor andel av intervjuerna. "Vi kan således påstå att intervjuvaren i genomsnitt bör spegla såväl manliga som kvinnliga attityder även till frågor som enligt konventionellt mönster berör antingen den ena eller andra maken i hushållet" (s. 33).

Enligt de undersökningar som t. ex. Wall-dén refererat vet man att hushållsstorlek och inkomst är väsentliga faktorer för vilken bostad man har. Tyvärr saknas praktiskt taget undersökningar som visar hur bostadsvalet utförs. Det är därför svårt att veta vilka specificeringar som skall göras i en undersökning som skall användas som beslutsunderlag, och att bedöma redan utförda undersökningars giltighet. Man vet inte heller hur det slutliga beslutet fattas sedan själva sökprocessen avslutats. En sådan relativt enkel omständighet som att kontantinsatsens betydelse för beslutet att köpa småhus inte kan bedömas gör t. ex. Storstockholmsundersökningens höga siffror för småhus onödigt

osäkra. Vi vet inte heller om metoden att låta hushållens vuxna medlemmar gemensamt stå för valen ger väsentligt bättre resultat än intervjuer med enskilda individer.

I en avhandling försöker Hallberg (1973) att skissera en beslutsmodell för hushållens val mellan småhus och flerfamiljshus. Detta förefaller vara den enda systematiska analysen av bostadsvalsprocessen från beteendesympunkt i landet. De kunskaper man har baseras på enkla, öppna frågor om varför de tillfrågade flyttade från den föregående bostaden, och vilka åtgärder man vidtagit för att få den nuvarande. Denna information måste ställas samman till systematiska hypoteser och prövas empiriskt, innan den kan användas för att beskriva valsituationer vid boendepreferensundersökningar.

4.3 Skillnader mellan olika undersökningar

Walldén har kunnat peka på att det genomgående finns ett större intresse för småhus än vad som är möjligt att tillfredsställa. De olika undersökningarna ger dock ganska varierande siffror för valet mellan olika boendeformer. Till största delen beror sådana skillnader sannolikt på olika formuleringar av frågorna. Det finns dock andra möjliga orsaker, t. ex. tidpunkt för undersökningen (intresset för småhus tycks ha ökat), plats för undersökningen (landsbygden och mindre tätorter tycks ha ett högre intresse för småhus än storstäderna).

Vid undersökningar i Västerås, Skellefteå och Ljungby, utförda med samma fråga, fick t. ex. Johansson resultat som visade att 41, 33 respektive 49 % valde enfamiljshus (enligt referat hos Walldén). Med frågor där ekonomiska hänsyn inte skulle tas blev andelen intresserade av småhus hos Walldén mellan 83 och 91 %, i SIFO:s ungdomsundersökning 94 %, i Storstockholmsundersökningen 65 %.

Om resultaten skall kunna användas för en mer noggrann planering fordras en närmare kunskap om orsakerna bakom variationerna. Samtliga behandlade undersökningar är av rent beskrivande karaktär, där man möjligen söker ett samband mellan den vanliga typen

av bakgrundsvariabler och uttryckta preferenser. Hur dessa samband sedan skall användas är oklart; är det t. ex. möjligt att, om hushållsstrukturen ändras i en kommun, direkt skriva fram önskad bostadstypsfördelning?

4.4 Verifieringsmöjligheter

I samband med att resultat från en attitydundersökning skall tolkas brukar man leta efter andra, "yttre" kriterier på resultatens riktighet. Dessa kan utgöras både av kvantifierbara företeelser som antas ha samband med ämnet för attitydundersökningen och av bedömningar hos personer som har en särskild kännedom om ämnesområdet. Delvis konsulteras sådana källor redan före undersökningen i syfte att förbättra uppläggnings- och frågornas formulering. I själva frågeformuläret har man också möjlighet att lägga in "kontrollfrågor", dvs. frågor som intervjupersonen bör svara ungefär likadant på.

Den enklaste metoden att kontrollera en undersöknings giltighet, om den gäller förutsägelser av framtida beteende, är att studera detta beteende i efterhand. Om undersökningen har legat till grund för beslut som påverkar beteendet är denna möjlighet naturligtvis stängd. Beträffande boendeundersökningar har denna möjlighet av andra orsaker varit svår att använda. Den långvariga bostadsbristen har hindrat tillfredsställelsen av bostadsönskemålen såsom de redovisats i intervjuerna, åtminstone beträffande vissa typer av bostäder. Sådana verifieringsmöjligheter bör nu vara mer rättvisande.

Jämförelser kan göras mellan olika undersökningar. Som framgått av föregående avsnitt medför dock många osäkerhetsfaktorer tolkningsproblemet.

Ett mindre direkt sätt beträffande preferenserna för småhus är att ställa dessa siffror i relation till förändringar i antalet personer i tomtköer, bankernas småhussparande o. dyl.

För tolkningen av resultaten av lokala undersökningar spelar naturligtvis kännedomen om ortens förhållanden in. I sådana

fall vet man möjligen något mer om de tillfrågades kunskaper och föreställningar om tillgängliga alternativ. Man har större möjligheter att även i en beskrivande undersökning göra goda gissningar om orsakerna till resultaten.

5 Sammanfattning och slutsatser

I denna PM har boendepreferensundersökningarnas metoder granskats med särskilt fyra aktuella undersökningar som illustrationsmaterial. Avsikten med granskningen har varit att närmare kunna bedöma möjligheterna att använda undersökningarna för planering.

Beroende på undersökningarnas uppläggning kan vi skilja på "opinionsundersökning" och "prognosundersökning". I opinionsundersökningarna ställs allmänna frågor om inställning till olika hustyper. Resultaten kan inte användas för att dra slutsatser om de tillfrågades framtida val av bostadstyp. De ger i grova drag en uppfattning om vilka bostadstyper som föredras av olika grupper. Vid prognosundersökningarna försöker man simulera en valsituation genom att föreskriva att valet skall ske t. ex. inom hushållets ekonomiska ramar och inom ett begränsat tidsperspektiv. Resultatens användbarhet beror på hur nära intervjuens stipulationer kommer verkligheten.

Typerna är inte renodlade. Det förekommer att man försöker förutsäga beteende på grundval av resultat från sådana resultat som snarast är opinionsmätningar. Av de refererade undersökningarna är de från SIFO och Walldéns undersökning av den förra typen och Storstockholmsundersökningen är en blandform.

I boendeundersökningarna finns några genomgående drag som minskar deras användbarhet både som åsiktsmätningar och som prognosunderlag.

1. Det saknas kunskaper om bostadsvalsprocessen för olika hushåll och individer.

2. Det saknas också kunskaper om de förhållanden som slutligen avgör bostadsvalet.

3. I undersökningarna har det funnits ett större intresse för dem som väljer bostad än för de positiva eller negativa egenskaperna i de aktuella bostadsalternativen. Samtidigt är hypoteser om bakgrundsvariablernas samband med valet oklara eller saknas helt.

4. Det saknas uppföljningsstudier som visar hur de som vid ett visst tillfälle redovisat ett val senare handlat.

5. Undersökningarna har varit begränsade till traditionella boendeformer.

Om man vill göra undersökningar som skall användas för prognoser om framtida beteende beträffande bostadsvalet är det viktigt att valsituationen blir så realistisk som möjligt. Utan kunskaper om denna valprocess och de faktorer som medför att en viss bostad slutligen väljs saknas en nödvändig förutsättning för prognosernas användbarhet. Bostadsvalsundersökningar bör också vara värdefulla för kommuner och bostadsföretag som kontroll på vilken överblick bostadskonsumenterna har om existerande alternativ.

De undersökningar som hittills utförts visar att det finns ett samband mellan hushållsstorlek, inkomstnivå och bostadsform. De större hushållen och de som har höga inkomster har i större utsträckning småhus. Att de stora hushållen vill ha större bostadsutrymmen är självklart men sådana möjligheter finns också i flerfamiljshus. Eftersom många med höga inkomster bor i flerfamiljshus måste det finnas egenskaper hos dessa som värdesätts högre än småhusegenskaper. Några tydliga förklaringar varför den ena eller andra boendeformen väljs finns inte.

Planeringen av bostäderna består inte enbart av valet mellan olika hustyper utan också mellan olika typer av totala bostadsmiljöer. Hustypen får oftast tjäna som en sammanfattning på karaktären hos olika områden. Genom att relatera dessa karaktärer till hustypen läses planeringen vid standardmiljöer som återkommer i projekt efter projekt. De specifika egenskaper som hänger samman med just hustypen, skild från den övriga miljön, blir svåra att få kunskaper om.

Miljöegenskaperna är på motsvarande sätt svåra att särskilja från hustypen.

En annan faktor av betydelse för orsakerna till valen är att man ofta sammanblandar hustyp och upplåtelseform i undersökningarna. Det är därmed besvärligt att veta om t. ex. villor eftersträvas därför att ägandet ger fördelar gentemot hyres- eller bostadsrättslägenhet. Den öppna typ av frågor som vanligen använts för att få reda på motive- ringarna för valen är inte tillräckliga. Innebär t. ex. orsaken "eget" vid val av småhus att intervjupersonerna tänker på huset som en kapitalplacering, på den tillfredsställelse som ägandet i sig innebär eller på den frihet det ger att bestämma över anordningarna i och utanför huset. Den markkontakt man vid diskussionen om undersökningarnas resultat ofta anser som det väsentliga i småhusboendet kan t. ex. inrymmas i svar som: "natur, friluftsområde; ostört, fridfullt; egen tomt, trädgård; villaområde; barnvänligt; låga hus; trevlig bostadstyp" osv. (Storstockholmsundersökningen, tab. 8.10, s. 93).

Det finns flera motiveringar att följa upp en utförd boendepreferensundersökning genom att återkomma till en tidigare intervjuad person. Den metod som använts i den ursprungliga undersökningen kan kontrolleras och eventuellt förbättras för senare användning. Ytterligare kunskap vinnes om valen genom att de orsaker som slutligen medförde flyttning eller frånvaro av flyttning enligt de uppgivna preferenserna kan penetreras.

Slutsatserna av den kortfattade granskning som gjorts i denna PM är följande:

1. Undersökningar om inställningen till olika hustyper (opinionsmätningar) ger en mycket allmän, men sannolikt rättvisande bild av uppfattningarna om småhus jämfört med flerfamiljshus som boendeform men säger mycket litet om det kommande be- teendet.

2. Prognosundersökningarna har sådana oklara faktorer i uppläggningsen att resulta- ten ger ganska osäkra slutsatser om framtida val på bostadsmarknaden.

3. Ingendera typen ger någon väsentlig ledning för utformningen av hela boendemil- jöer (däremot finns många andra undersök- ningar som ger underlag för planering av delar av boendemiljön).

4. Det finns möjligheter att göra under- sökningar som ger klarare prognoser.

Litteratur och källor

1. *BO 72*. Bostadskonsumtion i Stor- Stockholm: Hyreslägenheter producerade 1966–70. Kartläggning utförd våren 1972 av AB Marknadsforskning på uppdrag av enskil- da bostadsbyggande och förvaltande företag i Stockholm i samarbete med Svenska Bygg- nadsentreprenörföreningen. Stencil 1972.

2. Hallberg, Anna-Lena: *Att välja boende- form*. Nämnden för bebyggelseekonomi vid KTH. Stencil, Stockholm 1973.

3. *Höjd bostadsstandard*. Betänkande av- givet av bostadsbyggnadsutredningen. SOU 1965:32.

4. Krantz, B. & Frösslund, P.: *Boendepre- ferenser i Storstockholm*. Statens råd för byggnadsforskning. Rapport R48:1972.

5. Küller, R.: *A semantic model for de- scribing perceived environment*. Statens råd för byggnadsforskning. Document D12:1972.

6. SIFO-undersökning: *Attityder till boendekostnader och uppfattningar om vem som bär ansvaret för höga hyror. Ungdomar 18–24 år*. Manuskript 1972.

7. SIFO-undersökning: *Attityder till boendekostnader och uppfattningar om vem som bär ansvaret för höga hyror. Individer 18–80 år*. Manuskript 1972.

8. *Undersökning om boendeönskemål i Linköpings kommun*. Linköping, statistiska meddelanden 1972:16. Stencil.

9. Walldén, M.: *Småhus eller lägenhet?* Några studier av attityder till olika bostads- typer. Statens institut för byggnadsforsk- ning. Informationsblad B1:1972.

10. Zetterberg, H. L.: System veckobuss i *Sociologisk Forskning*, nr 3, 1967.

Bilaga 5

Byggprisutveckling i bostadsbyggandet under de senaste åren

*PM utarbetad av departementssekreterare Sven Åke Andersson
(september 1973)*

Under de senare åren av 1960-talet rådde tämligen stabila byggpriser inom nyproduktionen till skillnad från förhållandena under 1960-talets mitt, då betydande prisökningar kunde registreras. Den gynnsamma utvecklingen hängde främst samman med att den tidigare mycket snabba förbättringen av boendestandarden såväl vad gäller bostädernas inre som yttre miljö dämpades. Därtill kom att den överhettning som kännetecknade byggnadsbranschen i mitten av 1960-talet mattades med resultat bl a att branschens produktivitet klart förbättrades. Byggpriserna pressades även genom den satsning som gjordes under 1960-talets senare del på stora bostadsprojekt (med minst 1 000 lägenheter), där kraven på låga kostnader var särskilt

starka. Deras prisnivå blev i viss mån en riktning för andra, mindre projekt.

Under år 1970 bröts denna utveckling och byggpriserna började ånyo stiga. Prisstegringen har ytterligare förstärkts under åren 1971 och 1972, vilket framgår av följande tabell. Uppgifterna däri avser genomsnittliga byggnads- och produktionspriser per kvadratmeter lägenhetsyta i flerfamiljshus inom exploateringsområden med preliminärt beslut om bostadslån åren 1967–1972.

Man kan konstatera en stigande ökningstakt i byggpriserna under senaste år. Enbart åren 1971–1972 steg priset per m² med drygt 13 % mot 4,5 % under föregående tvåårsperiod. Som framgår av *figur 1*, som visar den kvartalsvisa utvecklingen sedan

Priser och yta för en genomsnittslägenhet åren 1967–1972

År	Lägenhets- yta m ²	Byggnadspris ¹		Produktionspris	
		kr per m ² ly	förändr. i %	kr per m ² ly	förändr. i %
1967	75,0	916	- 0,9	977	- 1,1
1968	72,5	939	2,5	1011	3,5
1969	70,8	940	0,1	1013	0,2
1970	69,5	981	4,4	1057	4,3
1971	68,6	1039	5,9	1120	6,0
1972	67,7	1115	7,3	1203	7,4

Källa: Läneunderlagsgruppen.

¹ Exkl. kostnader för marken och dess iordningställande för bebyggelse.

första kvartalet 1971 inom flerfamiljshusbyggandet, var uppgången särskilt kraftig under fjärde kvartalet år 1971. Därefter skedde en stabilisering av byggpriserna under de tre första kvartalen år 1972. En ökning registrerades emellertid ånyo under fjärde kvartalet, som ytterligare förstärktes under andra kvartalet 1973. De senast tillgängliga uppgifterna om priserna i nyproduktionen visar således på en fortsatt relativt kraftig uppgång.

Priset per m² påverkas av ändringar i lägenhetsstorlek och lägenhetssammansättning i bostadsproduktionen resp. år. Ökningen i m²-priset under senare år skulle i någon mån ha eliminerats om lägenhetsstorlekarna varit oförändrade; sedan år 1969 har genomsnittliga lägenhetsytan minskat med tre m². Ytminskningen får dock som effekt att ökningen i totala priset per lägenhet begränsas.

I följande tablå redovisas det beräknade priset för en 3-rumslägenhet inom exploateringsområde åren 1967–1972. Totala produktionspriset var i stort sett detsamma (ca 78 000 kr) de tre första åren. Under denna period uppvägdes (den i och för sig måttliga) ökningen i m²-priset av en minskande lägenhetsyta. Därefter har produktionspriset per lägenhet stigit avsevärt och uppgick år 1972 till 90 500 kr.

Den betydande prisstegring, som ägt rum under 1970-talets första år, kan inte, som fallet var då byggpriserna steg under 1960-talets mitt, förklaras med bl.a. en ökad boen-

destandard. Tvärtom har under senare år funnits och finns i dag tendenser till en viss inskränkning i denna standard vad gäller flerfamiljshusproduktionen – som exempel kan nämnas den minskande förekomsten av grovkök och extra toaletter samt kakel i badrum etc. Denna begränsning borde givetvis få till följd en i motsvarande grad sänkt prisnivå. Den sänkning av boendestandarden som har skett genom att lägenhetsytorna minskat, verkar däremot – som sagts tidigare – höjande på m²-priset för en lägenhet. Den konstaterade prisstegringen under senare år är således delvis beroende av att lägenhetsytorna genomsnittligt blivit mindre. Prisökningarna kan dock endast till en mindre del förklaras härmed. Orsakerna är väsentligen att finna på andra håll, nämligen i prisförändringarna för rena byggnadsarbetet, för själva uppförandet av husen.

Prisutvecklingen för olika produktionsfaktorer – arbete och material – samt för allmänna omkostnader – administration, konsulttjänster m.m. – vid byggandet åter speglas i statistiska centralbyråns byggnadskostnadsindex. *Figurerna 2–7* illustrerar denna utveckling sedan januari 1969 dels enligt index för flerfamiljshus (med uppdelning på material, löner och omkostnader), dels för vissa byggnadsmaterial och utrustningsdetaljer. Kommentarer i det följande begränsas till att belysa indexserierna under senaste 6–12 månader. Under denna tid har priserna på de olika produktionsfaktorerna stigit kraftigt, inte minst materialpriserna.

Beräknat pris för en 3-rumslägenhet.

År	Lägenhetsyta m ²	Byggnadspris		Produktionspris	
		kr per m ² ly	kr per lgh	kr per m ² ly	kr per lgh
1967	82	890	73 000	951	78 000
1968	81	906	73 400	978	79 200
1969	80	902	72 200	975	78 000
1970	79	942	74 400	1018	80 400
1971	78	997	77 800	1078	84 100
1972	78	1070	83 500	1160	90 500

Källa: Låneunderlagsgruppen

Med tanke på att dagens byggnadskostnader ter sig ganska höga, inger prisökningarna på produktionsfaktorerna viss oro för hur byggnadskostnaderna i kommande nyproduktion skall utvecklas.

Mellan juli 1972 och juli 1973 höjdes totalindextalet med 11,7 %. Materialpriserna ökade under ettårsperioden med 15,1 % och arbetslönerna med 8,1 %. Prisökningarna är emellertid väsentligen koncentrerade till senaste 7–8 månader. Från november 1972 till juli 1973 steg således totala index med inte mindre än 11 %. Bakom uppgången kan bl a urskiljas en avtalsbestämd löneökning och ökning av vissa sociala avgifter, som slog igenom i index från 1 januari 1973 med 5,3 %. Denna lönehöjning bestämmer i stort lönenivån inom byggnadsfacket fram till april 1974, då ny avtalsperiod börjar löpa. Lönerna ligger således stilla under den närmaste tiden. Materialdelen av byggnadskostnadsindex har emellertid stigit betydligt mer än lönedelen under den berörda perioden, nämligen med 12,8 %. Uppgången är ovanligt kraftig i jämförelse med normal ökningstakt, liknande prisstegringar har knappast förekommit inom byggandet sedan tiden för Koreakrisen. Prisstoppet på trävaror och vissa snickerier från den 2 maj i år innebär dock en reducering av prisökningen på material från 12,8 % till ca 11 %.

Bidragande till denna ökning av materialprisindex är den senaste tidens prisutveckling på i första hand trävaror, snickerier, armeringsstål, lättbetong och värmeisoleringsmaterial, dvs. de viktigaste stombyggnads- och stomkompletteringsmaterialen. Från november 1972 till maj 1973 (tidpunkten för prisstoppet) har prisökningen således varit närmare 30 % på trävaror, medan priset på armeringsstål har ökat med 20 % fram till juli månad. Orsaken till de kraftigt höjda priserna på dessa varor är framför allt de goda avsättningsmöjligheterna på exportmarknaden. För övriga material och varuslag med huvudsakligen inhemsk avsättning har priserna inte ökat lika mycket under berörd period men i många fall likväl betydligt mer än tidigare år. Detta gäller t.ex. de produkter

som baseras på trävaror – priserna på snickerier ökade med 15–20 %. Vidare steg priset på betongvaror och murtegel med ca 10 %, på lättbetong och värmeisoleringsmaterial med 6 å 7 % osv.

Bygghäviserna i nyproduktionen påverkas direkt av prisökningar på arbetskraft och material. Under senaste tid färdigställd och nu pågående produktion berörs av de höjda materialpriserna i den mån projekten upphandlats med indexreglerade anbud, vilket är det dominerande prisbestämningssättet. För den planerade produktionen måste emellertid den hittills registrerade prisuppgången få än större verkan. Detta har även börjat komma till synes vid anbudsgivningen, som kännetecknas av stor osäkerhet vad gäller produktionens slutliga pris och tvekan inför igångsättning av nya projekt.

Prisstoppet på trävaror medför emellertid en stabilisering av prisnivån för flera produkter baserade på detta material. Eventuellt kan detta förhållande få en viss följd effekt även vad gäller prisutvecklingen för andra varuslag och medföra en allmän uppbromsning av prisökningarna på material. Man kan troligtvis vänta sig en något lugnare prisutveckling under andra halvåret 1973 än under årets första hälft. En dylik utveckling bör verka dämpande på ökningstakten i byggnadskostnaderna, vilket är av primär betydelse med tanke på omfattningen av det framtida påbörjandet. Igångsättningen av nya projekt stimuleras knappast av alltför starka, fortgående prisstegringar. Sådana kan däremot leda till ytterligare begränsningar i igångsättningen i förhållande till det i och för sig låga påbörjande som har beräknats för den närmaste tiden.

Som jämförelse med de tidigare redovisade uppgifterna om prisutvecklingen inom flerfamiljshusbyggnadet återges i följande tablå även uppgifter om motsvarande utveckling för statligt belånade gruppbyggda småhus åren 1968–1972.

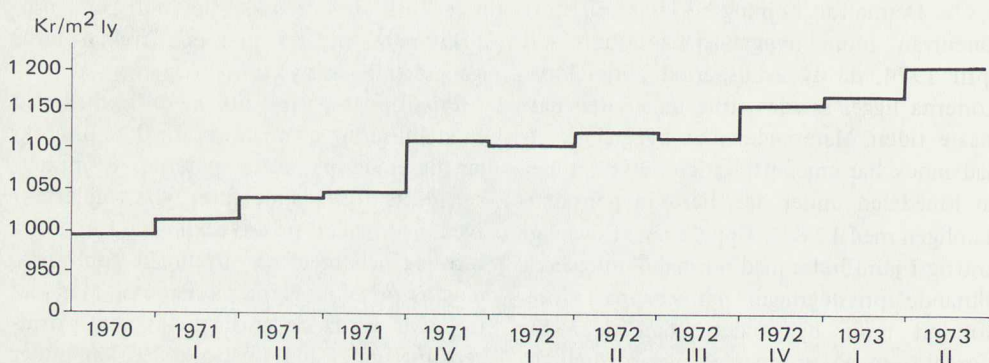
Sedan år 1968 har det genomsnittliga byggnadspriset per m² ökat med 9 % och totala produktionspriset per lägenhet med 17 %. Man kan konstatera att m²-priset är i

Priser och yta för gruppbyggda småhus åren 1968–1972.

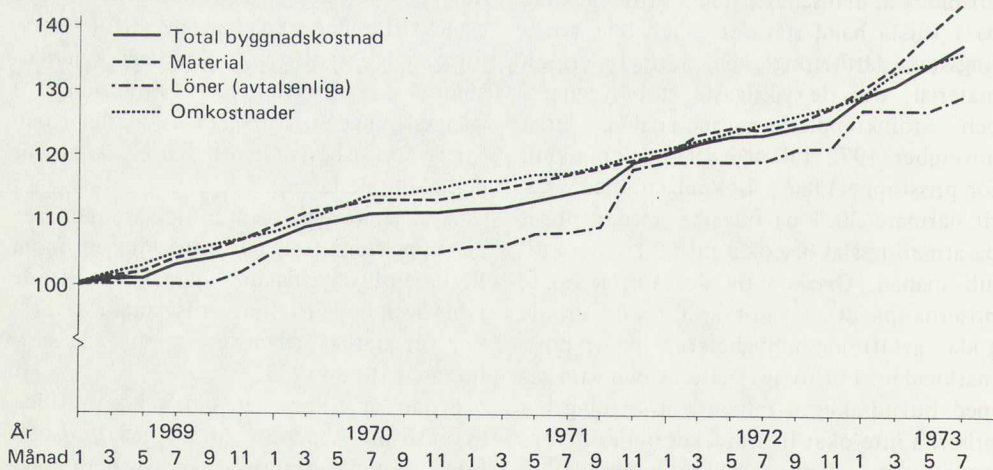
År	Bostads- yta m ²	Byggnadspris		Produktionspris	
		kr per m ² boy	kr per lägenhet	kr per m ² boy	kr per lägenhet
1968	111,5	999	111 400	1 134	126 400
1969	116,2	985	114 400	1 128	131 100
1970	113,3	1 016	115 100	1 180	133 700
1971	114,4	1 081	123 600	1 248	142 800
1972	115,3	1 093	126 100	1 283	148 000

stort sett detsamma för flerfamiljshus och gruppbyggda småhus (1 105 resp. 1 093 kr per m² år 1972). Ytskillnaden borde dock

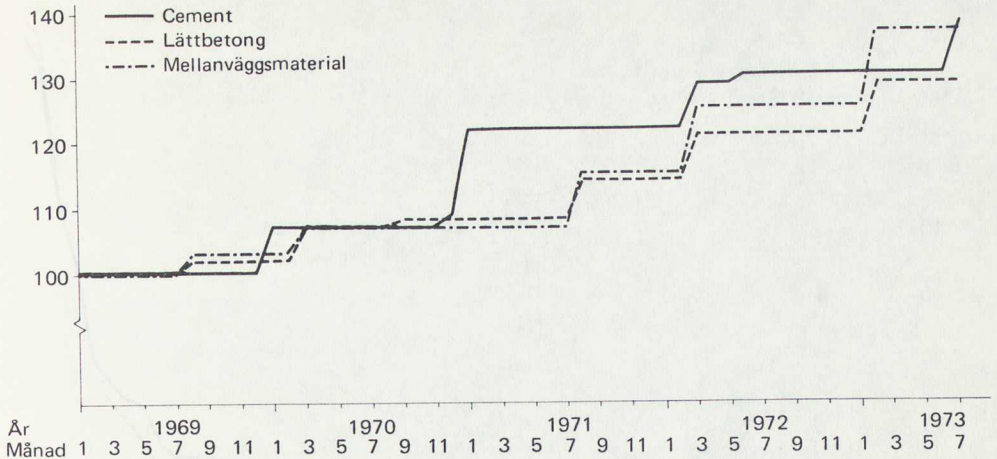
kanske ha fått större effekt på m²-priset för de gruppbyggda småhusen genom den lägre marginalkostnaden vid ytökningar.



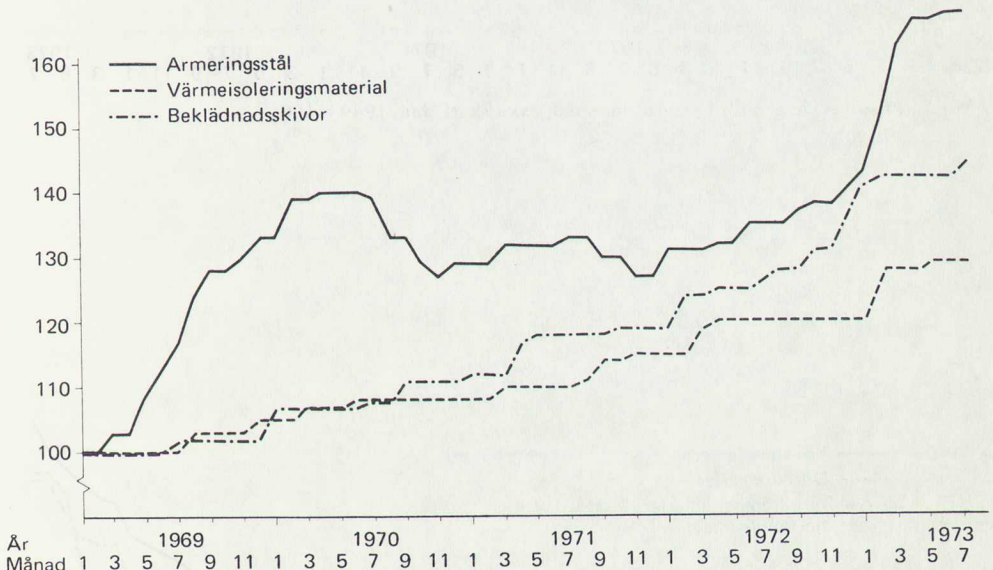
Figur 1. Byggpris per m² lägenhetsyta år 1970 och kvartalsvis 1971–1973.



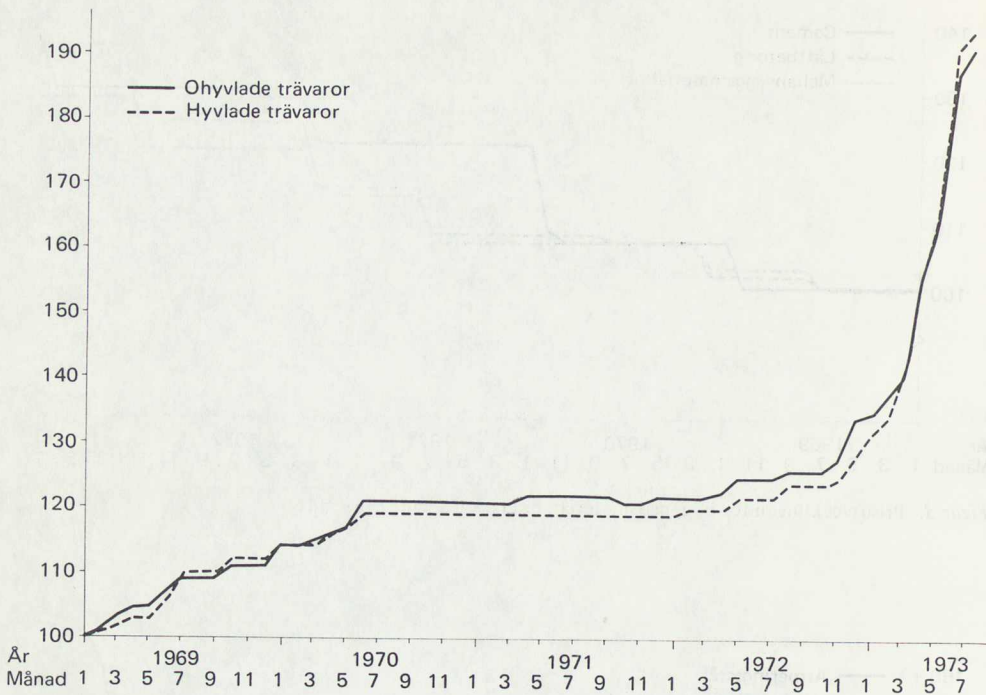
Figur 2. Byggnadskostnadsindex 1969–1973. Jan. 1969 = 100 (exkl. skatt).



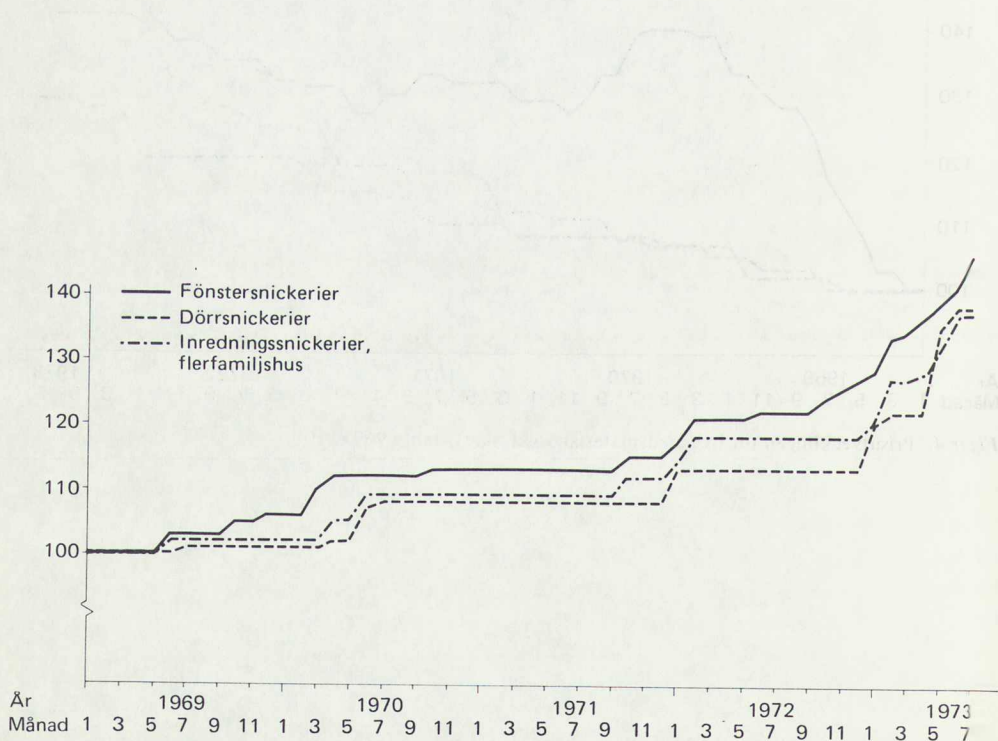
Figur 3. Prisutvecklingen för byggnadsmaterial, exkl. skatt. Jan. 1969 = 100.



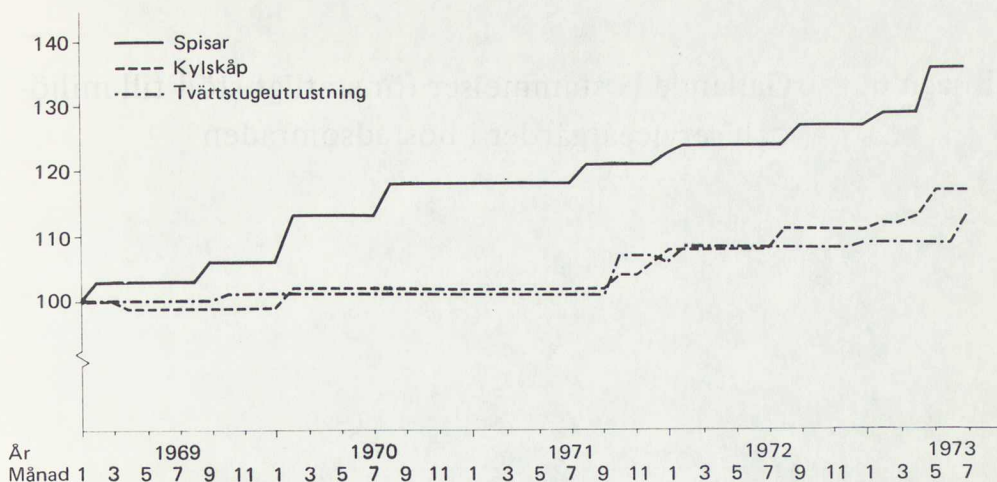
Figur 4. Prisutvecklingen för byggnadsmaterial, exkl. skatt. Jan. 1969 = 100.



Figur 5. Prisutvecklingen för byggnadsmaterial, exkl. skatt. Jan. 1969 = 100.



Figur 6. Prisutvecklingen för byggnadsmaterial, exkl. skatt. Jan. 1969 = 100.



Figur 7. Prisutvecklingen för diverse bostadsutrustning, exkl. skatt. Jan. 1969 = 100.

1. *Allmänt om bostadslån*

Statligt bostadslån kan erhållas för nybyggnad och ombyggnad. Bostadslånekungörelsen (1967:552) skiljer på utrymmen för bostadsändamål (bostäder) och utrymmen för annat ändamål (lokaler). Som bostäder respektive lokaler klassas även utrymmen m. m. som inte ingår i lägenheten. Utanför låneområdet faller teatrar, hotell, större bibliotek m. m.

Låneunderlagsberäkningar för såväl bostäder som lokaler utgår i princip från en konstruktion med schablonbelopp. Dessa omfattar tomt- och grundberedningskostnader samt vissa grundenheter (per bostadslägenhet eller per m² yta). Härtill kommer vissa tilläggsbelopp. Med bl. a. utnyttjande av s. k. Orts- och tidskoefficienter är avsikten att erhålla anpassning mellan kostnadsnivå och låneunderlag respektive pantvärde.

Under punkt 2 nedan görs en uppräknning av åtgärder som kan finansieras med statliga bostadslån. Därutöver kan belopp för vissa nyttigheter få räknas in i pantvärdet. Om så sker, höjs den övre säkerhetsgränsen för bostadslånen och möjlighet ges till ett direkt statligt kreditstöd genom att in-teckning i bättre förmånsrättsläge frigörs för underliggande lån.

För belopp som inräknas i låneunderlaget för bostäder tillämpas omfördelning av kapitalkostnaderna enligt paritetslåneprincipen. Detta innebär att kapitalkostnaden det förs-

ta året för flerfamiljshus utgår med 5,1 % (basannuiteten). Kapitalkostnaden justeras därefter årligen med hjälp av ett paritetstal (det första året = 1,00).

För belopp som inräknas i låneunderlaget för lokaler tillämpas nominella kapitalkostnadsvillkor.

2. *Lån till miljö- och serviceåtgärder*

Nybyggnad

I samband med att bostadslån beviljas för nybyggande av bostäder ingår i låneunderlaget finansiering av:

- a. lokaler som tillhandahåller varor eller tjänster som är till påtaglig nytta för de boende; nyttan skall hänföra sig i huvudsak till bostadsområdet och motsvara ett normalt servicebehov; lokaler kan vara barnstugor o. d. men också butiker,
- b. öppna parkeringsplatser (inräknas i tomt- och grundberedningskostnaderna),
- c. parker, gator och vägar m. m. (inräknas likaledes i tomt- och grundberedningskostnaderna),
- d. konstnärlig utsmyckning (högst 7 kr/m² väningsyta för bostäder och lokaler),
- e. finplanering av tomt (15 kr/m² friyta, högst 3 000 kr/lgh): iordningställande av planterings- och gräsytor, hårdgjorda ytor, plantering av träd och buskar samt skyddsåtgärder under byggnadstiden för

- bevarande av befintliga träd och terrängpartier,
- f. tomtutrustning: lekutrustning, soffor, staket, vindskydd, cykelställ och papperskorgar m. m. samt utvändiga belysningsanordningar som ej kan hänföras till ytor för områdets trafikförsörjning. Belopp utgår efter skälighetsprövning med 10 kr/m² vy, högst 1 000 kr/lgh.
- g. åtgärder för handikappanpassning på tomtmark: t. ex. anordnande av hiss mellan terrassplan.

Komplettering och ombyggnad

Ett bostadsområde kan i efterhand *kompletteras med lokaler*. Om dessa är av den art som nämns under a, kan bostadslån erhållas. Kompletteringarna kan avse barnstugor m. m. I samband med att lokaler nybyggs kan också kompletteringar och ändringar i den yttre miljön göras.

Statligt bostadslån kan vidare utgå till *ombyggnad av såväl lägenheter som lokaler*. Ingen skillnad görs numera mellan bostadsområden till vilka bostadslån tidigare utgått och sådana som finansierats på annat sätt.

Låneunderlaget vid ombyggnad motsvarar den ombyggnadskostnad som länsbostadsnämnden godkänner. Det får dock inte överstiga låneunderlaget för en motsvarande nybyggnad eller det beräknade värdet av huset i ombyggt skick.

I samband med att ombyggnadslån beviljas för bostäder och/eller lokaler, utgår också lån till andra förbättringsåtgärder. I princip kan samma åtgärder finansieras som vid nybyggnad (b—g ovan). Detta gäller även om samtidig ombyggnad inte sker av bostäder och/eller lokaler, om åtgärderna uppfyller de förutsättningar i övrigt som gäller. Exempelvis kan bostadslån erhållas för åtgärder enbart i den yttre miljön, *om avsevärda brister föreligger*.

Riksdagen har särskilt betonat vikten av att saneringsåtgärder även vidtas i förebyggande syfte.

3. *Initialstöd*

Bl. a. av arbetsmarknadsskäl kan ombyggnadsarbeten, som finansieras med statligt bostadslån och igångsättes under perioden 1.7.1973—31.12.1974, få ett särskilt bidrag, benämnt initialstöd. Bidraget utgår med 20 % av den kostnad för ombyggnaden som länsbostadsnämnden godkänner vid prövning av ansökan om bostadslån, dock med högst 6 000 kronor för varje bostadslägenhet som byggs om. I den godkända kostnaden ingår även kostnader som är att hänföra till den yttre miljön och till lokaler.

Initialstöd kan utgå endast för lägenheter i flerfamiljshus.

4. *Förbättringslån*

Förbättringslån är försett med både ränte- och kapitalsubvention och utgår under samma förutsättningar som bostadslån för ombyggnader. Denna låneform är i princip avsedd för hus med begränsad återstående livslängd (skall rivas inom ca 20 år).

5. *Samlingslokaler*

Från 1 juli 1973 utgår bostadslån och anordningsbidrag till samlingslokaler. Lånebeslut meddelas av bostadsstyrelsen, till vilken är knuten en särskild delegation för detta ändamål.

Statens offentliga utredningar 1973

Kronologisk förteckning

1. Litteraturen i skolan. U.
2. Högskolan. U.
3. Högskolan. Sammanfattning. U.
4. Fastighetstaxering. Fi.
5. Museerna. U.
6. Data och näringspolitik. I.
7. Trygghet i anställningen. In.
8. Radio i utveckling. U.
9. Fortsatt uppsökande verksamhet för cirkelstudier inom vuxenutbildningen. U.
10. Reklam III. Ställningstaganden och förslag. U. (Utkommer senare)
11. Reklam IV. Reklamens kostnader och bestämningsfaktorer. U.
12. Försöksverksamhet med yrkesteknisk högskoleutbildning. U.
13. Snyltningsbrott och sjukförsäkringsmissbruk. Ju.
14. Mål och medel i skogspolitiken. Jo.
15. Kommunal planering och detaljhandel. H.
16. Samhället och filmen. Del 3. U.
17. Teknisk översyn av studiemedelssystemet. U.
18. Styrelserepresentation för bankanställda. Lagteknisk översyn. Fi.
19. TRU:s försöksverksamhet 1967–1972. U.
20. Varudeklaration — ett medel i konsumentpolitiken. H.
21. Svensk ekonomi fram till 1977. Fi.
22. Utsökningsbalk. Utsökningsrätt XII. Ju.
23. Bättre överblick över lagar och andra bestämmelser. Ju.
24. Boendeservice 7. In.
25. Unga lagöverträdare III. Ju.
26. Lag och rätt i grundskolan. Ju.
27. Sanering III. In.
28. Styrelserepresentation för anställda i statliga myndigheter. Fi.
29. Järn- och metallmanufakturindustrin under 70-talet. I.
30. Järn- och metallmanufakturindustrin under 70-talet. Bilagor. I.
31. Revision av vattenlagen. Del 3. Vattenförbud. Ju.
32. Vägtrafiken — kostnader och avgifter. K.
33. Ränta och restavgift på skatt m.m. Fi.
34. Flygvapnets befäl. Fö.
35. Kriminologisk forskning. Ju.
36. Miljövårdens informationssystem. Förslag och motiv. Jo.
37. Miljövårdens informationssystem. Statskontorets förstudie. Jo.
38. Personal för krigsmaktens förvaltningsverksamhet. Fö.
39. God inkassosed. Ju.
40. Civilförsvarsförmåner. Fö.
41. Forskning för utveckling. U.
42. Utbildning av lärarutbildare. U.
43. Budgetreform. Fi.
44. Budgetreform. Bilagor. Fi.
45. Budgetreform. Stabiliseringspolitiska bilagor. Fi.
46. Budgetreform. Den statliga budgetens regionala effekter. Fi.
47. Högskolornas förvaltning. U.
48. Skolans regionala ledning. U.
49. Unga lagöverträdare IV. Ju.
50. Bostäder 1974-76

KUNGL. BIBL.

- JUNI 1973

STOCKHOLM

Statens offentliga utredningar 1973

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Snyltningsbrott och sjukförsäkringsmissbruk. [13]
Utsökningsbalk. Utsökningsrätt XII. [22]
Bättre överblick över lagar och andra bestämmelser. [23]
1956 års klientelundersökning rörande ungdomsbrottslingar. 1. Unga lagöverträdare III. [25] 2. Unga lagöverträdare IV. [49]
Lag och rätt i grundskolan. [26]
Revision av vattenlagen. Del 3. Vattenförbud. [31]
Kriminologisk forskning. [35]
God inkassosed. [39]

Försvarsdepartementet

Flygvapnets befäl. [34]
Personal för krigsmaktens förvaltningsverksamhet. [38]
Civilförsvarsförmåner. [40]

Kommunikationsdepartementet

Vägtrafiken – kostnader och avgifter. [32]

Finansdepartementet

Fastighetstaxering. [4]
Styrelserepresentation för bankanställda. Lagteknisk översyn. [18]
Svensk ekonomi fram till 1977. [21]
Styrelserepresentation för anställda i statliga myndigheter. [28]
Ränta och restavgift på skatt m.m. [33]
Budgetutredningen 1. Budgetreform. [43] 2. Budgetreform. Bilagor. [44] 3. Budgetreform. Stabiliseringspolitiska bilagor [45] 4. Budgetreform. Den statliga budgetens regionala effekter. [46]

Utbildningsdepartementet

Litteraturen i skolan. Separat bilagedel 4 till litteraturutredningens huvudbetänkande. [1]
1968 års utbildningsutredning. 1. Högskolan [2] 2. Högskolan. Sammanfattning. [3] 3. Försöksverksamhet med yrkesteknisk högskoleutbildning. [12] 4. Högskolornas förvaltning. [47]
Museerna. [5]
Radio i utveckling. [8]
Fortsatt uppsökande verksamhet för cirkelstudier inom vuxenutbildningen. [9]
Reklamutredningen. Reklam III. Ställningstaganden och förslag. [10] (Utkommer senare) Reklam IV. Reklamens kostnader och bestämningsfaktorer. [11]
Samhället och filmen. Del 3. [16]
Teknisk översyn av studiemedelssystemet. [17]
TRU:s försöksverksamhet 1967–1972. [19]
Forskning för utveckling. [41]
Utbildning av lärarutbildare. [42]
Skolans regionala ledning. [48]

Jordbruksdepartementet

Mål och medel i skogspolitiken. [14]
Miljökontrollutredningen. 1. Miljövårdens informationssystem. Förslag och motiv. [36] 2. Miljövårdens informationssystem. Statskontorets förstudie. [37]

Handelsdepartementet

Kommunal planering och detaljhandel. [15]
Varudeklaration – ett medel i konsumentpolitiken. [20]

Inrikesdepartementet

Trygghet i anställningen. [7]
Boendeservice 7. [24]
Sanering III. [27]
Bostäder 1974–76. [50]

Industridepartementet

Data och näringspolitik. [6]
Metallmanufakturutredningen. 1. Järn- och metallmanufakturindustrin under 70-talet. [29] 2. Järn- och metallmanufakturindustrin under 70-talet. Bilagor. [30]

Kronologisk förteckning

1. Kommunalt samarbete över de nordiska riksgränserna.
2. Nordiskt kontaktmannamöte i Mariehamn.
3. Varudeklarationssamarbeid i Norden.

