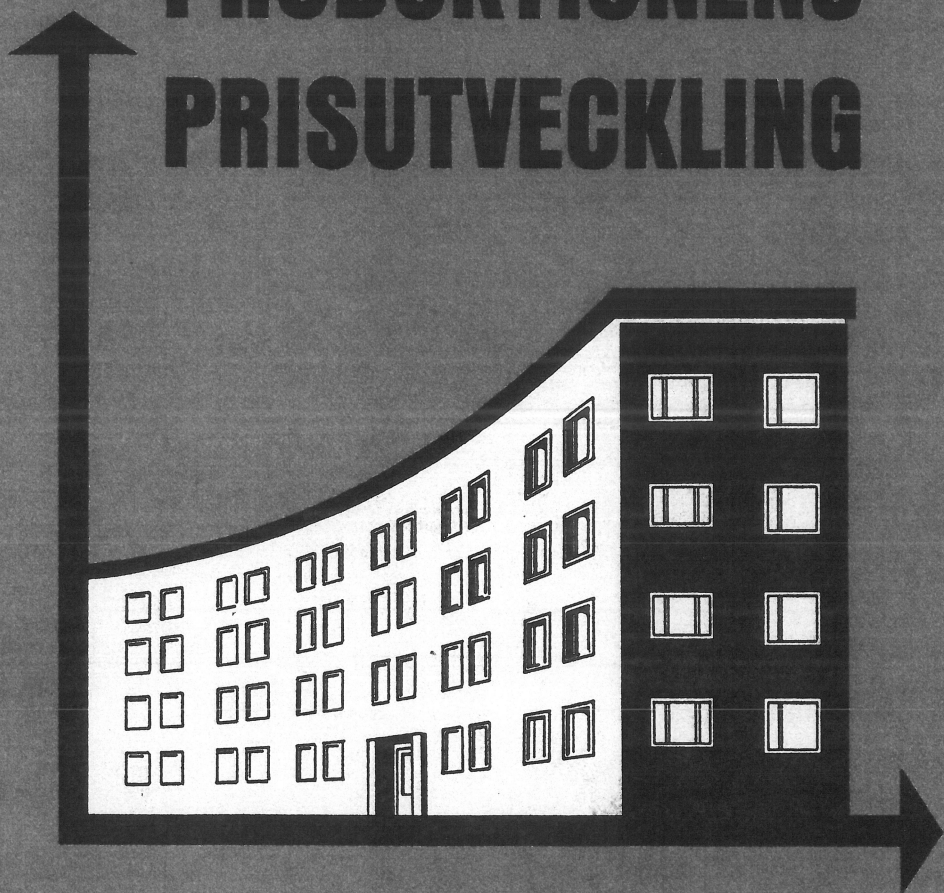


BRANKO SALAJ

**BOSTADS-
PRODUKTIONENS
PRISUTVECKLING**



INDUSTRIENS UTREDNINGSGENSKAPEN

**Bostadsproduktionens
prisutveckling**

Industriens Utredningsinstitut

Bostadsproduktionens prisutveckling

Branko Salaj

With a summary in English:
Residential construction
prices in Sweden,
1950–65

Almqvist & Wiksell, Stockholm

© Industriens Utredningsinstitut 1968

Printed in Sweden by Almqvist & Wiksells Boktryckeri AB, Uppsala 1968

Innehåll

FÖRORD	II
KAPITEL 1. UNDERSÖKNINGENS BAKGRUND OCH SYFTE	13
<i>Byggnadsprisernas betydelse för konsumenten</i>	14
<i>Något om byggnadsindustrins struktur och konkurrensförhållanden</i>	16
<i>Disposition</i>	17
KAPITEL 2. BYGGNADSPRISINDEX I TEORI OCH PRAKTIK	18
<i>Huvudtyper av byggnadsprisindex</i>	18
<i>Byggnadsprisindex i den ekonomiska litteraturen</i>	20
<i>Några svenska byggnadsprisindex</i>	22
KAPITEL 3. DET STATISTISKA MATERIALET	27
<i>Omfattning och avgränsning</i>	27
<i>Materialets användbarhet</i>	28
<i>Definitioner</i>	31
<i>Redovisningsenheter och analysperioder</i>	34
KAPITEL 4. BYGGNADSPRISERNA 1950–65	37
<i>Prisutvecklingen i landet totalt</i>	38
<i>Vissa faktorer bakom prisökningen</i>	39
<i>Regionala prisskillnader</i>	40
<i>Priser i låghus och höghus</i>	50
<i>Priser för olika byggherrekategorier</i>	52
KAPITEL 5. TOMT- OCH PRODUKTIONSPRISERNA 1950–65	58
<i>Definitioner och mätproblem</i>	58
<i>Prisutvecklingen i hela landet</i>	60
<i>Prisutvecklingen i olika regioner</i>	63
<i>Tomtpriserna vid hög- och låghusbebyggelse</i>	65
<i>Tomtpriserna för olika byggherrekategorier</i>	65
KAPITEL 6. KVALITETSFÖRÄNDRINGAR OCH BYGGNADSPRISERNAS UTVECKLING	67
<i>Kvalitetsproblemet i olika indexkonstruktioner</i>	67
<i>Kvalitetsproblemet i undersökningen</i>	69

	<i>Standardkomponent I: Lägenhetens storlek</i>	70
	<i>Standardkomponent II: Lägenhetens utrustning</i>	72
	<i>Husets omgivning och miljö</i>	80
	<i>Sammanfattning</i>	83
KAPITEL 7.	SAMMANFATTNING	85
	<i>Prisutvecklingen för den färdiga produkten</i>	85
	<i>Kvalitetsförändringarnas inverkan på prisutvecklingen</i>	86
	<i>Byggnadspriser och hyresutveckling</i>	87
	<i>Bostadsbyggandets produktivitet</i>	89
BILAGA A.	BOSTADSSTYRELSENS KORTMATERIAL OM BELÅNING AV FLERFAMILJSHUS	91
	<i>Materialets omfattning och representativitet</i>	92
	<i>Undersökningens variabler</i>	93
	<i>Standardisering av prisnivåer och utveckling</i>	98
BILAGA B.	SPECIALUNDERSÖKNINGAR	100
	<i>Uppgiven produktionskostnad och faktiskt produktionspris i bostadsrättsföreningar anslutna till ett rikskooperativt förbund 1957-64</i>	100
	<i>Tomtpriser 1953 och 1963 — en specialundersökning av 5 %-igt urval</i>	103
	<i>Parkeringsplatser 1953 och 1963</i>	109
	<i>Kvartersmark i anslutning till nybyggda flerfamiljshus — en specialundersökning avseende år 1953, 1963 och 1965</i>	115
BILAGA C.	TABELLER	119
BILAGA D.	BYGGNADSKOSTNADER I FLERFAMILJSHUS 1953, 1958 OCH 1963 — SAMMANFATTNING AV EN URVALSUNDERSÖKNING	173
	<i>Urval</i>	173
	<i>Definitioner</i>	176
	<i>Kontoplan</i>	177
	<i>Resultat</i>	179
SUMMARY		185
List of figures		190
List of tables		190
LITTERATUR		194
FÖRTECKNING ÖVER FIGURER		
1.	Jämförelse mellan olika byggindex för flerfamiljshus och konsumentprisindex 1950-65	24
2.	Förhållandet mellan undersökningens »byggnadspriskoefficient» och bostadsstyrelsens byggnadskostnadskoefficient i A-regioner, vägt genomsnitt 1960-63	42

3. Relativt byggnadspris i olika A-regioner, vägt genomsnitt 1950-63 43
 4. Procentuella avvikelser i byggnadspriset per m² hyresyta mellan olika landsdelar och hela landet 1950-65 45
 5. Relativ fördelning av färdigställd hyresyta på olika landsdelar 1950-65 46
 6. Procentuella avvikelser i byggnadspriset per m² hyresyta mellan hus med olika antal våningsplan och hela produktionen, vägt genomsnitt 1950-65 50
 7. Genomsnittlig lägenhetsstorlek för olika byggherrekategorier 1950-65 54
 8. Byggnadsprisernas relativa avvikelser i olika landsdelar från byggnadspriset per m² hyresyta i hela landet, genomsnitt 1950-65 60
 9. Tomtprisernas relativa avvikelser i olika landsdelar från tomtpriset per m² hyresyta i hela landet, genomsnitt 1950-65 60
 10. Tomtprisernas relativa avvikelser i olika typer av A-regioner från tomtpriset per m² hyresyta i hela landet, genomsnitt 1950-65 62
 11. Undersökningens kvalitetsrensade byggnadsprisindex jämfört med statistiska centralbyråns byggnadskostnadsindex och bostadsstyrelsens värderingsindex 1950-65 88
- D : 1. Byggnadskostnadernas procentuella fördelning 1953, 1958 och 1963 182

FÖRTECKNING ÖVER TABELLER

1. Byggnadspriser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i hela landet 1950-65 38
2. Byggnadsprisets beroende av landsdel och byggherrekategori i låghus 1950-63 47
3. Huvudeffekterna av prisvariationen i låghus mellan byggherrekategorier 1952, 1957 och 1959 47
4. Byggnadspriser i nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i olika landsdelar 1950, 1953, 1958, 1963 och 1965 49
5. Byggnadspris i höghus i olika landsdelar, vägt genomsnitt 1950-65 51
6. Byggnadspriser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus. Låghus och höghus 1950, 1953, 1958, 1963 och 1965 52
7. Byggnadspriset för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus för olika byggherrekategorier i hela landet 1950, 1953, 1958, 1963 och 1965 55
8. Byggnadsprisets ökning för olika byggherrekategorier genomsnitt 1953-65 56
9. Relativa byggnadsprisnivåer för olika byggherrekategorier och för hus av olika höjd genomsnitt 1950-65 57
10. Tomt- och produktionsprisernas utveckling 1950-65 59
11. Tomt- och produktionspriser i nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i olika landsdelar 1950, 1953, 1958, 1963 och 1965 61
12. Relativt tomtpris i kranskommuner vägt genomsnitt 1950-65 62
13. Tomtpriser för låg- respektive höghus i Stockholms- och Göteborgs-regionerna 1950-63 63

14. Tomt- och produktionspriser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i olika byggherrekategorier i hela landet 1950, 1953, 1958, 1963 och 1965 64
15. Tomtprisets ökning för olika byggherrekategorier standardiserad med avseende på landsdel och hushöjd 1953-65 65
16. Relativt tomtpris i olika landsdelar, kommuntyper och byggherrekategorier vägt genomsnitt 1950-65 66
17. Frekvenstal för lägenhetsstorlekar och bostadsstyrelsens lägenhetskoefficienter 71
18. Förekomst av lägenheter i höghus i % av alla nyproducerade färdigställda lägenheter i flerfamiljshus 1953 och 1963 74
19. Procentuell fördelning på stora och små lägenheter i alla nyproducerade flerfamiljshus 1953 och 1963 74
20. Bilplatstäthet och fördelning på garage och parkeringsplatser i nyproducerade flerfamiljshus 1953 och 1963 81

FÖRTECKNING ÖVER TABELLER I BILAGOR

- A: 1. Antal färdigställda lägenheter i flerfamiljshus 1950-65 93
- A: 2. Höghusens relativa andel av den totala lägenhetsproduktionen i olika landsdelar 1953, 1963 och 1965 97
- A: 3. Låneärendenas procentuella fördelning efter antal lägenheter per låneärende i hela landet 1950-65 98
- A: 4. Låneärendenas procentuella fördelning efter antal lägenheter per låneärende inom olika byggherrekategorier genomsnitt 1950-65 98
- B: 1. Jämförelse mellan produktionskostnad i bostadsstyrelsens material och i de ekonomiska planerna — ett rikskooperativt förbund 1956-64 101
- B: 2. Regional jämförelse mellan produktionskostnad i bostadsstyrelsens material och i de ekonomiska planerna — ett rikskooperativt förbund genomsnitt 1956-64 102
- B: 3. Urvalets sammansättning i intensivundersökningen av tomtpriserna 1953 och 1963 104
- B: 4. Urvalets fördelning på olika byggherrekategorier 1953 och 1963 105
- B: 5. Förhållandet mellan köpår och byggår i intensivundersökningen av tomtpriserna 1953 och 1963 106
- B: 6. Förhållandet mellan köpeskillning och markpris i låneansökan i intensivundersökningen av tomtpriserna 1953 och 1963 107
- B: 7. Biluppställningsplatser enligt lånehandlingar i olika landsdelar 1953 och 1963 112
- B: 8. Regional förekomst av parkeringsplatser enligt olika redovisningsprinciper 1963 113
- B: 9. Faktisk parkeringstäthet och parkeringstäthet enligt uppgifter i låneansökan i vissa landsdelar 1963 114

- B: 10. Tomtmarkens relativa fördelning på olika komponenter i hela landet exkl. Stockholm och Göteborg 1953 och 1963 114
- B: 11. Fördelning av undersökta kvarter med avseende på år för stadsplanens fastställelse i olika landsdelar 117
- B: 12. Antal undersökta stadsplaner och kvarter i olika landsdelar 1952, 1962 och 1964 117
- B: 13. Kvartersexploateringstal enligt byggnadsstyrelsens stadsplanematerial i olika landsdelar 1952, 1962 och 1964 118
- C: 1. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i olika landsdelar 1950-65 120
- C: 2. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i A-regionernas centralorts- och kranskommuner inom olika landsdelar 1950-65 124
- C: 3. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i låg- och höghus i hela landet 1950-65 132
- C: 4. Prisutvecklingen för låg- och höghus i hela landet 1950-65 133
- C: 5. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i låg- och höghus i olika landsdelar 1950-65 134
- C: 6. Standardberäknad utveckling av byggnadspriset per m² lägenhetsyta i hela landet 1950-65 142
- C: 7. Byggnadspriset per m² hyresyta i hus av olika höjd och inom olika byggherrekategorier i hela landet 1950-65 143
- C: 8. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus inom olika byggherrekategorier i hela landet 1950-65 144
- C: 9. Prisutvecklingen inom olika byggherrekategorier i hela landet 1950-1965 146
- C: 10. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus uppförda för kommuner och kommunala bostadsföretag i olika landsdelar 1950-65 148
- C: 11. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus uppförda för riks-köoperativa byggherrar i olika landsdelar 1950-65 152
- C: 12. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus uppförda för övriga köoperativa byggherrar i olika landsdelar 1950-65 156
- C: 13. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus uppförda för enskilda byggherrar i olika landsdelar 1950-65 160
- C: 14. Standardberäknad utveckling av byggnadspriset per m² hyresyta inom olika byggherrekategorier i hela landet 1950-65 164
- C: 15. Byggnadspriset per m² hyresyta inom olika byggherrekategorier och för hus av olika höjd i olika landsdelar, vägt genomsnitt 1950-65 166
- C: 16. Byggindex för flerfamiljshus och konsumentprisindex 1950-65 167
- C: 17. Förhållandet mellan byggnadspriskoefficient och bostadsstyrelsens byggnadskostnadskoefficient i A-regioner vägt genomsnitt 1960-63 168
- C: 18. Relativt byggnadspris per m² hyresyta i A-regioner i förhållande till hela landet 1950-63 169
- C: 19. Procentuella avvikelser i byggnadspriset per m² hyresyta mellan olika landsdelar och hela landet 1950-65 170

- C: 20. Procentuell fördelning av färdigställd hyresyta inom olika landsdelar 1950-65 170
- C: 21. Procentuella avvikelser i byggnadspriset per m² hyresyta och produktionens fördelning på olika våningsplan i hela landet, vägt genomsnitt 1950-65 171
- C: 22. Tomtprisernas relativa avvikelser i olika landsdelar från tomtpriset per m² hyresyta i hela landet 1950-65 171
- C: 23. Tomtprisernas relativa avvikelser i olika A-regionstyper från tomtpriset per m² hyresyta i hela landet, vägt genomsnitt 1950-65 172
- D: 1. Trevåningshus i bostadsstyrelsens kortmaterial och i IUI:s urval 1953, 1958 och 1963 174
- D: 2. Kostnadsundersökningens urval 1953, 1958 och 1963 175
- D: 3. Kostnadernas absoluta fördelning för ett urval av trevåningshus 1953, 1958 och 1963 180
- D: 4. Jämförelse av byggnadskostnader i urvalet och byggnadspriser i trevåningshus enligt bostadsstyrelsens kortmaterial 1953, 1958 och 1963 180
- D: 5. Kostnadernas relativa fördelning för ett urval av trevåningshus 1953, 1958 och 1963 181
- D: 6. Procentuell fördelning av byggnadskostnaderna för trevåningshus byggda av ett mellansvenskt byggföretag 1955-64 183
- D: 7. Fördelning av byggnadskostnader i IUI:s urval och det jämförda mellansvenska byggföretagets projekt 1953, 1958 och 1963 — en sammanfattning 183

Förord

Pris-, kostnads- och produktivitetens utvecklingen inom bostadsbyggandet har under senare år kommit att inta en allt mera framträdande roll i den samhällsekonomiska debatten. Många faktorer såsom produktionens heterogena karaktär, geografiska skillnader, och brister i det tillgängliga statistiska materialet har försvårat möjligheterna att mäta den faktiska prisutvecklingen inom bostadssektorn.

Föreliggande undersökning syftar till att på grundval av ett tidigare inte bearbetat material ge en mera realistisk bild av prisutvecklingen under efterkrigstiden. Härigenom hoppas vi bl. a. att det även skall bli möjligt att på ett mera inträngande sätt bedöma orsaksförhållandena bakom hyresutvecklingen.

Undersökningen har utförts av fil. kand. Branko Salaj. Författaren har i sitt arbete på olika sätt fått hjälp av en rad myndigheter, organisationer, företag och enskilda experter, för vilket institutet vill framföra ett varmt tack. Särskilt skall här nämnas bostadsstyrelsen som välvilligt låtit författaren ta del av och utnyttja ett omfattande statistiskt material rörande statsbelånade flerfamiljshus. Vid materialets bearbetning och kollationering har tjänstemän på olika nivåer inom bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna lämnat värdefull hjälp. Byggnadsstyrelsens tidigare stadsplanebyrå har också verksamt bidragit vid en kompletterande undersökning av stadsplaneärenden för vissa år.

Planläggningen av undersökningen har skett i samarbete med en rådgivande grupp bestående av civilingenjörerna Harald Alexanderson, Boris Blomgren och Erik Östhol. Preliminära delresultat av undersökningen har redovisats för experter inom bostads- och byggnadsstyrelsen, Statens institut för Byggnadsforskning, Svenska Byggnadsentreprenörföreningen, HSB, Riksbyggen, SABO samt för den statliga byggnadsindexutredningen. Många värdefulla synpunkter har därvid framkommit som påverkat framställningen. Motsvarande gäller för bedömningarna av de priseffekter som uppkommit som följd av standardförändringar i bostadsproduktionen under undersökningsperioden, där hjälp erhöles av en särskild expertgrupp bestående av ingenjörerna Anders Assis, Ingvar Jargin och Karl-Evert Gustavson. Ingenjör Assis har även i övrigt medverkat som konsult vid

utformningen av flera avsnitt i utredningen och hans långa erfarenhet av den statliga värderingsverksamhetens skiftningar har varit av stort värde för författaren. Professor Erik Ruist vid Handelshögskolan i Stockholm har givit synpunkter på utredningen bl. a. beträffande de använda statistiska metoderna, vilket medfört väsentliga förbättringar vid materialets bearbetning.

För genomförande av undersökningen har bidrag erhållits från Svenska Byggnadsindustriförbundet för vilket institutet vill framföra ett varmt tack.

Stockholm i maj 1968.

Lars Nabseth.

Undersökningens bakgrund och syfte

Pris- och kostnadsutvecklingen inom bostadsbyggandet har särskilt på senare år livligt uppmärksammats i den offentliga debatten. Därvid har ofta framförts uppfattningen, att byggnadsindustrins produktivetsförbättringar går långsamt och att detta i förening med frånvaron av internationell konkurrens lett till kraftiga prishöjningar på byggnadsindustrins produkter när efterfrågan stigit inom landet. Denna åsikt har för övrigt inte varit begränsad enbart till Sverige — den återkommer i de flesta industriländer. En amerikansk forskare sammanfattade exempelvis motsvarande uppfattningar i USA på följande sätt:¹

»Man vet inte mycket om produktionsvolymen, produktiviteten och pristrenderna i byggnadsindustrin. Man har ändå en känsla av att denna jätteindustris prestation släpat långt efter den amerikanska ekonomin i dess helhet. Ekonomerna har skyggat för detta forskningsområde, då tillgänglig statistik ansetts vara otillfredsställande och opålitlig. Saken blev därför mer eller mindre avgjord i förväg genom populärpressen, som företrädde en helt deciderad linje.

Industrin är, som en författare skrev, känd för sin ... 'otroliga ineffektivitet' ... (särskilt bostadsbyggandet). Som en förklaring till ... 'varför nybyggda hus kostar så mycket' ... uppgav han att ... 'bostadsbyggare är tvungna att använda slösaktiga och obsoleta tekniska lösningar och material, att de forskar litet eller inte alls ... [och] är bundna av en mängd föråldrade föreskrifter'.²

I vårt land, med dess starka inriktning på utrikeshandel, har i förgrunden ofta stått frågan om byggnadssektorns betydelse för kostnadsutvecklingen inom andra, för internationell konkurrens, mer utsatta sektorer av näringslivet. Huvudorsaken till intresset för byggnadsprisernas utveckling har dock varit deras inverkan på konsumenternas bostadsutgifter.

¹ D. C. Dacy, Productivity and price trends in construction since 1947, *The Review of Economics and Statistics*, November 1965, s. 406–419.

² Dacys citat avser artikeln »Why homes cost too much» av A. M. Watkins i *The Saturday Evening Post*, September 21, 1963.

BYGGNADSPRISERNAS BETYDELSE FÖR KONSUMENTEN

Bostadsutgiften är en betydande post i konsumentens budget. Till följd av hyresregleringen i Sverige har ofta en stor klyfta uppstått mellan hyrans andel av inkomsten för hyresgäster i det äldre bostadsbeståndet jämfört med motsvarande andel för hyresgäster i nybyggda hus. Enligt IUI:s konsumtionsutredningar utgjorde bostadskonsumtionen exklusive bränsle och elektricitet år 1964 endast ca 9% av total privat konsumtion eller 8% av inkomsten före skatt. I hus, färdigställda år 1965, uppskattades t. ex. hyran för en trerumslägenhet till nära en tredjedel av den totala konsumtionen i en familj med ca 20 000 kronors inkomst (medianinkomst för gifta män, exklusive andra familjemedlemmars eventuella inkomster och familjebostadsbidraget).³

Bostadsutgiften påverkas kraftigt av förhållandena på kapitalmarknaden då hyran till ca 2/3 består av kapitalkostnader och till ca 1/3 av driftskostnader. Kapitalkostnadsdelens sammansättning är i sin tur bestämd av amorterings- och räntevillkoren.

Antag att de i huset nedlagda produktionskostnaderna amorteras i form av ett annuitetslån på 50 år och med 7%-ig annuitet. Denna annuitetsprocent motsvarar en räntesats på 6,75%. Under lånetidens första tiotal år skulle då räntan svara för upp till 97% av kapitalkostnaden och även under låneformer med lägre ränta och kortare amorteringstid utgör räntedelen en betydande del av kapitalkostnaden. Under de institutionella förhållanden som rådde år 1965 räknade man sålunda med att räntekostnaderna uppgick till ca 3/4 av hyrans (subventionerade) kapitalkostnadsdel. En ökning av räntenivån med en *procentenhet* skulle i ett sådant läge medföra en ökning av hyran med drygt 12%.⁴

Produktionskostnadsförändringens genomslag på hyran är (i varje fall på kort sikt) som regel betydligt mindre. För att under de institutionella förhållanden som rådde 1965 framkalla en hyreshöjning med 12% (som ovan) skulle produktionskostnaderna t. ex. ha behövt stiga med ca 20%.⁵

Bostadssektorn är, vid sidan av jordbruket, det enda stora område i den svenska samhällsekonomin, för vilket krigstidens regleringssystem behållits, om än i delvis förändrad form och med modifierade målsättningar. Hela efterkrigsperioden har präglats av efterfrågeöverskott på bostäder och de maximihyror, som fastställts av de reglerande myndigheterna, har med få undantag också tillämpats. Bindningen av hyran till anskaffnings-

³ Se G. Albinsson & G. Endrédi, *Den privata konsumtionen 1950-1970*, Industriens Utredningsinstitut, Stockholm 1966, s. 9 samt Bostadspolitiskt kreditstöd, *SOU* 1966: 44, s. 62-67.

⁴ Enligt en kalkyl av Sven Dahlberg i föredrag vid Arosmässan 1965 (tidskriften *Byggnadsindustrin*, särtryck 1965) skulle det genomsnittliga (subventionerade) ränteläget då ha varit 3,6%, räntekostnaden 31 kr/m² lägenhetsyta och hyran för samma ytenhet 70 kr. Effekten av en ränteökning med en procentenhet blir då $0,010/0,036 \times 31/70 = 0,28 \times 0,44 = 0,123$.

⁵ Kapitalkostnadsdelen i kalkylen i föregående fotnot var 59%. $0,20 \times 0,59 = 0,12$.

kostnaderna i hus byggda efter 1942 har varit en central del av den förda bostadspolitiken.

När villkoren på kapitalmarknaden förändras kommer »självcostnadsprincipen» även vid oförändrade produktionskostnader i konflikt med den förda bostadspolitiken målsättning att förhindra hyressplittring mellan likvärdiga bostäder av olika årgångar. För att utjämna effekten av kapitalkostnadsförändringarna och trygga hyrespariteten i tiden infördes under 1940-talet en omfattande subventionering av bostadsproduktionens kapitalkostnadssida.

Avsikten var att några varaktiga subventioner inte skulle behöva utgå för bostadshusen. Detta blev emellertid icke fallet. Det gap som uppkom mellan hyra och underliggande kostnader under 1940-talet och i början av 1950-talet, har visserligen på senare år minskat, men är långtifrån eliminerat. I mitten av 1960-talet täcktes drygt 1/4 av hyran i nyproducerade lägenheter av statsmedel.⁶ Den hyresstegrande effekten av den sedan mitten av 1950-talet företagna avvecklingen av vissa kapitalkostnadssubventioner har förstärkts av riksbankens övergång till en rörlig och genomsnittligt högre räntepolitik. En jämförelse mellan hyres- och konsumentprisstegetingen (se tablån nedan) åskådliggör i grova drag storleken av den förskjutning av de relativa priserna för bostadstjänster, som uppstod under krigsåren. Av tablån framgår också effekterna av subventionernas partiella avveckling sedan mitten av 1950-talet. Hyrorerna ökade mellan 1939 och 1953 med endast 1/4 av konsumentprisernas motsvarande ökning. Upprätthållandet av 1939 års hyror var under denna period vägledande vid utformningen och storleken av subventionerna i nybebyggelsen. Under den därpå följande 12-årsperioden 1953-65 ökade hyrorerna däremot drygt 50% mer än konsumentpriserna främst beroende på att hyrorerna i flerfamiljshus byggda under efterkrigstiden ökade med hela 89%, dvs. nästan dubbelt så mycket som konsumentpriserna.⁷

Period	Ökning i procent	
	Hyra i flerfamiljshus	Konsumentprisindex
1939-53	24	105
1953-65	74	48
1939-65	116	203

Under perioden som helhet har hyrorerna stigit långsammare än konsumentpriserna och realhyran har således sjunkit med ca 40%.

⁶ Bostadspolitiskt kreditstöd, *SOU* 1966: 44, s. 183.

⁷ För tiden 1953-55: Antagande om samma hyreshöjning i efterkrigstidens hus som i det övriga husbeståndet. Sedan 1955: SCB:s hyresindex för efterkrigshus.

NÅGOT OM BYGGNADSINDUSTRINS STRUKTUR OCH KONKURRENSFÖRHÅLLANDEN

Prisutvecklingen inom bostadsbyggandet påverkar inte enbart hyresbildningen. Förädlingsvärdet av byggnads- och anskaffningsproduktionen uppgick år 1965 till ca 9,2 miljarder kronor eller knappt 9% av bruttonationalprodukten. Härav torde bostadssektorn svara för drygt 1/3. Pris- och kostnadsutvecklingen inom byggnadsproduktionen påverkar kostnaderna inom andra näringsgrenar såväl i kraft av sektorns storlek som dess spridning över hela landet.

Höga transportkostnader för tunga och skrymmande byggnadselement har medverkat till en geografisk bundenhet av produktionen och till uppkomsten av nationella och regionala egenheter. Dessa tar sig uttryck i tekniska bestämmelser samt i entreprenadkontraktens och kollektivavtalens utformning.⁸ Marknaden avskärmas därigenom i praktiken i betydande utsträckning från internationell konkurrens och övergången till industriell produktion i långa serier försvåras.

Byggnadsproduktionens krav på insats av fast kapital är dock mycket låga jämfört med andra industrigrenar. Den låga kapitalinsatsen i förening med vidsträckt etableringsmöjligheter tenderar skapa hård inbördes konkurrens och rörlighet inom företagsbeståndet.

Visserligen svarar ett 10-tal av de största företagen för ca 20% av marknaden (Skånska Cementgjuteriet — med en koncernomslutning på dryga 1,6 miljarder kronor — svarar för ca 8% av den totala byggnadsvolymen) men inom flertalet av dessa storföretag överväger anläggningsarbeten, där kapitalintensiteten och behovet av högkvalificerad projekterings- och ledningspersonal är störst. Inom bostadsbyggandet däremot är inslaget av småföretag stort. Antalet fast organiserade byggnads- och installationsföretag med någorlunda kontinuerlig produktion torde vid mitten av 1960-talet uppgå till minst 3 000.

Konkurrensen förstärks genom byggnadsföretagarens mellanställning som entreprenör. Produkten utformas oftast av fristående arkitekter och konstruktörer och beställaren-byggherren utser entreprenören.

Även på tillverkningsstadiet saknar byggföretagaren ofta fullt ansvar för alla de insatta produktionsresurserna. Beställaren ikläder sig sålunda ofta rollen av samordnare mellan de olika entreprenörerna (schaktning, »egentligt» byggnadsarbete, målning, installation av elektricitet, vatten och avlopp etc.). Genom arbetskraftens svaga företagsanknytning och orege bundna anställningsförhållanden har även byggnadsarbetarna inte så sällan kommit att agera gentemot byggföretaget som fristående underentreprenörer.

Den hårda konkurrensen garanterar emellertid inte största effektivitet. I den mån t. ex. utformningen av produkten från byggherrens, arki-

⁸ Tekniska bestämmelser är numera enhetliga (se byggnadsstyrelsens anvisningar till byggnadsstadgan BABS 1960 och en revision av dessa anvisningar i februari 1966).

tektens och konstruktörernas sida i stor utsträckning sker utan beaktande av produktionstekniska synpunkter kan den leda till ineffektiv användning av resurserna. Samarbetsformerna mellan de agerande är med andra ord lika viktiga som själva förekomsten av konkurrens för att få en effektiv produktion.

DISPOSITION

Syftet med föreliggande arbete är att undersöka hur byggnadspriserna inom bostadssektorn utvecklats sedan 1950 då tillgängliga index på ett tillfredsställande sätt kan anses mäta denna utveckling.⁹ Med ledning av erhållna resultat har vi också sökt kvantifiera hur stor del av hyreshöjningarna sedan mitten av 1950-talet, som kan tillskrivas denna prisutveckling under samma tid. Ca 2/3 av bostadsproduktionen efter kriget har bestått av flerfamiljshus och vår undersökning har av skäl, som redovisas i kapitel 3, begränsats till denna sektor.

I kapitel 2 lämnas en kritisk översikt över vissa typer av byggindexkonstruktioner och över utvecklingen i tiden av några av de svenska serierna.

Analysen inriktas därefter på att följa utvecklingen av byggnadspriserna under 1950-talet och första hälften av 1960-talet på grundval av ett före denna undersökning endast delvis bearbetat material från bostadsstyrelsen. Materialet och beräkningsmetoderna beskrivs i kapitel 3 samt i bilaga A. Analysen av byggnadspriserna företas i kapitel 4 medan tomtpriser och totala produktionspriser behandlas i kapitel 5. Båda dessa kapitel avser prisindexberäkningar, som inte rensats för inträffade kvalitetsförändringar. Värdet av sådana förändringar uppskattas i kapitel 6, och de där erhållna resultaten används för att i det avslutande kapitlet framräkna ett »nettoprisindex» justerat för kvalitetsändringar.

I bilaga D redovisas resultat av en specialundersökning rörande byggnadskostnadernas sammansättning och utveckling i ett mindre urval av flerfamiljshus.

⁹ Förvånansvärt nog har denna fråga inte varit föremål för någon mera ingående undersökning i vårt land under senare år. Under 1967 tillsattes dock en statlig utredning, som bl. a. har till uppgift att konstruera ett byggnadsprisindex.

Byggnadsprisindex i teori och praktik

Nybyggda bostäder visar stora inbördes olikheter beträffande utformning, utrustning och belägenhet. Det är därför svårt att jämföra kostnader och priser för olika bostäder.

I flera länder, däribland Sverige, har man ofta sökt mäta bostadsproduktionens prisutveckling genom att välja en eller ett fåtal någorlunda väldefinierade bostadstyper och följa prisförändringarna på de produktionsfaktorer, som ingår i tillverkningen. Den utbredda användningen av dylika faktorprisindex torde bl. a. bero på att liknande konstruktioner används i s. k. entreprenadindex. Inte minst i vårt land har indexregleringar av entreprenadavtal med hänsyn till fortgående löne- och prisstegringar under byggnadstiden kraftigt ökat under efterkrigstiden.

Stark kritik har riktats mot faktorprisindex som mått på produktens prisutveckling. I föreliggande kapitel berörs därför först några huvudtyper av index och hur de behandlats i den ekonomiska litteraturen. Mot denna bakgrund lämnas sedan en kort beskrivning av konstruktionen och utvecklingen i tiden av vissa i Sverige förekommande indexserier.

HUVUDTYPER AV BYGGNADSPRISINDEX

Indexserier, som syftar till att visa pris- eller kostnadsutvecklingen inom byggnadsindustrin, kan i princip vara av tre olika slag nämligen: faktorpris-, produktkostnads- och produktprisindex.¹

Faktorprisindex mäter prisutvecklingen på produktionsfaktorerna vid oförändrad byggteknik och byggorganisation.

Produktkostnadsindex, eller byggnadskostnadsindex, visar utvecklingen av byggnadskostnaderna för den färdiga produkten vid föränderlig teknik och organisation, dvs. med hänsyn till produktivitetsutvecklingen.

¹ En kort diskussion av dessa indextyper lämnas i Delegationens för statistikfrågor betänkande *Den statliga bostads- och byggnadsstatistikens framtida organisation* av den 5 oktober 1964, stencil.

Produktprisindex, eller byggnadsprisindex, mäter prisutvecklingen för den färdiga produkten. I motsats till de två föregående serierna, som visar prisförändringarna på faktorsidan, söker detta index fånga prisutvecklingen från efterfrågesidan. Förutom de poster, som ingår i produktkostnadsindex, omfattar ett produktprisindex även företagarens vinst (eller förlust), vid sidan av hans »normala» ersättning för företagsledning.

Inom varje indextyp kan givetvis förekomma en mängd varianter beroende på urvalets omfattning, val av vägningstal och vägningsförfarande, metoder för insamling av data etc.

Alla tre indextyperna åsyftar i princip en kvalitetsmässigt oförändrad produkt. Behovet att rensa serierna för effekten av kvalitetsförändringar är med andra ord gemensamt för dem. Detta behov är dock, som inledningsvis berörts, skenbart något mindre i fråga om faktorprisindex, som i regel avser en produkt av given kvalitet och utformning. Problemet med detta index är i stället, att produkten och det produktions sätt, som ligger till grund för den valda kostnadsstrukturen, lätt kan bli obsoleta. Även produktionsfaktorer kan ändras kvalitetsmässigt, vilket i sin tur påverkar den färdiga produktens kvalitet. Därmed är man inne på index-teorins klassiska kvalitetsmättningsproblem, som berörs något mer utförligt i kapitel 6.

Mellan de tre huvudtyperna av index föreligger skillnader i fråga om aktualitet, som är betydelsefulla vid användningen av dem. Byggnadspris- och byggnadskostnadsindex vid en viss tidpunkt påverkas, på grund av den långa produktionstiden för bostäder, av förhållanden under tidigare perioder. Vill man beskriva pris- och kostnadsläget vid den aktuella analys-tidpunkten, måste man utgå från utvecklingen av faktorpriserna, kompletterad med antaganden om produktivitets- och beträffande byggnadspriset även vinstutvecklingen. Faktorprisindexets aktualitet gör det mer lämpat för vissa syften, t. ex. eventuell reglering av ingångna kontrakt. De i vårt land förekommande s. k. entreprenadindexen är alla av faktorpristyp.

Många behov kan emellertid bäst tillfredsställas genom serier över den färdiga byggnadens kostnader eller priser. I fall analysen avser produktionstekniska förhållanden bör byggnadskostnadsindex användas. Är intresset, som i denna undersökning, främst inriktat på den färdiga produktens prisutveckling och effekterna härav på hyrorna, är ett byggnadsprisindex det lämpliga måttet.

I sin renodlade form tar ett faktorprisindex inte hänsyn till produktivitetsutvecklingen. Om denna är positiv, vilket den normalt är, leder indexkonstruktionen till en *systematisk överskattning* av kostnadsutvecklingen.

Ju längre period analysen avser desto mer tenderar ett faktorprisindex att avvika från den verkliga kostnads- och prisutvecklingen för den färdiga produkten. Detta har bidragit till modifieringar av denna indexkonstruk-

tion — bl. a. låter man inte den faktiska löneutvecklingen helt slå igenom indexmässigt. På detta sätt söker man korrigera sådana faktorprisindex, som ofta oegentligt brukar benämnas »byggnadskostnadsindex», för inträffad produktivitetsförbättring. Sådana korrigeringar är i regel godtyckliga på grund av bristande information om produktivitetsutvecklingen.

Det kan vara av viss praktisk betydelse att uppmärksamma, att byggnadskostnads- och byggnadsprisindex, i den form de definierats ovan, normalt, och i synnerhet över längre tidsperioder, borde utveckla sig tämligen likartat. Vinsten inom byggnadsproduktionen utgör nämligen i genomsnitt en mycket liten del — någon enstaka procent — av omsättningen. Det är därför inte troligt att variationer i vinsten i större utsträckning påverkar den långsiktiga totala (kostnadsbestämda) pristrenden.²

Såväl här i Sverige som i utlandet är byggnadskostnads- och byggnadsprisindex tämligen sällsynta. Faktorprisserier, huvudsakligen i modifierad form, dominerar helt.

BYGGNADSPRISINDEX I DEN EKONOMISKA LITTERATUREN

Faktorprisindexets svagheter uppmärksammades redan i mitten av 1930-talet.³ Sedan dess har kritiken stärkts samtidigt som man sökt utarbeta alternativa lösningar.⁴

Den välkände norske ekonomen Ragnar Frisch konstruerade i början av 1940-talet ett byggnadskostnadsindex avseende tvåfamiljsvillor av trä inom ett begränsat geografiskt område.⁵ Indexet skulle användas för försäkringsändamål. Bland villor, färdigställda under åren 1932–38, särskildes fyra typer med avseende på rumsantal och utrustningsstandard. Det av honom slutligen använda indexet grundades på en av dessa typer nämligen hus med sex rum och förhållandevis enkel utrustning. Inskränkningen i urvalet av hus till ett område och en snävt definierad byggnadstyp begränsar givetvis Frischs möjligheter till mer allmängiltiga utsagor om kostnadsutvecklingen.

Frisch inriktade sig främst på att renodla kostnadsförändringar, som berodde på förändringar i bostädernas kvalitet (byggnadsbeskrivningen)

² D. M. Blank, Relationship between an index of house prices and building costs, *Journal of the American Statistical Association*, March 1954 samt i L. Grebler, D. M. Blank & L. Winnick, *Capital formation in residential real estate, trends and prospects*. Princeton 1956.

³ L. J. Chawner, Construction cost indexes as influenced by technological change and other factors, *Journal of the American Statistical Association*, September 1935, s. 561–576.

⁴ M. Colean & R. Newcomb, *Stabilizing construction: The record and potential*. New York 1952; M. Foss, How rigid are construction costs during recessions? *Journal of Business of the University of Chicago*, July 1961, s. 374–383; D. C. Dacy, a. a.; D. C. Dacy, A price and productivity index for a nonhomogeneous product, *Journal of the American Statistical Association*, June 1964, s. 469–480.

⁵ R. Frisch, En byggekostnadsindex grundlagt på de faktiske byggeforhold til enhver tid, *Statsøkonomisk Tidsskrift*, 1943.

och han skilde därvid mellan s. k. indifferentia och preferenta förändringar.

Om en från konsumentsynpunkt indifferent förändring av huset äger rum mellan två tidpunkter kan kostnadsutvecklingen beskrivas av kvoten mellan de två tidpunkternas utgiftssummor. Dessa summor har beräknats på grundval av produktionsfaktorpriserna och byggnadsbeskrivningarna vid respektive tidpunkter. Om byggmetoderna förbättrats så att ett kvalitetsmässigt oförändrat hus kan byggas med mindre faktorinsatser, visar indexet vid oförändrade faktorpriser en kostnadsminskning.

Vid behandlingen av preferenta förändringar, dvs. förändringar av bostädernas kvalitet eller utrustning, som anses öka konsumentens nytta, uppstår betydande svårigheter, som Frisch endast delvis lyckats lösa.⁶ Han gör åtskillnad mellan sådana kvalitetsförändringar, vars effekt inte kan kostnadskorrigeras, och sådana, där en korrigering är möjlig.

Den förstnämnda typen av kvalitetsförändringar kan exemplifieras med t. ex. införandet av nya utrustningsdetaljer (kakelbeklädning i badrummet) eller förbättringar av redan existerande utrustning (ändamålsenligare köksinredning). Vid denna typ av förändringar använder sig Frisch endast av ett faktorprisindex och utgår från den senare tidpunktens byggnadsbeskrivning som vägningsunderlag i de båda jämförda perioderna. Indexet kan följaktligen ändras uteslutande genom faktorprisernas förändringar. Som Dickson påpekat innebär detta, att en metodrationisering som, vid oförändrade faktorpriser, gör huset både bättre och billigare, inte ger upphov till någon indexförändring. Frischs index visar visserligen en minskning om ett lika bra hus byggs till ett lägre pris. Däremot förblir indexet oförändrat, om huset endast blivit bättre. Frisch försvarar tillvägagångssättet med hänvisning till svårigheterna att beräkna nyttoökningen av dylika kvalitetsförbättringar.

Den andra typen av en preferent förändring, dvs. den korrigerbara, avser fall, där kvalitetsskillnader kan renodlas och uttryckas i mätbara tekniska termer (t. ex. värmeisolering med olika typer och tjocklekar av material). Frisch justerar då kostnadsstegringen med hänsyn till ökade utgifter för företagen kvalitetsförbättring.⁷

Hans index blir dock tämligen komplicerat och dess utfall dessutom beroende av hur förändringarna bedöms. Frågan huruvida preferenta förändringar kan eller inte korrigeras synes i stort vara beroende av vilka förändringar som är att hänföra till byggnadens stomme respektive dess utrustning. Förändringar i utrustningen försöker Frisch inte kostnadskorrigera vilket kan sammanhålla med hans speciella utgångspunkter.

⁶ Jfr H. Dickson, En norsk byggnadskostnadsindex (recension av Frischs arbete), *Ekonomisk Tidskrift*, juni 1945, s. 182-187.

⁷ Det omständliga tekniska värderingsförfarande, som därvid tillämpats, kritiserades av Dickson, a. a., s. 186, som i stället ville grunda den på nuvärdet av framtida driftsbesparingar vid olika alternativ.

Samtidigt är att märka, att just utrustningens andel i byggnadskostnaderna starkt ökat under de senaste decennierna.

Frisch studerade ingående byggnadsbeskrivningen för den byggnadstyp han valt till föremål för sin utredning. Teoretiska arbeten under senare tid har däremot främst inriktats på att i pris- och kostnadsserier ta hänsyn till produktivitetens utvecklingen avseende *hela* byggnadsverksamheten eller stora delar av densamma. Ambitionen är nu att erhålla ett index, som kan användas vid nationalinkomstberäkningar, ett område för ekonomisk analys, som kraftigt vunnit i betydelse sedan Frisch publicerat sitt arbete.

Intresset för indexproblem inom byggnadsindustrin har på senare tid även sporrats av försöken att få till stånd jämförelser mellan olika länders pris- och kostnadsutveckling. Skillnader i produkternas utformning och representativitet samt i produktionsfaktorernas priser och sammansättning, som man vid dylika internationella jämförelser måste ta hänsyn till, är av samma karaktär som de, som uppträder mellan två tidpunkter inom ett och samma land.⁸

Bland nyare teoretiska arbeten förtjänar särskilt uppmärksammas Norman M. Kaplans artikel om deflateringens metodologiska problem liksom Douglas C. Dacys försök att med hjälp av enkla produktivitetstagnanden korrigerar ett vanligt faktorprisindex. För en empirisk undersökning av föreliggande slag, med uppgift att kartlägga prisutvecklingen för en väl avgränsad del av byggnadsproduktionen och med förhållandevis högt ställda krav på hänsynstaganden till kvalitetsförändringar, synes dock Frischs analys vara mer relevant.

Harald Dickson avslutade sin recension av Frischs arbete med följande önskemål:

»Nu då så många krafter ha satts in på byggnadsverksamhetens rationalisering, är det på tiden att också Sverige får en index, som inte bara registrerar förändringar i produktionsfaktorernas priser utan också ger utslag för de förbättringar i produktionsmetoderna, som vi eftersträva.»

Har läget förändrats sedan 1945, då detta skrevs?

NÅGRA SVENSKA BYGGNADSPRISINDEX

För att beskriva kostnadsutvecklingen inom olika delar av svensk byggnadsindustri används f. n. ett 20-tal indexserier. De utnyttjas för olika ändamål: reglering av ingångna avtal, underlag för planering och budgetäskanden, värdering vid offentlig priskontroll etc. Gemensamt för dem

⁸ N. M. Kaplan, Some methodological notes on the deflation of construction, *Journal of the American Statistical Association*, September 1959, s. 535-555. För andra försök till internationella jämförelser jfr även M. Gilbert & J. B. Kravis, *An international comparison of national products and the purchasing power of currencies*. A study of the United States, the United Kingdom, France, Germany and Italy, OEEC [1954], s. 113-118, 135-155, 192-195 samt R. M. Powell, An index of Soviet construction 1927/28 to 1955, *The Review of Economics and Statistics*, May 1959, s. 170-177.

alla är, att de är av modifierad faktorpristyp men att de något missvisande betecknas som produktkostnadsserier. Korrigering med hänsyn till inträffad produktivitetsförändring sker i regel genom att man inte beaktar löneglidningen. Dess kostnadsupptrivande effekt förutsätts med andra ord motsvara produktivitetsförbättringens kostnadsbesparande effekt. Det enda viktiga undantaget härvidlag utgörs av bostadsstyrelsens s. k. värderingsindex, som beskrivs i slutet av detta kapitel.

Kostnadsutvecklingen för byggandet av *flerfamiljshus* belyses av indexserier färdigställda inom statistiska centralbyrån (tidigare bostadsstyrelsen) och Svenska skadeförsäkringsföreningen. Den äldsta (från 1913) och tidigare ofta använda serien, Svenska Handelsbankens »byggnadskostnadsindex», upphörde i slutet av 1950-talet.

Indexserierna har kritiskt granskats av Byggfackens industriutredning såväl beträffande konstruktion som geografisk täckning och förfarande vid datainsamling.⁹ Statistiska centralbyråns (SCB) index har dessutom granskats av Delegationen för statistikfrågor och visst utvecklingsarbete pågår f. n. inom SCB i syfte att förbättra och komplettera det med ett byggnadsprisindex.¹⁰

Svenska skadeförsäkringsföreningens byggnadskostnadsindex

För att underlätta försäkringstagares bedömning av en byggnads värde utarbetar Skadeförsäkringsföreningen (tidigare Tarifföreningen) flera indexserier. För hyreshus används två olika index, som båda avser ett trevåningshus i sten med källare och källarbjälklag av betong, väggar av tegel och yttertak av tegel på trätaklag. Det ena indexet är beräknat på hus med mellanbottnar av betong medan det andra avser hus med mellanbottnar av trä — en produkt som numera helt saknas i nyproduktionen. Även den första hustypens utförande torde numera vara tämligen föråldrat, då lättbetong i stor utsträckning ersatt tegel som ytterväggsmaterial.¹¹ Sedan 1966 har de upphört som självständiga indexkonstruktioner och framskrivs med ledning av SCB:s byggnadskostnadsindex.

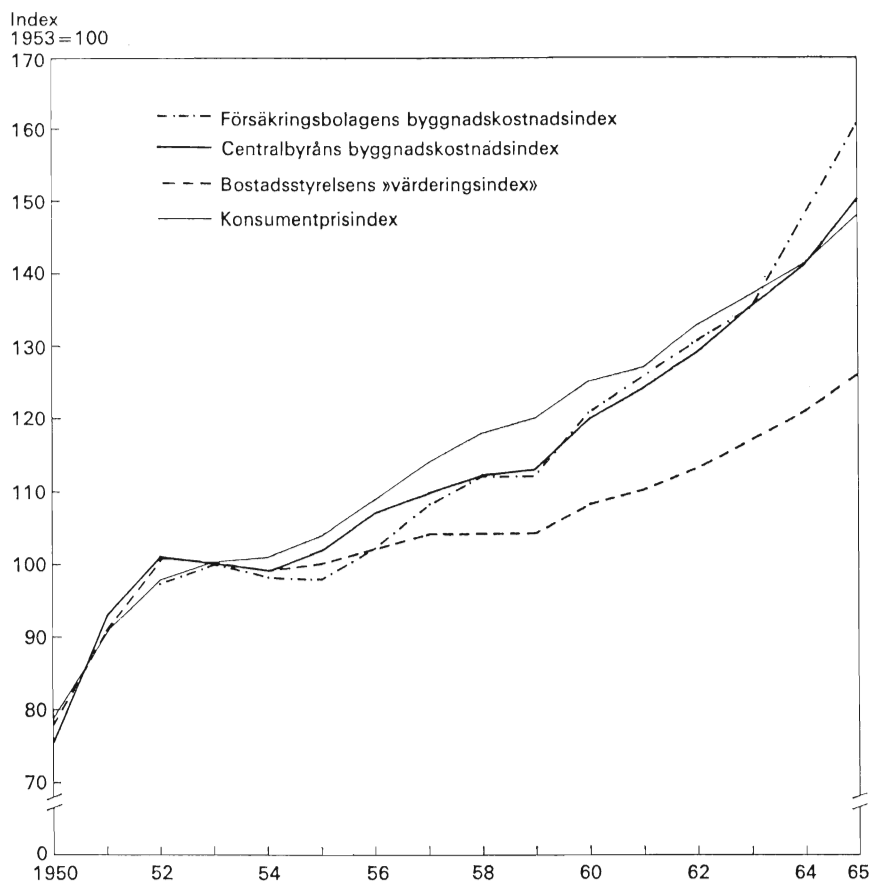
Dessa indexkonstruktioner var av modifierad faktorpristyp, där för vägningsändamål använts en i tiden oförändrad relativ fördelning av kostnaderna på material, arbete och övriga omkostnader. Inom den så bestämda kostnadsramen ändrades under hand fördelningen av kostnaderna på olika materialslag i överensstämmelse med den tekniska utvecklingen. Endast de avtalsenliga arbetslönerna medtogs i indexet. Materialprisuppgifterna insamlades från detaljhandeln och avsåg den procentuella förändringen sedan föregående räkningsperiod.

⁹ *Byggnadsindustrins kostnadsindex*, Betänkande del 3. Byggfackens industriutredning. Stockholm 1959.

¹⁰ *Den statliga bostads- och byggnadsstatistikens framtida organisation*, 5 oktober 1964, stencil.

¹¹ De två serierna konstruerades 1952 av R. Robbert.

Figur 1. Jämförelse mellan olika byggindex för flerfamiljshus och konsumentprisindex 1950-65.



Källa: Tabell C: 16 s. 167..

Statistiska centralbyråns (tidigare bostadsstyrelsens) byggnadskostnadsindex

SCB:s index, som numera är det ojämförligt mest kända och använda, är ett faktorprisindex med fast vägningsbas. Det föregicks av ett index med 1939 som basår. Faktorpriserna i detta index sammanvägdes med ledning av kostnadssammansättningen för ett trevåningshus, uppfört 1939 på Hammarbyhöjden i Stockholm. Datainsamlingen utfördes av den dåvarande byggnadslånebyrån (sedermera ombildad till bostadsstyrelsen). Serien i fråga publicerades till en början av socialstyrelsen för att först senare övertas av bostadsstyrelsen. »Indexhusets» materialsammansättning och tillverkningsätt ansågs snart föråldrat. Även dess för Stockholmsområdet typiska utformning innebar en begränsning av dess representativitet. Indexserien upphörde först år 1962.

I början av 1950-talet började bostadsstyrelsen utarbeta och i slutet

av decenniet även publicera ett index över ett hypotetiskt hus. Uppgifter från ett 10-tal hus, färdigställda i slutet av 1940-talet men justerade med avseende på konstruktion och kostnadsfördelning till att motsvara förhållandena 1952–53, sammanvägdes i proportioner, avsedda att åter spegla de olika objekttypernas andelar av marknaden. Detta index, med 1/1 1950 som basår, utarbetas fr. o. m. år 1966 av statistiska centralbyrån och är den serie som vi i fortsättningen refererar till som SCB:s byggnadskostnadsindex. Indexseriens kostnadsstruktur skiljer sig kraftigt från 1939 års index — materialandelen i 1939 års index var 47 och i 1950 års index 53%. Motsvarande arbetslöneandel var 39 respektive 28% och andelen för allmänna omkostnader 14 respektive 19%.

SCB:s byggnadskostnadsindex grundas på prisuppgifter för ca 130 varor, insamlade huvudsakligen från leverantörer i Stockholmsområdet. Dessa uppgifter avser byggmästarpriser, fritt byggnadsplats och inklusive allmän varuskatt, till ett tänkt medelstort byggföretag med ett projekt omfattande 50 lägenheter. Indexserien täcker kostnader för samtliga förekommande byggnadsarbeten och publiceras varannan månad.

I början av 1960-talet företogs en allmän revision och utvidgning av ett *entreprenadindex* (med 1/1 1963 som basår och kallat H 63), som utarbetats gemensamt av bostadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen och Svenska byggnadsentreprenörföreningen. Härvid erhöles ett bättre indexunderlag både beträffande kostnadsfördelning och prisdata. Detta underlag utnyttjades även för en revision av olika typer av materialkostnader i 1950 års byggnadskostnadsindex. Dess tidigare fastställda kostnadsfördelning mellan material, arbete och övriga omkostnader lämnades dock oförändrad.

*Bostadsstyrelsens värderingsindex*¹²

Prisutvecklingen inom bostadsbyggandet har sedan andra världskriget varit föremål för kontroll från statsmakternas sida. Priskontrollen grundas på ett kostnadsvärderingsindex som tar hänsyn till den allmänna kostnadstrenden i bostadsbyggandet. Inom bostadsstyrelsen gjorde man redan på 1940-talet den erfarenheten, att socialstyrelsens dåvarande serie överskattade den faktiska kostnadsutvecklingen. Man betraktade detta som utslag av kostnadernas bristande periodisering och underskattningen av produktivitetsutvecklingen.¹³

Problemet med kostnadernas periodisering sökte man lösa på följande sätt. Man utgick från »indexhuset», som låg till grund för 1950 års index, samt tre faktiskt utförda och sinsemellan olika hustyper. Byggnadstiden

¹² Beskrivningen av detta index grundas på en redogörelse av Anders Assis samt uppgifter i betänkandet Bostadspolitiskt kreditstöd (SOU 1966: 44), s. 56 och 239–240.

¹³ Kombinationen av lång produktions- och stigande kostnadstrend leder till en systematisk överskattning av de faktiska kostnaderna om dessa mäts vid tidpunkten för färdigställande men inte till en underskattning av kostnadsutvecklingen under förutsättning av någorlunda jämn takt i kostnadsökningar.

fastställdes i samtliga fall till 10 månader och alla arbetsuppgifter fördelades inom denna tidsram. I fråga om de tre faktiska husen skedde fördelningen med ledning av erhållna uppgifter och i fråga om »indexhuset» genom en hypotetisk uppdelning. Värderingen antogs ske inflyttningsdagen.

Indexutvecklingen för vart och ett av urvalets fyra hus visade en del smärre olikheter beroende på skillnader i konstruktionssätt. Bostadsstyrelsens »värderingsindex» utgör ett genomsnitt av de fyra serierna.¹⁴

Som ett andra steg i framräkningen av värderingsindexet korrigerades denna genomsnittsserie för produktivitetsförbättringar beräknade på grundval av tidigare erfarenhet. I SCB:s byggnadskostnadsindex söker man åstadkomma en dylik korrigerings genom att exkludera kostnadseffekten av löneglidningen. I fråga om »värderingsindexet» har ambitionen däremot varit att på ett bättre sätt än enbart ett beaktande av löneglidningen ta hänsyn till produktivitetsförbättringen. »Värderingsindexet» har härvid blivit ett slags »förhandlingsindex» som i viss mån påverkats av reaktioner från byggherrarna.

Den sistnämnda egenskapen ger detta index närmast karaktären av ett produktprisindex. Ända in på 1960-talet betraktades indexet som myndigheternas interna material och var inte tillgängligt för utomstående. Nedjusteringen i förhållande till SCB:s byggnadskostnadsindex varierade år från år men låg i genomsnitt på dryga 1,5% årligen.

Under perioden 1953-65 steg de båda här beskrivna serierna över byggnadskostnaderna, skadeförsäkringsföreningens och statistiska centralbyråns, på ett tämligen likartat sätt — nämligen med 52 respektive 50%. »Värderingsindexets» höjning, som präglats av ett mer realistiskt hänsynstagande till produktivetsförändringar, begränsades under samma period till ca 26% eller ungefär hälften av de vanliga seriernas stegring.

¹⁴ Sedan januari 1963 har värderingsindexet ersatts i de långivande organens arbete av s. k. värderingskoefficienter som fastställs för varje månad av bostadsstyrelsen. Vid beräkningen av dessa utgår man från byggnadskostnadsindexets förändring, varefter avdrag görs för effekten av en antagen rationalisering. Avdraget uppges under tiden 1963-65 ha varit av schablonkaraktär — 0,1% per månad, vilket ungefär motsvarar det avdrag som tillämpats vid framräkning av bostadsstyrelsens tidigare använda »värderingsindex» (Bostadspolitiskt kreditstöd, *SOU* 1966: 44, s. 240).

Det statistiska materialet

De tillgängliga indexserierna över byggnadskostnadernas utveckling är av redan berörda skäl otillförlitliga som mått på prisutvecklingen inom bostadsbyggandet. Den föreliggande studien söker mäta denna utveckling under efterkrigstiden med utgångspunkt från ett tidigare icke bearbetat statistiskt material, som ställts till förfogande av bostadsstyrelsen.

OMFATTNING OCH AVGRÄNSNING

Som empiriskt underlag används i det följande bostadsstyrelsens kortmaterial över de statliga långgivande organens slutliga beslut om belåning av flerfamiljshus färdigställda under åren 1950–65. En mer detaljerad redogörelse för det s. k. viscardmaterialet, dess representativitet och av oss vidtagna justeringar lämnas i bilaga A. Besluten avser statliga tertiärlån, alltså topplån utöver de 70% av belåningsvärdet, som täcks av primär- och sekundärlån för nybyggda bostadsfastigheter. Materialet omfattar drygt 703 000 lägenheter. I materialet ingår inte småhus och inte heller de på den fria kapitalmarknaden toppbelånade flerfamiljshusen (ca 30% respektive 4% av det totala antalet färdigställda lägenheter under undersökningsperioden).¹

Från bostadsstyrelsens material har i vårt arbete eliminerats s. k. »kategorihus» (student- och pensionärsbostäder, ålderdomshem o. dyl.), då dessa ansetts vara av så speciell karaktär, att ett medtagande av dem skulle medföra snedvridningar av t. ex. medellägenhetsytor, utrustningskostnader m. m. I det slutligen bearbetade materialet svarar belåningsärenden med en genomsnittlig lägenhetsyta av mindre än 40 m² för drygt 1% av den producerade ytan. Detta kan tyda på att alla »kategorihus» inte blivit identifierade vid bearbetningen.

Förutom kategorihus har vi från bearbetningen sökt eliminera även de delar av belånade objekt, som omfattar fristående affärslokaler (t. ex.

¹ Som småhus betecknas i bostadslånekungörelsen en- och tvåfamiljshus, inklusive även rad- och kedjehus. I början av den analyserade perioden redovisades dock rad- och kedjehus uppförda för bostadsrättsföreningar som flerfamiljshus.

affärslängor i anslutning till höghusbebyggelse), om dessa lokalers kostnader och ytor kunnat särredovisas. Sådan eliminering har dock kunnat företas endast i ett förhållandevis begränsat antal fall, omfattande högst någon enstaka procent av den totala ytan.²

I det av oss undersökta materialet har slutligen uppgifter för ca 10% av lägenhetsproduktionen saknats eller varit så ofullständiga, att de inte kunnat användas. Sammanlagt kom sålunda vår bearbetning att omfatta drygt 611 000 lägenheter eller 87% av bostadsproduktionen av flerfamiljshus under den analyserade perioden.

Den minsta redovisningsenheten i primärmaterialet är ett *låneärende*. Detta kan omfatta flera 10-tal hus och (i något enstaka fall) över 1 000 lägenheter. De olika förhållanden, som undersökningen söker belysa, kan därför kartläggas endast i relation till samtliga i ärendet ingående hus, inte till vart och ett av dem. Uppgifterna avser genomgående de av långivande myndigheter *slutligt godkända kostnaderna*. På grund av kostnadskontrollens praktiska begränsningar innefattar de godkända beloppen, förutom kostnader, även företagets vinst (eller förlust) vid sidan av den »normala» ersättningen för företagsledning.

Vid bestämning av tidpunkten för mätning av produktionspriset måste hänsyn tas till två faktorer: variationer i färdigställandet av bostadshus under året och periodiseringsproblem i samband med att byggnadsprocessen är tidskrävande.

Produktionspriset avser helt naturligt *färdigställandeåret*. Då färdigställandet i någon mån haft en cyklisk karaktär, i regel med en topp under höstmånaderna, torde de erhållna årsuppgifterna avse priserna för bostäder färdigställda en bit in på andra halvåret.

Då priset återspeglar kostnadsförhållandena under hela produktions-tiden, måste hänsyn tas till den utdragna produktionsprocessen, i genomsnitt ungefär ett år.³ På grund av produktionens ovan nämnda säsongvariation och arbetsinsatsernas utpräglade koncentration kring produktions-tidens mitt och dess andra hälft, torde våra årsvärden avse kostnadsläget ungefär vid slutet av redovisningsårets första kvartal. Det synes dock vara överflödigt att korrigera vårt material med hänsyn till dessa förhållandevis små förskjutningseffekter.

MATERIALETS ANVÄNDBARHET

I denna studie kommer bostadsstyrelsens data att kunna användas som underlag för beräkning av det pris konsumenten får betala för bostads-

² Dyliga lokaler förekom något oftare i slutet än i början av den undersökta perioden, tack vare dels en viss övergång från »insprängda» lokaler till fristående affärscentra, dels förändringar i redovisningen i samband med lånevärderingen.

³ Detta torde vara fallet under efterkrigstidens institutionella förhållanden — jfr beskrivningen av det s.k. »värderingsindexet» i föregående kapitel — men inte nödvändigtvis i en fri bostadsmarknad.

tjänsterna, dvs. hyran. Detta kan anses ha gällt för materialet t. o. m. den senare delen av år 1957. För de bostäder som uppförts av enskilda (privata) byggherrar har hyrans bindning till de godkända kostnaderna fortsatt att gälla även under den därefter följande tiden. För de kommunala och kooperativa byggherrarna (i fortsättningen kallade de kollektiva byggherrarna) upphörde denna bindning i slutet av 1957 i samband med att dessa företag undandrogs hyresregleringen. Avsaknaden av vinstintresse och den offentliga insynen antogs borga för att anknytningen av hyran till kostnadsutvecklingen ändå skulle upprätthållas. De långivande organens granskning av dessa beställargrupper kostnader upphörde i samband med slutliga beslut, men skyldigheten för att uppge kostnaderna bibehölls. För att förenkla framställningen i följande kapitel används dock beteckningen »godkänd kostnad» respektive »pris» även för att beskriva de sedan 1957 av berörda byggherregrupper *uppgivna* kostnaderna.

När hyresregleringen upphävdes för de kollektiva byggherrarna kunde i dessa grupper uppstå en diskrepans mellan de uppgivna kostnaderna och de kostnader, som låg till grund för hyreskalkylen. Skillnaden kunde huvudsakligen hänföras till för det första felmarginaler vid beräkningar av uppgivna kostnader eller för det andra medveten omfördelning i tiden av kostnader inom vissa kommunala bostadsföretag. Slutligen, för det tredje, kunde i hus med blandad bostads- och lokalyta, oavsett byggherrekategori, relativt stora avvikelser uppstå mellan kostnadernas och hyrornas fördelning.

De tre grupperna av orsaker till bristande kostnadsföljsamhet vid hyresättningen diskuteras nedan i separata avsnitt. Härvid görs vissa avsteg från den nomenklatur, som används i arbetets övriga delar. I stället för att, som i arbetets övriga delar, tala om priser, tillämpas i dessa avsnitt den hittillsvarande svenska bostadsdebattens gängse språkbruk. Förfaringssättet syns försvarligt vid diskussioner av hyreskalkylen, där produktions- sidans priser ju framträder som kostnader. På vissa ställen uppstår dock genom detta språkbruk fara för sammanblandning av faktiska kostnader och godkända kostnader.

Felkällor vid kostnadsberäkningen

Fördelningen av kostnader, i synnerhet de indirekta, mellan olika objekt, eller delar av samma objekt, är ofta schablonmässiga uppskattningar, behäftade med stor osäkerhet. Resultaten av sådana uppskattningar fastställs för de privata byggherrarna som hyresunderlag efter vederbörlig granskning av de långivande organen. Dessa uppskattningar kan därför betraktas som de slutliga priser, som denna studie söker kartlägga. De övriga byggherrekategoriernas uppgivna totala kostnader kan däremot i vissa fall hinna bli modifierade innan de läggs till grund för hyresbe-

räkningen. De uppgivna kostnaderna kan därför inte a priori betraktas som slutliga priser.

Faran för avvikelser mellan uppgivna och slutliga kostnader förstärks i dessa senare fall av vissa institutionella omständigheter. I tider med hög ränta och stram kreditmarknad har särskilt starka ekonomiska skäl förelegat att söka minska kreditkostnaderna genom slutlig belåning av ett byggnadsobjekt redan innan byggherren erhållit besked om alla kostnader.

Andra orsaker torde samtidigt ha försenat debiteringen och följaktligen försvårat kunskapen om skuldernas exakta storlek. Sålunda har t. ex. entreprenadkontrakten under efterkrigstiden i stigande utsträckning blivit indexreglerade. Detta kan medföra extra tidsutdräkt med debiteringen från ett betydande antal av de underentreprenörer, som förekommer i byggnadsprocessen. Liknande förseningar kan även uppstå till följd av egenheter i avlöningsprinciperna (långa ackordmättningsperioder o. dyl.).

Hänsyn till de för de kollektiva byggherrarna icke kända kostnaderna brukar av dessa tas genom ett erfarenhetsmässigt kostnadspåslag, varigenom diskrepans mellan uppgivna och faktiska kostnader lätt uppstår.

Risken för sådana avvikelser förstärks av att de kollektiva byggherrarnas produktion består av förhållandevis stora projekt (jfr bilaga A, s. 97-98), där det företagsekonomiska intresset av att genom påslag för icke kända kostnader nå snabbare slutbelåning är särskilt starkt.

Det har därför framstått som angeläget att undersöka, om de berörda avvikelserna allvarligt snedvrider en analys av bostadsstyrelsens material. Det ena av de två stora rikskooperativa förbunden (HSB, Riksbyggen) har angivit i ärenden, som avser dess objekt, att de uppgivna kostnaderna alltid överensstämmer med kostnaderna i de anslutna bostadsrättsföreningarnas ekonomiska kalkyler. Det andra förbundet uppgav däremot för sin del, att skillnader kunde uppkomma och ställde jämförelsematerial till förfogande. Genom tillmötesgående från det ena av dessa förbund har de till långivande myndigheter uppgivna kostnaderna för tiden 1957-64 kunnat jämföras med de, som slutgiltigt belastat de anslutna bostadsrättsföreningarnas ekonomiska planer.⁴

I detta material kunde undantagsvis betydande skillnader konstateras mellan uppgivna kostnader och kostnader i ekonomiska planer (exempelvis överstigande 10% av den uppgivna kostnaden). Inom begränsade geografiska områden och för vissa år kan därför de till de långivande organen uppgivna kostnaderna vara något missvisande. I regel överensstämde dock de två jämförda kostnadsmåtten helt eller avvek från varandra med någon enstaka procent. De uppgivna kostnaderna torde därför kunna användas som mått på prisutvecklingen på lång sikt och för landet som helhet.

⁴ En mer detaljerad redogörelse för här berörd delutredning lämnas i bilaga B, s. 100-102.

Kostnadernas omfördelning i tiden

Bristande kostnadssamband vid hyressättningen kan vara ett utslag av de kommunala bolagens medvetna politik att utjämna hyrorna mellan hus av olika årgångar. De långivande myndigheterna brukade redan tidigt i sin verksamhet medge viss överföring av kostnader mellan låneärenden avseende delar av samma projekt. Så småningom utsträcktes detta till att gälla även projekt byggda vid olika tidpunkter av samma byggherre.

Kostnadsöverföringar mellan de olika samtidigt färdigställda delarna av samma projekt förändrar inte det genomsnittliga priset för hela projektet och därför inte heller våra prismått. En överföring av kostnaderna i tiden kan däremot skapa en felaktig bild av rådande kostnadslägen vid olika tidpunkter.

Jämförbarhet mellan bostads- och lokalytornas kostnader

Mätningen av produktionsprisernas utveckling kompliceras även av att vissa uthyrbara lokalutrymmen förekommer inom eller i anslutning till bostadshus. Det empiriska materialet medger inte någon särredovisning av kostnader på dessa bostads- och lokalytor, och m²-priset måste därför framräknas som ett genomsnitt för all uthyrbar yta. I vad mån kan ett sådant genomsnitt antas återspegla produktionspriset även för den för vår analys intressanta delen av ytan nämligen bostadsytan? Svaret beror på bostads- och lokalytornas jämförbarhet från kostnadssynpunkt.

Av den kommande diskussionen rörande definitioner av olika slag av yta framgår, att viss typ av lokalyta i det empiriska materialet omräknats för att erhålla en ytenhet, som från kostnadssynpunkt är jämförbar med bostadsytan. På grund av den ringa andelen lokalyta av den totala produktionen kan hävdas, att de eventuella kvarblivna och orensade kostnadsskillnaderna mellan bostäder och lokaler endast i ringa mån kan påverka de genomsnittliga produktionspriserna för den totala ytan. Dessa genomsnittspriser kan därför från den synpunkten antas vara representativa även för bostadsytans m²-priser.⁵

DEFINITIONER

Valda ytbegrepp

Ett stort antal olika ytbegrepp har under efterkrigstiden använts för beskrivning av bostadsbyggandets omfattning. Begreppet *våningsyta* (*Vy*), som, enkelt uttryckt, omfattar all uthyrbar yta i våningar ovan mark, räknad från ytterväggarnas utsidor, har använts under hela den undersökta perioden vid framräkning av tomtpriset. Byggnadspriset brukade däremot till en början sättas i relation till *nettovåningsytan* (*Nvy*), som utgjordes av ytan i lägenheter och lokaler ovan mark, mätt från insidan av lägenhetsomslutande väggar. Redan kring år 1947 började dock detta

⁵ När det empiriska materialet redovisas uppdelat på mindre grupper ökar dock risken för att bostadsytans pris kan påverkas av eventuella extremt höga andelar för lokaler och bristfälligheterna vid omräkningen av dessa ytor till bostadsytastandard.

ytbegrepp i administrativt och statistiskt bruk ersättas av ett nytt begrepp, *lägenhetsytan (Ly)*, som sedan använts i bostadsstyrelsens kortmaterial under hela den undersökta perioden. Till skillnad från våningsytan begränsas denna yta av insidor av de lägenhetsomslutande väggarna, varvid väggar inom lägenheten medräknas endast intill ett djup om högst 15 cm.

Lägenhetsytan Ly består av ytan i bostäder, s. k. *bostadslägenhetsyta (Bly)*, och ytan i olika typer av lokaler ovan mark, s. k. *lokallägenhetsyta (Lly)*. Dessa tre begrepp har övertagits i denna bearbetning.

De »traditionella» ytbegreppen Bly och Lly är inbördes inte helt enhetliga och jämförbara i kostnadsavseende. Bly redovisas per *lägenhet (Lgt)*. Lägenheterna är dock av varierande storlek, vilket gör dem mindre lämpliga som redovisningsenheter.

Lly består av olika lokaltyper om vilkas andelar och priser råder stor osäkerhet. Räknat per m² yta torde dessa kunna uppskattas vara i genomsnitt ca 15% dyrare än bostadslägenhetsytorna.⁶ För att uppnå ett homogent ytbegrepp borde denna typ av yta omräknas till Bly-standard. Då Lly i regel är mycket liten i förhållande till Bly (ca 5 à 6% i genomsnitt) skulle en sådan omräkning öka den totala lägenhetsytan Ly, och minska det genomsnittliga m²-priset med mindre än 1%. Denna omräkning har emellertid inte företagits — dess analytiska värde har bedömts som förhållandevis ringa jämfört med betydelsen av att i ett oförändrat Ly-begrepp bevara en beröringspunkt mellan de gängse kostnadsserierna och våra egna beräkningar.

Ett villkor för en meningsfull prisanalys är givetvis, att pris- och yt-måtten avser samma produkt. De priser, som kan framräknas från bostadsstyrelsens material, täcker emellertid även kostnader för vissa lokaler, vilket inte beaktats i hittills utförda undersökningar. Härvid kan man skilja mellan lokaler, avsedda för separat uthyrning, och sådana utrymmen, som utgör ett komplement till lägenheterna.

Den uthyrbara men hittills i regel inte redovisade lokalytan består av garage och vissa lagerlokaler i källarplan. Dessa är av betydligt enklare slag än de lokaler, som redovisas som Lly. För att kunna tas med i den fortsatta bearbetningen, måste källarlokalernas yta omräknas, och vi har valt att omräkna den till Bly-standard.⁷ Härigenom erhålls ett ytbegrepp, som i fortsättningen benämns *omräknad källarlokalyta (Ok)*. Dess andel i produktionen varierar, men är i genomsnitt av ungefär samma storleksordning som Lly. Tillsammans med Ly bildar Ok ett nytt ytmått, *hyresyta (Hy)*, som omfattar all uthyrbar yta.

Inte ens det till synes uttömmande Hy-måttet omfattar all »nytttoyta» i ett hus. Förutom de kollektiva kommunikationsvägarna (trappor, korridorer, portgångar etc.) saknas i ytuppgiften förvaringsutrymmen, mat-

⁶ Jfr bilaga A, s. 94.

⁷ Omräkningen av dessa utrymmen till Bly-standard torde ha inneburit en reduktion av deras yta med ca 50% — jfr bilaga A.

källare, cykelrum, barnvagnsrum, pannrum, skyddsrum och utrymmen för tvätt och torkning. Alla dessa servicefunktioner i anslutning till bostaden har under hela den undersökta perioden omnämnts i bostadsstyrelsens rekommendationer om utrustningsstandard i olika utgåvor av publikationen »God Bostad». Dessa rekommendationer uppfattas av de kommunala låneförmedlingsorganen som formella påbud, varför man med stor sannolikhet kan anta, att de på ett eller annat sätt tillgodosetts i anslutning till nyuppförda flerfamiljshus. Även andra typer av gemensamma lokaler kan förekomma — t. ex. hobbyrum, lektrum, fastighetsförråd etc.

I kapitel 6 kommer vi in på frågan i vad mån en del av de uppräknade gemensamma utrymmena förändrats och därigenom påverkat prisutvecklingen. Här skall endast beröras vissa möjligheter till felvisning i vårt material beroende på olikheter i belåning av de anläggningar, som fyller de uppräknade servicefunktionerna.

För hus, uppförda inom områden som betjänas av kommunala *fjärrvärmecentraler*, (exempelvis i Västerås, Uppsala, Örebro m. fl. städer), erläggs en obligatorisk anslutningsavgift, som sedan ingår i byggnadspriset. Avgiften torde i regel överstiga den normala kostnaden för en »individuell» värmearläggning.

Värmeförsörjningen löses ibland även genom centraler, gemensamma för flera *kvarter*. Centralerna belånas ofta i särskild ordning och investeringskostnaden inräknas direkt i hyran. Detta skulle i sig självt minska byggnadspriset och öka driftskostnaden i berörda bostadshus. Dylika tekniska lösningar kräver emellertid viss kompletterande och förhållandevis dyrbar utrustning (värmeväxlare, kulvertledningar etc.), vars kostnad inte nödvändigtvis behöver understiga kostnaden för den »individuella» anläggningen. Byggherrens besparing ligger närmast på driftsidan.

Även de stundom förekommande *kollektiva tvättanläggningarna* finansieras i särskild ordning. Inbesparing av tvätthyror i berörda bostadshus föranleder en icke separat redovisad prisbesparing i enstaka belåningsärenden. Denna är emellertid så ringa — uppskattningsvis 200 kronor per lägenhet eller ca en halv procent av m²-priset inom en mycket liten del av produktionen — att den kan negligeras vid bearbetningar av det statistiska materialet.

Valda prisbegrepp

Som inledningsvis påpekats ersätts i denna studie begreppet »slutligt godkänd kostnad» med begreppet »pris». Därmed understryks, att detta innefattar även företagarens vinst (eller förlust) vid sidan av hans »normala» ersättning för företagsledning. Förutom denna rent terminologiska skillnad avviker de fortsättningsvis använda begreppen från de gängse även i flera andra avseenden.

I *byggnadspriset* (*Bp*) ingår, förutom den godkända kostnaden enligt bostadsstyrelsens normer, även det s. k. kreditivtillägget. Det utgörs, något

förenklat, av skillnaden mellan den »korta» kreditivräntan och den »långa» hypoteksräntan för tiden mellan bostadshusets färdigställande och slutliga belåning respektive kreditivens avlyftande, dock längst 10 månader. Det kan med andra ord betraktas som en kompensation för den fördyring som uppkommer i samband med belåningsprocessens institutionella trögheter.

Även i fråga om *tomtpriset* (Tp) föreligger flera definitionsproblem. Enligt lånekungörelsens anvisningar inräknas råmarks- och exploateringspriset i tomtkostnaden endast i fråga om byggherreägd mark. Om bostäder uppförs på tomträttsmark, medtas avgälden i stället i kapitalkostnadsdelen av hyreskalkylen. Produktionskostnaden består då endast av byggnadskostnaden och är inte jämförbar med motsvarande begrepp i ärenden rörande byggherreägd mark. För att åstadkomma enhetlighet har tomtpriset i sådana fall framräknats som det kapitaliserade värdet av tomt-rättsavgälden. Tomtpriset i denna utredning omfattar även eventuella besläktade kostnadstillägg (extraordinär grundförstärkning, sanering).⁸

Från och med 1964 har grundläggningkostnaden, såväl den extraordinära (som tidigare ingick i »tomtkostnaden») som en viss del av den »normala» (som var en del av »byggnadskostnaden»), särskilt och redovisas som en enda fristående kostnadspost i bostadsstyrelsens material.⁹ På grund av denna förändring av Bp - och Tp -begreppens täckning kan direkta jämförelser med tidigare perioder göras endast efter vissa korrigeringar. Vid materialets presentation i följande kapitel har t. ex. antagits, att Tp ökat med 10% per år under åren 1964 och 1965 och det sålunda ökade Tp -priset har subtraherats från produktionspriset för att erhålla Bp .

Som *produktionspris* (Pp) betecknas i det följande summan av byggnads- och tomtpriset, i direkt analogi med motsvarande typer av godkända kostnader i bostadsstyrelsens material. I produktionspriset ingår den sedan 1964 särredovisade grundläggningkostnaden — Pp är med andra ord det enda begrepp, som under hela efterkrigsperioden inte ändrat innebörd.

REDOVISNINGSENHETER OCH ANALYSPERIODER

Sammansättningen av den nyproducerade uthyrbara ytan i bostadshus är, som framgått av det föregående, föga enhetlig. Priser och andra variabler redovisas emellertid endast totalt för hela lånärendet och inte för de olika ytkomponenterna. De olika yt- och prismått som används i utredningen återges i följande tablå.

⁸ Angående avgäldsprocenterna vid kapitaliseringen samt övriga detaljer se bilaga A.

⁹ Grundläggningkostnaden inräknas sedan 1964 i byggnadspriset till ett schablonmässigt och för hela landet enhetligt värde av 50 kr/m² byggnadsyta.

UTREDNINGENS YT- OCH PRISMÅTT

- Vy = Våningsyta (= all uthyrbar yta i våningar ovan mark, räknad från ytterväggarnas utsidor)
- Bly = Bostadslägenhetsyta (= yta i bostadslägenheter mätt från omslutande väggars insidor, inklusive de inom lägenheten förekommande väggarna intill ett djup om högst 15 cm)
- Lly = Lokallägenhetsyta (= yta i lokaler i våningar ovan mark, belägna i eller i anslutning till bostadshus och uppmätta efter samma principer som Bly)
- Ly = Lägenhetsyta (= all yta i bostadshusens våningar ovan mark uppmätt på sätt som beskrivits för Bly). $Ly = Bly + Lly$
- Oky = Omräknad källarlokalyta (= yta i vissa enklare lokaler, som regel belägna under marknivån — huvudsakligen garage och lager — och omräknad till »Bly-standard»)
- Hy = Hyresyta (= all uthyrbar yta i bostadshus). $Hy = Ly + Oky$
- Lgt = Lägenhet (består endast av Bly)
- Bp = Byggnadspris (= av statligt långivande organ slutligt godkänd byggnadskostnad + kreditivtillägg)
= Tomtpris (= slutligt godkänd tomtkostnad + grundförstärkningsavgift + saneringstillägg). Ifråga om tomträttsmark: kapitaliserat värde av avgälden + eventuella extra ordinära kostnader
- Pp = Produktionspris. $Pp = Bp + Tp$

Från konsumentsynpunkt framstår *lägenheten* som en lämplig redovisningsenhet. Den kommer också att användas vid skattningen av kostnader för standardförändringar av bostadslägenhetsytan Bly i kapitel 6. En betydande ökning i lägenheternas storlek har präglat efterkrigsperioden och utgör en del av de standardförändringar, som redovisas längre fram. Lägenhetspriset avser därför under ifrågavarande period en utrymmesmässigt starkt förändrad produkt.

Den hittills vanligast förekommande redovisningsenheten har varit *m² lägenhetsyta (Ly)*. Som tidigare påpekats omfattar denna emellertid inte vissa uthyrbara lokalutrymmen, som i föreliggande arbete betecknats som Oky. När även denna yta medtas kan som redovisningsenhet väljas *m² hyresyta (Hy)*. Därigenom uppnås överensstämmelse i täckning mellan yt- och prismått — prisuppgiften föreligger ju endast för hela ärendet och inte för dess olika typer av ytor. I den fortsatta analysen avser prisuppgifterna och indexserierna genomgående *m² Hy*.

Byggnadspriset redovisas dock i de flesta fall även per *lägenhet (Bp/Lgt)*. För att nå en ungefärlig överensstämmelse mellan pris- och produktmått har Bp dock här minskats i proportion till andelen av Bly i Hy. Först därefter har Bp dividerats med antalet lägenheter. Skillnader i utvecklingen i tiden av Bp/Hy och Bp/Lgt kan därför helt tillskrivas förändringar i den genomsnittliga lägenhetsytan (Bly/Lgt).

Även tomtpriserna ställs i denna undersökning i relation till Hy för att göra byggnads- och tomtpriserna summerbara. Vanligtvis har tomtkostna-

den ställts i relation till m² våningsyta.¹⁰ Bakom tomtkostnadernas stegring kan i bägge fallen ligga ökning i priset per m² tomtmark såväl som en förändring i exploateringstalet.

Valet av *redovisningsperiod* är förknippat med vissa problem. På grund av den kraftiga inflationen i samband med Koreakriget har en detaljerad analys av prisutvecklingen i början av 1950-talet ansetts vara mindre meningsfull.

De sista två åren av den analyserade perioden — 1964 och 1965 — är också särpräglade i flera avseenden. För det första är det empiriska materialet för 1965 inte helt fullständigt. Endast ungefär hälften av det förväntade antalet ärenden för år 1965 hade avgjorts av de långivande myndigheterna vid den tidpunkt (våren 1967), då vår bearbetning av materialet måste avslutas. För det andra måste analysen anpassas till en tidigare berörd förändring i prisbegreppens innebörd (jfr s. 34). Prisutvecklingen under perioden avviker, slutligen, tämligen kraftigt från den föregående 10-årsperiodens.

¹⁰ Våningsytan (Vy) torde vara uppskattningsvis 20 à 25% större än lägenhetsytan (Ly). Det av oss använda ytmåttet hyresytan (Hy) är i sin tur ca 5 à 10% större än Ly. Det innebär att Vy omfattar en yta som är i regel 15 à 20% större än hyresytan.

Byggnadspriserna 1950–65

Produkternas heterogenitet har sedan gammalt återopats som ett hinder vid mätningen av pris- och kostnadsutvecklingen för bostadsproduktionen. Såväl här i landet som utomlands har problemet därför ofta lösts på sätt som beskrivits i kapitel 2 genom att välja ut en produkt, bestämma dess faktorinsatser och sedan genom sammanvägning av dessa insatsers prisförändringar approximera prisutvecklingen för produkten. Som tidigare framhållits har emellertid där återgivna metoder också sina brister (ingen eller bristfällig hänsyn till produktiviteten m. m.). Vi har därför valt att analysera byggnadsprisernas utveckling med hjälp av det i föregående kapitel beskrivna empiriska materialet för den färdigställda produktionen.

Vid beräkningen av priserna tar vi i detta kapitel inte hänsyn till kvalitetsförändringarna. Analysen kompletteras i kapitel 6 med hypotetiska skattningar av kostnaderna för de kvalitativa förändringarna. Den bedömning av kvalitetsförändringarna, som företas i kapitel 6, grundas emellertid på förhållandevis osäkra uppskattningar och måste begränsas till att avse genomsnittliga standardförändringar för bostadsproduktionen som helhet. Prisutvecklingen för olika grupper, t. ex. olika geografiska regioner, hustyper och beställargrupper kan därför kartläggas endast på det icke kvalitetsrensade material, som används i detta kapitel.

Likartade tekniska bestämmelser samt de statliga långivande organens normer och rekommendationer begränsar emellertid numera i hög grad skillnaderna i bostädernas utformning inom olika områden, byggherregrupper etc. Osäkerheten i slutsatserna torde därför inte vara så stor, att analysen förlorar sitt intresse.

Kapitlet inleds med en översikt av byggnadsprisernas utveckling totalt i hela landet under perioden 1950–65. Genom en variansanalys på uppgifterna för de vanligaste hustyperna i materialet klarläggs byggnadsprisernas samband med geografisk belägenhet och typ av byggherre. I särskilda avsnitt diskuteras sedan dessa och vissa andra samband mer

Tabell 1. Byggnadspriser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i hela landet 1950-65.

År	Antal lägenheter	Bp/Ly (kr/m ²)	Bp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1 000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
								Bp/Ly	Bp/Hy	Bp/Lgt
1950	20 812	424	410	24,3	59,3	94,2	96,8	69	72	78
1951	19 145	472	442	26,9	60,7	90,5	93,8	77	78	86
1952	29 997	587	544	31,6	58,1	89,1	92,8	95	96	101
1953	33 320	615	568	31,3	55,1	88,0	92,4	100	100	100
1954	45 305	600	556	31,5	56,7	88,0	92,6	98	98	101
1955	33 979	607	560	32,4	57,8	87,0	92,3	99	99	104
1956	42 387	629	581	34,3	59,1	86,8	92,3	102	102	110
1957	44 503	644	599	36,7	61,2	86,3	93,0	105	105	117
1958	38 604	644	610	39,2	64,1	88,4	94,8	105	107	125
1959	48 875	641	615	39,8	64,7	90,6	96,0	104	108	127
1960	43 608	651	627	39,5	62,9	90,9	96,3	106	110	126
1961	42 137	680	653	40,4	61,9	91,1	96,0	111	115	129
1962	44 129	710	678	42,4	62,7	90,5	95,5	115	119	135
1963	42 959	735	701	45,5	64,9	91,6	95,4	120	123	145
1964	48 947	780 ^a	749 ^a	50,6 ^a	67,6	92,4	96,0	127	132	162
1965*	32 391	818 ^a	794 ^a	55,8 ^a	70,3	94,6	97,1	133	140	178

* Preliminära siffror.

^a Värden härledda från produktionspriset (Pp/Hy). För redovisning av den använda metoden jfr bilaga A, s. 95.

utförligt. Kapitlet avslutas med presentation av en serie över byggnadsprisernas utveckling, som rensans från inverkan av produktionens förskjutningar mellan geografiska områden och olika hustyper.

PRISUTVECKLINGEN I LANDET TOTALT

Det genomsnittliga byggnadsprisets (Bp) utveckling är det enklaste men också grävsta måttet på prisutvecklingen för bostäder.¹ Som redovisningsenhet används i tabellerna kvadratmetertal på vad vi kallat hyresyta (Hy).² I tabell 1 har dock Bp fördelats på både Hy och det hittills allmänt använda ytmåttet lägenhetsyta (Ly), som vi i denna undersökning ansett mindre lämpligt att utnyttja. Vi kommer även att i tabellerna återge relationstalet Ly/Hy, varigenom möjligheten till jämförelser med den vedertagna prisredovisningen bevaras.

Byggnadspriset redovisas i tabell 1 för hela den undersökta perioden 1950-65. Fördelningen av Bp på det mer vidsträckt begreppet Hy medför genomgående ett 30 à 40 kronor lägre m²-pris jämfört med fördelning på Ly. Fr. o. m. år 1958 visar, som framgår av tabellen, Bp/Hy en något högre stegringstakt än Bp/Ly. I motsats till Bp/Ly är Bp/Hy nämligen opåverkad av trenden mot lägenhetsytans ökande andel i Hy.

Koreakriget medförde ökning av m²-priserna med ca 40% på tre år.

¹ Till detta måste givetvis läggas även tomtpriset, vilket tillsammans med summan — produktionspriset — redovisas i nästa kapitel.

² Jfr s. 32.

Under den därpå följande perioden 1953–63 var ökningstakten betydligt måttligare — Bp/Ly ökade med 20% och Bp/Hy med 23%. Ökningstakten tilltog dock under åren 1964 och 1965. Effekten härav motverkades delvis i Bp/Ly-serien av en samtidig ökning av lägenhetsytans andel i Hy. Slutresultatet för 12-årsperioden 1953–65 blev en ökning med 33% för Bp/Ly och 40% för Bp/Hy medan SCB:s byggnadskostnadsindex samtidigt steg med 50%.

Den genomsnittliga lägenhetsytan (Bly/Lgt) minskade mellan 1950 och 1953 med 5 m² till 55 m² för att därefter öka med hela 15 m² fram till 1965, eller med 28%. Den ökade lägenhetsytan har givetvis varit ägnad att öka byggnadspriset per lägenhet (Bp/Lgt). Sammanlagt ökade Bp/Lgt mellan 1953 och 1965 med 78%. Detta tal illustrerar lägenhetsprisets starka beroende av utrymmesstandarden, vilket gjort att lägenhet förkastats som primär redovisningsenhet.

VISSA FAKTORER BAKOM PRISÖKNINGEN

Det är av stort bostadspolitiskt intresse att undersöka i vilken utsträckning byggnadsprisökningen påverkas av speciella faktorer såsom strukturella förändringar i bostadsproduktionens geografiska fördelning o. dyl.

Materialet lämpar sig väl för en analys av de *regionala* prisdifferenserna och av priseffekten av geografiska förskjutningar i produktionens fördelning. Likaså är det möjligt att undersöka i vad mån olikheter råder mellan olika *byggherrekategori*ers byggnadspriser. Det hade också varit önskvärt att analysera inverkan av produkternas olika utformning. Detta har tyvärr endast kunnat ske beträffande hus av olika höjd.

Geografisk belägenhet

Bostadsproduktionen sker hos oss, liksom i många andra länder, på ett flertal lokala marknader med i tiden tämligen bestående skillnader i byggnadsprisnivån. Till en del återspeglar dessa skillnader differenser i utrustnings- och utförandekrav i olika delar av landet. Den förda bostadspolitiken har dock, som redan påpekats, sannolikt haft en starkt utjämnande effekt i detta avseende. Förklaringen till de geografiska prisskillnaderna är därför i större utsträckning att söka i skillnader i klimat, tekniska produktionsbetingelser och struktur samt i den statliga belåningsverksamhetens normer.

Byggherrar

Stora skillnader i produktionsbetingelser har under efterkrigstiden rått för olika typer av byggherrar. Förutom principer för prissättning har även produktionsstruktur, belåningsvillkor etc. för respektive grupper varit mycket olika.³ Det vore därför inte förvånansvärt, om de olika bygg-

³ Se t. ex. skillnader i låneärendenas storlek i bilaga A, s. 98.

herrekategorierna sinsemellan visade påtagliga prisskillnader. I den bostadspolitiska debatten utgår man f. ö. ibland från sådana skillnader som ett faktum. Redan på detta stadium måste understrykas, att eventuella skillnader i de olika kategoriernas relativa prisnivåer inte utan vidare kan tolkas som ett mått på kategoriernas »tekniska» effektivitet i bygghänseende. En betydande del av de kommunala och kooperativa byggherrarnas produktion utförs t. ex. av privatägda byggnadsföretag, vilka genom sina anbud oftast på ett avgörande sätt påverkar det till lånemyndigheterna redovisade priset.

»Låghus» — »höghus»

Flertalet svenska flerfamiljshus är trevåningshus. Under den analyserade perioden återfanns närmare 3/5 av alla färdigställda lägenheter i denna hustyp. Kostnads- och prisberäkningar har också av hävd gjorts med trevåningshus som utgångspunkt. En kraftig strukturell förskjutning mot byggande av »höghus» har emellertid ägt rum — andelen lägenheter i färdigställda hus med 5 våningar och högre har ökat från ca 10% 1953 till närmare 30% år 1963.

Samtidigt har »höghusens» fördelning på geografiska områden och byggherrekategorier avsevärt förändrats. Dessa hus har i betydande utsträckning börjat uppföras även utanför storstadsområdena. De har också blivit alltmer representerade i alla byggherrekategoriernas produktion medan de från början var nästan helt koncentrerade till gruppen enskilda byggherrar.

Ett analytiskt problem är, att de nämnda tre faktorerna inverkar på byggnadspriset samtidigt. Det är av betydelse för fortsatt analys att renodla deras separata effekter — materialet kan då indelas i mer homogena grupper.

REGIONALA PRISSKILLNADER

Flera faktorer, som kan medföra stora regionala prisskillnader har redan nämnts i föregående avsnitt. Förutom bostadshusens varierande utformning kan en del skillnader bero på olikheter i produktivitet. En nyligen företagen undersökning visade t. ex. på betydande regionala skillnader i arbetsproduktiviteten vid byggande av flerfamiljshus.⁴ Även efter korrigering för skillnader i arbetsplatsernas storlek var produktivitetsvärdena i storstäder ca 20% lägre än i landet i övrigt. I stort sett kan produktivitetsnivåerna sägas vara spegelbilder av de prisnivåer, som redovisas längre fram i detta avsnitt. Låg produktivitet (och höga priser) återfinns i Storstockholm och i de norra delarna av landet, hög produktivitet (och låga priser) i de södra delarna. Till en begränsad del kan dock denna överensstämmelse återspegla den felkälla, som består i att materialet inte kunnat rensas för kvarstående skillnader i byggnadernas utformning. Höga

⁴ Byggnadsförbundet, *Byggnadsindustrins arbetsproduktivitet*, Stockholm 1967, s. 25-30.

krav på värmeisolering i Norrland och en hög andel jämförelsevis billiga »tjockhus» i Sydsverige är exempel på dylika skillnader, som påverkar pris och arbetsproduktivitet i olika riktningar.

Ett undantag utgör Göteborgs- och Malmöregionerna, som visar låga produktivitetstal men har prisnivåer kring respektive långt under riksgenomsnittet.

De statliga värderingsnormernas betydelse

Utformningen av priskontrollen i samband med den statliga belåningsverksamheten kan ha haft en viss konserverande inverkan på de geografiska prisskillnaderna. Fr. o. m. 1959 har myndigheternas bedömning av byggnadsprisernas nivå i olika delar av landet grundats på s. k. byggnadskostnadskoefficienter av mycket varierande storlek, som under »normala» förhållanden antas återspegla de lokala priserna i förhållande till priserna i ett mellansvenskt område (s. k. noll-ort). Ett liknande system hade tillämpats redan från början av 1950-talet. I den säljarens marknad, som i allmänhet rått efter kriget, måste de godkända prisnivåerna i betydande utsträckning ha framstått som normgivande. Det ligger i priskontrollens natur att myndigheterna samtidigt haft svårigheter med att anpassa sina normer till sådana faktorer som lokala förändringar av produktionsseriernas längd, materialleverantörernas distributionsnät, transportteknik etc.

I figur 2 görs ett försök att för arbetsmarknadsstyrelsens s. k. A-regioner åskådliggöra relationen mellan de av oss framräknade byggnadspriskoefficienterna och bostadsstyrelsens byggnadskostnadskoefficienter (Bkk).⁵ Därvid har Bkk för enskilda orter inom regionerna vägts ihop — med antalet färdigställda lägenheter under tiden 1960–63 som vägningstal — till värden avseende respektive A-region. De hopvägda Bkk har därefter jämförts med de av oss registrerade byggnadspriskoefficienterna. Dessa har i sin tur erhållits genom att prisnivån för varje region relaterats till det faktiska byggnadspriset i Västeråsregionen, som inrymmer den s. k. noll-orten.

I 11 regioner låg bostadsstyrelsens Bkk 5 % eller mer under de faktiskt registrerade relativa prislägena, medan den endast i Malmöregionen över-skred det relativa prisläget med så mycket som 5 %.

Frågan om vilka orsakssamband, som döljer sig bakom lokala och regionala prisskillnader, tar vi inte upp till diskussion. Här vill vi fastslå att dylika skillnader förekommer och visa storleken av de effekter på byggnadspriser, som uppstår genom produktionens förskjutningar mellan olika områdena.

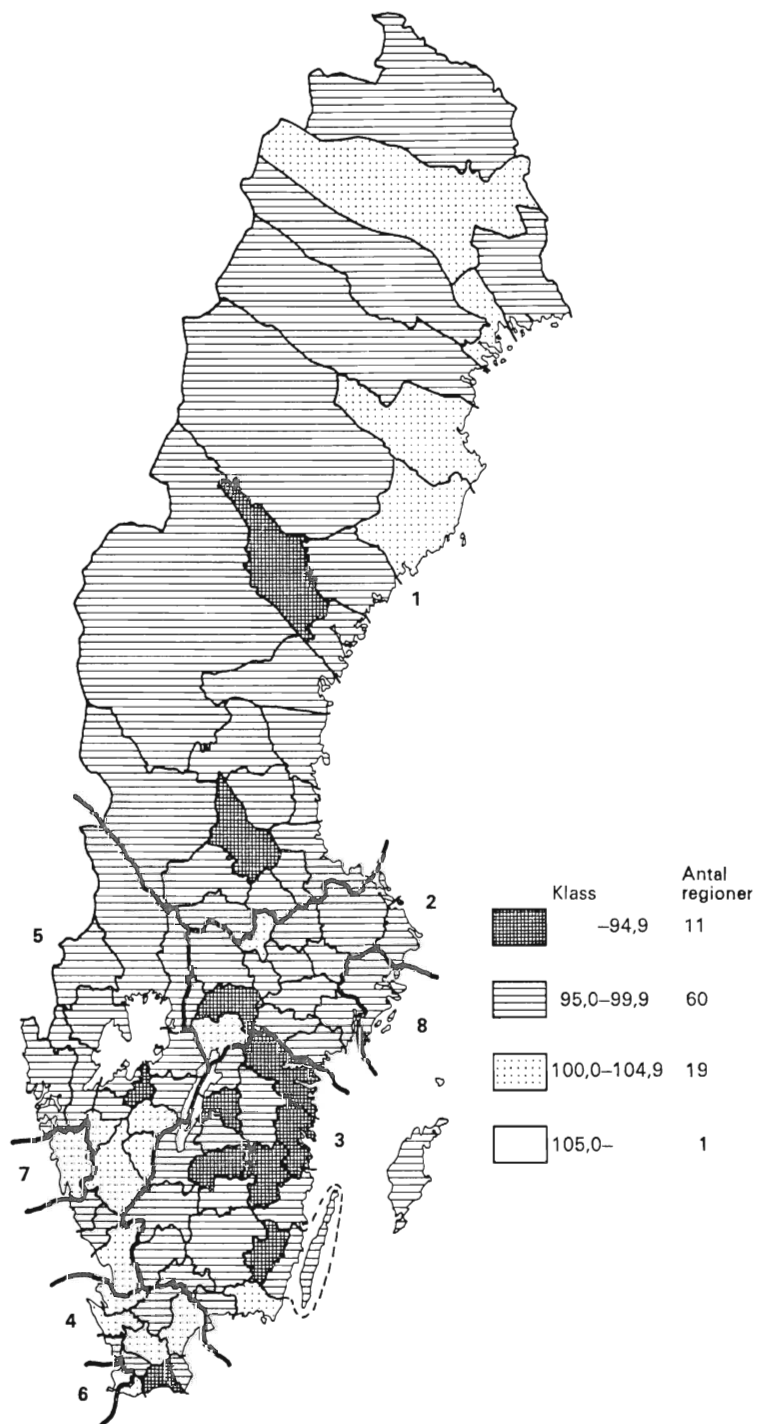
Prisskillnader mellan A-regioner

A-regionerna har i figur 3 indelats i fyra klasser med hänsyn till relativa byggnadspriser, erhållna som medeltal för regionerna under perioden

⁵ Bostadsstyrelsens SFO (skrivelser till förmedlingsorgan) nr 146 av den 11 juni 1959.

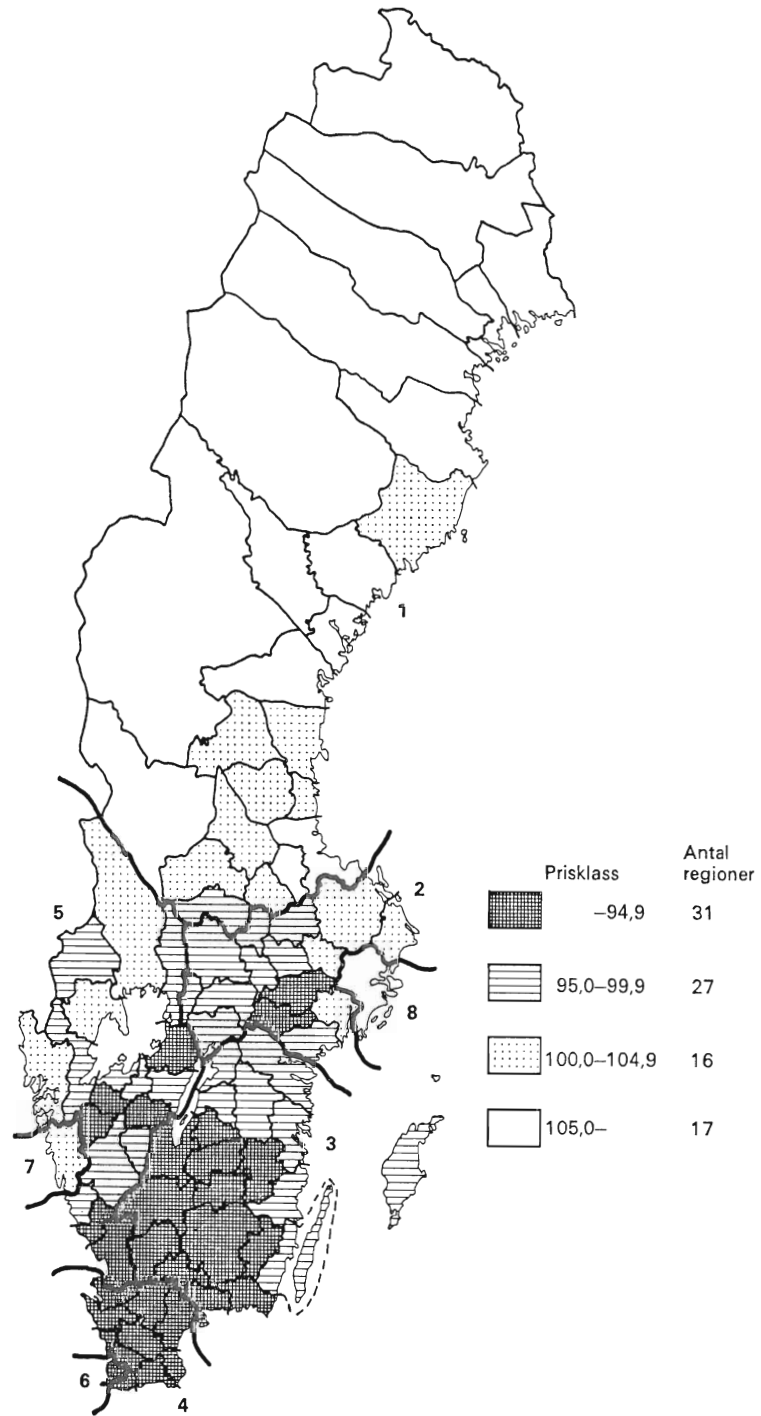
Figur 2. Förhållandet mellan undersökningens »byggnadspriskoefficient» och bostadsstyrelsens byggnadskostnadskoefficient i A-regioner, vägt genomsnitt 1960–63.

Bostadsstyrelsens Bkk i respektive A-region = 100.



Anm.: Siffrorna på kartan anger de olika landsdelarnas nummer.

Figur 3. *Relativt byggnadspris i olika A-regioner vägt genomsnitt 1950-63.*
 Bp/Hy i hela landet = 100.



Anm.: Siffrorna på kartan anger de olika landsdelarnas nummer.

Källa: Tabell C: 18, s. 169.

1950-63. Som synes är skillnaderna mellan angränsande regioner inte särskilt stora. Däremot kan noteras en klar skillnad mellan de norra och de södra delarna av landet. Södra Sverige, Småland och Blekinge uppvisar de lägsta priserna, medan priserna i regionerna i ett brett bälte över Västra och Mellersta Sverige inte avviker mer än 5% från riksgenomsnittet. Norrlands- och Stockholmspriserna ligger avgjort högst.

För den fortsatta analysen är det otympligt att arbeta med 91 olika områden och vi har därför valt att uppdelat landet i åtta landsdelar, i stort sett efter samma principer som i markpolitiska kommitténs första betänkande, Kommunal markpolitik (SOU 1964: 42).⁶

Dessa områden är följande:

Nr	Landsdel	Nr	Landsdel
1	Norrland + Dalarna	5	Västra Sverige + Värmland
2	Mälardalen	6	Malmöregionen
3	Östergötland + Småland + Blekinge	7	Göteborgsregionen
4	Södra Sverige	8	Stockholmsregionen

Mot bakgrunden av de i figur 3 åskådliggjorda relativa prisnivåerna är måhända vissa inslag i den valda indelningen diskutabla. Småland och Blekinge tycks i fråga om prisnivåer ligga mycket nära övriga Sydsverige under det att Östergötlands priser ligger ungefär i jämnhöjd med Mälardalens.

Prisskillnader mellan landsdelar

De regionala olikheterna i fråga om relativa byggnadspriser har sammanfattats för de olika landsdelarna i figur 4. Trots en viss variation i tiden av de relativa byggnadspriserna i olika landsdelar framgår av figuren att skillnaderna mellan olika områden varit bestående. Prisnivån för den landsdel, som under perioden 1950-65 haft det högsta relativa byggnadspriset ligger nära en fjärdedel över värdena för landsdelen med det lägsta priset, Malmö.

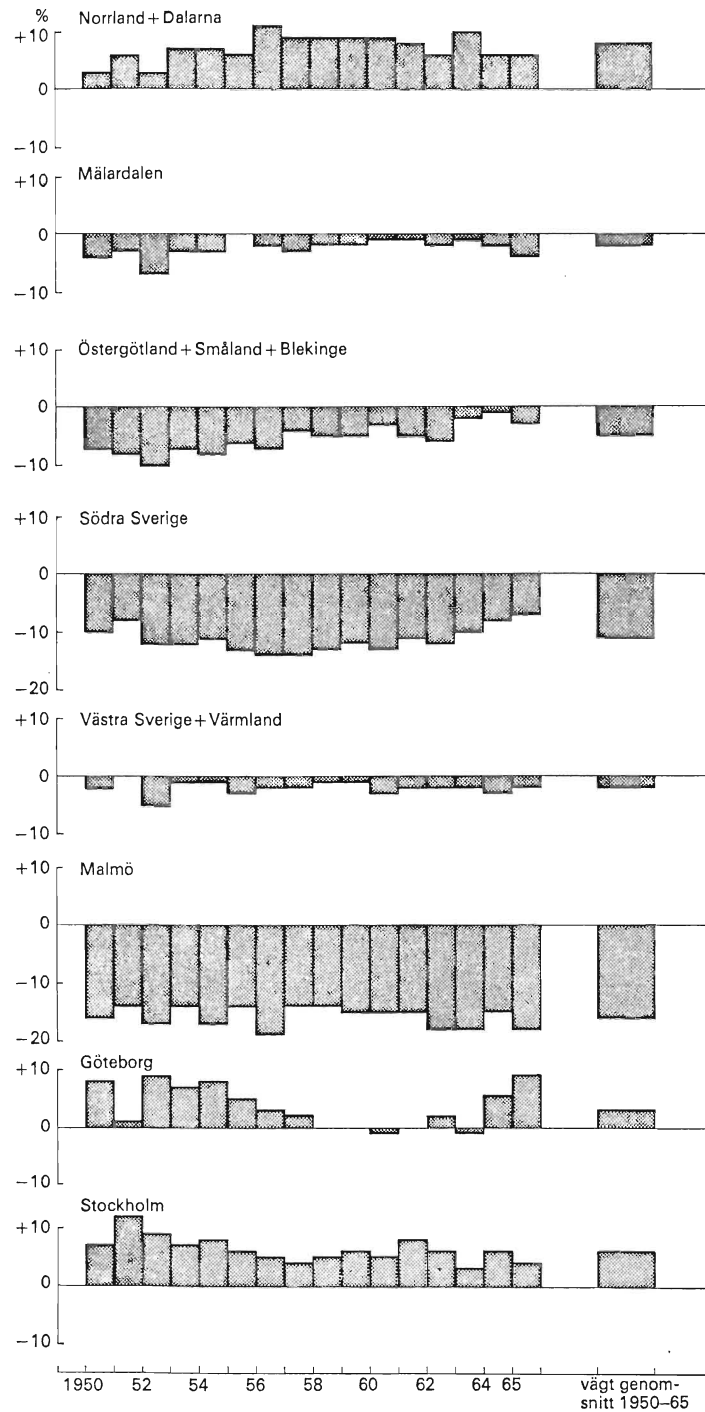
I vilken grad dessa nivåskillnader påverkat prisutvecklingen i hela landet beror på omfattningen av produktionens förskjutningar mellan landsdelarna. Dylika förskjutningar har, som framgår av figur 5, i viss utsträckning förekommit men har starkt bromsats av trögheterna vid fördelningen av de statliga bostadslåneramarna.

Produktionsfördelningen på olika landsdelar har med andra ord varit tämligen stabil. Denna stabilitet har i förening med någorlunda konstanta relativa prisnivåer i de olika landsdelarna sörjt för att den regionala standardiseringen av prisutvecklingen för hela landet, som företas i slutet av detta kapitel, inte ger något utslag.

De skillnader i prisnivåer mellan olika regionala områden, som vi funnit, kan också vara betingade av skillnader i den produktionsandel som de

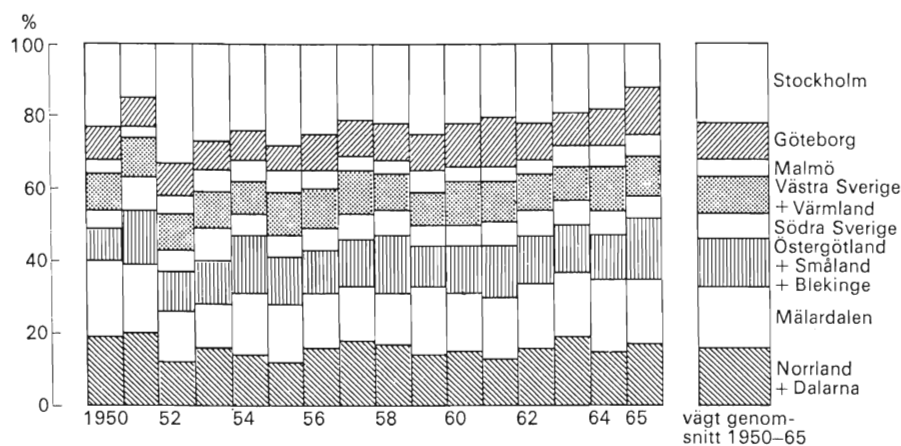
⁶ Skillnaden består närmast i att Blekinge här hänförs till landsdel 3 i stället för 4 och Värmland till 5 i stället för 1.

Figur 4. Procentuella avvikelser i byggnadspriset per m² hyresyta (Bp/Hy) mellan olika landsdelar och hela landet 1950-65.



Källa: Tabell C: 19, s. 170.

Figur 5. Relativ fördelning av färdigställd hyresyta enligt kortmaterialet på olika landsdelar 1950-65.



Källa: Tabell C: 20, s. 170.

olika byggherrekategorierna svarar för i de olika landsdelarna. Även fördelningen av produktionen på hus av olika höjd kan spela in. För att undersöka om detta har varit fallet har vi företagit en variansanalys av materialet.⁷

Variansanalys

Vid uppläggningsen av variansanalysen har hänsyn till hushöjden dessvärre kunnat tas endast genom att analysen begränsats till »låghusen». »Höghusen» var särskilt i början av den undersökta perioden mycket sällsynta utanför storstadsområdena och i vissa byggherrekategorier. Variansanalysen kräver att observationer finns i varje »cell» (i vårt fall: år — region — byggherre). T. o. m. beträffande en så typisk produkt som »låghus» saknades i vårt material prisobservationer i 14 av sammanlagt 448 celler (14 år \times 8 regioner \times 4 byggherrekategorier). Som värden har här upptagits genomsnitt för respektive landsdel och år. Detta tillvägagångssätt hade inte varit meningsfullt, om cellvärden hade systematiskt saknats under en lång följd av år.

Variansanalysen har utförts separat för varje år under tiden 1950-63. För åren 1964 och 1965 har byggnadspriserna härletts från produktionspriserna (Pp). Med tanke på denna härlednings approximativa karaktär och de samstämmiga resultat, som erhållits för tidigare år, har de sista två åren inte ansetts behöva inkluderas i variansanalysen.

Den observation, som används i varje cell, är genomsnittspriset för producerad hyresyta inom cellen. Alla celler förutsätts ha samma vikt. Resultaten av analysen har sammanfattats i tabell 2.

Variationen mellan byggnadspriser i olika landsdelar är enligt F-testet signifikant på 1%-nivån för samtliga år.

Variationen mellan byggnadspriser för olika byggherrar är signifikant på 1%-nivån för år 1957 och på 5%-nivån för åren 1952 och 1959. Dessa värden har satts med kursiverad stil i tabell 2 och analyseras närmare i tabell 3.

⁷ För närmare beskrivning av analysmetoden, vars användning föreslagits av Erik Ruist, se exempelvis M. J. Moroney, *Facts from Figures*, London 1951, kap. 19.

Tabell 2. Byggnadsprisets (Bp/Hy) beroende av landsdel och byggherrekategori i låghus 1950–63. Sammanfattning av variansanalysen.

År	Variationens komponenter (kvadratmedeltal)		
	Landsdel (7 frihetsgr.)	Byggherre (3 frihetsgr.)	Residual (21 frihetsgr.)
1950	4 738,0	427,4	245,4
1951	7 055,8	2 054,9	751,7
1952	12 330,8	2 634,2	703,5
1953	10 287,9	681,8	251,5
1954	8 848,9	98,7	478,2
1955	7 542,2	117,5	305,4
1956	10 681,9	446,8	335,9
1957	10 398,0	2 313,3	270,7
1958	8 580,5	221,4	287,6
1959	8 928,6	916,4	260,2
1960	10 122,2	992,4	645,1
1961	10 781,2	451,9	257,5
1962	10 411,4	121,1	229,3
1963	10 325,3	991,9	566,0

Den variation mellan byggherrar, som i tabell 2 framstår som signifikant, är inte entydig. Rikskooperativa byggherrars (HSB, Riksbyggen) priser har, som framgår av tabell 3, under alla tre åren legat ett par procent högre och de övriga bostadsrättsföreningarnas något lägre än genomsnittet. Däremot varierar utslagen för de kommunala och de enskilda byggherrarna.

Sammanfattningsvis tyder variansanalysen på mycket kraftiga och signifikanta prisskillnader mellan olika landsdelar. Skillnaderna mellan olika byggherrar är däremot inte systematiska. I den fortsatta analysen, där mer detaljerade partiella prisanalyser företas med avseende på olika faktorer, tas därför genomgående hänsyn till de geografiska skillnaderna.

Frågan kvarstår dock om »renodlade» prisskillnader föreligger mellan hus av olika höjd och om det empiriska materialet skulle behöva särredovisas även efter denna indelningsgrund. Hypotetiska beräkningar utförda i andra sammanhang har lett till uppfattningen, att m^2 -priset i »hög-hus» skulle vara något (i vissa fall upp till 10%) lägre än i »låghus». I företagna empiriska undersökningar har prisskillnaderna inte varit sär-

Tabell 3. Huvudeffekterna av prisvariationen i låghus mellan byggherrekategorier 1952, 1957 och 1959.

(kr/ m^2 Hy)

År	Kommunala	Riks- kooperativa	Övriga kooperativa	Enskilda	Samtliga
1952	- 20,44	+ 20,31	- 8,81	+ 8,94	+ 525,31
1957	+ 7,22	+ 20,59	- 15,41	- 12,41	+ 569,78
1959	- 1,28	+ 14,72	- 2,53	- 10,91	+ 594,03

skilt stora.⁸ I föreliggande undersökning har vi valt att vid standardberäkningar av prisutvecklingen använda såväl en geografisk uppdelning på landsdelar som en fördelning på olika hushöjd.

Prisutveckling inom olika landsdelar

Under perioden 1953-63 låg ökningarna av byggnadspriset Bp/Hy i de tre storstäderna under och i de fem övriga landsdelarna över den genomsnittliga ökningen. Särskilt kraftig ökning noterades för landsdelen 3 (Östergötland + Småland + Blekinge).

För de sista två åren av den analyserade perioden — 1964 och 1965 — tyder (de från produktionspriser härledda) siffrorna på omvända relationer. Under denna tid visar Göteborg den i särklass högsta ökningen (25% på två år), följt av Södra Sverige (17%) och Stockholm (15%). I hägnet av de kraftiga byggnadsprishöjningarna under de senaste två åren har med andra ord en viss regional utjämning av ökningstakten ägt rum.

För hela perioden 1953-65 var byggnadsprisets ökning lägst i Malmö och Stockholm (33 respektive 37%) och högst i Södra Sverige och Östergötland-Småland-Blekinge (48 respektive 47%). Därigenom har det anmärkningsvärda prisgapet mellan Södra Sverige och Malmö ytterligare skärpts — under 1965 låg det genomsnittliga byggnadspriset i denna storstad dryga 12% under den omgivande landsdelen.

Värdena i tabell 4 tyder på en kraftig ökning av lägenhetsytorna i samtliga landsdelar, i synnerhet om 1953 väljs som utgångsår. Koreakrisens chockhöjningar av byggnadspriset under de närmast föregående åren hade då föranlett en tillfällig kontraktion av lägenheternas storlek — i så gott som samtliga landsdelar blev 1953 något av ett bottenår med minskningar på i regel 5 m² i förhållande till 1950-51.

Under den här närmare analyserade tolvårsperioden ökade lägenhetsstorleken åter och särskilt påtaglig var ökningen i storstäderna. Fram till 1963 hade den där uppgått till över 14 m² per lägenhet jämfört med ca 7,5 m² i genomsnitt i övriga landet. Under de två sista åren var storleksökningen mycket kraftig i alla områden utom i Stockholm och Göteborg. Prishöjningar i dessa storstadsområden hade tydligen börjat bromsa vidare utökning av den genomsnittliga lägenhetsstorleken. Om Koreakrisens erfarenheter ger någon vägledning, skulle en ny tillfällig minskning kunna förväntas under 1960-talets andra hälft. Preliminära uppgifter för 1967 bekräftar också detta antagande.

Ökningen av lägenheternas storlek sker i regel genom tillkomsten av marginellt sett billigare ytor. Redovisningsenheten m² Hy måste i motsvarande grad nedjusteras eller Bp/Hy ökas. En sådan omräkning företas i kapitel 6 för hela produktionen. Det förtjänar dock nämnas — av ut-

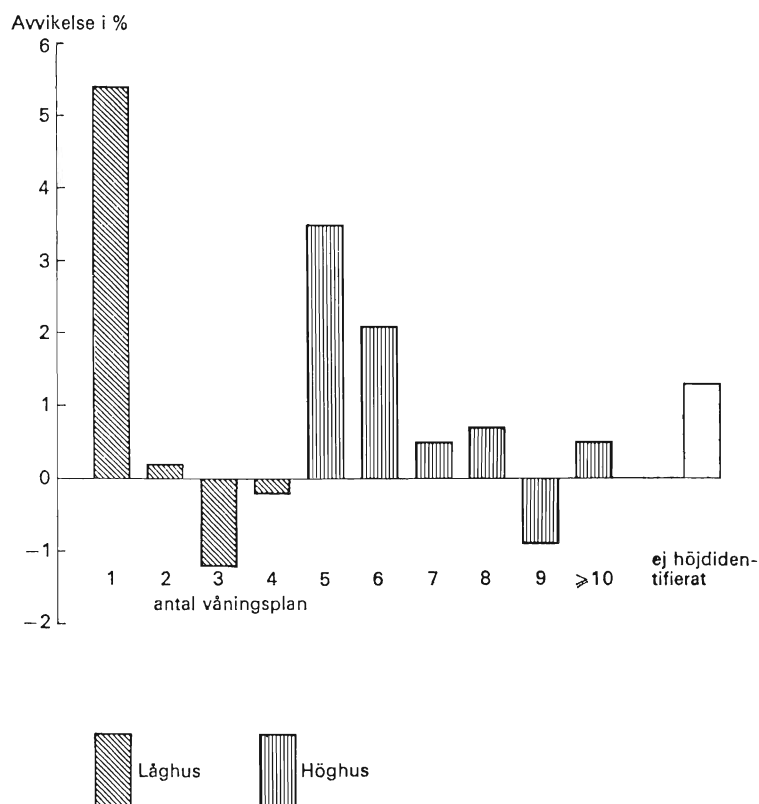
⁸ E. Eriksson, *Val av hustyp IV. Ekonomiska synpunkter*. En litteraturgenomgång, Byggnadsforskningen, rapport 40: 1966; Höga eller låga hus, SOU 1967: 30, kap. 5.

Tabell 4. Byggnadspriser i nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i olika landsdelar 1950, 1953, 1958, 1963 och 1965.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1 000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100	
							Bp/Hy	Bp/Lgt
<i>Norrland + Dalarna (landsdel 1)</i>								
1950	3 771	424	25,9	61,1	93,7	97,4	70	75
1953	4 850	605	34,5	57,1	82,5	89,7	100	100
1958	6 311	665	41,7	62,7	84,2	93,2	110	121
1963	8 345	769	47,3	61,5	90,0	94,5	127	137
1965*	5 720	844	57,2	67,8	93,6	96,7	140	166
<i>Mälardalen (landsdel 2)</i>								
1950	4 379	392	23,3	59,2	94,9	96,7	71	80
1953	4 332	551	29,3	53,2	87,9	92,3	100	100
1958	5 409	599	38,1	63,6	86,1	93,1	109	130
1963	7 955	694	43,9	63,3	91,8	95,5	126	150
1965*	6 041	760	52,7	69,4	95,8	97,5	138	180
<i>Östergötland + Småland + Blekinge (landsdel 3)</i>								
1950	2 058	382	21,5	56,2	95,2	97,2	72	71
1953	3 924	527	30,1	57,1	90,0	93,2	100	100
1958	6 141	578	36,5	63,2	85,7	93,0	110	121
1963	5 675	684	43,5	63,6	92,0	94,9	130	145
1965*	5 633	773	54,5	70,5	95,3	97,4	147	181
<i>Södra Sverige (landsdel 4)</i>								
1950	993	370	22,4	60,7	93,1	98,0	74	83
1953	3 354	498	27,0	54,2	91,5	94,7	100	100
1958	2 618	533	34,1	63,8	90,6	95,4	107	126
1963	2 937	630	40,3	63,8	92,4	95,0	127	149
1965*	1 922	739	51,1	69,1	95,2	97,8	148	189
<i>Västra Sverige + Värmland (landsdel 5)</i>								
1950	2 086	400	23,3	58,5	94,5	96,7	71	76
1953	3 307	560	30,0	53,7	87,6	91,7	100	100
1958	4 113	603	37,4	62,0	88,2	95,3	108	125
1963	3 930	688	43,8	63,6	89,7	94,8	123	146
1965*	3 413	777	52,9	68,1	92,3	95,2	139	176
<i>Malmö (landsdel 6)</i>								
1950	868	346	22,2	63,9	95,9	97,0	71	89
1953	2 043	488	24,9	50,9	89,3	93,1	100	100
1958	1 652	522	33,5	64,1	94,0	97,0	107	135
1963	2 536	577	37,8	65,4	91,5	94,6	118	152
1965*	1 619	648	50,7	78,2	96,4	90,1	133	204
<i>Göteborg (landsdel 7)</i>								
1950	1 932	442	24,5	55,5	94,7	97,4	72	74
1953	2 716	610	33,1	54,3	91,3	93,5	100	100
1958	3 956	610	38,5	63,1	94,0	97,5	100	116
1963	3 796	696	47,8	68,7	93,6	97,3	114	144
1965*	4 132	868	62,4	71,9	93,5	96,6	142	189
<i>Stockholm (landsdel 8)</i>								
1950	4 725	440	26,4	60,2	93,1	95,9	73	78
1953	8 794	605	33,9	56,0	88,0	92,5	100	100
1958	8 404	641	43,3	67,6	90,8	96,4	106	128
1963	7 785	723	50,8	70,2	92,5	96,0	120	150
1965*	3 911	828	60,1	72,6	95,6	98,5	137	177

* Preliminära siffror.

Figur 6. Procentuella avvikelser i byggnadspriset per m² hyresyta mellan hus med olika antal våningsplan och hela produktionen. Geografiskt standardiserat, vägt genomsnitt 1950-65.



Källa: Tabell C: 21, s. 171.

vecklingstendenserna ovan att döma — att rensningen av denna kvalitetskomponent inte skulle förklara annat än en mycket liten del av skillnaderna i byggnadsprisets ökningstakt i olika landsdelar.

PRISER I »LÅGHUS» OCH »HÖGHUS»

Bostadsproduktionens kraftiga förskjutning mot höghus (definierade som hus med fem eller fler våningsplan) har inledningsvis berörts (jfr s. 40). Då variansanalysen inte kunnat användas för att bestämma storleken av prisvariationen mellan hus av olika höjd har vi använt denna variabel som en av indelningsgrunderna för att undvika den effekt på byggnadspriset som hushöjden kan ha. Avsikten med detta avsnitt är att mer i detalj empiriskt granska hushöjdens betydelse.

Bedömningen av höghusens relativa prisläge kompliceras av att lägenheterna i sådana hus måste belastas med en rad kostnader för hyresgästernas transporter, brandskydd etc. Likaså tillkommer vid denna hus-

Tabell 5. Byggnadspris i höghus i olika landsdelar, vägt genomsnitt 1950-65.

Bp/Hy i total produktion = 100

Landsdel	Index
Norrland + Dalarna (landsdel 1)	100,9
Mälardalen (landsdel 2)	101,1
Östergötland + Småland + Blekinge (landsdel 3)	100,5
Södra Sverige (landsdel 4)	100,1
Västra Sverige + Värmland (landsdel 5)	102,2
Malmö (landsdel 6)	98,7
Göteborg (landsdel 7)	99,7
Stockholm (landsdel 8)	100,6
Hela landet	100,6

typ ökade produktionskostnader för kraftigare stomme, vertikala varu- och arbetskraftstransporter etc. Mot dessa kostnader väger en rad produktionsfördelar såsom långa serier, besparingar i fråga om tak- och grundläggningsarbeten etc.

Prisnivåerna i hus av olika höjd avseende perioden 1950-65 presenteras i figur 6. Därav framgår att man får en skarp brytning i prisnivån vid övergången till höghus. I fortsättningen använder vi oss därför enbart av indelningen i dessa två grupper.

Bp/Hy i höghus ligger, som framgår av tabell 5, drygt en halv procent högre än genomsnittet. Med tanke på den stora andelen höghus i de icke höjdidentifierade objekten och dessas relativt höga byggnadspriser skulle en fullständig identifiering sannolikt öka höghusens relativa pris till åtminstone 101.

Vår slutsats att byggnadspriset för höghus ligger något över priset för låghus strider till synes mot resultat av en undersökning, som utförts inom bostadsbyggnadsutredningen med avseende på statsbelånade hus färdigställda 1959-62.⁹ Dessa tydde på att höghusens priser skulle ligga närmare 1,5% *under* genomsnittet. En enkel förklaring till denna diskrepans står att finna i skillnaderna mellan redovisningsbegreppen lägenhetsyta (Ly) och hyresyta (Hy). Av tabell 6 framgår, att Ly:s andel av Hy är i regel nästan ca två procentenheter högre i höghus än i låghus. Detta innebär, att höghusens byggnadspriser redovisade per m² Ly blir i motsvarande grad lägre än låghusens. Skillnaden förklarar nästan helt spännvidden mellan höghuspriserna framräknade av oss och av bostadsbyggnadsutredningen.

I detta kapitel, där byggnadspriserna kartläggs utan avseende på kvalitetskillnader och förändringar, finns det ingen anledning att närmare gå in på den kvalitetsanalys, som bostadsbyggnadsutredningen företagit.

⁹ Bostadsbyggnadsutredningens arbetspromemorior nr 60 och 65, utförligt relaterade i Eriksson, a. a., s. 53-57.

Tabell 6. Byggnadspriser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus. Låghus och höghus 1950, 1953, 1958, 1963 och 1965.

År	Bp/Hy (kr/m ²)		Bp/Lgt ^a (1 000 kr)		Bly/Lgt (m ²)		Bly/Hy (%)		Ly/Hy (%)	
	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus
1950	404	440	23,6	32,0	58,4	72,7	94,2	94,8	96,4	98,4
1953	558	605	30,6	35,9	54,8	59,3	88,1	82,7	91,8	92,8
1958	603	621	38,3	41,4	63,5	66,7	88,4	90,2	94,3	96,7
1963	705	714	44,8	48,8	63,5	68,4	91,0	93,4	94,7	96,8
1965	807	798	55,0	58,7	68,1	73,6	95,1	93,1	97,4	96,5

År	Bp/Hy, index 1953 = 100				Bp/Lgt, index 1953 = 100			
	Låghus		Höghus		Låghus		Höghus	
	Icke stand.	Geogr. stand.	Icke stand.	Geogr. stand.	Icke stand.	Geogr. stand.	Icke stand.	Geogr. stand.
1950	72	72	73	69	77	76	89	74
1958	108	107	103	102	125	124	115	125
1963	126	124	118	117	146	146	136	151
1965	145	142	132	128	180	180	164	177

^a Icke standardiserade siffror.

Anm.: Låghus 1-4 våningar, höghus 5 våningar eller mer.

Genom att avräkna vad som uppfattades vara en betydligt högre utrustningsstandard i höghusen erhöles för dessa hus priser, som låg ca 5 å 10% under låghusens likaledes standardiserade priser. Det kan dock nämnas, att en kvalitetskomponent — lägenheternas genomsnittliga storlek — kan mätas direkt i vårt material. Höghusens lägenheter är större. Detta åter speglar emellertid i hög grad storstädernas inriktning på storlägenheter och höghusproduktionens betydande koncentration till dess områden.

Av större intresse är att uppmärksamma den utjämnande effekt, som den geografiska standardiseringen har på byggnadsprisernas utveckling i tiden (tabell 6). Höghusens ostandardiserade prisutveckling påverkas kraftigt av att en allt större del av höghusproduktionen förskjutits från Stockholm till »lågprisområden» i landet.

PRISER FÖR OLIKA BYGGHERREKATEGORIER

Prisutvecklingen för olika grupper av beställare har tilldragit sig stort intresse i den bostadspolitiska debatten. Man brukar därvid ofta indela byggherrarna i två huvudgrupper — å ena sidan de vinstsökande enskilda byggherrarna och de utanför rikssammanslutningar stående bostadsrättsföreningarna (som i början av 1960-talet svarade för sammanlagt ca 1/3 av

lägenhetsproduktionen i flerfamiljshus) samt å andra sidan de kommunala bostadsföretagen (ca 2/5) och de två stora rikskooperativa förbunden HSB och Riksbyggen (ca 1/4). I analysen av prisutvecklingen i dessa huvudgrupper är det nödvändigt att skilja mellan tiden före och efter 1957.

T. o. m. år 1957 omfattade de långivande organens priskontroll hela den statsbelånade produktionen. I början av 1956 ersattes den godkända »produktionskostnaden» i sin lånegrundande roll av det nya begreppet »lånetaket», numera kallat låneunderlag. Halvtannat år därefter upphörde även den granskning av produktionskostnaden i de kommunala och kooperativa bostadsföretagens projekt, som företogs i den *slutliga* låneansökan i samband med fastställande av hyran. Dessa sektorer blev alltså undantagna från priskontrollen. Denna behölls endast för de enskilda byggherrarna och för vissa av de bostadsrättsföreningar, som icke är anslutna till riksförbunden.

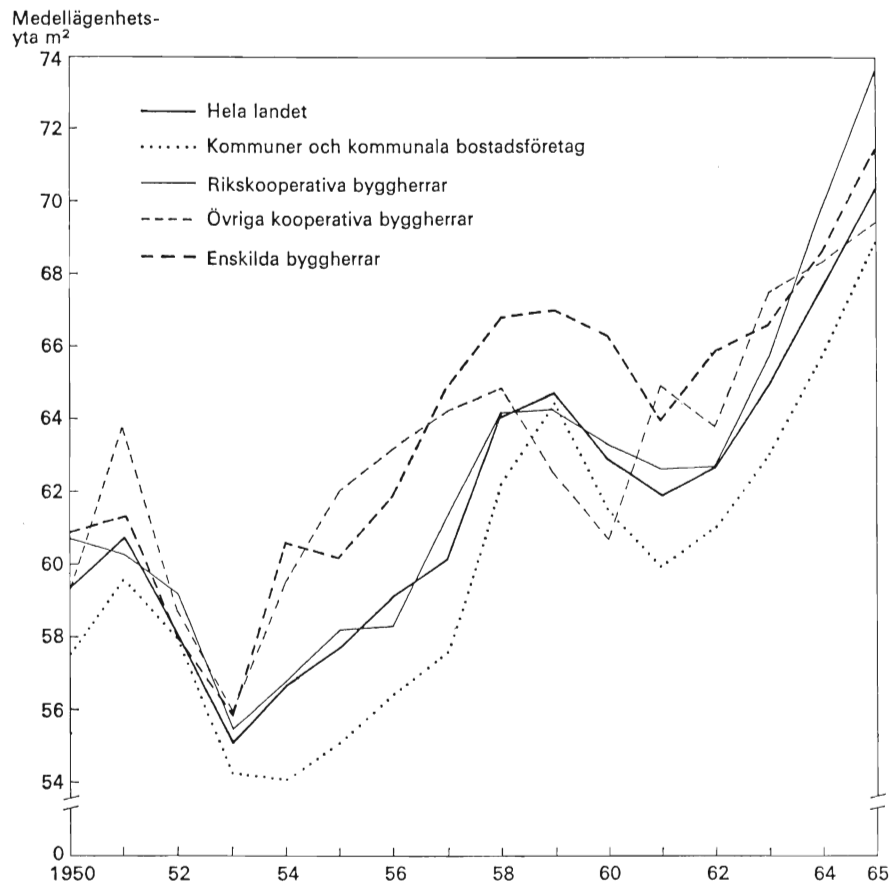
För alla byggherrekategorier kvarstår dock (bostadslånekungörelsens 6 §) det principiella förbudet mot statlig belåning om »... kostnaderna för byggnadsföretaget prövas vara oskäligt höga». Prövningen äger rum vid behandlingen av den *preliminära* låneansökan och gäller endast frågan om projektet skall belånas eller ej. Här rör det sig alltså inte om en hyresreglerande kostnadsprövning utan om ett led i belåningsrutinen. Det är fråga om en kreditvärdighetsprövning.

Rent formellt är alltså den långivande myndigheten skyldig att bedöma skäligheten av byggnadspriser i kooperativa och kommunala bostadsföretag, även om dessa inte behöver få sina »kostnader» godkända vid den slutliga prövningen. De osäkerhetsmoment och de tänkbara felkällor vid prisberäkningen som följer av att kostnaderna inom dessa kategorier inte är föremål för samma detaljerade granskning som beträffande övriga kategorier, har tidigare behandlats (s. 29 samt bilaga B, s. 100–102).

Trots att de statliga lånebestämmelserna och rekommendationerna verkar i riktning mot lika utrustning och miljö för bostäderna föreligger åtskilliga lokala skillnader i dessa avseenden. Dessa skillnader kan påverka nedan återgivna jämförelser för olika byggherrar. Det torde dock vara rimligt att anta, att dessa skillnader i de olika byggherrekategoriernas produktion inom varje givet geografiskt område inte varit större än att priserna i regel är sinsemellan någorlunda jämförbara.

I fråga om lägenheternas storlek framträder dock, som framgår av figur 7, en klar skillnad mellan å ena sidan de enskilda och de övriga kooperativa byggherrarnas produktion och, å den andra, de kommunala företagens, som ligger ett par tre m² per lägenhet under de förstnämndas storlek. De rikskooperativa föreningarnas håller sig däremot genomgående mycket nära genomsnittet. Förändringarna i tiden är emellertid förhållandevis likartade och hänsynstagande till lägenhetsytans storlek har därför inte någon större inverkan på prisserierna.

Figur 7. Genomsnittlig lägenhetsstorlek för olika byggherrekategorier 1950–65.



Källa: Tabell C: 8, s. 144–145.

Däremot kan det givetvis ifrågasättas, om inte *prisnivåerna* för olika kategorier borde korrigeras för skillnader i medellägenhetsyta. Någon sådan korrigering har här inte vidtagits på grund av osäkerheten om andra kvalitetskillnader. En annan kostnadsskillnad är att de enskilda byggherrarna har genomgående en större lokalandel i hyresytan än de övriga — de har exempelvis nästan dubbelt så stor Lly-andel som de kommunala bostadsföretagen. Som tidigare framhållits är Lly något dyrare än genomsnittligt m²-pris. I analysen har hänsyn inte heller kunnat tas till denna kostnadsskillnad.

Begreppsförvirring byggherre—byggproducent

De i följande avsnitt redovisade priserna för olika byggherrekategorier kan knappast tolkas som uttryck för effektiviteten inom motsvarande producentkategorier. Vissa av de kommunala byggherrarna får sina bostäder upp-

Tabell 7. Byggnadspriset för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus för olika byggherrekategorier i hela landet 1950, 1953, 1958, 1963 och 1965.

År	Bp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt ^a (1 000 kr)	Bly/Lgt ^a (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100 Bp/Hy	Bp/Lgt
<i>Kommuner och kommunala bostadsföretag</i>							
1950	410	23,5	57,5	93,7	96,0	73	77
1953	564	30,7	54,3	89,9	93,1	100	100
1958	603	37,5	62,2	90,9	95,7	107	122
1963	698	44,0	63,0	92,3	95,7	124	143
1965*	796	54,8	68,8	95,2	97,6	141	179
<i>Rikskooperativa</i>							
1950	413	25,1	60,7	94,2	97,0	72	79
1953	574	31,9	55,5	87,5	91,8	100	100
1958	611	39,2	64,2	90,6	96,4	106	123
1963	693	45,5	65,7	92,5	95,4	121	143
1965*	781	57,5	73,6	95,8	97,1	136	180
<i>Övriga kooperativa</i>							
1950	409	24,2	59,2	95,7	97,3	71	75
1953	577	32,3	56,0	90,2	92,4	100	100
1958	623	40,4	64,8	89,4	94,9	108	125
1963	702	47,3	67,5	91,7	95,6	122	146
1965*	773	53,6	69,3	94,2	96,6	134	166
<i>Enskilda</i>							
1950	410	25,0	60,9	94,2	97,5	72	79
1953	568	31,7	55,9	84,5	91,4	100	100
1958	612	40,9	66,8	82,1	92,0	108	129
1963	716	47,6	66,6	89,2	94,6	126	150
1965*	813	58,0	71,4	91,2	95,5	143	183

* Preliminära siffror.

^a Icke standardiserade siffror.

förda av kommunala byggnadsbolag men en stor del byggs av privata byggföretag. Detsamma gäller de till HSB anslutna bostadsrättsföreningarna. Även Riksbyggens bostadsrättsföreningar, som ofta anlitar det av fackföreningarna ägda byggnadsföretaget, använder privatägda byggnadsföretag vid en ansenlig del av sin produktion.

Vill man med utgångspunkt från de kommunala byggherrarnas priser bedöma t. ex. de kommunala byggnadsföretagens effektivitet skulle därför antaganden behöva göras beträffande produktionsandelar och prisnivåer för de av privata byggföretag uppförda och inom samma byggherrekategori redovisade objekten. Dessa antaganden skulle vidare behöva kompletteras med en analys av de jämförda producerande företagens möjligheter till interna kostnads- och vinstomfördelningar. Denna typ av frågeställningar och företagsekonomisk analys ligger utanför ramen för denna studie.

Prisutvecklingen

De kooperativa byggherrarna har enligt tabell 7 den lägsta prisstegringen mellan 1953 och 1965 (34–36 %) medan motsvarande ökning för

Tabell 8. *Byggnadsprisets ökning för olika byggherrekategorier genomsnitt 1953–65.*

(Standardiserat med avseende på landsdel och hushöjd)
Index 1953 = 100

Byggherrekategori	Icke standardiserat	Prisökning totalt enligt Laspeyres index	Effekten av produktionens förskjutning mellan		»Ren» prisökning
			landsdelar	hus av olika höjd	
Kommunala	141,1	141,4	101,4	99,8	139,7
Rikskooperativa	135,8	137,7	94,9	101,5	143,0
Övriga kooperativa	134,0	137,5	100,6	99,4	137,6
Enskilda	143,4	142,1	98,6	101,6	141,8
Samtliga	139,8	139,6	99,6	101,0	138,8

Anm.: Standardiseringsförfarandet beskrivs i bilaga A, s. 98–99. Den standardiserade seriens värden för enskilda år 1950–65 återges i tabell C: 14, s. 164–165.

de kommunala byggherrarna uppgick till 41% och för de enskilda byggherrarna till 43%.

Bakom prisökningarna för de olika kategorierna kan ligga effekter av produktionens förskjutning mellan landsdelar med olika prisnivåer och mellan hus av olika höjd. I tabell 8 sammanfattas resultaten av ett standardiseringsförfarande, genom vilket ökningarna rensats för dessa två typer av effekter.

För hela materialet medför den företagna standardiseringen endast en liten ändring. Den »rena» prishöjningen är 1 procentenhet lägre än den icke standardiserade. Den omfattande övergången till höghusbyggande har endast haft en lätt prishöjande effekt — som tidigare påpekats är prisskillnaderna mellan höghus och låghus ytterst små. De geografiska förskjutningarna har varit små och har, trots betydande prisskillnader mellan olika landsdelar, inverkat på den totala prisförändringen ännu mindre än hushöjden.

Standardiseringens kraftigaste utslag noteras för de rikskooperativa byggherrarna. Från att ha haft den näst lägsta prisökningen får de den högsta »rena» prishöjningen, 43%. Den måttliga ökningen i det icke standardiserade materialet får alltså tillskrivas produktionens förskjutning till landsdelar med relativt låg prisnivå. Denna förskjutning tycks ha skett 1960–61 och under 1964 och 1965.

De övriga kooperativa byggherrarna förblir gruppen med den lägsta prisökningen, men standardiseringen medför att avståndet till de andra kategoriernas ökningstakt krymper. Såväl för de kommunala som för de enskilda byggherrarna är nämligen den »rena» prisökningen ca 1,5 procentenhet lägre än den icke standardiserade.

Praktiskt taget identiska ökningstal erhålls, om de kommunala och de rikskooperativa byggherrarna sammanvägs i en grupp (den »kollektiva»

Tabell 9. *Relativa byggnadsprisnivåer för olika byggherrekategorier och för hus av olika höjd genomsnitt 1950-65.*

Bp/Hy i hela landet = 100

Byggherrekategori	Låghus	Höghus	Icke höjd-identifierat	Totalt
Kommunala	99,2	99,8	100,1	99,6
Rikskooperativa	100,7	100,3	101,7	101,0
Övriga kooperativa	99,0	99,2	101,4	99,6
Enskilda	98,8	101,9	102,0	100,0
Samtliga	99,4	100,6	101,0	100,0

Anm.: Standardiserat med hänsyn till produktionens fördelning på landsdelar och år. Standardiseringsförfarandet beskrivs i bilaga A, s. 98-99.

sektorn) och de övriga kooperativa och de enskilda byggherrarna i en annan (den »privata» sektorn). Den »kollektiva» sektorns ökning är ca en procentenhet lägre än den »privata» sektorns, om man utgår från icke standardiserade tal. Efter standardisering blir bilden den omvända — de »privatas» ökning är en halv procentenhet lägre än de »kollektivas».

Byggherrekategoriernas relativa prisnivåer

Liksom i fråga om hus av olika höjd blir icke standardiserade uppgifter om byggherrekategoriernas relativa byggnadsprisnivåer tämligen ointressanta. För att de skall kunna jämföras måste grupperna »likställas» beträffande den geografiska fördelningen av produktionen. Ett sätt att göra detta är (jfr tabell 5) att för varje år jämföra kategoriernas byggnadspriser med det genomsnittliga priset i respektive landsdel och sedan väga ihop dessa relativa priser för en längre period, vilket gjorts i tabell 9.

Inom samma geografiska områden är byggnadsprisernas skillnader mellan olika byggherregupper minimala, i varje fall om man bortser från enstaka ärenden. De kommunala och de övriga kooperativa byggherrarnas priser ligger nära en halv procent under genomsnittet, de enskildas exakt vid genomsnittet och de till riksförbunden anslutna bostadsrättsföreningarnas en procent över genomsnittet.

Tomt- och produktionspriserna 1950–65

I detta kapitel diskuteras utvecklingen av tomtpriserna, vilka normalt utgör 7–8% av produktionspriset för ett flerfamiljshus. Med hänsyn till en rad speciella beräkningsproblem bör tomtpriserna tas med större reservation än övriga prisserier. Även produktionspriserna berörs här, men eftersom dessa i hög grad återspeglar byggnadsprisernas utveckling, som analyserats i föregående kapitel, erfordras här ingen mer ingående diskussion.

DEFINITIONER OCH MÄTPROBLEM

Definitionerna av begreppen tomt- och produktionspris har givits i kapitel 3. Tomtpriserna redovisas vanligen per m² våningsyta (Vy). Detta kan i många fall vara missvisande, eftersom »*kvartersexploateringstalet*» (relationen mellan Vy och all den s. k. kvartersyta som exploateras av byggherren) *varierar* över tiden och mellan olika objekt. Den i kapitel 6 och bilaga B s. 105 ff. redovisade undersökningen av byggnadsstyrelsens stadsplanematerial tyder på att »*kvartersexploateringstalet*» under analysperioden varit sjunkande, bl. a. beroende på de ökade markbehoven för parkeringsutrymmen (se bilaga B s. 109 ff.). För hela perioden 1953–65 skulle våningsytan per m² tomtmark ha minskat med 25%, till största delen under åren 1964 och 1965.

Likaså kan stora skillnader föreligga i fråga om *exploateringsarbetenas omfattning*. Tomtkostnaderna i bostadsstyrelsens material består av kostnaden för råmarken och dess exploatering. Dessa två kostnadskomponenter har inte kunnat särskiljas i det använda empiriska materialet. Det finns anledning anta att exploateringsarbetena ökat i omfattning under analysperioden, och att ansvaret för en växande del av dylika arbeten överflyttats från kommunerna till byggherrarna. Detta skulle kunna ha påverkat de av byggherrarna uppgivna tomtpriserna.

Tabell 10. *Tomt- och produktionsprisernas utveckling 1950-65.*

År	Tomtpris per m ² hyresyta (Tp/Hy)			Produktionspris per m ² hyresyta (Pp/Hy)		
	Kronor	Index 1953 = 100		Kronor	Index 1953 = 100	
		Icke standar- diserat	Standar- diserat ^a		Icke standar- diserat	Standar- diserat ^a
1950	28	88	91	438	73	72
1951	28	88	94	470	78	79
1952	30	94	94	574	96	95
1953	32	100	100	600	100	100
1954	34	106	106	589	98	99
1955	35	109	109	595	99	100
1956	39	122	116	620	103	103
1957	41	128	119	640	107	106
1958	44	138	133	654	109	109
1959	44	138	130	660	110	110
1960	49	153	145	676	113	113
1961	53	166	154	705	118	118
1962	54	169	157	731	122	122
1963	51	159	157	752	125	126
1964	56 ^b	175	175	805	134	135
1965*	63 ^b	197	193	857	143	143

* Preliminära siffror.

^a Med avseende på landsdelar och hushöjd.

^b Uppskattade värden.

Ett annat mätproblem uppstår på grund av en över tiden varierande omfattning av kommunala subventioner, exempelvis i form av låga tomt-rättsavgifter. Under den senare hälften av den analyserade perioden synes en gradvis avveckling av dessa subventioner ha ägt rum och detta torde ha bidragit till att våra tomtpriser visar en stark ökning.

Av praktiska skäl sätts även i detta arbete tomtpriserna i relation till ett ytbegrepp, som uteslutande beskriver byggnadens storlek, nämligen m² hyresyta (Hy). Vid framräkningen av tomtpriset har således inte hänsyn kunnat tas till de felkällor som här omnämnts. Ett tomtprisindex som rensats för dessa systematiska fel borde visa en väsentligt lägre ökningstakt än de index som diskuteras i detta kapitel.

För åren 1964 och 1965 saknas i primärmaterialet jämförbara uppgifter om tomtprisernas utveckling. Dessa priser har under nämnda år *antagits* stiga dubbelt så snabbt som under den föregående tioårsperioden, dvs. med 10% *per år*, vilket motsvarar produktionsprisernas *relativa* ökning under samma tid. Med tanke på de kraftigt sjunkande exploateringstalen under dessa två år är detta ett mycket lågt antagande, som bl. a. motiverats av att produktionsprisuppgifterna för år 1965 omfattar endast omkring 50% av de färdigställda lägenheterna.

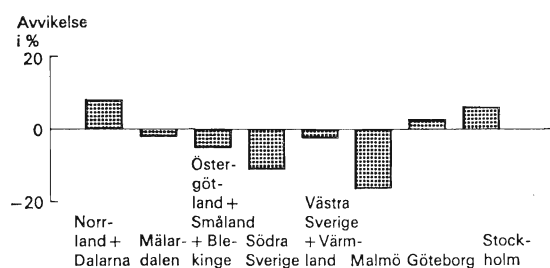
En fördjupad analys av tomtpriser, exploateringsbestämmelser, parke-

ringskrav etc. lämnas i bilaga B s. 103 ff., som bl. a. visar att de här redovisade tomtpriiserna i stort sett återspeglar faktiska råmarkspriser + exploateringskostnader.

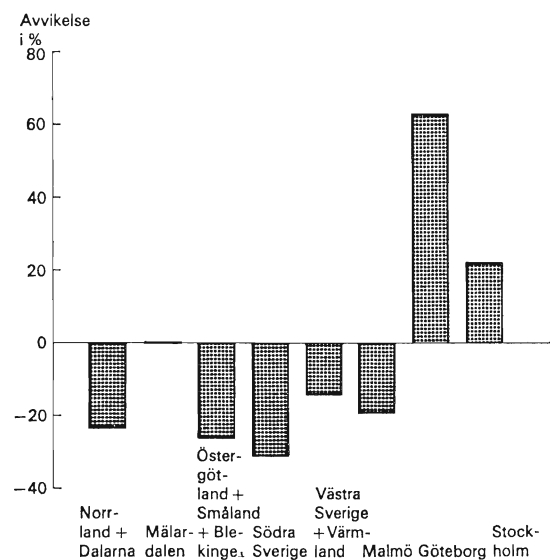
PRISUTVECKLINGEN I HELA LANDET

Tomtpriiserna har, som framgår av tabell 10 stigit betydligt kraftigare än byggnadspriserna. Det icke standardiserade tomtpreisindexet har mellan 1953 och 1963 stigit med nära 60%, medan byggnadspriserna enligt föregående kapitel samtidigt stigit med 23%. Detta ledde till en ökning av produktionspriset med 25%. Trots tomtpriisernas kraftiga stegring har de-

Figur 8. Byggnadsprisernas relativa avvikelser i olika landsdelar från byggnadspriset per m² hyresyta (Bp/Hy) i hela landet genomsnitt 1950-65.



Figur 9. Tomtpriisernas relativa avvikelser i olika landsdelar från tomtpriiset per m² hyresyta (Tp/Hy) i hela landet genomsnitt 1950-65.



Källa: Tabell C: 19, s. 170 och tabell C: 22 s. 171.

Tabell 11. Tomt- och produktionspriser i nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i olika landsdelar 1950, 1953, 1958, 1963 och 1965.

År	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Index 1953 = 100		År	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Index 1953 = 100	
			Tp/Hy	Pp/Hy				Tp/Hy	Pp/Hy
<i>Norrland + Dalarna (landsdel 1)</i>					<i>Västra Sverige + Värmland (landsdel 5)</i>				
1950	18	442	75	70	1950	20	420	69	71
1953	24	628	100	100	1953	29	589	100	100
1958	34	699	142	111	1958	41	644	141	109
1963	39	809	163	129	1963	42	730	145	124
1965*	—	890	—	142	1965*	—	832	—	141
<i>Mälardalen (landsdel 2)</i>					<i>Malmö (landsdel 6)</i>				
1950	24	416	89	72	1950	28	374	108	73
1953	27	578	100	100	1953	26	515	100	100
1958	46	644	170	111	1958	29	551	112	107
1963	55	749	204	130	1963	28	606	108	118
1965*	—	826	—	143	1965*	—	718	—	139
<i>Östergötland + Småland + Blekinge (landsdel 3)</i>					<i>Göteborg (landsdel 7)</i>				
1950	19	401	86	73	1950	49	492	84	74
1953	22	549	100	100	1953	58	668	100	100
1958	34	612	155	111	1958	78	688	135	103
1963	41	725	187	132	1963	78	774	135	116
1965*	—	819	—	149	1965*	—	969	—	145
<i>Södra Sverige (landsdel 4)</i>					<i>Stockholm (landsdel 8)</i>				
1950	17	387	85	75	1950	42	482	100	74
1953	20	519	100	100	1953	42	647	100	100
1958	30	563	150	108	1958	52	693	124	107
1963	33	663	165	128	1963	68	792	162	122
1965*	—	783	—	151	1965*	—	911	—	141

* Preliminära siffror.

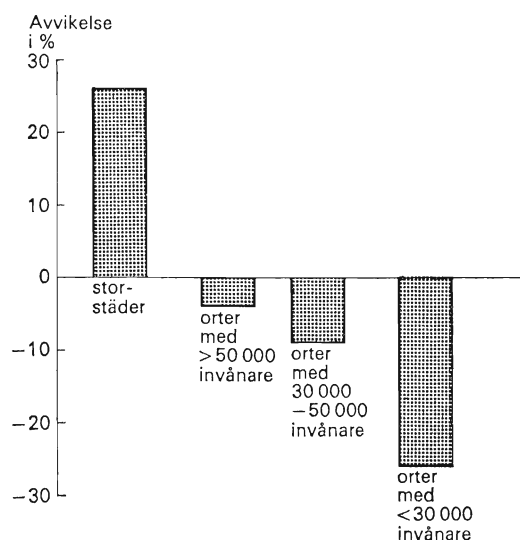
Anm. Våra uppskattningar av regionala tomtpriser för år 1965 är mycket osäkra och har därför inte redovisats i detta avsnitt.

ras andel av produktionspriset mellan 1953 och 1963 endast ökat från 7 till 8 %.

Den kraftiga ökningen av tomtpriset kan i någon mån förklaras av förändringar i de långgivande myndigheternas priskontrollerade verksamhet. Fram till år 1956 bedrevs s. k. »aktiv markpolitik» mot tomtprishöjningar, huvudsakligen i form av försök till fastfrysning av lokala prisnivåer. De av bostadsstyrelsens marksektion godkända tomtkostnadsnivåerna varierade mellan 6 och 50 kronor per m² Vy, med de flesta städerna på omkring 20–25 kronor per Vy. Sådana tomtpriser torde med hänsyn till marknadsläget kunna anses ha varit mycket låga. Avsteg från dem gjordes dock endast undantagsvis.¹

¹ Följden blev att de lånsökande i sin kostnadsredovisning i stigande utsträckning accepterade de av bostadsstyrelsen fastställda tomtprisinivåerna men samtidigt försökte — och ofta lyckades — att få de faktiska tomtpriserna täckta genom tillägg för extra planering och grundförstärkning. Dylika tillägg inryms dock i vår definition av tomtpriset. Likaså var myndigheternas godkännande av s. k. »överkostnad» för tomter inte ovanligt vid produktion av hus med hög lokalandel; lokalerna ansågs kunna bära dessa högre tomtkostnader.

Figur 10. Tomtprisernas relativa avvikelser i olika typer av A-regioner från tomtpriset per m² hyresyta (T_p/H_y) i hela landet genomsnitt 1950-65.



Anm.: Tomtpriset per m² hyresyta standardiserat med hänsyn till produktionsfördelning på landsdelar och år. Centralortskommunernas invånarantal avser läget 1963.

Källa: Tabell C: 23, s. 172.

Efter övergången till ett nytt beläningssystem år 1956 offentliggjordes de för olika orter fastställda tomtkostnaderna, som dessförinnan betraktats som konfidentiella. I samband härmed höjdes ett flertal av de lägsta tomtprisnivåerna till 10 kronor per m² Vy. Detta kunde i vissa fall betyda en ökning av den tidigare nivån med upp till 2/3. Kommunerna bereddes dessutom möjlighet att med stöd av särskilda utredningar av lokala marknadslägen påyrka högre tomtpriser, vilket i en rad fall ledde till uppjusteringar.²

Tabell 12. Relativt tomtpris (T_p/H_y) i kranskommuner 1950-65.

Index: Centralorten = 100

Landsdel	Index
Norrland + Dalarna	57
Mälardalen	57
Östergötland + Småland + Blekinge	55
Södra Sverige	56
Västra Sverige + Värmland	58
Malmö	63
Göteborg	72

² Bostadslånekungörelsen SFS nr 537/1962, Bil. 1.

Tabell 13. Tomtpriser för låg- respektive höghus i Stockholms- och Göteborgsregionerna 1950-63.

År	Tomtpris per hyresyta (Tp/Hy)			År	Tomtpris per hyresyta (Tp/Hy)		
	kr/m ²		Index		kr/m ²		Index
	låghus	höghus	låghus = 100		låghus	höghus	låghus = 100
<i>Göteborg (landsdel 7)</i>				<i>Stockholm (landsdel 8)</i>			
1950	46	—	—	1950	40	58	145
1951	44	1951	43	87	202
1952	50	51	102	1952	35	78	223
1953	57	57	100	1953	37	76	205
1954	62	73	118	1954	40	59	148
1955	66	70	106	1955	32	60	188
1956	69	70	101	1956	43	60	140
1957	63	84	133	1957	36	62	172
1958	73	78	107	1958	40	60	150
1959	65	86	132	1959	51	64	125
1960	78	86	110	1960	54	61	113
1961	76	82	108	1961	55	77	140
1962	76	99	130	1962	64	74	116
1963	72	86	119	1963	63	75	119

PRISUTVECKLINGEN I OLIKA REGIONER

Som framgår av figur 8 och 9 är skillnaderna i tomtpriser landsdelarna emellan betydligt kraftigare än de olikheter i byggnadspriser som noterats för byggnadspriser i kapitel 4. Mot en spännvidd på ca 25 procentenheter för byggnadspriserna mellan den »dyraste» och den »billigaste» landsdelen står en maximal tomtprisskillnad på ca 90 procentenheter, räknat på genomsnittliga värden för perioden 1950-65. Detta sammanhänger dock delvis med att tomtprisnivån i Göteborg, huvudsakligen på grund av exceptionellt dåliga markförhållanden, under hela perioden varit betydligt högre än i resten av landet.

De regionala olikheterna i tomt- och produktionsprisutvecklingen illustreras i tabell 11. Den kraftigaste tomtprissteget mellan 1953 och 1963 noteras i Mälardalen med drygt 100% medan tomtpriserna i Malmö varit anmärkningsvärt stabila.

Som redan påpekats påverkar tomtpriserna endast i ringa grad det totala produktionspriset och detta gör att den mycket kraftiga tomtprissteget i t. ex. Mälardalen endast leder till en 4 procentenheter större ökning av produktionspriset än av byggnadspriset. Mellan 1953 och 1963 ökade byggnadspriset i denna region med 26% (se tabell 4, s. 49) medan produktionspriset steg med 30%.

Enligt pristeorin kan tomtpriserna förväntas variera med närheten till befolkningscentra och deras storlek. Eftersom tomtpriserna enligt de definitioner som här används inte enbart återspeglar markpriserna kan denna hypotes inte direkt prövas men en redovisning av tomtpriserna i central-

Tabell 14. *Tomt- och produktionspriser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i olika byggherrekategorier i hela landet 1950, 1953, 1958, 1963 och 1965.*

År	Tomtpriset per m ² hyresyta (Tp/Hy)			Produktionspriset per m ² hyresyta (Pp/Hy)		
	kr/m ²	Index 1953 = 100		kr/m ²	Index 1953 = 100	
		Icke stand.	Stand. ^a		Icke stand.	Stand. ^a
<i>Kommuner och kommunala bostadsföretag</i>						
1950	24	80	93	434	73	74
1953	30	100	100	594	100	100
1958	40	133	121	643	108	108
1963	46	153	172	745	125	127
1965*	58 ^b	193	212	854	144	143
<i>Rikskooperativa</i>						
1950	36	116	89	449	74	70
1953	31	100	100	606	100	100
1958	41	132	148	652	108	109
1963	51	165	191	743	123	127
1965*	64 ^b	206	235	845	139	148
<i>Övriga kooperativa</i>						
1950	21	88	80	430	71	69
1953	24	100	100	602	100	100
1958	40	167	116	663	110	108
1963	53	221	167	754	125	126
1965*	64 ^b	267	201	837	139	141
<i>Enskilda</i>						
1950	31	84	98	441	73	74
1953	37	100	100	605	100	100
1958	54	146	126	666	110	106
1963	57	154	142	773	128	128
1965*	84 ^b	227	180	897	148	145

* Preliminära siffror.

^a Med avseende på landsdelar och hushöjd.

^b Uppskattade värden.

ortskommuner och kranskommuner samt i kommuner av olika storlek kan likväl vara av intresse.

I vårt material kan låneärendena fördelas med avseende på kommun. Kommunerna kan i sin tur fördelas i två typer — centralorts- och kranskommuner — beroende på deras läge i arbetsmarknadsstyrelsens A-regioner. På grund av specifika förhållanden lämpar sig icke Stockholmsregionen för en uppdelning av detta slag.

I landsdelarna 1-5 är, som framgår av tabell 12, kranskommunernas tomtpriser genomgående 40-45 % lägre än i respektive centralort, men i Malmö och Göteborg är dessa differenser något mindre.

I figur 10 finner man ett klart positivt samband mellan centralortens storlek och tomtprisets nivå.

Tabell 15. *Tomtprisets ökning för olika byggherrekategorier standardiserad med avseende på landsdel och hushöjd 1953-65.*

Byggherrekategori	Icke standardiserad	Prisökning totalt enligt Laspeyres	Effekten av produktionsförskjutning mellan		»Ren» prisökning
			landsdelar	hus av olika höjd	
Kommunala	193	191,2	95,3	94,6	212,1
Rikskooperativa	206	191,1	87,0	93,5	235,1
Övriga kooperativa	267	248,9	116,7	106,0	201,2
Enskilda	227	212,9	96,4	122,8	179,8
Samtliga	197	200,0	99,5	104,1	193,2

TOMTPRISERNA VID HÖG- OCH LAGHUSBEBYGGELSE

Åtgången av mark vid höghusbyggande jämfört med låghusbyggande har länge diskuterats både här i landet och utomlands. Därvid har man i regel dragit slutsatsen, att några större skillnader i relationen mellan kvartersmarksytta och hyres- eller våningsytta inte föreligger. Den uppenbara »direkta» tomtmarksbesparingen vid höghusbyggande motverkas nämligen av krav på komplementära ytor för vägar, parkeringsplatser, grönytor, lekplatser m. m. Om detta är riktigt borde därav följa att tomtpriserna per m² hyresytta borde vara ungefär lika i hus av olika höjd.

Stockholm och Göteborg är de enda regioner, där höghusbyggande förekommit i stor skala under hela den undersökta perioden. I tabell 13 jämförs tomtpriserna vid produktion av låg- respektive höghus i dessa två regioner. Tabellen visar att tomtpriserna per m² hyresytta i själva verket under hela den undersökta perioden varit väsentligt högre för höghus än för låghus.

TOMTPRISERNA FÖR OLIKA BYGGHERREKATEGORIER

Analysen av byggnadspriserna i föregående kapitel tydde inte på några större skillnader mellan de olika byggherrekategorierna, vare sig i fråga om prisnivåer eller prisutveckling. När det gäller tomtpriserna är bilden delvis en annan. Tabell 14 visar att betydande skillnader har förelegat såväl i avseende på prisnivå som prisutveckling. För perioden 1953-63 är tomtpristegringen för enskilda byggherrar i särklass lägst, 42 %, medan motsvarande ökning för övriga byggherrekategorier uppgår till mellan 67 och 91 %. Standardiseringen av tomtprisernas förändringar medför betydande omkastningar av den relativa ökningstakten för de olika kategorierna.

I tabell 15 åskådliggörs närmare standardiseringens resultat. De två kategorier, kommunala och rikskooperativa, för vilka de icke standardise-

Tabell 16. *Relativt tomtpris (Tp/Hy) i olika landsdelar, kommuntyper och byggherrekategorier vägt genomsnitt 1950–65.*

Tp/Hy i hela landet = 100

Landsdel	Kommuner och kommunala bostadsföretag	Riks-kooperativa	Övriga kooperativa	Enskilda
Norrland + Dalarna	80	107	105	115
Mälardalen	91	106	90	114
Östergötland + Småland + Blekinge	85	103	113	121
Södra Sverige	87	95	91	118
Västra Sverige + Värmland	94	97	105	110
Malmö	98	97	88	110
Göteborg	96	97	75	116
Stockholm	92	99	103	118
Centralkommuner ^a	96	107	114	124
Kranskommuner ^a	72	81	81	96
Totalt ^a	90	101	101	116

^a Standardiserat med hänsyn till produktionens fördelning på landsdelar.

rade tomtpriserna visar den minsta ökningen, framstår efter standardiseringen som de mest expansiva. Däremot visar sig t. ex. ca 1/4 av prisökningen för de enskilda byggherrarna bero på övergången till hustyper med högre tomtpriser.

Under hela den undersökta perioden 1950–65 visar dock de enskilda byggherrarna de högsta och de kommunala byggherrarna de lägsta tomtpriserna även sedan prisnivåerna korrigerats för produktionens geografiska fördelning (tabell 16). En förklaring härtill kan tänkas vara den betydligt högre andelen saneringsprojekt i det enskilda byggandet. En annan är att förekomsten av kommunal marksubventionering i olika former – förmånliga exploateringsavtal, låga tomträttsavgifter och dylikt – sannolikt gynnar de kommunala företagen.

Kvalitetsförändringar och byggnadsprisernas utveckling

De priser, som framräknats i föregående två kapitel, har avsett en i tid och rum heterogen produkt. Någon praktisk möjlighet att mäta olika kvalitetsegenskaper för bostäderna fanns inte annat än i fråga om lägenhetsstorleken. Vi söker därför i detta kapitel lösa kvalitetsproblemet genom att med ledning av hypotetiska antaganden kvantifiera de viktigaste egenskapernas förekomst och kostnad. Som framgår av överbägandena i detta kapitel är denna utväg dock ingalunda problemfri.

Avsikten att från byggnadspriserna så att säga »skala av» vad som kan hänföras till speciella kvalitetsskillnader har fullföljts endast beträffande utvecklingen i tiden. Våra kunskaper om kvalitetsskillnader mellan bostadshus i olika geografiska områden eller uppförda för olika byggherrar har ansetts alltför ofullständiga för att tillåta jämförelser mellan dessa kategorier.

Efter en inledande metoddiskussion uppskattas i olika avsnitt i detta kapitel inverkan på byggnadspriset av förändringar i lägenheternas storlek och bostadshusens utrustning, omgivning och miljö.

KVALITETSPROBLEMET I OLIKA INDEXKONSTRUKTIONER

Indexkonstruktörens ambition är som regel att återge prisutvecklingen antingen för en i tid och rum oförändrad produkt eller, om produkten förändras, kunna korrigera för inträffad kvalitetsförändring. I en av de senaste studierna på området anger de amerikanska ekonomerna Irma Adelman och Zvi Grilliches fyra sådana huvudmetoder.¹

Enligt den första metoden, som i den svenska litteraturen brukar betecknas som *kvalitetsselementmetoden*, uppdelas varje undersökt produkt i så många separata kvalitetselement, som behövs för att tillfredsställande be-

¹ I. Adelman & Z. Grilliches, On an index of quality change, *Journal of American Statistical Association*. September 1961, s. 535-558.

skriva produkten. Varje sådant element behandlas sedan som en fristående produkt i indexet. Antalet poster, som måste inkluderas i ett sådant index, blir emellertid i regel mycket stort. Ett annat problem består i tillkomsten eller försvinnandet av vissa element under analysperioden.

Den andra metoden benämnd *kvalitetsgruppmetoden* innebär, att man följer prisutvecklingen för en eller ett fåtal mycket noga definierade typer av en enda produkt. När en produkttyp försvinner från marknaden, ersätts den av en annan, och den nya produkttypens pris infogas i indexet. Svårigheter uppstår i fall, då den nya typen av produkten skiljer sig kvalitetsmässigt och tekniskt från den ersatta produkten (t. ex. substitution av nylonstrumpor för silkesstrumpor). Om, som von Hofsten visat, kvoten mellan de två varornas priser är lika med den marginella substitutionskvoten för varorna, så borde hela prisförändringen tillskrivas kvalitetsförändringen.² Hur det förhåller sig härmed kan emellertid inte visas på en marknad, från vilken den ena av de två produkterna redan försvunnit.

I den tredje metoden (den *funktionella metoden*) utgår man från ett mått på någon av varans fysiska egenskaper. Sålunda kan t. ex. mjölkpriset mätas per enhet fett eller vitamininnehåll och bilpriset per antal hästkrafter, vikt, o. dyl. Varans kvalitet kan dock ofta inte tillfredsställande beskrivas av en sådan variabel. Om flera dylika mått används uppstår återigen vägningsproblem.

Enligt den fjärde metoden benämnd *kedjeindexmetoden* indelas tiden i förhållandevis korta perioder, för vilka indexförändringarna separat framräknas och sedan sammanbinds (kedjas). Vägningstalen för en given period är därvid bestämda av produkten och produktionstekniken under föregående period. Om kvalitetsförändringar systematiskt går i en viss riktning, medför metoden en ackumulering av små felutslag, som på längre sikt kan leda till en allt större indexavvikelse från den »sanna» prisutvecklingen.

Adelman–Grilliches kombinerar i sin undersökning den tredje och fjärde metoden. Även Frisch var i sitt tidigare nämnda pionjärarbete inne på behovet att uttrycka produkten i funktionella termer. Vid den praktiska utformningen av sitt index blev han emellertid tvungen att använda en kombination av kvalitetsgrupp- och kvalitetsselementmetoden.

Socialstyrelsens i kapitel 2 nämnda och numera nedlagda byggnadskostnadsindex med 1939 som basår var ett exempel på tillämpningen av kvalitetsgruppmetoden. Inte minst i detta fall uppkom till följd av snabb teknisk utveckling problemet med att den utvalda produkttypen blev föråldrad. Om ett index under sådana förhållanden skall kunna bevara sin aktualitet, måste den utvalda produkttypen helt eller delvis ersättas med nya produkter, varvid betydande kvalitetsvärderingsproblem kan uppstå.

I den konstruktion av hyresindex avseende flerfamiljshus, som på för-

² E. von Hofsten, *Price indexes and quality change*. Stockholm 1952, s. 94–98.

slag av 1955 års bostadsindexutredning införlivades i konsumentprisindex, användes kvalitetselementmetoden.³ Lägenhetshyrorna korrigeras här med hänsyn till tillkomsten av viktigare kvalitetselement.

KVALITETSPROBLEMET I UNDERSÖKNINGEN

Bostadsstyrelsens prismaterial, som de i föregående två kapitel framräknade prisserierna grundas på, har sådan beskaffenhet att inte ens en så förhållandevis grov metod som kvalitetsgruppmetoden har kunnat användas i föreliggande undersökning. Materialet tillåter nämligen inte den tekniska specificering av enskilda produkter, som skulle behövas, om man ville grunda analysen på en eller ett fåtal typer av produkter. I undersökningens material saknas i regel uppgifter om husens utformning (bredd, längd, material, etc.) och lägenheternas standard (antal rum och biutrymmen, yta, etc.). De enda tillgängliga data i låneärendet, som skulle vara av betydelse vid en dylik indexkonstruktion, är hushöjden (angiven för ca 2/3 av materialet) och den genomsnittliga lägenhetsytan. Bakom en sådan genomsnittlig uppgift kan dölja sig mycket skiftande lägenhetssammansättningar. Eftersom sambandet mellan lägenhetens kostnad och storlek inte är linjärt, kan låneärendets medellägenhetsyta inte användas som en entydig beskrivning av lägenhetsstorlekens inverkan på byggnadspriset.

I föreliggande arbete används en metod, som påminner om den av bostadsindexutredningen föreslagna lösningen. Denna metod motsvarar i stort kvalitetselementmetoden. Till skillnad från hyresindexet, som baseras på faktiska observationer, utgår vi från hypotetiska antaganden om olika kvalitetselement, som dock i vissa fall gjorts med utgångspunkt från empiriska underlag och som i olika sammanhang underställts en sakkunnig granskning. Vid uppläggnings av vår analys har flera viktiga avvägningar måst göras.

För att ett kvalitetselement skall tas med i vår analys fordras (a) att utrustnings- eller miljökomponenten förändrats under den undersökta perioden (1953–63), (b) att denna förändring inneburit förändringar i konsumenternas nyttoupplevelse av sin bostadskonsumtion eller i husets livslängd och driftkostnader samt (c) att kostnaderna för denna förändring har kunnat beräknas. Vad gäller värderingen av konsumentens nyttoupplevelse har hyresregleringen omöjliggjort att utifrån hyresbildningen erhålla mått på hur konsumenterna värderat olika förändringar i utrustnings- och miljökomponenterna. Vi har därför i analysen fått begränsa oss till sådana förändringar i komponenterna, som vi ansett ha klart påverkat konsumenternas bostadsstandard.

Förändringar i stomkonstruktionerna har dock uteslutits, även i de fall då de kunnat antas ha påverkat konsumentens nyttoupplevelse. Ett exem-

³ T. Dalenius & S. Moberg, *Bostadsposten i konsumentprisindex*, betänkande avg. 10 augusti 1955, civildepartementet, [stencil].

pel på en sådan förändring utgör bostädernas sämre ljudisolering under delar av undersökningsperioden.

Priserna för olika komponenter avser genomgående år 1963. Analysen söker svar på frågan, vilka byggnadskostnader som skulle ha gällt, om 1963 års bostad byggdes med 1953 års kvalitetselement. Beräkningen avser med andra ord en jämförelse mellan Σp_1q_0 och Σp_0q_0 , dvs. ett Laspeyres prisindex, efter det att värdet av de kvalitetselement (mätta i 1963 års priser) som tillkommit mellan 1953 och 1963 dragits från 1963 års lägenhetspris. Elementen har i möjligaste mån prissatts med ledning av de statliga långivande organens normer. För de kvalitetselement, där normer saknats, har vi med hjälp av teknisk expertis sökt beräkna de verkliga marknadspriserna.

Den nära nog fullständiga avsaknaden av material, som skulle kunna belysa kvalitetsförändringar under kortare perioder, t. ex. mellan år, har gjort att vi måst nöja oss med en analys avseende de genomsnittliga förhållandena i början och slutet av den diskuterade perioden, dvs. åren 1953 och 1963. De prisserier, som framräknats i föregående två kapitel, kan därför inte direkt korrigeras för kvalitetsförändringar under varje år, med mindre än att något förenklande antagande görs, exempelvis att kvalitetsförändringen varit jämnt fördelad över hela perioden.

Till skillnad från analysen i föregående två kapitel, där byggnadspriset relaterats till hyresytan (Hy) är det i detta sammanhang naturligare att utgå från lägenheten som redovisningsenhet. I kapitel 4, tabell 1, framräknades ett lägenhetspris (Bp/Lgt) med utgångspunkt från byggnadspriset per m² hyresyta (Bp/Hy). Som tidigare framhållits är två av hyresytans komponenter — bostadslägenhetsyta Bly och lokallägenhetsyta Lly — inte helt jämförbara från kostnadssynpunkt och vi har därför i detta kapitel omvärderat lägenhetspriset med ett byggnadspris per m² Bly, dvs. den yta som lägenheten består av. Enligt tabell 1 nedan erhålls därvid justerade lägenhetspriser för åren 1953 och 1963 på 31 076 respektive 45 170 kronor.

År	Bp/Hy (enl. tabell 1) kr/m ²	Bp/Bly (just.) kr/m ²	Bly/Lgt m ²	Bp/Lgt (just.) kr
1953	568	564	55,1	31 076
1963	701	696	64,9	45 170

STANDARDKOMPONENT I: LÄGENHETENS STORLEK

Utrustningen, dvs. kök, badrum, skåputrymmen etc., har stor andel i kostnaden för en lägenhet. Förekomsten och utformningen av dylika detaljer påverkas endast i begränsad utsträckning av lägenhetens storlek.⁴

Stora lägenheter visar därför genomsnittligt en lägre kostnad per m²

⁴ I en studie, företagen av FN:s ekonomiska kommission för Europa, sägs t. ex. att mellan 40 och 45% av lägenhetens kostnader är oberoende av lägenhetsstorleken, och

Tabell 17. *Frekvenstal för lägenhetsstorlekar och bostadsstyrelsens »lägenhetskoefficienter».*

		Genomsnittlig lägenhetsstorlek (i m ² Bly/Lgt)								
		-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-99	100-	Summa
Relativ fördelning av hyresytan (Hy):										
1953	2,3	20,0	57,7	15,3	2,9	1,4	0,1	0,2		99,9
1963	1,2	1,6	21,9	49,1	20,2	4,4	1,0	0,5		99,9
»Lägenhetskoefficienter» för vanligast förekommande rumsantal vid klassmitten (35,45... m ²)										
		1,157	1,011	1,003	0,970	0,944	0,941	0,928	0,900	

och en ökning av lägenhetsstorleken bör minska det genomsnittliga m²-priset. En analys av prisutvecklingen per m² bostadslägenhetsyta måste därför beakta förändringar i lägenheternas storlek. Härvid uppstår emellertid i praktiken betydande svårigheter, då gränskostnaden i samband med en ytökning kan variera kraftigt beroende på sådana tekniska variabler som husets bredd, längd, antal våningsplan etc.

Priset per m² bostadslägenhetsyta påverkas även av antalet rum, som ingår i lägenheten. En ökning av rumsantalet får, vid given lägenhetsyta och given kvalitet, en kostnadshöjande effekt, då tillkomsten av en rumsenhet medför kostnader för rumsskiljande väggar, dörrar, fönster etc.

Under perioden 1953-63 har medellägenhetsytan ökat från 55 m² till 65 m². Ökningen har fortsatt även under de två därpå följande åren — år 1965 var sålunda den genomsnittliga lägenhetsstorleken uppe i över 70 m². Sedan 1953 har det genomsnittliga antalet rum per lägenhet ökat från knappa två till tre.

Ett sätt att beräkna priseffekterna av de inträffade förändringarna är att använda bostadsstyrelsens s. k. lägenhetskoefficienter, som under tiden 1956-63 utnyttjats som underlag för de långivande organens värdering.⁵

Den totala hyresytan (Hy) i bostadsstyrelsens material för åren 1953 och 1963 har i tabell 17 fördelats i 10-m²-klasser enligt låneärendenas genom-

endast den återstående delen av kostnaderna (55-60%) ökar eller minskar, mer eller mindre proportionellt med lägenhetsytan ...». *Economic Commission for Europe, Housing Committee [UN]: Report on the pilot enquiry into house-building costs in selected European countries, ECE/HOU/Working paper No. 117 (restr.), 27 April 1960, s. 15.*

⁵ Lägenhetskoefficienterna uttrycker relationer mellan hypotetiskt framräknade m²-priser i lägenheterna av olika storlek och med olika antal rumsenheter. Koefficienterna, som infördes under år 1956, fördelades på olika klasser så att de sammanvägda med produktionens fördelning år 1955 gav 1,000 i riksgenomsnitt. För t. ex. tvårumslägenheterna kom koefficient 1,000 att avse lägenhetsyta mellan 54,6-55,0 m² Bly. Koefficienterna återgavs först i bostadsstyrelsens serie SFO (Skrivelser till förmedlingsorgan) nr 116 av den 28.10.1957 och sedan även i Anvisningar för bostadslånekungörelsens tillämpning, bilaga 4:2, blad 1 (januari 1963).

snittliga lägenhetsstorlek. För varje klass anges det koefficientvärde, som svarar mot det vanligast förekommande rumsantalet vid klassmitten. Av tabellen framgår, att koefficienterna sjunker med stigande lägenhetsstorlek och att t. ex. en lägenhet på 65 m² skulle kosta ca 3 % mindre per m² lägenhetsyta räknat än en lägenhet på 55 m².

Nedgången i koefficienterna torde inte till fullo återspegla effekten av lägre kostnader i stora lägenheter. Genom att inte nedjustera dessa lägenheters uppskattade kostnader i den utsträckning, som motsvarar de ekonomiska realiteterna, skapar de bostadspolitiska myndigheterna incitament till ökad utrymmesstandard.

Vid vägningen med 1953 års fördelning som vikter erhålls en genomsnittlig »lägenhetskoefficient» på 1,000 medan vägningen med 1963 års fördelning ger 0,973. Genomsnittet är med andra ord för båda åren praktiskt taget identiskt med koefficientvärden för de genomsnittliga lägenhetsstorlekarna, nämligen 55 respektive 65 m². Minskningen av m²-kostnaden på 2,7 %, som uppkommit som följd av att man byggt större lägenheter, kan ses mot bakgrunden av en ökning av den genomsnittliga lägenhetsstorleken med ca 18 %.

Ett lägenhetspris (Bp/Lgt) för år 1963 men avseende 1953 års utrymmesstandard erhålls om 45 170 kronor (jfr s. 70) reduceras enligt formeln $45\ 170 / 0,973 \times 1,18$ vilket ger 39 343 kronor, dvs. en minskning med 5 827 kronor. Det erhållna resultatet, 39 343 kronor, motsvarar en ökning med närmare 27 % i förhållande till 1953 års lägenhetspris. Detta ökningstal måste emellertid rensas för den under perioden inträffande ökningen av utrustnings- och miljöstandarden.

STANDARDKOMPONENT II: LÄGENHETENS UTRUSTNING

Bedömningsproblem

Föreliggande undersökning ser på produktförändringen främst ur konsumenternas synvinkel, inte byggherrens och producentens. För att ett kvalitetsmoment skall medtas här krävs att det påverkar antingen (a) konsumentens nyttopplevelse eller (b) husets livslängd och driftskostnader. Avgörande för frågan när prisutvecklingen bör korrigeras för förekomsten av ett kvalitetsmoment är syftet med en sådan korrigering. Vill man med hjälp av den »rensade» serien beräkna byggnadsprisernas inverkan på hyresutvecklingen bör någon korrigering för elementen under (b) i de flesta fall inte vidtas, då de kan förutsättas redan ha påverkat hyran som följd av lägre driftskostnader.

Är syftet däremot att beräkna produktiviteten måste hänsyn tas till alla fysiska förändringar av den färdiga produkten. I vår analys har en rad element, som närmast hör till gruppen (b), redovisats under beteckningen »tveksamma poster». De används för korrigeringar av prisutvecklingen endast vid vår produktivetsberäkning (kapitel 7).

Ett exempel på något mer svårbedömbara avgöranden erbjuder den för-
dyring, som uppstår i samband med den mer eller mindre obligatoriska
övergången till fjärrvärmeverk inom vissa regioner. Vinsten för konsumenten
består här närmast i mindre förorenad luft än som skulle vara fallet
med inbyggda pannor. Det har därför ansetts försvarligt att betrakta fjärr-
värme som en preferent förändring av ett kvalitetsmoment, trots att ele-
mentet i fråga i strikt mening inte är en del av huset. I analysen har dock
posten särskiljts för att markera dess speciella och svårbedömbara karak-
tär.

Vid bedömningen av t. ex. brand- och civilförsvarsföreskrifter uppstår
problem av likartad karaktär. I synnerhet i höghus (vars andel under den
analyserade perioden kraftigt ökat) påverkar dessa föreskrifter t. o. m. pro-
duktens allmänna disposition (genom krav på särskilda brandtrappor) och
kräver vissa utrustningsdetaljer (brandposter) på ett sätt, som av konsu-
menten i normala fall borde uppfattas som helt indifferent. Om fara för
brand, krig eller liknande uppstår, blir dessa detaljer givetvis i hög grad
»preferenta» för dem, som bor i höghus. Till en del kan de också antas
förlänga byggnadens livslängd. Vi har i analysen beräknat värdet av dylika
förändringar i utrustningsstandarden, men då vi är medvetna om svårig-
heterna att värdera dessa poster från konsumentens synpunkt har vi hän-
fört dem till en särskild kategori av mer svårbedömbara poster.

Den kraftiga ökningen av höghusbyggandet under den studerade perio-
den har medfört en ökning av transportstandarden genom att hissar alltid
ingår i sådana hus, men om detta kan räknas som ett kvalitetsmoment, vars
förändringar varit »preferenta» för konsumenterna eller om dessa endast
uppfattar hissar som en kompensation för eventuella nackdelar av boende
i höghus (avstånd till markplan etc.), är svårt att klart uttala sig om.

Någon enkel lösning på problemet finns uppenbarligen inte. Att räkna
hela hisskostnaden som en förbättring för konsumenten förefaller att vara
otillfredsställande. Å andra sidan verkar det inte heller riktigt att bortse
från en viss ökning av konsumentnyttan som följd av ökade hissinstalla-
tioner. Vi har vid bedömningen av hissarnas nytta valt ett kompromiss-
alternativ, där vi antar att endast hälften av den framräknade kostnads-
ökningen i samband med hissar direkt kan hänföras till en ökning av
konsumentens nytta.

Vid beräkningen av kvalitetsförändringarnas inverkan på byggpriserna
har beaktats dels förändringar av de olika kvalitetsmomentens förekomst,
dels förskjutningar i produktionens fördelning mellan olika hus- och lä-
genhetstyper. I denna undersökning har endast två indelningsgrunder an-
vänts nämligen husens höjd, indelad på »höghus» respektive »låghus»
samt lägenheternas storlek, indelad i »stora» respektive »små» lägenheter.
Produktionens fördelning med avseende på dessa grupper har hämtats
från offentlig statistik. Härigenom har bl. a. kunnat uppskattas kvalitets-
effekten av den kraftiga förskjutning mot höghus (från 1/10 till 2/7 av

Tabell 18. *Förekomst av lägenheter i höghus i % av alla nyproducerade färdigställda lägenheter i flerfamiljshus 1953 och 1963.*

År	5-8 vån.	9 vån. o. högre	Höghus totalt
1953	9	1	10
1963	21	8	29
Ökning i %-enheter	12	7	19

Tabell 19. *Procentuell fördelning på »stora» och »små» lägenheter i alla nyproducerade flerfamiljshus 1953 och 1963.*

År	T. o. m. 3 rum och kök	Fr. o. m. 4 rum och kök
1953	95	5
1963	87	13
Förändring i %-enheter	-8	+8

byggandet), som ägt rum under ifrågavarande period, vilket framgår av tabell 18. Av tabell 19 framgår den ökning av produktionen av stora lägenheter, som ägt rum mellan 1953 och 1963.

Förändringar i lägenhetens utrustning har, som framgår av nästa avsnitt, sammanförts till fyra grupper: kök, badrum, elinstallationer och övrigt. Utrustningsförändringar i bostadshusen, som ej gäller lägenheterna, har hänförs till gruppen hissar, annan höghusutrustning och övrigt.

Som tidigare framhållits har de olika kvalitetselementen värderats med ledning av de statliga långivande organens normer, där detta varit möjligt. När normer saknats har vi i stället med hjälp av teknisk expertis sökt beräkna marknadspriserna.⁶ I de följande tre avsnitten gör vi en värdering av prisseffekterna av de olika kvalitetselementens förändringar.

Utrustning i lägenheten

Utrustningsförändringarnas nedan framräknade prisseffekter grundas på en lång rad antaganden, som av utrymmesskäl endast delvis kan redovisas. Den intresserade läsaren kan i bostadslånekungörelsens och publikationen *God Bostads olika upplagor* få bakgrunden till en del av antagandena.

Kök

Kr/lägenhet

Kylskåp

Prisökning vid övergång från 45 l till 80 l	= 100 kr
Prisökning vid övergång från 45 l till 120 l	= 200 kr
Prisökning vid övergång från 80 l till 120 l	= 100 kr
Prisökning vid övergång från 80 l till kyl o. sval	= 600 kr
	(netto för besparing av skåpet)

Frekvens av olika kylskåpstyper 1953 och 1963.

⁶ Värderingsarbetet har letts av Anders Assis under medverkan av Ingvar Jargin och Karl-Evert Gustavsson, Svenska Byggnadsentreprenörföreningen, m. fl. experter.

Procentuell fördelning på lägenhetsstorlekar.

Kylskåpstyp	T. o. m. 3 rk		Fr. o. m. 4 rk		Samtliga lägenheter	
	1953	1963	1953	1963	1953	1963
45 l	60	—	—	—	7	—
80 l	40	50	100	—	43	44
120 l	—	50	—	50	50	50
kyl o. sval	—	—	—	50	—	6
	100	100	100	100	100	100

Priseffekt

= 145

Spis

Prisökning vid övergång från 3 lågor till 4 lågor = 100 kr

Prisökning vid övergång från 1 ugn till 2 ugnar = 100 kr

Frekvens av olika spistyper.

Procentuell fördelning på lägenhetsstorlekar.

Spistyp	T. o. m. 3 rk		Fr. o. m. 4 rk		Samtliga lägenheter	
	1953	1963	1953	1963	1953	1963
3 låg. 1 ugn.	100	25	100	—	100	22
3 låg. 2 ugn.	—	75	—	—	—	65
4 låg. 2 ugn.	—	—	—	100	—	13
	100	100	100	100	100	100

Priseffekt

= 90

*Köksskåp*Pris för ökningen i den genomsnittliga utförandestandarden i 10 m² skåp, (ryggar, invändig sprutlackering, plastbehandling av hyllor etc.) = 15 kr/m²Dessutom ökning med 1 m² inom 10% av produktionen (pris för 1 m² skåp = 100 kr).*Priseffekt* 10 · 15 kr + 0,10 · 100 kr

= 160

Jordad kontakt

Pris: 50 kr/st

Frekvens: 1953: 1/3 av alla lägenheter

1963: alla lägenheter

Priseffekt

= 30

Badrum*Avskilda toaletter*

Pris för avgränsning av WC + extra tvättställ = 600 kr

Pris för en extra WC = 1 200 kr

	Kr/lägenhet
Antaget genomsnittspris ⁷ = 900 kr	
Frekvens: 1953: Endast i »större» lägenheter (≥ 4 rk)	
1963: I alla »större» lägenheter samt i 5 % av de »min- dre» lägenheterna (≤ 3 rk)	
<i>Priseffekt</i>	= 110
<i>Separata blandare för badkar och tvättställ</i>	
Pris för extra kranar och rördragning = 200 kr	
Frekvens: 1953: 2/3 av alla lägenheter	
1963: Alla lägenheter	
<i>Priseffekt</i>	= 70
<i>Jordad anslutning för tvättmaskin</i>	
Pris: 70 kr/st	
Frekvens: 1953: Ingen lägenhet	
1963: 1/4 av alla lägenheter	
<i>Priseffekt</i>	= 20
<i>Ökad badrumsyta</i>	
Pris för badrumsyta utöver det för lägenheten genomsnittliga = 100 kr/m ²	
Genomsnittlig ökning: 0,25 m ² per lägenhet	
<i>Priseffekt</i>	= 25
Elinstallationer	
<i>Stickkontakt</i>	
Pris: 40 kr/st	
Ökning 1953-63: 2 st/lägenhet	
<i>Priseffekt</i>	= 80
<i>Barnsäkring i kontakten</i>	
Pris: 3: 50 kr/st	
Frekvens: 1953: Ingen lägenhet	
1963: 6 kontakter i 1/4 av lägenheterna	
<i>Priseffekt</i>	= 5
<i>Elcentral utanför lägenheten</i>	
Pris: 30 kr/lägenhet	
Frekvens: 1953: 30 % av alla lägenheter	
1963: 80 % av alla lägenheter	
<i>Priseffekt</i>	= 15

⁷ Man har med andra ord bedömt att WC i hälften av fallen endast varit avgränsat och att i andra hälften ett extra WC tillkommit.

Övrig lägenhetsutrustning Kr/lägenhet

Städskåp

Pris för breddning från 60 till 80 cm samt utökad inredning = 100 kr

Frekvens: 4/5 av lägenheterna har fått denna förbättring

Priseffekt = 80

Garderober

Pris per m klädesstångslängd = 250 kr

Garderobsutrymmet har beräknats öka med i genomsnitt ca 40 cm klädesstångslängd per lägenhet

Priseffekt = 100

Linneskåp

Pris: 200 kr/skåp

Förekomstens ökning 1953-63: 1/4 av de »mindre» lägenheterna (<= 3 rk) har fått 1 skåp mer. Samtliga »större» lägenheter (>= 4 rk) har fått 1 skåp mer

Priseffekt = 70

Balkong

Pris för övergång från utanpåliggande till indragen balkong = 800 kr/lägenhet

Förekomstens ökning: 20% av lägenheterna

Priseffekt = 160

Utrustning i bostadshuset i övrigt

Höghusutrustning

Hiss

Pris för enkel hiss (vid hast. 0,6 m/sek.) = 1 325 kr/lägenhet

Pris för möbelhiss = 1 500 kr/lägenhet

Förekomstens ökning: Enkel hiss 19% ⁸	250: —	} 390: —
Möbelhiss 7%	105: —	
Förbättring av automatiken och hastigheten	35: —	

Priseffekt (Endast hälften av priset medräknas) = 195

Varmluftsinblåsning i trapphus

Pris för aggregat = 200 kr/lägenhet i genomsnitt

Förekomstens ökning: 19% av lägenheterna⁸

Priseffekt = 40

Piskanläggning

Pris för särskilt piskrum (aggregat + dammsugare + installation) kan jämnställas med piskaltan = 440 kr/lägenhet

Förekomstens ökning: 19% av lägenheterna⁸

Priseffekt = 85

⁸ Frekvensökningen motsvarar ökningen i andelen höghus där detta kvalitetsmoment genomgående förekommer.

Övrig utrustning utanför lägenheten*Centralantenn för TV*

Prisskillnad mellan radio- och TV-antenn = 70 kr/lägenhet

Frekvens: Det fåtal hus, som 1963 inte hade TV-antenn, antas utgöra lika stor andel av produktionen som de hus, som 1953 saknade förstärkare på radioantenn

Priseffekt = 70

*Tveksamma poster**Brandtrappor*

Pris för avskilnad från trapplanen genom branddörrar, del i rök-lucka och avskild entré, ökning av trapplanens yta (netto m. h. t. indragning av ordinarie trappa), extra ljuspunkter = 925 kr/lägenhet
Förekomstens ökning: 7 % av lägenheterna (hus med 9 vån. o. högre)

Priseffekt = 65

Brandposter

Pris för vattenrör och tryckstegringspump (i vissa fall), slang med dubbeluttag i varannan våning, lättkopplingsbar ledning till fasaden = 50 kr/lägenhet

Förekomstens ökning: 7 % av lägenheterna (hus med 9 vån. o. högre)

Priseffekt = 5

Entré i höghus

Pris för 15 m² yta samt extra dörrpartier = 300 kr/lägenhet

Förekomstens ökning: 12 % av lägenheterna (2/3 av hus med 5 vån. o. högre)

Priseffekt = 35

Balkongräck i höghus

Pris för bättre underhållsstandard i samband med att varmgalvaniserade räcken med påsatta plattor i olika material ersatt enkelt målade järnräcken = 90 kr/lägenhet

Förekomstens ökning: 19 % av lägenheterna⁹

Priseffekt = 20

Stuprör, takrännor m. m.

Pris för övergång till aluminium eller koppar i stället för förzinkad eller galvaniserad plåt = 80 kr/lägenhet

Förekomstens ökning: 1/3 av alla lägenheter

Priseffekt = 25

Fönster

Pris för övergång från 2-glas- till 3-glasfönster = 40 kr/båge

Frekvens av 3-glas: 1953: Ingen lägenhet

1963: Hälften av lägenheterna, räknat på 6 bångar/lägenhet

Priseffekt = 120

⁹ Frekvensökningen motsvarar ökningen i andelen höghus där detta kvalitetselement genomgående förekommer.

Kr/lägenhet

Fjärrvärmecentral

Prisökning jämförd med eget pannrum = 250 kr/lägenhet¹⁰

Frekvens: Begränsad till vissa orter, där emellertid anslutningen oftast är ett villkor för erhållande av byggnadslov: 5 % av alla lägenheter

Priseffekt = 15

Sammanfattning av utrustningsförändringars priseffekt mellan 1953 och 1963

Lägenhetens utrustning

	Kr/lägenhet	Kr/lägenhet
<i>Kök</i>		425
Kylskåp	145	
Spis	90	
Köksskåp	160	
Jordad kontakt	30	
<i>Badrum</i>		225
Avskilda toaletter	110	
Separat blandare	70	
Ansl. tvättmaskin	20	
Ökad badrumsyta	25	
<i>Elinstallationer</i>		100
Stickkontakter	80	
Barnsäkring	5	
Extern elcentral	15	
<i>Övrig lägenhetsutrustning</i>		410
Städsåp	80	
Garderöber	100	
Linnesåp	70	
Balkong	160	
Summa lägenhetens utrustning		1160

Övrig bostadsutrustning

<i>Höghusutrustning</i>		320
Hiss	195	
Varmluftsinblåsning	40	
Piskanläggning	85	
<i>Övrig utrustning utanför lägenheten</i>		70
TV-antenn	70	

¹⁰ Kostnadsuppgiften bygger på en granskning av länsbostadsnämndens i Västmanlands län slutliga beslut om tertiärlån för flerfamiljshus. Under tiden 1961-64 var VVS-kostnadens andel i den totala byggnadskostnaden 5 promilleenheter högre i hus med fjärrvärmeanslutning än i övriga hus.

Summa övrig bostadsutrustning		390
Av totala utrustningsförändringen föranledd prisökning per lägenhet		1550
Tveksamma poster		285
Brandtrappor	65	
Brandposter	5	
Entré i höghus	35	
Balkongräck i höghus	20	
Stuprör, takrännor m. m.	25	
Fönster	120	
Fjärrvärmecentral	15	
Av den totala utrustningsförändringen föranledd prisökning per lägenhet inklusive tveksamma poster		1835

Sammanfattning

1963 års lägenhetspris kan reduceras med de ovan beräknade beloppen på samma sätt som skett beträffande priset för lägenhetsytans ökning. Den utrustningsförändring, som från konsumentsynpunkt kan anses vara preferent, har föranlett en prisökning med 1 550 kronor per lägenhet. Därutöver tillkommer effekten av förändringar av s. k. »tveksamma poster», som uppgår till 285 kronor per lägenhet.

HUSETS OMGIVNING OCH MILJÖ

Det byggnadspris, som analyserats i kapitel 4, täcker även kostnaderna för bostadshusens omgivning och miljö. Sålunda räknar man in i byggnadspriset parkeringsplatsernas, lekplatsernas och grönytornas anläggningskostnad. Denna kostnad har kraftigt stigit under den studerade perioden som följd av stegrade krav på omgivande bostadsmiljö, ökad biltäthet etc.

Uppgifter om den faktiska förekomsten av parkeringsplatser och omfattningen av den markyta, som måste iordningställas av byggherren, finns endast i begränsad omfattning. De antaganden, som i avsaknad av dylika uppgifter måste göras, påverkar prisutfallet på ett betydligt kraftigare sätt än vad som gällde för enskilda kvalitetselement i föregående avsnitt. Antagandena är dessutom osäkrare än beträffande utrustningen på grund av större regionala differenser. För att underbygga antagandena i analysen har utförts särskilda undersökningar av parkeringsplatsernas förekomst, och av tomtytans (kvarterstytans) relation till hyresytan. Separata redogörelser för dessa undersökningars uppläggning, representativitet och detaljresultat lämnas i bilaga B s. 109–114 och 115–118.

Parkeringsplatser

Behovet av biluppställningsplatser tillgodoses genom garage och parkeringsplatser. Garageytan ingår i vårt begrepp hyresyta (Hy) i omräknad form, som i princip tar hänsyn till garageytans prisnivå i förhållande till bostadstytan. Garage, som uppförts i form av fristående byggnader, har vi sökt eli-

Tabell 20. Bilplatstäthet och fördelning på garage och parkeringsplatser i nyproducerade flerfamiljshus 1953 och 1963.

	1953	1963	Ökning per 100 lägenheter 1953-1963
Garage per 100 lägenheter	13	26	13
Parkeringsplatser per 100 lägenheter	2	62	60
Summa biluppställningsplatser per 100 lägenheter	15	88	73

Anm.: För närmare beskrivning se bilaga B s. 109-114.

minera från materialet med avseende både på kostnad och yta. I den mån detta inte kunnat ske har garageytan omräknats enligt nyss angivna principer. Detta innebär, att vid mätning av kvalitetsförändringens effekt på prisutvecklingen för bostadshus hänsyn endast bör tas till parkeringsplatser. I tabell 20 har angivits förändringen i det genomsnittliga antalet bilplatser 1953 och 1963.

Anläggningskostnaden för en parkeringsplats beräknas uppgå till 600 kronor. Ökningen av parkeringsplatsernas förekomst med 0,6 platser per lägenhet medför under perioden 1953-63 en ökning av lägenhetspriset med 360 kronor.

Grönytor, lekplatser m. m.

Den »kvartersyta», på vilken ett flerfamiljshus uppförs, kan i princip indelas i tre delar, nämligen byggnadsyta, parkeringsyta och övrig yta (grönytor, lekplatser etc., i fortsättningen kallad »G-yta»). Anspråken på standard vid iordningställandet av »G-yta» har kraftigt stigit under tiden 1953-63. Detta återspeglas bl. a. i att m²-kostnaden för dess iordningställande under perioden stigit från 5 till uppskattningsvis 20 kronor. Vi har antagit att »ren» prisökning för dessa arbeten uppgått till 25 % och att den sålunda varit mer än dubbelt så kraftig som för byggnadspriserna totalt. Priset för 1953 års utförandestandard skulle således i 1963 års priser vara (5 × 1,5) 7,50 kr/m². Resten av prisökningen, från 1,70 till 20 kronor, skulle förklaras av ökade kvalitetskrav på iordningställande. Inte minst mot bakgrunden av den i föregående avsnitt åskådliggjorda kraftiga ökningen av parkeringsplatsernas frekvens är det viktigt att undersöka hur »G-ytan» samtidigt förändrats.

Enligt den företagna genomgången av ca 1 000 planer stadfästa av byggnadsstyrelsens stadsplanebyrå skulle »kvartersexploateringstalet» mellan 1953 och 1963 ha minskat från 0,814 till 0,760 (jfr bilaga B s. 118). »Kvartersexploateringstal» har här definierats som kvoten mellan den s. k. våningsytan (Vy) och »kvartersytan» (Ky). Minskningen av talet innebär i det här fallet en ökning av ytor i anslutning till bostadshus med 7,1 %.

Vid beräkningar av »G-ytans» storlek och förändring måste hänsyn tas till ökningen av parkeringsplatserna och till skillnaden mellan våningsytan och av oss i övrigt använda ytbegrepp.¹¹

»G-ytans» andel i »kvartersytan» var enligt kalkylen i fotnoten 79,3 % år 1953 och 62,3 % år 1963. Den skulle således relativt sett ha minskat med drygt 1/5. Som redan framhållits har dock m²-priset för iordningställande av denna yta kraftigt ökat. Inverkan av dessa två faktorer kan sammanfattas på följande sätt.

Ökningen av iordningställandepriserna har ökat lägenhetspriset med 816 kronor.

	1953	1963
»G-yta» per 1 000 m ² kvartersyta	793	623
Lägenheter per 1 000 m ² kvartersyta	12	9,5
»G-yta» per lägenhet (m ²)	66,1	65,6
Pris för iordningställande av »G-yta» (kr/m ²) i 1963 års priser	7,5	20
Iordningställandepris per lägenhet (kr)	496	1312

¹¹ Beräkning av »G-ytans» andel i kvartersytan

Problem:

Bestäm »G-ytans» andel i kvartersytan vid varierande andel parkeringsplatser och olika lägenhetsstorlekar.

Allmänna förutsättningar:

Byggnadsytan (dvs. den yta, som huset upptar på tomten) = 20 % av kvartersytan (se bilaga B, s. 114).

Lägenhetsyta $Ly = 0,81 \times$ Våningsyta Vy – för definitioner se kapitel 3.

Kvartersexploateringsstal (Vy/Ky): $k_{53} = 0,814$ $k_{63} = 0,760$ (se bilaga B, s. 118).

Parkeringsstäthet (parkeringsplatser per lägenhet): $p_{53} = 0,02$ $p_{63} = 0,62$ (se bilaga B, s. 112 ff.).

Parkeringsplats = 30 m² parkeringsyta Py

Lägenhetsstorlek (Bly/Lgt): 1953: 55,1 m² 1963: 64,9 m² (se kapitel 4, tabell 1)

Steg 1: Andelen av parkeringsytan Py i kvartersytan Ky kan från ovanstående förutsättningar erhållas som en produkt av antalet m² parkeringsyta (Py) per lägenhet och antalet lägenheter per given enhet av kvartersyta (Ky). $(Py/Ky)_1 = (p_1 \times 30 \text{ m}^2 Py) \times (Ly/Ky : Bly/Lgt)$;

$$1953: (Py/Ky)_{53} = (0,02 \times 30) \times (0,81 \times 0,814 / 55,1)$$

$$= 0,6 \times 0,0120$$

$$= 0,007$$

$$1963: (Py/Ky)_{63} = (0,62 \times 30) \times (0,81 \times 0,760 / 64,9)$$

$$= 18,6 \times 0,0095$$

$$= 0,177$$

Enligt beräkningen ovan utgjorde parkeringsytan 0,7 % av kvartersmarksytan år 1953 och 17,7 % år 1963.

Steg 2: »G-ytan» framräknas som residual från de uppskattade andelarna av byggnads- och parkeringsytor.

$$1953: G_{53} = 1,000 - 0,2 - 0,007 = 0,793$$

$$1963: G_{63} = 1,000 - 0,2 - 0,177 = 0,623$$

SAMMANFATTNING

I detta kapitel har bostadsproduktionens kvalitetsförändringar analyserats enligt kvalitetselementmetoden. Det har därvid med tanke på de förhållanden som rått på marknaden under den analyserade perioden ansetts befogat att anta att kostnadsvärderingen av de olika elementens förändringar även direkt återspeglas i de analyserade, godkända, priserna. Utrustnings- och miljökostnaderna har hänförs till lägenheten, som är bostadskonsumtionens »naturliga» enhet.

De angivna kvalitetsförändringarnas prishöjande effekt, uttryckt i 1963 års priser, kan subtraheras från 1963 års lägenhetspris. Därvid erhålls ett belopp, vars relation till 1953 års lägenhetspris ger den »rena» prishöjningen vid oförändrad standard.

För perioden 1953-63 kan en prisökning rensad för förändringar i lägenhetens utförande erhållas på följande sätt.

	Kr/Lgt	% av 1963 års just. Bp/Lgt	Rel. prisökning (kumul. värden) 1953 års just. Bp/Lgt = 100
Justerat 1963 års lägenhetspris (Bp/Lgt)	45 170		145,4
Avgår:			
större lägenhetsyta	5 827	12,9	126,6
förbättrad utrustning i lägenheten	1 160	2,6	122,9
förbättrad utrustning i övrigt	390	0,9	121,6
ökning av park.platser	360	0,8	120,5
förbättrad miljöstand.	816	1,8	117,8
	8 553		
1963 års lägenhetspris efter kvalitetsjustering	36 617		117,8
Avgår »tveksamma» poster	285	0,6	116,9
1963 års lägenhetspris vid oförändrat utförande	36 332		116,9

1963 års lägenhetspris efter kvalitetsjustering på 36 617 kr innebär en ökning från 1953 års prisnivå med knappt 18% eller 1,7% per år. Om hänsyn tas till de »tveksamma» posterna, blir ökningen knappt 17%, eller 1,6% per år.

Den sålunda framräknade procentuella förändringen kan i princip användas vid korrigering av hyresytans m²-pris (Bp/Hy), om det kan antas att de olika lokalytorna i bostadshuset kvalitativt förändrats i samma takt som bostadslägenhetsytan. I brist på empiriskt underlag har vi varit tvungna att göra ett sådant antagande utan att kunna stödja oss på annat än vissa allmänna iakttagelser. Någon större effekt på korrigeringens storlek har dock antagandet inte. T. o. m. om man skulle utgå från det extrema antagandet att ingen kvalitetsförbättring skett i fråga om lokaler och att effekten av de för bostadslägenhetsytan (Bly) framräknade förbätt-

ringarna måste spridas på hela hyresytan (Hy), skulle detta för hela perioden 1953–63 medföra en minskning av kvalitetsförändringarnas prishöjande effekt med endast omkring en procentenhet.

Skillnaden mellan den ökning av byggnadspriset (Bp/Hy) på 23 %, som framräknats i kapitel 4, och den ökning av lägenhetspriset efter kvalitetsjustering på 18 %, som beräknats ovan, har vi därför betraktat som en nettoeffekt av utrustningsförbättringarnas prishöjande och den tillkommande lägenhetsytans prissänkande inverkan på m²-priset. Denna effekt (123,4: 117,8 = 1,0475) uppgår till ca 5 % för perioden 1953–63, eller 0,5 % per år. Inklusiva de »tveksamma» posterna ökar den prishöjande effekten i samband med kvalitetsförbättringar till ca 0,6 % per år.

Det förefaller som om standardhöjningen för lägenheterna skulle ha varit något snabbare under de därefter följande åren, 1964–65. En av oss företagen specialundersökning har sålunda visat, att en standardkomponent, nämligen förekomsten av iordningställda »grönytor» i anslutning till flerfamiljshus, ökat väsentligt mellan 1963 och 1965. Vidare tyder en inom bostadsstyrelsen gjord framskrivning av förekomsten av olika utrustningskomponenter på en accelerering av standardutvecklingen.¹²

¹² H. Bernhard, *Bostadsstyrelsens utredning om vilka faktorer som påverkat byggnads-kostnadsutvecklingen*, Stockholm 1968 (stencil), s. 6–9.

Sammanfattning

Föreliggande undersökning har syftat till att beräkna prisutvecklingen på bostäder, sett ur konsumentens synvinkel. Utredningar i utlandet och undersökningens resultat tyder på att ett index av s. k. faktorpristyp, som det svenska byggnadskostnadsindexet, i allmänhet är behäftat med sådana brister, att det inte kan användas för detta ändamål. Mätningar av prisutvecklingen på den *färdiga produkten* stöter å andra sidan på många problem i samband med förändringar i produkternas utformning och belägenhet.

PRISUTVECKLINGEN FÖR DEN FÄRDIGA PRODUKTEN

Av praktiska skäl har denna studie begränsats till att omfatta statsbelånade flerfamiljshus under perioden 1950–65. I den slutliga bearbetningen ingår mer än 600 000 lägenheter eller ca 3/5 av hela produktionsvolymen inom bostadsbyggandet under perioden. Uppgifterna har hämtats från de långivande organens slutliga beslut och har blivit föremål för omfattande korrigeringar och kompletteringar, vilka redovisats bl. a. i bilaga A.

De poster, som i gängse bostadspolitisk terminologi betecknas som »kostnad», har här benämnts »pris» (byggnads-, tomt-, produktionspris), då de, förutom »normal» ersättning till företagsledningen, även inkluderar byggproducenternas och byggherrens vinst. Produktionspriset utgörs av summan av byggnads- och tomtpriset. I studien analyseras alla dessa tre priser, med tonvikt lagd på byggnadspriset.

Som redovisningsenhet har valts m^2 »hyresyta», ett ytmått, som utöver den »vanliga» s. k. lägenhetsytan, omfattar även vissa lågvärdiga lokalytor i omräknad form. De använda begreppen, inklusive vissa skillnader mellan använda pris- och kostnadsbegrepp, har utförligt beskrivits i kapitel 3 och bilaga B.

Huvuddelen av prisanalysen avser tiden efter 1953. Perioden 1950–53 behandlas endast summariskt. Den kraftiga inflationen i samband med Koreakrisen försvårar en analys och representativiteten hos det empiriska

materialet är också sämre för dessa år än senare. Av olika skäl behandlas i flertalet fall perioden 1953-63 och åren 1964-65 var för sig.

I sin för kvalitetsförändringar orensade form visar byggnadspriset per m²-hyresyta en uppgång med 23 % mellan 1953 och 1963 samt med 13 % under den sista tvåårsperioden. För hela perioden 1953-65 har byggnadspriset ökat med knappa 40 %, eller 2,8 % per år. Denna ökning har i mycket liten utsträckning påverkats av produktionens geografiska fördelning, dess anknytning till bestämd byggherrekategori samt skillnader i husens höjd.

Ett från bostadspolitisk synpunkt intressant resultat är att de olika byggherrekategorierna, när hänsyn tagits till geografiska pris- och produktionskillnader, visar praktiskt taget identiska byggnadsprisnivåer för 16-årsperioden 1950-65. De till riksförbunden anslutna bostadsrättsföreningarnas priser låg 1 % över genomsnittsnivån, medan de kommunala företagens och de på enskilt initiativ bildade föreningarnas priser låg 0,4 % under och de enskilda byggherrarnas priser alldeles vid genomsnittet. Detta återspeglar sannolikt den kontrollerade marknadens anpassning till en av de priskontrollerade myndigheterna godkänd nivå.

Mer eller mindre som en biprodukt till byggnadsprisernas kartläggning har från vårt empiriska material även erhållits uppgifter om tomtprisernas utveckling. Tomtpriset utgör endast 7 à 8 % av produktionspriset, som därför till övervägande del bestäms av dess andra komponent, nämligen byggnadspriset.

Tomtpriset har ökat betydligt kraftigare än byggnadspriset. Det har sålunda nära nog fördubblats på 12 år. En specialundersökning (se härom i bilaga B, s. 115-118) tyder dock på, att den s. k. kvartersytan i anslutning till bostäderna under samma tid ökat med 33 %. Något mer än 1/3 av tomtprisets ökning skulle alltså kunna betecknas som en »volymökning». Med hänsyn till osäkerheten i bedömningen av tomtprisets förändring har emellertid ingen korrigerings gjorts för denna volymökning.

KVALITETSFÖRÄNDRINGARNAS INVERKAN PÅ PRISUTVECKLINGEN

Den 2,8 %-iga årliga ökning av byggnadspriset under perioden 1953-65, som erhållits vid genomgången av materialet för de statsbelånade flerfamiljshusen, avser en i tiden icke helt jämförbar yta. Inom undersökningen har därför företagits en förhållandevis detaljerad genomgång av olika utrustningsdetaljers förekomst samt av krav på bostadens omgivning och miljö beträffande åren 1953 och 1963. Med utgångspunkt från uppskattningar av de olika kvalitetselementens förekomst och kostnader har verkningarna av kvalitetsförändringarna på priset approximerats. Samtidigt har hänsyn tagits till den inträffade ökningen av lägenheternas storlek, som inneburit att enklare och därför marginellt billigare ytor tillförts

bostäderna. Sedan hänsyn tagits till dessa motstridiga inflytanden, har i kapitel 6 erhållits en prisökning efter kvalitetsjustering (exkl. inverkan av s. k. »tveksamma poster») på 18 %, vilket är ca 5 %, eller 0,5 % per år, lägre än byggnadsprisets ökning avseende en i tiden föränderlig produkt.

Vi har saknat förutsättningar att analysera variationerna i kvalitetskomponenternas förekomst år från år. Kostnadsreduceringen av Bp/Hy-serien i syfte att erhålla förändringar av byggnadspriser för en i tiden oförändrad produkt har därför utlagts jämnt (0,4 % per år under hela perioden 1953–63). Även byggnadsprisernas ökning för perioden 1950–53 har i figur 11 nedjusterats med samma tal.

Det har också varit svårt att bedöma kvalitetsförändringen under 1964 och 1965, då en kraftig uppgång av byggnadspriset ägde rum. Den fortsatta ökningen av lägenhetsytan kräver enligt våra beräkningar att man reducerar ökningen i byggnadspriset med drygt 1 % för att jämförelsen skall avse en oförändrad ytstandard. Samtidigt har kvaliteten förbättrats i olika avseenden, inte minst beträffande miljön, vilket även framgår av en inom bostadsstyrelsen gjord studie.¹ En av oss utförd undersökning (bilaga B, s. 115 ff.) tyder på, att iordningställda fria ytor i anslutning till bostadshusen kraftigt ökat mellan 1963 och 1965. För denna tid har vi bl. a. därför antagit en väsentligt högre kvalitetsstegringstakt än tidigare, nämligen 1,5 % per år. Nettojusteringen blir således sammanlagt 2 % för bägge åren.

För hela perioden 1953–65 skulle kvalitetsökningen, sedan effekten av större lägenhetsytor avräknats, följaktligen i genomsnitt uppgå till ca 7 % eller 0,7 % per år. I figur 11 har återgivits de olika byggnadsprisserier, som har berörts. Som framgår av figuren följer undersökningens kvalitetsrensade byggnadsprisindex mycket nära bostadsstyrelsens värderingsindex.

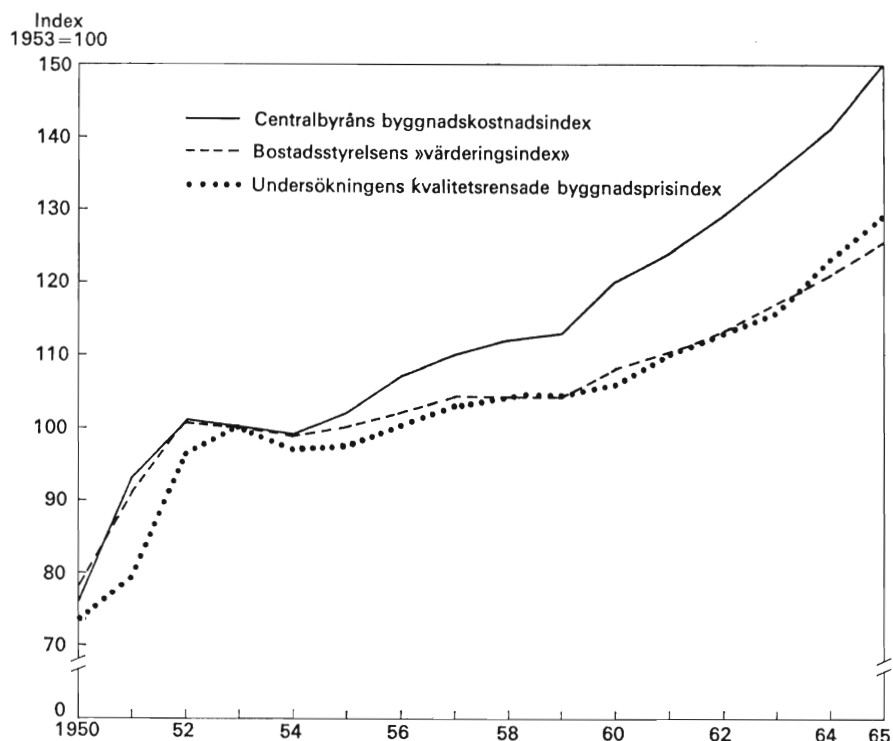
BYGGNADSPRISER OCH HYRESUTVECKLING

För en analys av byggnadsprisernas inverkan på hyresutvecklingen krävs att man känner hyrorna i bostäder, färdigställda under olika år. Något riktigt tillförlitligt mått på detta saknas. Statistiska centralbyrån utarbetar ett hyresindex som anger den genomsnittliga hyresnivåns höjning i hela beståndet av flerfamiljshus byggda efter 1945. Denna serie visar efter viss komplettering på en ökning av hyran med 89 % för tiden 1953–65, dvs. väsentligt mer än vad som gällde för hela beståndet av flerfamiljshus (jfr kapitel 1, s. 15).

En serie som närmare motsvarar behovet vid denna typ av analys men som dessvärre har betydligt sämre täckning (sedan 1957 endast de enskilda byggherrarna) utarbetas årligen av bostadsstyrelsens och avser hyrorna i flerfamiljshus som belånats under respektive år. Efter vissa kompletteringar

¹ H. Bernhard, a. a., s. 8–9.

Figur 11. Undersökningens kvalitetsrensade byggnadsprisindex jämfört med statistiska centralbyråns byggnadskostnadsindex och bostadsstyrelsens värderingsindex 1950-65.



visar denna serie en ökning på ca 79 % mellan 1953 och 1965.² Detta tyder på att den relativa hyresutvecklingen i efterkrigsbeståndet i stora drag följt hyresnivån i nyproducerade lägenheter. Detta behöver givetvis inte nödvändigtvis innebära en minskning av hyressplittringen. Vi har valt att i nedanstående överslagskalkyl använda oss av SCB:s hyresindex.

Detta index avser i princip en kvalitetsmässigt standardiserad bostad. Det produktionspris (alltså byggnadspris + tomtpris), som redovisas i kapitel 5 och som för perioden 1953-65 visar en ökning på 43 %, avser däremot en »föränderlig» produkt. Efter korrigering för kvalitetsförändringarna på samma sätt som byggnadspriset blir ökningen ca 35 %. Med ledning av vissa hypotetiska beräkningar över driftkostnadernas (inklusive bränsles) utveckling kan ökningen för dessa för tiden 1953-65 uppskattas till närmare 30 %.

Utgår man från att hyran år 1953 till 2/3 bestod av kapitalkostnader och till 1/3 av driftkostnader skulle driftkostnaderna ha svarat för 10 pro-

² Bostadsstyrelsens serie redovisas för tiden 1955-65 i Bostadspolitiskt kreditstöd, *SOU* 1966: 44, s. 60. Där återgivna hyror tyder på en ökning av 68 %. Mellan 1953 och 1955 har hyresutvecklingen för nybyggda hus antagits vara lika som för hela beståndet av flerfamiljshus, dvs. 6,8 %. För hela perioden erhålls då $1,68 \times 1,068 = 1,79$.

centenheter av den 89 %-iga hyreshöjningen ($1/3$ av 30 %). De resterande 79 procentenheterna har varit en följd av en höjning av kapitalkostnaderna med 118 % ($0,79 : 0,667 = 1,18$). Denna höjning är en produkt av produktionsprisets ökning och skärpningen av kapitalmarknadsvillkoren (ränta, amortering, borttagande av subventioner). Om den direkta effekten av produktionsprisets ökning borträknas erhålls en ökning av ränte- och amorteringskostnader på drygt 61 % ($2,18 : 1,35 = 1,615$). Detta stämmer rätt väl med de beräkningar av effekter av kapitalmarknadsvillkorens förändringar som gjorts i andra sammanhang.³

Om effekterna av produktionsprisernas höjning (35 %) och kapitalmarknadsvillkorens skärpning (61 %) dras av från höjningen av hyrans kapitalkostnadsdel (118 %) kvarstår en »produktterm» på 22 %. Den är en kombinerad effekt av de bägge föregående faktorerna och kan fördelas mellan dem på olika sätt. Denna fördelning blir avgörande för frågan hur stor del av den totala hyreshöjningen som skall tillskrivas de olika faktorerna. Det förefaller inte orimligt att fördela »produktterm» i proportion till produktionshöjningarnas och de »rena» kapitalkostnadshöjningarnas direkta andelar i hyresutvecklingen. Resultaten av en sådan fördelning visar att ca $5/9$ av den under tiden 1953–65 inträffade hyreshöjningen föranletts av utvecklingen av vissa av de räntesubventioner och andra stödåtgärder som tidigare utgått för att hålla nere hyrorna, samt av den allmänna räntestegringen i landet efter övergivandet av »lågräntelinjen» i mitten av 1950-talet. Produktionsprisernas ökning skulle enligt denna kalkyl svara för drygt $3/9$ och driftkostnaderna för $1/9$ av inträffad hyreshöjning.

BOSTADSBYGGANDETS PRODUKTIVITET

Våra resultat tyder på, att bostadsbyggandets priser, rensade för kvalitetsförändringar, under tiden 1953–65 ökat ca $1/3$ mer än de förädlade industrivarornas export- och importpriser, obetydligt mer än de genomsnittliga partipriserna och ca $1/3$ mindre än konsumentpriserna. Under samma period har byggnadskostnadsindex för flerfamiljshus däremot ökat något kraftigare än konsumentprisindex (50 respektive 48 %).

Skillnaden mellan utvecklingen av byggnadspriserna och byggnadskostnadsindex beror sannolikt i hög grad på bristfälliga kunskaper om och hänsynstagande till produktivitetens utvecklingen vid utarbetandet av indexet. I stället överensstämmer, som framgår av figur 11, utvecklingen av bostadsstyrelsens s. k. »värderingsindex» — ett redskap i den priskontrollerande verksamheten — i hög grad med de av oss observerade värdena. Detta beror på dess karaktär av värderingsnorm till vilken producenterna i viss mån får anpassa sina priser men även på indexets karaktär av »förhandlingsindex» i vilken hänsyn i viss mån tagits till marknadssituationen.

Vi har avslutningsvis sökt approximera bostadsbyggandets produktivitets-

³ Bostadspolitiskt kreditstöd, a. a., s. 60–61.

förbättring genom att jämföra vår byggnadsprisserie, som rensats för kvalitetsändringar (utom de s. k. »tveksamma posterna») med en faktorprisserie, som inte korrigerats för produktivetsförbättringar. För att den uppkomna skillnaden skall kunna tolkas som produktivetsförbättring måste förutsättas, att vinstens relativa andel av byggnadspriset varit konstant under den studerade perioden.

Byggnadsprisernas ökning har tidigare lagts ett år med hänsyn till den genomsnittliga byggtiden på ett år och den tämligen allmänt förekommande indexregleringen av entreprenadavtal. För hela perioden 1950–64 erhålls då en genomsnittlig produktivetsförbättring på 2,1 % per år.

Byggnadsprisets förändringar har i denna kalkyl korrigerats endast för de kvalitetsförbättringar som bedömts vara preferenta från konsumenternas synpunkt. De kvalitetsförbättringar som kunde antas öka livslängden och minska driftkostnaderna har i kalkylen i kapitel 6 hänförs till de i konsumentens sammanhang »tveksamma posterna». Det är emellertid rimligt att korrigera produktens pris för dylika förändringar om syftet är att använda prisserien för att t. ex. approximera produktivetsförbättringen. Då priset för »tveksamma poster» ökade med knappt 0,1 % per år kan det framräknade produktivetsökningstalet (2,1 %) ökas i motsvarande grad, dvs. till 2,1 %/år. Denna ökning bör inte sammanblandas med ökning av arbetsproduktiviteten därför att i faktorprisindexet tas också hänsyn till ett antal produktionsfaktorer vid sidan av arbetskraften.⁴

Produktivitetstalen varierar emellertid mycket kraftigt. På grund av dessa variationer förefaller det vara svårt att vid produktivetskorrigeringen tillämpa några fasta schabloner. Produktivetsvariationerna sammanhänger i betydande utsträckning med graden av överskottsefterfrågan inom branschen, sådan den återspeglas i prisförändringar, efterfrågan på arbetskraft och löneglidningen.

⁴ För samma period (1950–65) har arbetsproduktiviteten vid produktion av flerfamiljs-hus i en undersökning inom Svenska Byggnadsindustriförbundet beräknats uppgå till ca 5 %/år, *Byggnadsindustrins arbetsproduktivitet*, Stockholm 1967.

Bostadsstyrelsens kortmaterial om belåning av flerfamiljshus

Vid sin tillblivelse år 1948 övertog bostadsstyrelsen den statliga tertiär- och tillägglånegivning, som dessförinnan provisoriskt omhänderhafts av statens byggnadslånebyrå. Verkets grundande sammanhänge med att statsmakterna i stora drag accepterade och började tillämpa det bostads-sociala politiska program, som år 1945 och 1946 framlagts av bostads-sociala utredningen.

Besluten om belåning av flerfamiljshus fattades till en början av styrelsen själv; men fr. o. m. 1953 började de gradvis överföras till länsbostadsnämnderna. Överföringsprocessen fullbordades så sent som år 1963. I denna undersökning har vi bortsett från vilken myndighet, som handhaft belåningsärendena.

Den långgivande myndigheten — länsbostadsnämnden — fattar i varje ärende två beslut, som underställs bostadsstyrelsen för granskning och godkännande. Ett *preliminärt* beslut fattas innan byggnadsarbetet påbörjats. Detta preliminära beslut om långgivning ligger bl. a. till grund för byggherrens ansökning om kortvariga bankkreditiv under byggnadstiden och sker främst från kreditvärdighetssynpunkt. När huset färdigbyggt samt besiktigats och godkänts av det kommunala förmedlingsorganet, fattas ett *slutligt* beslut om statlig belåning. Med stöd av detta kan byggnadskreditiven sedan avlyftas och ersättas av långvariga lån.

I vår undersökning användes de uppgifter, på vilka den långgivande myndigheten grundat sitt slutliga beslut och som utgör underlag för hyres-sättningen. Vissa felkällor i detta material diskuteras i kapitel 3 och bilaga B. I denna bilaga redogörs först för det empiriska materialets omfattning och representativitet. Därefter beskrivs undersökningsvariablerna. Slutligen redogörs för de standardiseringsförfaranden, som tillämpats vid beräkningen av prisnivåer och prisutveckling från detta material.

MATERIALETS OMFATTNING OCH REPRESENTATIVITET

Alla akter, som ligger till grund för behandlingen av ett låneärende, samlas i en s. k. *lånehandling*. På grund av skiftande administrativ praxis vid behandlingen av låneärendena och den stora geografiska spridningen som gäller för dem — de förvaras på länsbostadsnämnderna — är lånehandlingarna tämligen svårbearbetade. Vid föredragningar i samband med låneärendets avgörande sammanfattas emellertid de viktigaste ekonomiska och tekniska uppgifterna på ett s. k. *viscardkort*, som även utnyttjas som statistikblankett. Kortet upprättas i fem exemplar, varav ett följer med låneakten, tre tas om hand av olika byråer på bostadsstyrelsen, som behandlar ärendet (låne-, värderings- och kanslibyrån) och det femte går till styrelsens generaldirektör. Såväl principerna för statlig belåning som viscardkortets utseende har under den undersökta perioden (1950–65) förändrats vid flera tillfällen. Det i föreliggande undersökning använda materialet består av alla bevarade viscardkort över slutliga beslut om belåning av flerfamiljshus, färdigställda under perioden 1950–65. Detta material avser 13 154 ärenden och omfattar sammanlagt 611 098 lägenheter.

Den slutliga bearbetningen av materialet gjordes på våren 1967 och låneärenden, som inlutit till bostadsstyrelsen efter april månad, har ej kunnat medtas. Som framgår av tabell A: 1 har 1965 års produktion av denna anledning kunnat täckas endast till ungefär hälften. Vårt material för detta år är dock så väl spritt på olika geografiska områden och byggherrekategorier, att det med stor sannolikhet utgör en god approximering av hela årets värden. Tyngdpunkten av våra data kan visserligen väntas ligga på den tidigare delen av 1965 vilket torde innebära en viss underskattning av prisökningen detta år. Bland »eftersläntrarna» synes dock överväga större projekt, där prisnivån borde kunna förväntas ligga något under genomsnittet och därigenom mildra underskattningen.

Det kortmaterial, på vilket IUI-undersökningen grundas, avser 87% av samtliga färdigställda lägenheter i flerfamiljshus under perioden 1950–65. Anledningen till att materialets andel under vissa år överstiger 100% är, att i ett mindre antal fall anteckningar om påbörjande- eller färdigställande-kvartal saknades och måste approximeras med ledning av andra uppgifter. Likaså kan på viscardkorten ha förekommit felaktiga noteringar.

Som framgår av tabellen har specialbostäder inte kunnat exkluderas från materialet omfattande de statsbelånade lägenheterna i flerfamiljshus (Fh). Antalet av dessa är därför under några år större än antalet lägenheter i den totala Fh-produktionen, som redovisas *exkl.* specialbostäder. För de år, då särredovisningen av de statsbelånade lägenheterna varit möjlig, har ungefär hälften av specialbostäderna visat sig vara statsbelånade. Antar man, att ungefär samma förhållande gällde under hela perioden 1950–65, och utgår från det totala antalet specialbostäder på ca 46 400 lägenheter, skulle summan av statsbelånade lägenheter behöva

Tabell A:1. *Antal färdigställda lägenheter i flerfamiljshus 1950-65.*

År	Antal färdigställda lägenheter i flerfamiljshus		IUI-materialet	IUI-materialets andel av	
	Totalt ^a	Därav statsbelånade ^b		Statsbelånade	Total prod.
1950	29 025	26 408	20 812	78,8	71,7
1951	27 299	23 805	19 145	80,4	70,1
1952	33 778	32 512	29 997	92,3	88,8
1953	40 111	40 109	33 320	83,1	83,2
1954	44 598	43 781	45 305	103,3	101,6
1955	38 422	38 296	33 979	88,7	88,4
1956	39 747	39 342	42 387	107,7	106,7
1957	44 291	44 862	44 503	99,1	100,5
1958	41 753	42 394	38 604	91,1	92,3
1959	48 431	49 449	48 875	98,8	100,9
1960	47 745	48 839	43 608	89,3	91,3
1961	50 127	49 032	42 137	85,9	84,0
1962	50 468	49 792	44 129	88,6	87,4
1963	53 173	54 259	42 959	79,2	80,8
1964	56 249	55 703	48 947	87,9	87,0
1965	64 612	64 794	32 391	50,0	50,1
1950-65	709 829	703 377	611 098	86,9	86,1

^a Exklusive specialbostäder — under perioden 1950-65 sammanlagt 46 381 lägenheter.

^b Inklusiva specialbostäder.

minskas från 703 377 till ca 680 000 för att vara jämförbar med den för samtliga producerade lägenheter. Vårt material skulle utgöra nästan 90 % av det så korrigerade antalet statsbelånade lägenheter, i stället för de 86,9 %, som redovisas i tabell A: 1.

UNDERSÖKNINGENS VARIABLER

Ytbegrepp

Hur enhetlig är den hyresyta, som vi i texten använt som underlag för mätning av byggnadsprisernas utveckling? Svaret beror dels på vilka olika typer av ytor, som ingår i hyresytan, dels på hur vi omräknat dessa olika ytor.

Som ett villkor för att byggnaden skulle erhålla statlig belåning ingick från början kravet, att minst hälften av den sammanlagda lägenhetsytan skulle utgöras av bostadsyta. En viss ändring i denna s. k. *50%-regel* företogs genom Kungl. Maj:ts kungörelse 537/1962, enligt vilken vissa lokaler jämställdes med bostäder i belåningshänseende. Den nämnda »50%-regeln» blir aktuell endast i extremfall — i »normala» fall är andelen lokaler avsevärt lägre (uppskattningsvis 15 à 20 % av den totala lägenhetsytan).

I de ärenden, där vi kunnat identifiera lokalerna såväl i fråga om kostnadsandel som yta har de exkluderats i vårt bearbetade material. Vi har i möjligaste mån sökt exkludera ur materialet även specialbostäder av ty-

pen student- och pensionärshem. Målet har varit att medta den »normala» bostadsproduktionen.

Emellertid har vi varit tvungna att medta alla de lokaler, som inte kunnat identifieras både i fråga om kostnader och ytor. Så har skett i de flesta ärenden där lokalytor ingår eftersom någon fördelning av kostnaderna på bostads- respektive lokaldel i regel inte funnits på viscardkorten.

Ett problem för oss har varit att ytuppgifterna på viscardkorten ända fram till 1963 avsåg endast belånade ytor. På grund av belåningsföreskrifternas variation i tiden blir viscardmaterialets täckning av ytan i motsvarande grad ojämn — under vissa perioder har t. ex. garage i stort sett varit undandragna belåningen.

Omfattande arbete har därför nedlagts på att kartlägga förekomsten av obelånade ytor och att approximativt omräkna dessa till »bostadsytesstandard». Följande grundregel har tillämpats. I alla fall, då viscardkorten innehöll en uppgift om hyresbelopp avseende obelånad yta i källarvåning eller eljest s. k. sekunda lokaler, har dessa belopp dividerats med hyra per m² *bostadslägenhetsyta* (Bly). Då m²-hyran i dylika lokaler var mellan 50–75 % av bostadshyran, innebar en sådan omräkning i själva verket en minskning av den faktiska lokalytan, i flesta fall med närmare 50 %. Den omräknade ytan skulle då i kostnadshänseende vara jämförbar med bostadsytan.

I samband med att hyresregleringen upphävdes för år 1957 har flertalet av därav berörda företag upphört att redovisa hyresbelopp. I de fall, då uppgift om hyran således saknats, har man i stället sökt erhålla uppgift om faktiska lokalytor från ett s. k. *lånetaksformulär* som är en del av lånehandlingen. I enlighet med den omräkning, som grundades på hyror, har dessa faktiska ytor minskats med 50 % för lokaler i källarvåning och »sekunda» lokaler.

Yta i s. k. prima lokaler (denna beteckning har under 1950-talet ersatts med beteckningen lokalklasser 1–3, sedan 1963 med lokalklasser 1–2) har upptagits med sitt faktiska antal m². Som tidigare påpekats på s. 31–32 är lokallägenhetsytan (Lly) i genomsnitt något dyrare än Bly och underlåtenheten att räkna upp Lly i motsvarande grad medför en mindre överskattning av m²-priset. Uppskattningen, att Lly i genomsnitt skulle vara ca 15 % dyrare än Bly grundas på följande räkneexempel.

Lokalklass (1963 års nomenklatur)	Uppskattad kostnad per m ² i förhållande till Bly	Uppskattad relativ fördelning av Lly
1. Högvärdiga lokaler av typen bank- och post- kontor, tvättinrättningar, charkuteributiker etc.	20 à 25 % högre	2/3
2. Enklare lokaler ovan jord; studie- och klubblokaler, skomakeri etc.	ungefär lika	1/3
1 + 2	ca 15 % högre	

Prisbegrepp

Byggnadspriset Bp (avrundat till närmaste 1 000-tal kronor) innefattar till skillnad från den slutligt godkända byggnadskostnaden även ett *kreditivtillägg*, som avser att täcka skillnaden i räntekostnader mellan kreditivräntan och räntan på långa lån, som uppstår under tiden mellan objektets färdigställande och det statliga låneorganets slutliga beslut.

Tomtpriset Tp (avrundat till närmaste 1 000-tal kronor) upptar tomtens värde, eller i fråga om tomträtt, det kapitaliserade värdet av *tomträttsavgälden*. För kapitalisering av avgälden har använts följande maximala procenttal, som bostadsstyrelsen vid olika tidpunkter fastställt till ledning för de långivande organens arbete.

	Procent
T. o. m. 24/4 1958	3,6
25/4 1958–15/5 1963	4,25
16/5 1963–	5,0

I förekommande fall har *grundförstärkningsavgiften* samt *saneringstillägget* tillagts tomtpriset.

Produktionspriset Pp (avrundat till närmaste 1 000-tal kronor) = $Bp + Tp$. För åren 1964 och 1965 är *Pp* det enda med tidigare år helt jämförbara prisbegreppet. Till följd av en ändring av bostadslånekungörelsen, som trädde i kraft den 1 januari 1964, blev kostnaderna för grundarbeten en särskild redovisningsgrupp. Dessförinnan ingick de ordinära grundförstärkningskostnaderna i *Tp* och de s. k. extraordinära i *Bp*. Dessa grundarbeten har inte kunnat särskiljas från *Bp* och *Tp* i de tidigare årens viscardmaterial vilket gjort att det inte varit möjligt att så att säga retroaktivt ändra på *Bp*- och *Tp*-begreppen. Vi har därför valt den andra vägen nämligen att för 1964 och 1965 söka framskriva *Bp*- och *Tp*-värden enligt de här använda definitionerna. Härvid antas tomtpriset *Tp* under båda dessa år ha stigit med 10% per år. *Bp* framträder då som residualvärde mellan *Tp* och det definitionsmässigt oförändrade *Pp*.

Uppgift om tomtkostnaden saknades i lånehandlingar för 30 undersökta låneärenden. Dessa ärenden var tämligen jämnt fördelade i tiden och drygt hälften (16) av dem avsåg landsdel 1 (Norrland + Dalarna). Ärendena var tämligen lika fördelade på kommunala (13) och enskilda (15) byggherrar medan de rikskooperativa byggherrarna svarade för endast 2 dylika ärenden. I samtliga dessa fall har tomtpriset per m² hyresyta antagits vara lika med det genomsnittliga *Tp* för motsvarande kommutyp i landsdelen under respektive år. De på detta sätt approximerade priserna har medtagits i bearbetningen.

Övriga variabler

Uppgifter om *antal hus* har i regel hämtats från viscardkorten. När hus av olika höjd förekom inom ett ärende men det »avvikande» huset var av ringa storlek i förhållande till de övriga (t. ex. tre 7-våningshus jämte en liten affärslänga), har i antalet hus det »avvikande» huset exkluderats. Hela ärendet kunde på detta sätt »höjdidentifieras» med ledning av antalet våningsplan i den dominerande husgruppen. Dyliga elimineringar kunde dock företas endast i ett fåtal fall.

Antal våningsplan. Halva våningsplan har negligerats, dvs. $3\frac{1}{2}$ våningshus har kodats som 3. Vidare har hus med 10 våningsplan och däröver redan vid kodningen sammanförts till en grupp. En förhållandevis stor del av produktionen — ca $\frac{1}{3}$ av lägenheterna i början av 1950-talet och ca $\frac{1}{5}$ i slutet av den analyserade perioden — har inte kunnat särredovisas med avseende på antal våningsplan, då varje låneärende omfattat hus av olika höjd. Denna »blandade» produktion visar i regel 1 à 1,5% högre byggnadspriser än genomsnittet för hela materialet.

I denna undersökning har husen indelats huvudsakligen i två grupper: hus med 4 våningsplan och lägre (»låghus») och 5 våningsplan och högre (»höghus»). Höghusen synes ha förekommit i början av den undersökta perioden i större utsträckning än senare i kombination med låghus. En hög andel »blandad» produktion tycks därför främst återverka på representativiteten av uppgifterna om höghus. Den »blandade» produktionens relativa prisläge har på senare år sjunkit vilket till en del kan sammanhånga med att allt fler höghus kunnat identifieras och redovisas separat.

Uppgifterna för höghusandelen i Stockholm 1953 och Malmö 1963 tyder på en betydande överskattning av faktiska förhållanden, som i båda fall kan förklaras med hänvisning till den låga andelen »höjdidentifierade» lägenheter. Trots den förhållandevis kraftiga ökningen på senare år av höghusens marknadsandel i övriga landet är höghusen dock fortfarande en för storstadsområden karakteristisk hustyp. I dessa områden är närmare hälften av lägenhetsproduktionen förlagd till höghus, vilket är ungefär dubbelt så många som i hela landet i genomsnitt. Lägenheterna i Storstockholms- och Storgöteborgsregionernas höghus svarade sammanlagt i slutet av perioden för ca $\frac{3}{5}$ av landets hela höghusproduktion. Se tabell A: 2.

Uppgifter om *antal lägenheter* har i regel kunnat hämtas från viscardkorten men har i vissa fall måst kompletteras från andra källor, t. ex. från lånehandlingen eller direkt från byggherren. På grund av den ofta förekommande uppspjälkningen av stora projekt på flera låneärenden kan antalet lägenheter i ett ärende inte tas som ett mått på produktionsseriens längd.

Som framgår av tabellen A: 3 har de minsta och största ärendenas andelar gradvis minskat, medan de medelstora ärendenas (50–200 lägenheter) frekvens påtagligt ökat. Minskningen av de stora ärendenas förekomst över-

Tabell A:2. Höghusens relativa andel av den totala lägenhetsproduktionen i olika landsdelar 1953, 1963 och 1965.

År	Landsdelar								Hela landet
	1	2	3	4	5	6	7	8	
<i>Andel lägenheter i hus med 5 våningar och högre bland alla lägenheter i hus med identifierad höjd</i>									
1953	0,3	—	0,7	—	10,8	13,3	8,5 ^a	38,6 ^a	12,1
1963	14,7	19,9	16,0	7,2	8,2	76,8 ^a	45,1	45,1	24,4
1965	9,2	6,4	8,0	—	15,4	100,0	38,4	47,5	20,0
<i>Andel »höjdidentifierade» lägenheter av den totala produktionen</i>									
1953	81,2	68,2	73,2	65,0	80,7	74,5	48,9	33,2	61,2
1963	88,6	83,9	85,4	79,2	84,6	27,5	97,9	74,9	81,0
1965	76,9	84,6	69,6	46,5	88,4	30,9	77,9	90,9	76,0

^a Uppgiften otillförlitlig på grund av låg andel »höjdidentifierade» lägenheter.

ensstämmer inte med den bild av tilltagande objektsstorlekar, som kan erhållas från andra källor (arbetsmarknadsstyrelsens s. k. inventeringsstatistik, Byggförbundets ackordsstatistik etc.).

Byggherrar, dvs. beställare av byggprojekten, har indelats i fem, sedermera fyra, grupper beroende på deras status som låntagare. De fem ursprungliga byggherrekategorierna var [1] kommuner, [2] kommunala bostadsbolag och -stiftelser, [3] bostadsrättsföreningar anslutna till de två rikskooperativa förbunden HSB och Riksbyggen, [4] övriga bostadsrättsföreningar samt [5] enskilda byggherrar. Gruppen [1] var så liten och i flera avseenden så lik gruppen [2], att dessa två har sammanslagits.

Enligt de statliga lånebestämmelserna belånas grupperna [1] och [2] till 100%, [3] till 95%, [4] till 95 eller 90% och [5] till 85% av beräknat låneunderlag. För att hindra enskilda byggherrar från att genom bildandet av en bostadsrättsförening erhålla bättre lånevillkor, finns särskilda regler för kategori [4], som gör lånets höjd beroende av graden av offentlig insyn i föreningens verksamhet. I vissa fall, då en förening anses vara under kontroll av enskilda intressen, får den från staten låna endast till 85% av belåningsvärdet, dvs. som enskild byggherre. I sådana fall har i vårt material föreningen kodats som [5].

Av samtliga 611 098 lägenheter färdigställda under tiden 1950-65 och som ingår i undersökningen har 43,2% uppförts av kommunala byggherrar [1+2], 23,0% av rikskooperativa, 10,7% av de övriga kooperativa och 23,1% av enskilda byggherrar.

Mellan byggherregrupperna föreligger kraftiga skillnader beträffande låneärendenas storlek. De kommunala byggherrarnas produktion har varit inriktad mest på medelstora och stora objekt i exploateringsområden — närmare $\frac{3}{5}$ redovisas på ärenden med över 100 lägenheter. De enskilda har däremot i stor utsträckning fått inrikta sig på mindre objekt. Nästan

Tabell A:3. *Låneärendenas procentuella fördelning efter antal lägenheter per låneärende i hela landet 1950-65.*

År	Antal lägenheter per låneärende								Summa
	-24	25-49	50-99	100-149	150-199	200-249	250-499	500-	
1950	22,1	17,9	19,2	8,3	6,9	5,2	12,1	8,2	99,9
1951	24,3	19,0	16,7	11,2	7,2	4,7	11,6	5,4	100,1
1952	18,7	16,7	13,8	11,6	5,6	4,7	15,2	13,6	99,9
1953	17,1	20,3	19,6	6,3	4,1	4,5	13,6	14,5	100,0
1954	11,3	16,3	22,0	11,7	9,5	3,9	12,1	13,2	100,0
1955	13,9	20,0	19,1	11,1	5,4	2,6	15,6	12,1	99,8
1956	13,8	17,6	21,8	15,7	6,1	3,6	16,2	5,2	100,0
1957	11,7	17,5	28,0	15,4	9,6	5,1	8,8	3,9	100,0
1958	13,5	17,9	32,7	12,9	9,7	2,2	8,1	3,1	100,1
1959	11,4	16,4	30,9	17,7	9,4	5,0	7,5	1,7	100,0
1960	11,7	16,5	29,9	16,0	11,8	3,6	10,5	—	100,0
1961	10,4	15,3	36,2	13,6	7,5	7,3	9,7	—	100,0
1962	10,1	18,9	32,8	17,1	13,5	3,4	4,2	—	100,0
1963	11,5	15,4	31,9	17,3	7,1	7,6	9,2	—	100,0
1964	9,4	15,1	34,0	19,7	12,0	5,5	4,3	—	100,0
1965	8,7	13,9	29,0	25,1	10,9	10,1	2,3	—	100,0
1950-65	12,9	17,0	27,2	14,9	8,8	4,9	9,7	4,5	99,9

$\frac{1}{3}$ av de enskilda byggherrarnas låneärenden omfattar mindre än 25 lägenheter och endast 13% omfattar mer än 100 lägenheter. Fördelningen av de rikskooperativa byggherrarnas produktion på olika storlekar av låneärenden ansluter nära till fördelningen av de kommunala ärendena (utom i extremklasser). De övriga kooperativa byggherrarnas ärenden är påtagligt mindre än dessa två kategoriers men ändå avgjort större än de enskilda byggherrarnas (tabell A: 4).

STANDARDISERING AV PRISNIVAER OCH -UTVECKLING

Resultatet av variansanalysen, som redovisas i kapitel 4, tyder på att byggnadspriserna i här använt material varierar signifikant mellan geo-

Tabell A:4. *Låneärendenas procentuella fördelning efter antal lägenheter per låneärende inom olika byggherrekategorier genomsnitt 1950-65.*

Byggherrekategori	Antal lägenheter per låneärende								Summa
	-24	25-49	50-99	100-149	150-199	200-249	250-499	500-	
Kommunala	7,1	11,7	22,7	16,9	11,0	6,5	14,4	9,8	100,1
Rikskooperativa	4,0	13,5	31,9	19,7	10,6	6,5	12,9	1,0	100,1
Övriga kooperativa	15,6	23,6	32,9	13,5	8,5	3,4	2,5	—	100,0
Enskilda	31,2	27,4	28,4	7,1	3,2	1,1	1,3	0,4	100,1

grafiska områden. Variationerna med avseende på hushöjd har däremot inte kunnat analyseras på detta sätt.

Vid den regionala standardiseringen som gjorts av *prisnivåer* för t. ex. olika byggherrekategorier har vi som regel särredovisat prisnivåerna för låghus, höghus och »blandad» produktion. Den regionala nivåstandardiseringen har genomförts med de åtta landsdelarna som indelningsgrund och har avsett prisernas årsgenomsnitt. Priserna i olika klasser (t. ex. enskilda byggherrar i låghus i en viss landsdel) har uttryckts som relativa tal med landsdelens pris = 100. Genom sammanvägning av dessa relativa tal med den under året totalt producerade hyresytan i respektive landsdel som vägningsstal erhålls för hela landet prisnivåer, standardiserade med avseende på produktionens geografiska fördelning. Genom motsvarande vägningar av årsvis framräknade relativa tal har erhållits även genomsnitt över längre tidsperioder, t. ex. för tiden 1950–65.

Standardiseringen av *tidsserierna* har genomförts med avseende både på landsdelarna och de tre hushöjdgrupperna (hög, låg, blandad). Basårets vikter (hyresytan) har tillämpats vid sammanvägningen av årliga prisförändringar mellan identiska klasser. Den totala prisförändringen före standardisering kan skrivas:

$$\frac{\sum_i \sum_j p_{1ij} q_{1ij} l_{1j}}{\sum_i \sum_j p_{0ij} q_{0ij} l_{0j}}, \text{ där } \begin{array}{l} i = \text{landsdel} \\ j = \text{hushöjd (hög, låg, »blandad») } \\ q = \text{landsdelens andel i olika hushöjdstyper} \\ l = \text{hushöjdstypens andel i hela produktionen} \end{array}$$

Vi inför beteckningen $P_a Q_b L_c$ för summan $\sum_i \sum_j p_{a ij} q_{b ij} l_{c j}$, där a , b , och c kan anta värdena 0 eller 1.

Den totala prisförändringen kan skrivas som en produkt av tre komponenter, beskrivande

(1) en »ren» priseffekt (= den standardiserade prisförändringen)

$$\frac{P_1 Q_0 L_0}{P_0 Q_0 L_0}$$

(2) effekten av produktionens förskjutning mellan olika landsdelar

$$\frac{P_1 Q_1 L_0}{P_1 Q_0 L_0}$$

(3) och effekten av produktionens förskjutning mellan olika hustyper

$$\frac{P_1 Q_1 L_1}{P_1 Q_1 L_0}$$

De årsvisa förändringarna har kedjats till prisserier med 1953 = 100.

Specialundersökningar

Uppgiften produktionskostnad och faktiskt produktionspris i bostadsrättsföreningar anslutna till ett rikskooperativt förbund 1957–64

Av kapitel 3 framgår att uppgifterna om produktionspriser för vissa kategorier av låntagare sedan år 1957 inte underkastats de långivande organens granskning. De priser (i gängse språkbruk »kostnader»), som de kommunala bolagen, stiftelserna och bostadsrättsföreningarna uppger till dessa organ, behöver inte nödvändigtvis ligga till grund för hyressättningen. Kostnadsberäkningens felkällor behandlas på s. 29. I den föreliggande undersökningen tolkas de uppgivna priserna ändå som slutligt underlag för hyreskalkylen på samma sätt som de av långivande organen godkända uppgifterna från de enskilda byggherrarna. För att undersöka realismen i denna tolkning företogs under utredningens gång (vintern 1965/66) en jämförelse mellan uppgivna »kostnader» och faktiska priser i bostadsrättsföreningar anslutna till ett rikskooperativt förbund.

BESKRIVNING AV DET EMPIRISKA MATERIALET

Vid genomgången av det undersökta förbundets material har produktionskostnaden (Pk, enligt vår terminologi produktionspris Pp) hämtats ur rikskooperativa förbundets »Definitiva handlingar» av följande slag.

1. »Ekonomisk plan», där sådan förekommit,
2. »Sammanställning av produktionskostnad enligt bokföring», eller ur
3. »Definitiv finansplan».

En av skillnaderna bakom gängse kostnadsbegrepp och de prisbegrepp, som här används, är att våra byggnads- och produktionspriser omfattar även extra *kreditivkostnad* (jfr kapitel 3, s. 33). Denna kostnad ingår auto-

Tabell B: 1. Jämförelse mellan produktionskostnad i bostadsstyrelsens material och i de ekonomiska planerna — ett rikskooperativt förbund 1956-64.

Färdig- ställande- år	Produktionskostnad			De undersökta lägenheternas andel i förbundets totala lägenhets- produktion ^a
	enl. bostads- styrelsen 1 000 kr	avvikelse mellan ekonomiska planer och bostadsstyrelsen		
		1 000 kr	%	
1956	89 482	- 281	- 0,3	55,6
1957	208 328	+ 188	+ 0,1	47,1
1958	269 091	- 33	± 0,0	56,1
1959	274 797	+ 2 479	+ 0,9	50,7
1960	220 463	+ 2 420	+ 1,1	44,4
1961	194 876	+ 362	+ 0,2	32,6
1962	183 748	+ 1 260	+ 0,7	31,6
1963	93 309	+ 448	+ 0,5	13,1
1964	29 427	+ 1 070	+ 3,6	3,0
Totalt 1956-64	1 563 521	+ 7 913	+ 0,5	32,8

^a Exkl. pensionärshem och småhus.

matiskt i Pk enligt 1. I slagen 2 och 3 har extra kreditivkostnad däremot fått läggas till Pk. I fråga om tomträttsmark har avgäldens kapitaliserade värde adderats till Pk i rikskooperativa förbundets handlingar i enlighet med våra definitioner (jfr s. 95).

Det kartlagda materialet omfattar, som framgår av tabell B: 1, ca 1/3 av det undersökta förbundets produktion under perioden. Brister i materialets täckning beror på följande faktorer:

- att förbundet vid större etappuppdelade projekt ansökte om statligt lån separat för varje etapp och att i vissa av sådana fall samtliga etapper icke kunde identifieras i bostadsstyrelsens material eller vice versa;
- att i storstäderna projekten var så stora och etappindelningen så ofta förekommande, att identifiering i många fall var omöjlig. Sålunda kunde i storstäderna identifieras endast 150 av de ca 700 lägenheter som uppfördes där under den undersökta perioden för rikskooperativa förbundet;
- att personalen vid tidpunkten för undersökningen fortlöpande arbetade med vissa pärmar;
- att vid tidpunkten för genomgång av förbundets produktion fullständiga handlingar ännu ej förelåg. Detta gäller speciellt åren 1963-64.

RESULTAT

I de undersökta ärendena har för hela perioden 1956-64 erhållits faktiska produktionspriser (se tabell B: 1), som ligger en halv procent över de till långivande organ uppgivna kostnaderna. I början av perioden var de två måtten nästan helt identiska. Sedan 1959 tycks däremot föreligga en

Tabell B: 2. Regional jämförelse mellan produktionskostnad i bostadsstyrelsens material och i de ekonomiska planerna — ett rikskooperativt förbund, genomsnitt 1956-64.

	Produktionskostnad		
	enl. bostadsstyrelsen 1 000 kr	avvikelser mellan ekonomiska planer och bostadsstyrelsen	
		1 000 kr	%
<i>Riksförbundets medverkan i kommunala stiftelser</i>			
över hela landet	319 729	+ 4 621	+ 1,4
<i>Bostadsrättsföreningar i</i>			
Norrland + Dalarna	314 177	+ 1 859	+ 0,6
Mälardalen	216 895	- 239	- 0,1
Östergötland + Småland + Blekinge	201 549	+ 1 788	+ 0,9
Södra Sverige (inkl. Malmö)	122 931	+ 202	+ 0,2
Västra Sverige	242 862	+ 895	+ 0,4
Göteborg	38 806	- 200	- 0,5
Stockholm	106 572	- 973	- 0,9
Hela landet	1 243 792	+ 3 292	+ 0,3
Totalt (inkl. stiftelser)	1 563 521	+ 7 913	+ 0,5

tendens hos uppgivna kostnader att underskatta de faktiska priserna. Avvikelserna är dock tämligen måttliga. Bortser man från år 1964, för vilket uppgifter förelåg för endast 3 % av de för förbundet producerade lägenheterna, är avvikelser inom praktiskt taget samtliga år mindre än 1 %. Dessa skillnader är så små att de mer än väl kan rymmas inom felmarginerna i samband med de inledningsvis dryftade bristerna i materialets täckning.

I tabell B: 2 redovisas avvikelserna regionalt i form av genomsnitt för hela perioden. Några större skillnader i graden av avvikelser mellan olika områden föreligger inte. Både de i Stockholm och i Göteborg uppgivna kostnaderna i de undersökta ärendena överskattade de faktiska priserna. Som redan nämnts är dock undersökningens representativitet i storstäderna sämre än i landet i övrigt.

Rikskooperativa förbundets verksamhet var inte begränsad enbart till bostadsrättsföreningarna. Det medverkade även i en rad av bostadsstiftelser grundade av kommunerna. I de undersökta stiftelserna synes de till bostadsstyrelsen uppgivna kostnaderna ha inneburit en större underskattning (ca 1,5 %) av de faktiskt bokförda kostnaderna än vad som framkommit beträffande bostadsrättsföreningarna (0,3 %).

I bearbetningen av bostadsstyrelsens material (kapitel 4) har stiftelserna redovisats bland kommunala företag. De utgör därigenom en del av en grupp för vilken även av andra skäl (hyresparitetisk målsättning) kravet på direkt samband mellan uppgiven kostnad och hyra inte kan förutsättas a priori.

Tomtpriser 1953 och 1963 — En specialundersökning av ett 5%-igt urval¹

Tomtkostnaden i bostadsstyrelsens material består av råmarkspriset, exploateringskostnaderna och (för den undersökta perioden) de s. k. extraordinära kostnaderna för grundläggning och grovplanering. I det föreliggande arbetet redovisas denna kostnad i lätt modifierad form som tomtpris.² Det framträder närmast som en biprodukt vid kartläggningen av byggnadspriser i bostadsstyrelsens kortmaterial över slutliga beslut om belåning av flerfamiljshus och är i detta material inte uppdelat på sina här uppräknade komponenter. Dessa kan dock som regel identifieras i den till varje ärende hörande lånehandlingen.

UNDERSÖKNINGENS BAKGRUND

Den föreliggande specialutredningen syftade till att ge svar på följande två frågor. I vilken utsträckning kan vissa delar av tomtpriset i vårt material misstänkas ha blivit påförda byggnadspriset? I vad mån har tomtprisets sammansättning förändrats? Bakgrunden till dessa två frågor belyses i det följande.

Om de statliga värderingsnormerna inte medger full ersättning för faktiska tomtkostnader kan byggherren antas ha starkt intresse av att söka »övervältra» en del dylika kostnader på byggnadspriset. Det har ibland gjorts gällande, att en sådan övervältring i viss utsträckning förekommit under 1950-talets första hälft. Vid godkännandet av tomtkostnaderna tillämpades då (som regel mycket låga) schablonvärden för olika orter, medan bedömningen av byggnadskostnader skedde med hänsyn till erfarenheterna av tidigare redovisade kostnader på ifrågavarande ort och var därigenom mindre låst. Enligt en annan hypotes skulle byggherrarna under denna period ha sökt kompensera förlusterna med avseende på råmarkspriset och exploateringskostnaderna främst genom att redovisa dem som extraordinära grundläggningskostnader.

Eftersom de sistnämnda kostnaderna var en del av tomtkostnaden skulle den senare lösningen inte påverka vårt byggnadspris. Om däremot en övervältring från tomt- till byggnadskostnader i något större utsträckning förekom under en bestämd period, skulle detta begränsa jämförbarheten i tiden av vår byggnadspriserie. Det är därför av viss betydelse att jämföra de till de långivande organen redovisade tomtkostnaderna med de faktiska.

Den del av tomtkostnaden i de långivande organens handlingar, som lättast kan kontrolleras, är markpriset, medan exploaterings- och grundläggningskostnaderna är betydligt mer sammansatta och svåröverskådliga.

¹ Undersökningen utförd under ledning av Anders Assis.

² Vår definition av tomtpriset (se närmare kapitel 3 och bilaga A) omfattar förutom nämnda »kostnader» även den ersättning för särskilda kostnader i samband med saneringen, som vid de långivande organens värdering lämnas i form av s. k. saneringstillägg.

Tabell B: 3. *Urvalets sammansättning i intensivundersökningen av tomtpriserna 1953 och 1963.*

Landsdel	Antal ärenden		Antal lägenheter		Lägenhetsytans storlek i m ²	
	1953	1963	1953	1963	1953	1963
Norrland + Dalarna	7	8	202	140	11 408	9 219
Mälardalen	6	8	173	321	9 325	22 144
Östergötland + Småland + Blekinge	5	6	39	365	2 799	22 955
Södra Sverige + Malmö	6	5	347	597	16 200	37 538
Västra Sverige + Värmland	4	4	43	171	2 853	10 181
Göteborg	5	7	101	410	5 703	29 207
Stockholm	10	7	436	434	23 556	28 383
Totalt	43 ^a	45	1 341	2 438	71 844	159 627
Procentuell andel i bostadsstyrelsens kortmaterial	5,2	5,3	4,0	5,7	3,7	5,5

^a Av de 43 ärenden år 1953 avser 3 sådana objekt, som egentligen inte bort ingå i populationen. Ett av dessa (landsdel 3) avsåg ett tvåfamiljshus, som genom en tillkomst av en lägenhet på vinden hade blivit överfört till flerfamiljshus. Ett annat (landsdel 5), omfattande 6 lägenheter, hade återtagits och ärendet makulerats. I fråga om båda dessa ärenden återstod bara uppgifter på viscardkorten. Ett tredje ärende, omfattande 22 lägenheter (i Stockholm), avsåg gruppybyggda radhus. Samtliga dessa ärenden har dock medtagits i bearbetningen. Utan dem hade 1953 års urval bestått av 40 objekt med 1310 lägenheter och 69069 m² lägenhetsyta.

I fråga om mark, som bytt ägare i samband med exploateringen, borde markpriset i princip utgöras av köpeskillingen, som registrerats i domsagornas fastighetsböcker. Uppfattningen att en del av markkostnaderna brukade överföras på byggnadskostnaderna torde dessutom i första hand ha avsett just markprisets förhållande till köpeskillingen. I ett urval om drygt 5 % av ärendena för åren 1953 och 1963 har vi därför sökt fastslå storleken av den produktion för vilken köpeskillingar var större än de uppgivna råmarkspriserna och där sannolikheten för försök att redovisa vissa kostnader som byggnadskostnader därför kunde anses vara särskilt hög. I samband med denna genomgång har vi dessutom sökt kartlägga de totala tomtkostnadernas fördelning på olika komponenter. Meningen var att undersöka i vad mån exploateringskostnadernas andel ökat och tomtpriserierna därigenom kommit att avse en i tiden kvalitetsmässigt förändrad mark. Det har emellertid visat sig, att denna fråga inte kunnat tillfredsställande belysas genom den här valda undersökningsformen. Den ligger också något vid sidan om arbetets huvudsakliga syfte, som är att mäta byggnadsprisernas, och inte tomtprisernas och de totala produktionsprisernas, utveckling.

UNDERSÖKNINGENS UPPLÄGGNING

Som redan nämnts har specialundersökningen av tomtpriserna företagits på ett systematiskt urval omfattande ca 5 % av ärendena i vårt kortmaterial för åren 1953 och 1963. På grund av en viss ökning av ärendenas genom-

Tabell B:4. Urvalets fördelning på olika byggherrekategorier 1953 och 1963.

Byggherrekategori	1953				1963			
	Lägenheter		Lägenheter		Lägenheter		Lägenheter	
	Antal ärenden	Antal	Procentuell fördelning i		Antal ärenden	Antal	Procentuell fördelning i	
			Urvalet	Kortmaterialet			Urvalet	Kortmaterialet
Kommunala	11	634	47,3	47,2	19	1405	57,6	43,8
Rikskooperativa	3	86	6,4	19,0	3	275	11,3	24,8
Övriga kooperativa	8	175	13,0	7,5	5	249	10,2	11,1
Enskilda	21	446	33,3	26,3	18	509	20,9	20,3
Samtliga	43	1341	100,0	100,0	45	2438	100,0	100,0

snittliga omfattning har urvalsprocenten räknat per lägenhet eller lägenhetsyta blivit ca 4 % år 1953 och ca 5,5 % år 1963 (se tabell B: 3).

Som framgår av tabell B: 4 föreligger inte några systematiska skillnader mellan urvalets och populationens (kortmaterialets) sammansättning. Urvalsärendenas storlek i olika byggherrekategorier visar samma inbördes skillnader som i kortmaterialet (se bilaga A).

Ärendena identifierades först i de s. k. lånehandlingarna vid länsbostadsnämnderna såväl beträffande den preliminära som den slutliga ansökan om statligt lån. Vidare undersöktes de kommunala byggnadsnämndernas beslut om byggnadslov beträffande samma fastigheter för att se vilka krav som de kommunala myndigheterna ställt på t. ex. parkeringsplatserna (se s. 112). Från domsagornas jordböcker erhöles uppgifter om tidpunkterna för fastigheternas försäljning och om köpeskillingens storlek. Fastigheternas faktiska utformning kartlades slutligen genom personliga besök och fotografering. I alla de orter, som kom att beröras av specialundersökningen, undersöktes dessutom kommunal- eller stadsfullmäktiges samtliga protokoll för tiden 1950–63 i syfte att kartlägga förekomsten och innebörden av eventuella exploateringsavtal på orten.

FÖRHÅLLET MELLAN REDOVISAT RÅMARKSPRIS OCH KÖPESKILLING

Det i lånehandlingen redovisade markpriset kan av flera skäl avvika från den i domsagornas jordböcker registrerade köpeskillingen och i många fall är jämförelsen omöjlig att göra.

Om köpeskillingen avser en saneringstomt, på vilken redan finns en fastighet, är det inte fråga om *ett renodlat pris för tomtmark* utan köpeskillingen kan antas omfatta även det kapitaliserade värdet av hyresintäkter under fastighetens återstående livstid. I vissa fall kan den gamla fastigheten få stå kvar på tomten vid sidan av nybyggnaden och skillnaden blir

Tabell B: 5. Förhållandet mellan köpår och byggår i intensivundersökningen av tomtpriserna 1953 och 1963.

	1953			1963		
	Ärenden antal	Lägenheter		Ärenden antal	Lägenheter	
		antal	%		antal	%
Köp <i>högst</i> 4 år före byggår	21	469	35,0	19	903	37,0
Tomträtt	10	553	41,2	8	733	30,1
Uppgift om köpår saknas	4	104	7,8	6	517	21,2
Köp <i>minst</i> 4 år före byggår	3	72	5,4	4	47	1,9
Tomten överlåten utan kostnad	—	—	—	2	38	1,6
Obestämd post (uppgift om såväl köpår som köpeskillning saknas)	5	143	10,6	6	200	8,2
Samtliga	43	1 341	100,0	45	2 438	100,0

då särskilt markant. En annan anledning till diskrepans mellan de två pristyperna kan vara att försäljningen av tomten avsett ett större område, varav endast en del ingår i det undersökta ärendet. I sådant fall har vi försökt att proportionera ut köpeskillningen på den undersökta, belånade, delen av ytan.

Medan de föregående två fallen rimligen borde lett till att (den okorrigerade) köpeskillningen var större än tomtpriiset gäller det motsatta förhållandet de fall, då marken hade inköpts en lång tid innan dess exploatering påbörjats. Med tanke på bl. a. penningvärdeförsämringen och markens med tiden sannolikt mer centrala läge kan markägaren-byggherren förväntas vilja erhålla en viss ersättning för den gjorda investeringen.

I fråga om tomträttsmarken på vilken uppförts mellan 33 och 40 % av urvalets lägenheter kan någon jämförelse överhuvud taget inte göras. Det samma gäller givetvis de fall, då uppgift om köpeskillning saknas.

Redan i denna korta lista över tänkbara orsaker till diskrepanser mellan de två prisbegreppen framträder tidsavståndet mellan köpår för tomten och husets färdigställandeår som en viktig förklaringsvariabel. Även av andra skäl kan det vara av intresse att undersöka hur lång perioden är mellan tomtens anskaffning och dess exploatering. I tabell B: 5 återges en fördelning av urvalet med avseende på överlåtelse-tidpunkten.

För att överlåtelsen av marken skall anses ha skett i anslutning till byggandet måste den enligt antaganden, som ligger till grund för tabell B: 5, ha kommit till stånd *högst* 4 år före färdigställandeåret. Tillsammans med fastigheter på tomträttsmark utgör lägenheter, som uppförts på tomter köpta i nära samband med byggandet, över 76 % av lägenhetsurvalet år 1953 och 67 % år 1963.

Det verkar dessutom troligt, att även fastigheterna på de tomter, som överlåtits men vid undersökningstillfället saknade lagfartsår i domsagan

(1953: 7,8 %, 1963: 21,7 %), hör till *den föregående gruppen*. Formella orsaker torde vara anledning till att lagfarten vilade. Inklusiva dessa blir andelen av lägenheter i de i direkt anslutning till byggandet överlåtna fastigheterna 84 respektive 88 % av urvalet.

Lägenheter på mark köpt mer än fyra år före färdigställandeåret utgör för de två undersökta åren endast 5,4 respektive 1,9 % av urvalet medan 10,6 respektive 7,7 % är en »obestämd post» inom vilken uppgift saknas om såväl köpar som köpeskillning.

2/3 av lägenheterna i den »obestämda posten» år 1953 var belägna i kommunala fastigheter och 1/3 i de enskilda. För år 1963 låg 83 % av de »obestämda» lägenheterna i kommunala fastigheter och 17 % i de enskilda.

Av tabell B: 6 framgår, att lägenheterna i fastigheter, för vilka markpriset i låneansökan avviker från köpeskillingen, utgör mellan 25 och 30 % av urvalet. Inom denna grupp är den procentuella andelen av sådana fastigheter, där markpriset är mindre än köpeskillingen, exakt lika (44,2 %) för båda åren. De positiva och de negativa avvikelserna av lånehandlingens markpris från köpeskillingen väger förhållandevis jämnt.

Av de lägenheter (1953: 222, 1963: 340), för vilka markpriset *överstiger* köpeskillingen, hänför sig 72 respektive 47 till ärenden, där marköverlåtelse *inte* ägt rum i anslutning till byggandet (se tabell B: 5) och där priset således kan förutsättas innehålla även en förräntningspost. Om hänsyn tas till detta, blir fördelningen mellan de fall, där det redovisade markpriset understiger respektive överstiger köpeskillingen, ännu jämnare. Någon systematisk skillnad mellan de två gruppernas fördelning på byggherrekategorier föreligger inte.

Andelen lägenheter med ett redovisat markpris, som var lägre än köpe-

Tabell B: 6. *Förhållandet mellan köpeskillning och markpris i låneansökan i intensivundersökningen av tomtpiserna 1953 och 1963.*

	1953		1963	
	Antal lägenheter	Lägenheternas relativa fördelning	Antal lägenheter	Lägenheternas relativa fördelning
<i>Köpeskillning och markpris</i>				
Överensstämmer	179	13,3	870	35,7
Överensstämmer ej	398	29,7	609	25,0
Tomträtt	553	41,2	733	30,1
Köpeskillning saknas	211	15,7	226	9,3
Totalt	1 341	99,9	2 438	100,1
<i>Ärenden med bristande överensstämmelse mellan köpeskillning och markpris</i>				
Markpriset < köpeskillning	176	44,2	269	44,2
Markpriset > köpeskillning	222	55,8	340	55,8
Samtliga ärenden med bristande överensstämmelse	398	100,0	609	100,0

skillingen, utgjorde 1953 ca 13 % och 1963 ca 11 % av urvalets lägenheter. Det är därför rimligt att anta, att någon större anledning till »övervältning» inte förelegat och att den, även om den till äventyrs förekom, endast i begränsad utsträckning påverkat vår beräknade byggnadsprisserie.

EXPLOATERINGSKOSTNADENS STORLEK

Vill man renodla exploateringskostnadskomponenten i den till de långgivande organen redovisade tomtkostnaden måste i materialet först särskiljas de ärenden i vilka det redovisade markpriset avsåg endast råmarken. Dyliga ärenden hör dock till undantagen, då exploateringskostnader inräknas i markersättningen vid såväl tomträtten som en stor del enskild ägd mark (mellan 80 à 90 % av urvalets fastigheter på dylik mark). I vårt urval var markpriset ett »rent» råmarkspris vid 4 objekt med 95 lägenheter år 1953 och vid 6 objekt med 338 lägenheter år 1963. Räknat i antal lägenheter utgör dessa objekt endast 7 % av urvalet år 1953 och 14 % år 1963, varför resultaten i detta avsnitt är behäftade med stor osäkerhet.

För objekten med »rent» råmarkspris har erhållits följande procentuella fördelningar av tomtkostnader i ansökan om slutligt lån.

År	Pris för råmark	Exploateringskostnad	Extraordinär grundläggning	Totalt
1953	35,6	60,2	4,2	100,0
1963	27,2	70,7	2,1	100,0

Av dessa fördelningar att döma skulle andelen av exploateringskostnaden ha ökat starkt medan råmarksprisets andel minskat. Även grundläggningens andel visar en minskning mellan 1953 och 1963, vilket i och för sig står i samklang med hypotesen, att denna post kring 1950-talets början och mitt i vissa fall inrymde delar av andra tomtkostnadskomponenter. Som redan påpekats är materialet emellertid så begränsat, att några säkra slutsatser i detta avseende inte kan dras.

Att de tidigare tillämpade värderingsprinciperna utgjorde en källa till olikheter i uppfattningen mellan byggherrarna och de långgivande organen framgår av att i 1953 års material de sökta tomtpriserna sänktes vid godkännandet för hela 23 % av urvalets lägenheter, medan motsvarande andel nedjusterade priser i 1963 års ärenden var knappt 5 %.

Parkeringsplatser 1953 och 1963³

De beräknade byggnadspriserna omfattar bl. a. iordningställande av tomtmarken. Då denna har fått ökad betydelse som biluppställningsyta har vi på ett mindre urval undersökt förekomsten av kvartersmarkens dyraste komponent, bilparkeringsplatserna för åren 1953 och 1963. De erhållna resultaten används vid beräkningar av kvalitetsförändringarnas effekt på byggnadspriser i kapitel 6.

URVAL OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Förekomsten av biluppställningsplatser har undersökts i samma urval av låneärenden, som använts i utredningen om tomtpriserna på s. 103 ff och som utgör drygt 5 % av samtliga ärenden i bostadsstyrelsens kortmaterial över slutliga beslut om belåning av flerfamiljshus.

Av urvalets lägenheter har drygt 1 % år 1953 och knappt 5 % år 1963 inte kunnat kartläggas beträffande biluppställningsplatserna varför de uteslutits från föreliggande undersökning. Uppgifterna avser genomgående läget vid tidpunkten för fastighetens färdigställande. De biluppställningsplatser, som sedan tillkommit som följd av de successivt skärpta kraven i detta avseende, har inte medtagits.

Vi har undersökt såväl det totala antalet biluppställningsplatser i urvalet som dessa platsers fördelning på garage och parkeringsplatser. Garagetorna ingår i vårt mått hyresyta (Hy) som en del av omräknad källaryta (Oky) och är redan från början omräknade till bostadsytstandard, dvs. på ett sådant sätt, att någon korrigerings av vårt byggnadspris B_p/Hy för detta kvalitetselement inte behövs. Uppgifterna om *garageantalet* redovisas därför i den föreliggande undersökningen endast för att illustrera den totala tillgången på biluppställningsplatser i eller i direkt anslutning till de studerade fastigheterna. Förändringar i *parkeringsplatsernas* frekvens kan däremot, i förening med stora kostnader för iordningställandet av dessa platser, kraftigt påverka byggnadspriset. Effekten härav måste rensas, om syftet är att mäta prisutvecklingen för en kvalitetsmässigt oförändrad produkt.

Vår redovisning av biluppställningsplatsernas antal och typ grundas i första hand på uppgifterna i den slutliga ansökan, som erhållits från de långivande organens lånehandlingar. Användningen av denna källa medför emellertid vissa problem.

Ansökan ger inte alltid en riktig bild av vad som i praktiken uppförts och belastat byggnadspriset. Under det första undersökta året (1953) var garage den enda typen av biluppställningsplats, som i låneansökningarna redovisades separat, medan kostnaderna för iordningställande av eventuella parkeringsplatser på tomtmark var en del av planeringskostnaden

³ Undersökningen utförd under ledning av Anders Assis.

och redovisades som sådan i en klumpsumma. I 1953 års ärenden föreligger med andra ord stor sannolikhet att eventuella faktiskt iordningställda parkeringsplatser inte särredovisas i lånehandlingen.

Vad gäller 1963 års ärenden är problemet det motsatta. Det i ansökan uppgivna antalet parkeringsplatser kan överstiga det faktiska i de fall, då lånemyndigheterna vägrade att för belåning godkänna andra än de »för lägenheternas behov nödvändiga» parkeringsplatserna. Detta innebar i regel, att anläggandet av de resterande platserna, i huvudsak avsedda för besöksparkering, fick uppskjutas.

Här föreligger med andra ord en risk för att i början av perioden underskatta och i slutet av perioden överskatta antalet faktiskt iordningställda parkeringsplatser och därigenom erhålla en alltför kraftig ökning av parkeringsplatsernas frekvens. Vi har därför funnit övervägande skäl tala för att som grund för våra beräkningar använda uppgifter om den faktiska förekomsten av parkeringsplatser, erhållna genom personliga inspektioner och fotografering av tomterna. Dessa uppgifter har kompletterats med uppgifterna från de kommunala byggnadsnämndernas beslut om byggnadslov.

Såväl vid analysen av byggnadslov som vid redovisningen av resultat från fältstudier har emellertid av praktiska skäl en annan indelningsprincip måst tillämpas, och analysen begränsas till den tomt, som det undersökta låneärendet avsåg och inte till låneärendet. Det innebär med andra ord att man därvid inte tar hänsyn till de av den belånade fastighetens parkeringsplatser, som anlagts på annan tomt, medan man medtar de platser på tomten, som betjänar (och är belånad tillsammans med) någon annan fastighet. Ju större urvalet av ärenden är desto större är också sannolikheten att de avdrag och tillägg, som skulle behöva göras, om man ville anpassa denna redovisningsgrund till redovisningen per låneärende, skulle ta ut varandra.

Denna utjämning mellan låneärenden kan emellertid inte förväntas ske i storstäderna, eftersom parkeringsplatserna där på senare år i många fall förläggs till speciella parkeringstomter och belånas i särskild ordning. I storstäderna — framförallt Stockholm och Göteborg — är det därför ytterst svårt att för ett urval av fastigheter fastställa den faktiska förekomsten av parkeringsplatser tillhörande dessa fastigheter. Den av oss genomförda kompletteringen av uppgifterna i ansökan om slutligt lån har därför blivit en kombination av olika tillvägagångssätt.

Beträffande de fastigheter, som färdigställts år 1953, har uppgifterna i byggnadsnämndernas byggnadslov godtagits som mått på det faktiska antalet parkeringsplatser vid samma tidpunkt. I urvalet för år 1963 har däremot dylika uppgifter bedömts vara mindre tillförlitliga som mått på faktiska förhållanden. Som framgår av redovisningen av undersökningens resultat längre fram synes i flertalet fall det utslagsgivande för omfattningen av det faktiska iordningställandet av parkeringsplatserna ha varit de långivande myndigheternas krav snarare än byggnadslovet's påbud. För

år 1963 grundas därför våra uppgifter om faktiskt antal parkeringsplatser på iakttagelser vid personliga inspektioner.

På grund av ovan påtalade speciella förhållanden i Stockholm och Göteborg blev jämförelsen mellan antalet observerade och de till de långivande organen uppgivna parkeringsplatserna begränsat till de övriga landsdelarna. Vi antog, att vårt urval var tillräckligt stort för att vid lika förhållanden i övrigt inom dessa landsdelar medföra en utjämning av resultaten vid tillämpningen av de två redovisningsprinciperna (låneärenden versus tomt). Detta är en hypotes — det kan inte uteslutas att den relativa fördelningen av ärenden med stora parkeringsutrymmen utanför den »egna» tomten skulle även utom storstadsområden vara så sned, att skillnaden mellan de faktiska och i lånehandlingen redovisade platserna till stor del eller helt skulle bestämmas härav. Praktiska iakttagelser tyder emellertid på att parkeringsplatserna i landet exklusive Stockholm och Göteborg i betydande utsträckning har varit förlagda på respektive fastigheters egna tomter, och att förekomsten av platser på övriga tomter varit förhållandevis jämn och låg. Under sådana förhållanden ansåg vi oss kunna tolka skillnaden mellan antalet på tomten observerade och i låneansökan uppgivna parkeringsplatser som ett mått på den överskattning i låneansökan, som tidigare påtalats.

Den berörda skillnaden uttrycktes för varje landsdel (exklusive Stockholm och Göteborg) i procent av det i låneansökan uppgivna antalet platser, och dessa procenttal sammanvägdes med landsdelarnas andel av producerade lägenheter år 1963. Uppgifterna om parkeringsplatser i de två storstädernas låneärenden nedjusterades med ledning av dessa procenttal och de på detta sätt erhållna uppgifterna betraktades som ett approximativt mått på de faktiskt anlagda parkeringsplatserna i dessa städer.

BILUPPSTÄLLNINGSPLATSER ENLIGT SLUTLIG LÅNEANSÖKAN

Enligt tabell B: 7, som bygger på uppgifter i lånehandlingarna, skulle biluppställningsplatserna år 1953 ha förekommit endast i ett mycket begränsat antal fall, 13 platser per 100 lägenheter, och detta i form av garage. I de undersökta slutliga låneansökningarna har inte framkommit uppgift om någon enda parkeringsplats på de tomter låneärendena avsåg.⁴

Från 1953 till 1963 synes tillgången på biluppställningsplatser ha ökat med nära 3/4 plats per lägenhet. Uppgifterna i lånehandlingarna beträffande objekten i vårt urval för år 1963 tyder på en förekomst av 59 parkeringsplatser och 26 garage per 100 lägenheter. Som inledningsvis framhållits finns det dock anledning att grunda beräkningar av parkeringsplatsernas förekomst på iakttagelser vid tomternas inspektion.

⁴ Detta utesluter givetvis inte att vissa parkeringsplatser inte kunnat vara anlagda på allmän vägmark. Kostnaderna för dessa har emellertid utgjort en del av exploateringskostnaden och redovisas som sådana i tomtpriset.

Tabell B: 7. Biluppställningsplatser enligt lånehandlingar i olika landsdelar 1953 och 1963.

Landsdel	1953				1963			
	Antal lägenheter	Biluppställningsplatser			Antal lägenheter	Biluppställningsplatser		
		Totalt	Garage	Parke-rings-plats		Totalt	Garage	Parke-rings-plats
Norrland + Dalarna	188	19	19	—	108	103	31	—
Mälardalen	173	20	20	—	321	262	69	10
Östergötland + Småland + Blekinge	36	10	10	—	365	297	38	28
Södra Sverige + Malmö	347	8	8	—	597	377	156	22
Västra Sverige + Värmland	43	—	—	—	171	160	60	10
Göteborg	101	24	24	—	410	395	9	38
Stockholm	436	53	53	—	347	346	75	21
Totalt	1324	134	134	—	2319	1940	438	150
Bilplatser per lägenhet ^a	—	0,13	0,13	—	—	0,84	0,19	0,01

^a Genomsnittsvärden för de olika landsdelarna vägda med landsdelarnas andel i den totala lägeproduktionen enligt bostadsstyrelsens kortmaterial.

Anm.: En specialundersökning av ett 5 %-igt urval.

PARKERINGSPLATSERNAS FAKTISKA FÖREKOMST

För år 1953 har i byggnadslov för två av de undersökta fastigheterna i Göteborgsregionen krävts sammanlagt 18 parkeringsplatser (0,18 parkeringsplatser per lägenhet räknat för hela Göteborgsurvalet). I Malmö krävdes vid en fastighet 10 parkeringsplatser (0,03 parkeringsplatser per lägenhet för Malmöurvalet). Vid en hopvägning med de olika landsdelarnas totala lägenhetsproduktion som vikter erhålls ett riksgenomsnitt på 0,02 parkeringsplatser per lägenhet, vilket använts vid beräkningar av kvalitetsförändringens priset effekter i kapitel 6.

Resultatet av iakttagelser vid personliga inspektioner av fastigheter i 1963 års urval jämförs i tabell B: 8 med uppgifter om parkeringsplatser i byggnadslov för samma fastigheter och uppgifter i slutliga låneansökningar.

Av tabellen framgår, att den faktiska förekomsten av parkeringsplatser i de olika landsdelarna förutom Stockholm och Göteborg ansluter mycket närmare till uppgifterna i lånehandlingen än byggnadslovet. Att summan av faktiskt iordningställda platser för dessa regioner ändå ligger närmare summan enligt byggnadsnämndernas krav beror nästan uteslutande på ett ärende från Östergötland (83 lägenheter, i låneansökan uppgivna 54 parkeringsplatser), vars parkeringsplatser vid tidpunkten för inspektionen ännu inte var iordningställda.

Resultatet av jämförelsen mellan de färdigställda och de i låneärendet uppgivna platserna sammanfattas i tabell B: 9. Parkeringstätheten skulle enligt uppgifterna i slutliga låneansökningar uppgå till 0,60 parkerings-

Tabell B:8. Regional förekomst av parkeringsplatser enligt olika redovisningsprinciper 1963.

Landsdel	Antal lägenheter	Antal parkeringsplatser enligt		
		Ansökan i lånehandlingen	Faktiskt förekomst på tomten	Byggnadslov för fastigheten
Norrland + Dalarna	108	72	67	75
Mälardalen	321	193	197	111
Östergötland + Småland + Blekinge	365	259	194	259
Södra Sverige + Malmö	597	221	230	291
Västra Sverige + Värmland	171	100	100	48
Totalt hela urvalet exkl. Stockholm och Göteborg	1562	845	788	784
Göteborg	410	385	129	152
Stockholm	347	271	223	266

Anm.: En specialundersökning av ett 5 %-igt urval.

platser per lägenhet, medan kontrollen av tomten tydde på en faktisk täthet, som var 5 % lägre.

Från uppgifterna om parkeringsplatser i lånehandlingarna i Stockholms- och Göteborgsurvalen 1963 kan framräknas en parkeringstäthet på 0,78 respektive 0,94 platser per lägenhet. Om dessa tal nedjusteras med 5 %, erhålls för dessa regioner uppskattade faktiska tätheter på 0,74 respektive 0,89. Genom en hopvägning med den tidigare erhållna faktiska parkeringstätheten för resten av landet kan då för år 1963 framräknas en genomsnittlig faktisk täthet på 0,62 parkeringsplatser per lägenhet, som använts vid beräkningar i kapitel 6.

Skillnaden mellan den parkeringstäthet, som erhållits på detta sätt, och den som framräknats i tabell B: 7 med ledning av uppgifterna i låneansökan, är minimal. En praktisk slutsats av denna kompletterande studie blir därför att uppgifterna i slutlig låneansökan ger en mycket god bild av det faktiska utförandet.

PARKERINGSPLATSERNAS ANDEL AV TOMTMARKEN

Det är av värde vid beräkning av kostnaderna för iordningställande av olika typer av tomtmark att fördela den tomtyta, som de undersökta lånehandlingarna avser i första hand på dess komponenter byggnadsyta, parkeringsyta och s. k. »G-yta» (grönområden, lekplatser m. m.). Av skäl som berörts ovan är en sådan fördelning i praktiken omöjlig att genomföra beträffande Stockholm och Göteborg med utgångspunkt från urval av föreliggande slag. Vi har därför begränsat kalkylen till de övriga landsdelarna.

Vid studier av ett större antal planritningar framkom att en parkeringsplats i genomsnitt krävt 30 m². Detta åtgångstal har använts för att från uppgifterna om antalet platser härleda storleken av parkeringsytor. Stor-

Tabell B:9. Faktisk parkeringstäthet och parkeringstäthet enligt uppgifter i låneansökan i vissa landsdelar 1963.

Landsdel	Parkeringsplatser per lägenhet		Jämförelse mellan faktisk och uppgiven parkeringstäthet
	Ansökan i lånehandlingen	Faktisk förekomst på tomten	
Norrland + Dalarna	0,67	0,62	0,93
Mälardalen	0,60	0,61	1,02
Östergötland + Småland + Blekinge	0,71	0,53	0,75
Södra Sverige + Malmö	0,37	0,39	1,04
Västra Sverige + Värmland	0,58	0,58	1,00
Totalt (exkl. Stockholm och Göteborg) ^a	0,60	0,56	0,95

^a Sammanvägt med respektive landsdelars totala lägenhetsproduktion.

Anm.: Uppgifterna är jämförbara endast under speciella förutsättningar, se s. 110. — En specialundersökning av ett 5 %-igt urval.

leken av byggnadsytor har uppskattats med hjälp av uppgifter om fastigheternas lägenhetsytor och antal våningsplan. »G-yta» har då erhållits som ett residualvärde.

Som framgår av tabell B: 10 har parkeringsplatsernas andel starkt ökat, huvudsakligen på bekostnad av »G-ytans» andel. Dessa andelar visar samma utvecklingstendens men överensstämmer inte helt med de som använts i kapitel 6 och som framräknats med utgångspunkt från »kvartersexploateringstalen» på s. 118.

Byggnadsytans andel har ökat endast obetydligt mellan 1953 och 1963. Med tanke på den osäkerhet som vidlåder hypotetiska beräkningar av här

Tabell B: 10. Tomtmarkens relativa fördelning på olika komponenter i hela landet exkl. Stockholm och Göteborg 1953 och 1963.

Hypotetisk beräkning på ett urval.

Landsdel	1953				1963			
	Tomtyta				Tomtyta			
	Totalt	Parke-ring	Byggnad	»G-yta»	Totalt	Parke-ring	Byggnad	»G-yta»
Norrland + Dalarna	100,0	—	16,3	83,7	100,0	11,2	15,7	73,1
Mälardalen	100,0	—	22,8	77,2	100,0	14,6	22,9	62,5
Östergötland + Småland + Blekinge	100,0	—	19,3	80,7	100,0	12,4	21,2	66,4
Södra Sverige + Malmö	100,0	1,0	19,0	80,0	100,1	13,0	25,9	61,0
Västra Sverige + Värmland	100,0	5,8	12,7	81,5	100,0	14,4	20,0	65,6
Samtliga	100,0	1,1	18,3	80,6	100,0	13,0	20,8	66,2

aktuellt slag har vi ansett det befogat att för båda åren anta att byggnadsytan utgjort 20% av tomtytan. Detta antagande ligger till grund för beräkningarna av de övriga tomtkomponenternas andelar i kapitel 6.

Kvartersmark i anslutning till nybyggda flerfamiljshus — En specialundersökning avseende år 1953, 1963 och 1965

Inom ett planlagt område, dvs. område för vilket s. k. byggnadsrätt meddelats, kan marken indelas i två skilda typer:

1. mark för gator, allmänna områden och parkmark samt
2. kvartersmark, dvs. mark i omedelbar anslutning till huskropparna.

Det tomtpris vi använder består till stor del av exploateringskostnaden. Den avser arbeten på yta av typ 1, dvs. den vanligtvis kommunalägda. I tomtpriset ingår även s. k. extraordinära grundläggnings- och planeringskostnader (t. ex. mer omfattande pålnings- eller bergsprängningsarbeten) för kvartersmarken.

Den »normala» delen av dylika kostnader för kvartersmarken (t. ex. dragning av ledningar från kvartersmarksgränsen till huset, vägar inom kvarteret, parkerings- och lekplatser, grönytor m. m.), ingår däremot i byggnadspriset.⁵ Omfattningen av dessa arbeten har starkt ökat under den av oss undersökta perioden.

Variationer i kvartersytans storlek i förhållande till hyresytan påverkar därför uppskattningen av kvalitetskomponenten i byggnadsprisets förändringar (kapitel 6). För att erhålla underlag för antaganden om denna komponent företog vi en specialundersökning av stadsplanematerialet inom byggnadsstyrelsens stadsplanebyrå.

UNDERSÖKNINGENS UPPLÄGGNING

Avsikten med undersökningen var till en början att kartlägga kvartersmarkens storlek i anslutning till flerfamiljshus färdigställda år 1953 och 1963, nämligen de två år mellan vilka förändringen av byggnadsprisets kvalitetskomponenter närmare undersökts. Med tanke på skärpningen av myndigheternas krav på bostadsmiljö sedan 1963 utvidgades undersökningen att även omfatta år 1965, det sista året i vår analysperiod.

⁵ Sedan början av år 1964 ingår (en del av) den »normala» och hela den extraordinära delen av grundläggnings- och grovplaneringskostnaden som en ny, fristående komponent i den av de långivande organen godkända produktionskostnaden. För en beskrivning av de justeringar av vårt material, som föranletts av denna ändring, se bilaga A.

Vi har utgått från att det i genomsnitt tar ett år att färdigställa flerfamiljshus sedan stadsplan fastställts. Undersökningen inriktades därför på genomgången av stadsplaner, som stadsfästes *året innan* de undersökta färdigställandeåren, dvs. 1952, 1962 och 1964.

Endast i undantagsfall, då tillräckligt antal stadsplaner inte kunde erhållas för något visst år och område, kompletterades uppgifterna med planer stadfästa två år före året för byggnadernas färdigställande. Vid genomgången av Malmö-ärenden år 1962 kunde inte tillräckligt antal kvarter kartläggas trots att även 1960 års ärenden genomgicks. I stället för att fortsätta ännu längre tillbaka i tiden valde vi att medta 1963 års ärenden.

Som *urvalsenheter* användes stadsplaneärende, som kan bestå av ett eller flera kvarter. Endast en mindre del av sådana ärenden avser exploateringsbara områden med flerfamiljshus — de övriga behandlar småhus, förändringar av vägsträckor, utbyggnader av industrianläggningar, affärscentra etc. Eftersom stadsplanerna inte var systematiserade efter deras huvudsakliga innehåll, var det svårt att bilda sig en uppfattning om andelen ärenden avseende flerfamiljshus. Det visade sig sedan att denna andel hade överskattats vid undersökningens uppläggning. Detta medförde att ett sample på sammanlagt 1 000 kvarter för åren 1952 och 1962 i det närmaste innebar en totalundersökning av alla stadsplaneärenden avseende flerfamiljshus. En sådan genomfördes sedan för stadsplaner fastställda år 1964.

De drygt 1 000 kvarter, som undersökningen av 1952 och 1962 års ärenden skulle omfatta, togs ut i form av ett stratifierat, slumpmässigt urval. Till grund för stratifieringen låg 1953 respektive 1963 års fördelning av hyresytan (Hy) på åtta landsdelar och inom dessa på A-regioner. Sannolikheten för att ett ärende skulle bli uttaget var beroende av den producerade hyresytans storlek i den A-region till vilken ärendet hörde. Inom storstadsregionerna undersöktes både centralorter och kranskommuner, medan undersökningen i landet i övrigt omfattade endast A-regionernas centralorter.⁶ Urval av ärenden *inom* en given A-region gjordes slumpmässigt. I den mån det utvalda ärendet icke avsåg flerfamiljshus eller endast gällde om- eller tillbyggnad togs efterföljande ärende.

De 451 ärenden, som ingick i 1964 års totalundersökning av stadsplanerna avseende flerfamiljshus, utgjorde endast ca 8 % av samtliga stadsplaner. För år 1962 var urvalets andel i det totala antalet stadsplaneärenden något större, ca 11 % (tabell B: 11).

Av tabell B: 12 framgår, att en stadsplan i genomsnitt består av ca 2 kvarter. Givetvis kan den emellertid omfatta även ett betydligt större antal kvarter. I och med att stratifieringen avsåg kvarter kunde vissa områden bli något överrepresenterade, om det »sista» kvarteret inom området råkade vara en del av ett »flerkvartersärende».

Våningsytan i undersökta stadsplaner är inte direkt jämförbar med den färdigställda hyresytan enligt vårt huvudmaterial. Orsaken härtill är, för-

⁶ Stratifieringsgrund var dock i det senare fallet producerad hyresyta i hela A-regionen.

Tabell B:11. *Fördelning av undersökta kvarter med avseende på år för stadsplanens fastställelse i olika landsdelar.*

Landsdel	Antal undersökta kvarter								
	1951	1952	Summa 1951-52	1960	1961	1962	1963	Summa 1960-63	1964
Norrland + Dalarna	—	53	53	—	—	115	—	115	80
Mälardalen	28	31	59	—	53	52	—	105	66
Östergötland + Småland + Blekinge	—	50	50	—	16	61	—	77	57
Södra Sverige	17	19	36	—	—	38	—	38	27
Västra Sverige + Värmland	—	37	37	—	—	56	—	56	65
Malmö	4	18	22	6	8	5	12	31	7
Göteborg	—	37	37	—	17	42	—	59	38
Stockholm	19	87	106	—	49	74	—	123	111
Totalt	68	332	400	6	143	443	12	604	451

utom definitionsmässiga skillnader i dessa ytbegrepp, olikheterna i de två materialens innehåll. Stadsplanerna omfattar nämligen i många fall även sådan bebyggelse i anslutning till bostadshusen, som inte ingår i det undersökta materialet (affärslängor etc.).

Kvarterens absoluta storlek (mätt i m² kvartersyta) har starkt ökat mellan de tre jämförda åren, vilket återspeglar övergången till allt större byggobjekt. Mellan 1952 och 1964 har storleken mer än fördubblats.

Kvarteremarkens relativa förekomst har uttryckts i form av »kvartersexploateringstal», som är en kvot mellan beräknad våningsyta (dvs. byggnadsyta × antal våningsplan) och kvartersyta. Ett kvartersexploateringstal på exempelvis 0,5 innebär, att kvartersytan (Ky) är dubbelt så stor som våningsytan (Vy).

Tabell B:12. *Antal undersökta stadsplaner och kvarter i olika landsdelar 1952, 1962 och 1964.*

Landsdel	Central- orts- (C) resp. krans- kommuner (K)	Antal stadsplaner			Antal kvarter		
		1952	1962	1964	1952	1962	1964
Norrland + Dalarna	C	21	61	42	53	115	80
Mälardalen	C	31	60	39	59	105	66
Östergötland + Småland + Blekinge	C	25	40	38	50	77	57
Södra Sverige	C	31	9	17	36	38	27
Västra Sverige + Värmland	C	23	27	30	37	56	65
Malmö	C	14	18	4	22	31	4
	K			2			3
Göteborg	C	2	12	9	31	45	31
	K	1	6	2	6	14	7
Stockholm	C	25	7	17	80	17	45
	K	11	33	25	26	106	66
Totalt		184	273	225	400	604	451

Ann.: Centralorts- och kranskommuner i arbetsmarknadsstyrelsens A-regioner.

UNDERSÖKNINGENS RESULTAT

Tabell B: 13 visar, att det genomsnittliga kvartersexploateringsstalet för hela landet mellan 1953 och 1963 minskat från 0,814 till 0,760, vilket motsvarar en relativ ökning av kvartersytan med endast ca 7%. Ökningstakten stegrades kraftigt under den därpå följande perioden, 1963-65, då kvartersytan ökade i förhållande till våningsytan med närmare 25%.

Betydande regionala skillnader föreligger i fråga om kvartersmarkens exploatering. Stockholm och Malmö visar som väntat tämligen höga exploateringsstal. Skillnaderna gentemot resten av landet var dock under det första undersökta året, 1952, inte alls så utpräglade som på senare år. Detta återspeglar förhållandevis stagnerande exploateringsgrad i storstäderna (med viss reservation för Malmö 1964, som dock är representerad med endast 7 kvarter) och kraftig minskning av exploateringen i framförallt landsdel 3 (Östergötland + Småland + Blekinge) samt landsdel 5 (Västra Sverige + Värmland). Det är av intresse att påminna om att ökningarna av storstädernas byggnadspriser under motsvarande period (1953-65) legat under genomsnittet, medan landsdel 3 visade den i särklass kraftigaste byggnadsprissteget. Här redovisad ökning av kvartersmarken kan med andra ord utgöra en av förklaringarna till denna utveckling.

Tabell B: 13. *Kvartersexploateringsstal enligt byggnadsstyrelsens stadsplanematerial i olika landsdelar 1952, 1962 och 1964.*

En urvalsundersökning

Landsdel	1952			1962			1964		
	Antal kvarter	Ky	Vy/Ky	Antal kvarter	Ky	Vy/Ky	Antal kvarter	Ky	V
Norrland + Dalarna	53	539 945	0,746	115	1 269 595	0,704	80	1 467 570	0,
Mälardalen	59	623 480	0,648	105	1 673 630	0,696	66	1 666 335	0,
Östergötland + Småland + Blekinge	50	380 145	0,911	77	1 215 375	0,652	57	1 230 775	0,
Södra Sverige	36	295 540	0,996	38	406 300	0,948	27	449 970	0,
Västra Sverige + Värmland	37	321 340	0,809	56	903 700	0,604	65	1 303 140	0,
Malmö	22	207 805	1,113	31	470 055	1,210	7	139 340	0,
Göteborg	37	402 620	0,692	59	679 445	0,831	38	770 240	0,
Stockholm	106	776 780	0,862	123	1 748 241	0,827	111	1 494 271	0,
Hela riket	400	3 547 655	0,814	604	8 366 341	0,760	451	8 521 641	0,

Period	Procentuell förändring av kvoten	
	Vy/Ky	Ky/Vy
1952-62	- 6,6	7,1
1962-64	- 19,7	24,5
1952-64	- 25,1	33,4

BILAGA C

Tabeller

Tabell C:1. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i olika landsdelar 1950-65.

(Bp, byggnadspris; Hy, hyresyta; Tp, tomtpris; Pp, produktionspris; Lgt, lägenheter; Bly, bostadslägenhetsyta; Ly, lägenhetsyta)

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1 000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp
<i>Norrland + Dalarna (landsdel 1)</i>											
1950	3 771	424	18	442	25,9	61,1	93,7	97,4	70	75	71
51	3 663	469	19	488	28,7	61,3	89,1	92,6	78	83	74
52	3 491	560	22	582	33,3	59,4	86,5	91,9	93	97	91
53	4 850	605	24	628	34,5	57,1	82,5	89,7	100	100	100
54	6 104	592	26	618	33,5	56,6	85,7	91,1	98	97	94
55	3 605	596	30	626	34,8	58,3	80,6	90,2	99	101	100
56	6 274	642	33	675	39,0	60,9	83,6	91,5	106	113	107
57	7 632	655	35	690	40,0	61,0	83,3	93,1	108	116	110
58	6 311	665	34	699	41,7	62,7	84,2	93,2	110	121	111
59	6 935	671	34	706	41,4	61,7	89,0	94,8	111	120	111
60	6 958	682	37	719	40,2	59,0	86,4	94,2	113	117	111
61	5 494	703	40	743	42,2	60,0	88,4	94,9	116	122	114
62	7 071	721	38	759	43,6	60,5	90,1	94,6	119	126	121
63	8 345	769	39	809	47,3	61,5	90,0	94,5	127	137	129
64	7 466	791	46	837	51,6	65,2	91,7	95,3	131	150	133
65*	5 720	844	46	890	57,2	67,8	93,6	96,7	140	166	143
<i>Mälardalen (landsdel 2)</i>											
1950	4 379	392	24	416	23,3	59,2	94,9	96,7	71	80	72
51	3 836	427	22	450	25,7	60,0	91,7	93,9	78	88	74
52	4 255	507	24	531	29,0	57,2	88,3	92,2	92	99	92
53	4 332	551	27	578	29,3	53,2	87,9	92,3	100	100	100
54	7 567	542	33	574	30,2	55,7	86,5	91,0	98	103	99
55	5 356	561	38	599	32,0	57,0	86,6	91,2	102	109	102
56	6 351	567	36	603	32,8	57,8	86,7	91,7	103	112	104
57	6 558	583	41	624	36,1	61,9	85,5	91,7	106	123	104
58	5 409	599	46	644	38,1	63,6	86,1	93,1	109	130	111
59	9 193	605	48	653	38,1	63,0	89,5	95,6	110	130	113
60	6 692	622	48	670	37,2	59,7	88,7	94,9	113	127	114
61	7 412	648	51	699	37,8	58,3	89,3	94,8	118	129	121
62	8 529	666	55	720	41,3	61,9	91,9	95,9	121	141	122
63	7 955	694	55	749	43,9	63,3	91,8	95,5	126	150	130
64	9 744	731	61	792	49,3	67,4	92,8	96,1	133	168	137
65*	6 041	760	66	826	52,7	69,4	95,8	97,5	138	180	143

* Preliminära siffror.

Anm.: I denna och följande tabeller är för år 1964 och 1965 produktionspriset fördelning på Bp och endast approximativt.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1 000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100			
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy	
<i>Östergötland + Småland + Blekinge (landsdel 3)</i>												
1950	2 058	382	19	401	21,5	56,2	95,2	97,2	72	71	73	
51	2 997	409	20	429	24,9	61,0	92,6	95,0	78	83	78	
52	3 198	488	19	506	28,9	59,3	90,3	94,3	93	96	92	
53	3 924	527	22	549	30,1	57,1	90,0	93,2	100	100	100	
54	7 172	513	25	538	29,5	57,5	89,3	93,7	97	98	98	
55	4 470	524	28	552	30,2	57,6	88,0	92,7	100	100	101	
56	5 024	538	30	568	31,7	59,0	87,4	93,2	102	105	103	
57	5 451	572	33	605	35,4	61,9	84,4	92,1	109	118	110	
58	6 141	578	34	612	36,5	63,2	85,7	93,0	110	121	111	
59	5 644	582	34	616	36,3	62,5	90,6	95,4	111	121	112	
60	5 720	610	38	648	37,0	60,6	88,3	95,3	116	123	118	
61	6 108	618	36	654	37,8	61,3	90,7	95,7	117	126	119	
62	5 990	638	37	675	38,5	60,5	90,7	94,2	121	128	123	
63	5 675	684	41	725	43,5	63,6	92,0	94,9	130	145	132	
64	6 237	740	42	782	48,1	65,0	93,1	96,3	140	160	142	
65*	5 633	773	46	819	54,5	70,5	95,3	97,4	147	181	149	
<i>Södra Sverige (landsdel 4)</i>												
1950	993	370	17	387	22,4	60,7	93,1	98,0	74	83	75	
51	1 807	406	17	423	24,0	59,2	93,0	96,4	82	89	82	
52	1 702	473	20	498	28,7	60,0	93,3	94,9	96	106	96	
53	3 354	498	20	519	27,0	54,2	91,5	94,7	100	100	100	
54	2 776	493	26	519	28,9	58,8	86,6	92,8	99	107	100	
55	2 155	488	26	514	29,4	60,2	88,0	92,8	98	109	99	
56	2 708	497	27	524	29,8	60,0	86,9	92,4	100	110	101	
57	3 037	512	32	544	32,3	63,2	87,4	92,8	103	120	105	
58	2 618	533	30	563	34,1	63,8	90,6	95,4	107	126	108	
59	3 038	543	31	574	34,3	63,2	90,2	95,1	109	127	111	
60	2 565	545	32	578	35,8	65,5	92,7	95,8	109	133	111	
61	3 008	581	36	617	35,8	61,5	88,5	94,9	117	133	119	
62	2 922	597	36	633	39,4	66,0	92,3	95,4	120	146	122	
63	2 937	630	33	663	40,3	63,8	92,4	95,0	127	149	128	
64	3 811	686	38	724	45,1	65,7	93,9	96,3	138	167	139	
65*	1 922	739	44	783	51,1	69,1	95,2	97,8	148	189	151	

Tabell C:1 (forts.)

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/
<i>Västra Sverige + Värmland (landsdel 5)</i>											
1950	2 086	400	20	420	23,3	58,5	94,5	96,7	71	78	71
51	2 062	440	27	467	26,2	59,7	88,9	93,2	79	87	79
52	3 088	517	24	541	29,2	56,6	87,7	91,9	92	97	92
53	3 307	560	29	589	30,0	53,7	87,6	91,7	100	100	100
54	4 100	548	31	579	30,2	55,1	88,7	92,6	98	101	98
55	4 303	544	31	575	30,1	55,2	86,6	90,9	97	100	98
56	4 729	567	31	598	33,0	58,2	86,7	92,0	101	110	102
57	5 485	586	39	625	35,6	60,8	88,3	93,6	105	119	106
58	4 113	603	41	644	37,4	62,0	88,2	95,3	108	125	109
59	4 869	606	35	642	37,3	61,5	90,1	95,1	108	124	109
60	5 701	610	39	649	36,2	59,3	92,5	96,3	109	121	110
61	4 619	642	43	686	38,5	59,9	92,1	95,9	115	128	116
62	4 405	667	46	712	41,1	61,7	88,6	94,2	119	137	121
63	3 930	688	42	730	43,8	63,6	89,7	94,8	123	146	124
64	6 048	723	50	773	47,5	65,7	94,2	96,2	129	158	131
65*	3 413	777	55	832	52,9	68,1	92,3	95,2	139	176	141
<i>Malmö (landsdel 6)</i>											
1950	868	346	28	374	22,2	63,9	95,9	97,0	71	89	73
51	539	380	28	408	23,5	61,9	95,5	97,2	78	94	79
52	1 402	450	28	478	26,7	59,3	94,6	96,9	92	107	93
53	2 043	488	26	515	24,9	50,9	89,3	93,1	100	100	100
54	2 722	462	29	491	28,1	60,8	90,6	95,0	95	113	95
55	1 989	481	30	512	29,2	60,6	88,8	94,6	99	117	99
56	1 896	479	28	507	30,2	63,1	87,0	92,6	98	121	98
57	1 685	517	32	549	29,9	58,0	83,8	90,3	106	120	107
58	1 652	522	29	551	33,5	64,1	94,0	97,0	107	135	107
59	3 020	520	32	552	33,2	63,7	92,4	98,0	107	133	107
60	1 901	535	32	567	34,2	63,9	94,1	97,8	110	137	110
61	1 913	556	43	599	34,3	61,6	94,9	98,2	114	138	116
62	1 378	557	37	594	34,9	62,5	92,7	95,0	114	140	115
63	2 536	577	28	606	37,8	65,4	91,5	94,6	118	152	118
64	2 942	636	56	692	44,9	70,6	92,4	94,5	130	180	134
65*	1 619	648	70	718	50,7	78,2	96,4	90,1	133	204	139

* Preliminära siffror.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Göteborg (landsdel 7)</i>											
1950	1 932	442	49	492	24,5	55,5	94,7	97,4	72	74	74
51	1 636	447	44	491	25,6	57,4	93,2	95,5	73	77	74
52	3 194	594	52	646	31,1	52,2	91,1	94,5	97	94	97
53	2 716	610	58	668	33,1	54,3	91,3	93,5	100	100	100
54	3 965	598	66	665	31,8	53,0	91,3	94,8	98	96	100
55	2 848	587	66	653	32,0	54,7	92,6	95,0	96	97	98
56	4 884	597	69	665	33,6	56,3	90,9	94,2	98	102	100
57	5 094	612	71	683	35,8	58,5	89,7	93,8	100	108	102
58	3 956	610	78	688	38,5	63,1	94,0	97,5	100	116	103
59	4 816	612	70	682	39,3	64,2	92,4	96,8	100	119	102
60	5 312	619	79	698	40,2	64,9	93,1	98,3	102	121	105
61	5 914	653	84	737	42,0	64,4	94,6	97,9	107	127	110
62	4 652	693	87	780	44,4	64,0	89,3	97,4	114	134	117
63	3 796	696	78	774	47,8	68,7	93,6	97,3	114	144	116
64	4 900	795	82	877	55,9	70,3	92,3	97,6	130	169	131
65*	4 132	868	101	969	62,4	71,9	93,5	96,6	142	189	145
<i>Stockholm (landsdel 8)</i>											
1950	4 725	440	42	482	26,4	60,2	93,1	95,9	73	78	74
51	2 605	493	53	546	31,8	64,7	85,8	91,3	82	94	84
52	9 642	591	36	627	35,3	59,6	88,6	91,7	98	104	97
53	8 794	605	42	647	33,9	56,0	88,0	92,5	100	100	100
54	10 899	602	39	641	34,5	57,3	87,7	92,5	100	102	99
55	9 225	595	35	630	35,2	59,1	87,7	92,8	98	104	97
56	10 521	612	45	658	36,5	59,5	87,0	92,2	101	108	102
57	9 561	624	41	665	38,8	62,1	88,0	94,3	103	114	103
58	8 404	641	52	693	43,3	67,6	90,8	96,4	106	128	107
59	11 360	652	52	704	46,4	71,2	91,6	96,8	108	137	109
60	8 717	656	60	716	45,9	69,9	94,0	98,1	108	135	111
61	7 597	703	65	768	47,2	67,1	91,8	96,6	116	139	119
62	9 182	720	68	788	47,1	65,5	90,3	96,1	119	139	122
63	7 785	723	68	792	50,8	70,2	92,5	96,0	120	150	122
64	7 769	795	75	870	57,1	71,8	90,6	94,8	131	168	134
65*	3 911	828	83	911	60,1	72,6	95,6	98,5	137	177	141

Tabell C:2. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i A-regionernas centralorts- och kranskommuner inom olika landsdelar 1950-65.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Norrland + Dalarna (landsdel 1)</i>											
Centralortskommuner											
1950	2 905	425	19	445	26,3	61,9	94,0	97,5	69	75	70
51	2 576	473	22	495	29,7	62,7	89,4	92,8	77	84	77
52	2 187	560	25	584	34,1	60,9	87,4	91,8	92	97	91
53	3 121	612	27	639	35,3	57,8	81,4	89,3	100	100	100
54	3 748	593	31	624	34,3	57,8	85,6	91,3	97	97	98
55	2 459	597	33	630	35,3	59,1	81,1	90,5	98	100	99
56	4 051	649	39	689	40,3	62,1	84,8	92,1	106	114	108
57	4 571	658	42	700	41,9	63,7	82,6	93,2	108	119	110
58	3 978	672	41	712	43,3	64,4	83,9	92,9	110	123	111
59	4 487	674	41	715	42,5	63,1	89,4	95,3	110	120	112
60	4 280	683	45	728	41,3	60,5	86,3	94,2	112	117	114
61	3 458	692	48	739	42,9	62,1	88,7	94,8	113	122	116
62	4 499	718	44	762	44,5	62,0	89,6	94,6	117	126	119
63	4 932	763	47	810	48,7	63,8	89,6	94,5	125	138	127
64	4 564	792	54	846	53,4	67,4	92,0	95,5	129	151	132
65*	3 362	834	54	888	59,7	71,6	93,1	96,4	136	169	139
Kranskommuner											
1950	866	418	13	431	24,5	58,5	92,7	97,1	71	74	71
51	1 087	458	13	470	26,4	57,8	88,4	91,9	78	80	77
52	1 304	561	16	576	31,9	56,9	84,9	92,0	95	96	95
53	1 729	591	17	608	33,1	55,9	84,8	90,5	100	100	100
54	2 356	590	16	606	32,3	54,8	85,8	90,7	100	98	100
55	1 146	595	23	618	33,8	56,8	79,6	89,6	101	102	102
56	2 223	627	22	650	36,7	58,5	81,3	90,4	106	111	107
57	3 061	650	24	674	37,1	56,9	84,4	92,9	110	112	111
58	2 333	653	23	675	39,1	59,9	85,0	93,8	111	118	111
59	2 448	666	22	688	39,4	59,1	88,1	94,0	113	119	113
60	2 678	679	23	702	38,4	56,6	86,5	94,2	115	116	115
61	2 036	724	26	750	40,9	56,4	88,1	95,1	123	124	123
62	2 572	727	28	755	42,1	57,9	91,1	94,6	123	127	124
63	3 413	779	28	807	45,3	58,1	90,6	94,4	132	137	133
64	2 902	790	31	821	48,7	61,7	91,3	95,0	134	147	135
65*	2 358	862	31	893	53,6	62,2	94,4	97,2	146	162	147

* Preliminära siffror.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Mälardalen (landsdel 2)</i>											
Centralortskommuner											
1950	3 569	394	27	421	23,6	59,9	94,7	96,6	71	80	72
51	3 143	427	24	451	25,3	59,4	91,8	94,1	77	85	77
52	3 150	506	26	532	29,6	58,4	88,3	92,2	91	100	91
53	3 128	554	29	583	29,6	53,6	88,5	93,0	100	100	100
54	6 438	541	34	575	30,2	55,8	86,4	90,9	98	102	99
55	4 445	561	42	603	32,2	57,4	87,1	91,5	101	109	103
56	4 725	568	41	609	33,2	58,6	87,7	91,9	103	112	104
57	5 153	585	46	631	36,9	63,0	85,6	91,8	106	125	108
58	3 891	602	53	656	39,7	65,9	86,8	93,7	109	134	113
59	6 843	607	53	661	39,0	64,2	90,2	96,0	110	132	113
60	4 655	623	56	679	38,3	61,5	87,8	94,9	113	129	116
61	4 861	651	59	710	39,0	59,9	89,3	94,6	118	132	122
62	6 507	667	60	728	41,9	62,8	92,4	96,2	120	142	125
63	6 099	693	61	754	44,3	63,9	92,5	95,6	125	150	129
64	7 703	725	67	792	50,3	69,4	93,5	96,2	131	170	136
65*	4 433	757	74	831	53,4	70,5	96,6	97,8	137	180	143
Kranskommuner											
1950	810	384	13	397	21,5	55,9	95,9	97,2	71	76	71
51	693	430	16	446	26,9	62,6	91,0	93,1	79	95	79
52	1 105	510	18	529	27,3	53,5	88,3	92,2	94	96	94
53	1 204	543	20	563	28,3	52,0	86,5	90,4	100	100	100
54	1 129	546	24	570	30,2	55,3	86,9	91,6	101	107	101
55	911	561	18	579	30,9	55,0	83,9	90,0	103	109	103
56	1 626	563	23	586	31,3	55,7	83,9	91,1	104	111	104
57	1 405	576	22	598	33,3	57,8	84,9	91,6	106	118	106
58	1 518	588	25	612	34,1	57,9	84,3	91,5	108	120	109
59	2 350	599	30	629	35,6	59,3	87,4	94,2	110	126	112
60	2 037	618	29	647	34,4	55,6	91,0	94,8	114	122	115
61	2 551	641	33	675	35,5	55,3	89,4	95,0	118	125	120
62	2 022	661	35	697	39,0	59,0	90,0	95,1	122	138	124
63	1 856	697	36	733	42,8	61,3	89,7	95,4	128	151	130
64	2 041	753	38	791	45,2	60,0	90,0	95,9	139	160	140
65*	1 608	771	42	813	51,3	66,5	93,6	96,5	142	181	144

Tabell C:2 (forts.)

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Östergötland + Småland + Blekinge (landsdel 3)</i>											
Centralortskommuner											
1950	1 677	386	20	406	21,5	55,7	95,2	97,6	73	69	74
51	2 520	408	21	428	25,2	61,7	92,7	95,3	77	81	78
52	2 215	488	21	509	29,2	59,9	89,7	94,3	93	94	93
53	2 839	527	23	550	31,0	58,7	90,8	93,6	100	100	100
54	5 736	515	27	542	30,1	58,4	90,1	94,0	98	97	99
55	3 656	526	30	556	30,5	58,1	88,7	92,7	100	98	101
56	3 599	539	34	573	32,2	59,6	88,6	93,9	102	104	104
57	3 629	580	39	619	37,1	64,1	83,1	91,6	110	120	113
58	4 268	580	40	620	37,3	64,3	85,1	92,5	110	120	113
59	4 219	585	39	624	37,3	63,7	92,0	96,2	111	120	113
60	4 274	609	43	651	38,0	62,4	88,9	95,4	116	123	118
61	4 553	617	41	658	38,5	62,4	91,7	96,1	117	124	120
62	3 618	635	46	682	39,9	62,8	91,0	93,9	121	129	124
63	3 578	668	51	719	44,0	66,0	93,3	95,0	127	142	131
64	3 972	726	50	776	48,6	67,0	94,9	97,1	138	157	141
65*	4 250	765	52	817	55,7	72,8	95,7	97,3	145	180	149
Kranskommuner											
1950	381	366	13	379	21,4	58,4	95,1	95,9	69	76	69
51	477	416	15	431	23,8	57,1	92,1	92,8	79	85	79
52	983	488	14	501	28,3	58,0	91,9	94,2	92	101	92
53	1 085	528	18	546	28,0	53,0	87,9	92,3	100	100	100
54	1 436	506	16	522	27,3	54,0	86,2	92,1	96	98	96
55	814	517	16	533	28,5	55,1	84,5	92,6	98	102	98
56	1 425	535	20	555	30,7	57,4	84,4	91,5	101	110	102
57	1 822	552	20	573	31,8	57,5	87,3	93,1	105	114	105
58	1 873	574	19	593	34,9	60,7	87,2	94,4	109	125	109
59	1 425	572	21	593	33,9	59,1	86,6	93,2	108	121	109
60	1 446	614	24	638	34,0	55,4	85,7	94,9	116	121	117
61	1 555	620	21	641	36,0	57,9	87,9	94,3	117	129	117
62	2 372	642	22	664	36,5	56,9	90,1	94,8	122	130	122
63	2 097	714	24	738	42,6	59,6	89,7	94,8	135	152	135
64	2 265	767	26	793	47,1	61,4	89,9	94,9	145	168	145
65*	1 383	797	28	825	50,6	63,5	94,1	97,7	151	181	151

* Preliminära siffror.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Södra Sverige (landsdel 4)</i>											
Centralortskommuner											
1950	763	371	19	390	22,8	61,4	93,4	98,5	75	85	75
51	1 342	405	19	424	24,1	59,8	93,6	97,1	82	90	81
52	1 492	481	21	502	29,0	60,1	94,3	95,2	97	109	96
53	2 490	497	23	521	26,7	53,7	92,4	95,1	100	100	100
54	2 380	489	27	516	28,7	58,8	86,8	92,8	98	107	99
55	1 855	488	27	515	29,6	60,6	88,3	92,7	98	111	99
56	2 054	495	30	525	30,3	61,3	87,6	92,5	100	113	101
57	2 489	510	35	545	32,7	64,1	89,2	93,1	103	122	105
58	1 849	532	36	568	35,0	65,7	91,3	96,2	107	131	109
59	2 161	540	35	575	35,1	65,1	91,4	95,4	109	131	110
60	1 981	538	35	573	36,8	68,5	93,2	96,0	108	138	110
61	2 163	573	40	613	36,9	64,3	88,9	95,3	115	138	118
62	2 289	595	40	635	40,2	67,6	93,8	96,3	120	151	122
63	2 093	620	37	657	40,8	65,8	92,8	95,0	125	153	126
64	2 455	679	43	722	46,0	67,8	94,2	96,3	137	172	139
65*	1 373	727	49	776	52,2	71,8	96,3	97,9	146	196	149
Kranskommuner											
1950	230	365	11	376	21,3	58,3	92,0	96,1	73	77	73
51	465	410	11	421	23,6	57,3	91,3	94,4	82	85	82
52	210	461	9	470	27,5	59,6	86,4	92,6	92	99	91
53	864	502	12	514	27,8	55,5	89,2	93,5	100	100	100
54	396	515	20	535	30,4	58,9	85,8	93,0	103	109	104
55	300	487	18	505	28,2	57,7	86,1	93,4	97	101	98
56	654	506	15	521	28,2	55,7	84,4	92,0	101	101	101
57	548	519	17	535	30,8	59,3	79,9	91,6	103	111	104
58	769	536	15	551	31,8	59,3	88,8	93,6	107	114	107
59	877	550	22	572	32,3	58,6	87,0	94,4	110	116	111
60	584	575	21	597	31,9	55,4	90,6	95,2	115	115	116
61	845	605	22	627	32,9	54,3	87,3	93,8	121	118	122
62	633	606	20	626	36,4	60,0	86,8	92,2	121	131	122
63	844	657	21	678	38,8	59,0	91,1	94,9	131	140	132
64	1 356	701	26	727	43,5	62,0	93,4	96,4	140	156	141
65*	549	775	29	804	48,3	62,3	92,2	97,7	154	174	156

Tabell C:2 (forts.)

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1 000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100			
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy	
<i>Västra Sverige + Värmland (landsdel 5)</i>												
Centralortskommuner												
1950	1 560	405	22	426	23,5	58,3	94,5	96,2	72	77	71	
51	1 534	436	30	466	26,4	60,6	89,1	93,0	77	87	78	
52	2 350	505	25	530	28,9	57,3	87,4	91,2	90	95	89	
53	2 618	564	32	596	30,5	54,0	87,8	91,7	100	100	100	
54	3 207	548	34	583	30,3	55,3	89,2	92,7	97	99	98	
55	3 393	543	34	577	30,3	55,9	86,2	91,0	96	99	97	
56	3 711	562	34	596	33,1	58,9	87,1	91,8	100	109	100	
57	3 942	582	45	627	36,3	62,4	88,4	93,5	103	119	105	
58	2 754	605	48	653	39,1	64,6	88,0	95,1	107	128	110	
59	3 732	602	39	641	37,6	62,6	90,7	95,7	107	123	108	
60	4 231	603	44	647	36,2	60,1	93,6	96,6	107	119	109	
61	3 770	639	47	686	38,6	60,4	93,1	96,0	113	127	115	
62	3 093	666	53	719	42,5	63,9	87,7	93,9	118	139	121	
63	2 751	684	42	727	44,2	64,6	89,3	94,1	121	145	122	
64	4 210	722	56	778	49,0	67,9	95,0	96,4	128	161	131	
65*	2 769	770	60	830	53,1	68,9	92,8	95,1	137	174	139	
Kranskommuner												
1950	526	385	14	399	22,8	59,2	94,4	97,9	71	80	71	
51	528	453	16	469	25,8	57,0	88,2	94,1	83	91	84	
52	738	556	20	576	30,1	54,2	88,6	94,1	102	106	103	
53	689	544	15	559	28,4	52,3	86,9	91,7	100	100	100	
54	893	546	17	563	29,9	54,7	86,8	92,0	100	105	101	
55	910	547	20	567	28,8	52,6	88,3	90,5	101	101	101	
56	1 018	586	19	605	32,7	55,7	85,3	92,7	108	115	108	
57	1 543	597	21	618	33,8	56,6	88,3	93,8	110	119	111	
58	1 359	599	25	624	34,0	56,8	88,8	95,8	110	120	112	
59	1 137	622	22	644	35,9	57,8	88,0	96,4	114	126	115	
60	1 470	627	26	653	35,8	57,0	89,4	95,5	115	126	117	
61	849	658	25	683	37,8	57,4	87,8	95,4	121	133	122	
62	1 312	669	25	694	37,8	56,6	91,1	95,0	123	133	124	
63	1 179	699	40	739	42,8	61,2	90,7	96,8	129	151	132	
64	1 838	727	33	760	44,1	60,6	92,3	95,6	134	155	136	
65*	644	805	34	839	52,2	64,9	90,1	95,9	148	184	150	

* Preliminära siffror.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Malmö (landsdel 6)</i>											
Centralortskommuner											
1950	780	345	29	374	22,4	65,0	96,0	96,9	71	90	72
51	500	377	30	406	23,0	61,0	95,4	97,2	77	93	79
52	1 322	448	29	477	26,9	60,0	94,7	96,9	92	108	92
53	1 907	489	28	517	24,8	50,7	89,1	93,0	100	100	100
54	2 668	461	30	491	28,1	60,8	90,8	95,1	94	113	95
55	1 954	482	31	512	29,2	60,7	88,7	94,7	99	118	99
56	1 843	478	28	506	30,3	63,3	87,0	92,6	98	122	98
57	1 653	517	33	549	29,8	57,8	83,6	90,2	106	120	106
58	1 550	518	30	548	33,3	64,2	94,2	97,0	106	134	106
59	3 020	520	32	552	33,2	63,7	92,4	98,0	106	134	107
60	1 805	534	33	566	34,2	64,1	93,9	97,8	109	138	109
61	1 786	556	44	600	34,3	61,8	95,3	98,4	114	138	116
62	1 165	558	39	597	35,0	62,8	93,1	95,4	114	141	115
63	2 518	577	28	606	37,8	65,4	91,5	94,6	118	152	117
64	2 726	632	58	690	44,7	70,8	92,0	94,3	129	180	133
65*	1 199	636	73	709	51,8	81,4	97,8	98,0	130	209	137
Kranskommuner											
1950	88	359	15	374	19,4	54,3	94,2	97,9	75	75	77
51	39	412	15	428	30,1	72,8	97,3	97,3	86	116	88
52	80	499	8	506	23,9	47,8	91,1	97,6	104	92	104
53	136	480	7	487	25,9	53,9	91,4	93,9	100	100	100
54	54	488	8	496	28,0	57,5	83,3	88,1	102	108	102
55	35	473	17	490	27,7	58,5	91,0	91,0	99	107	101
56	53	524	20	544	29,3	56,0	89,7	94,3	109	113	112
57	32	522	17	539	34,0	65,2	95,3	95,3	109	131	111
58	102	578	19	597	36,4	63,0	92,1	96,7	120	141	123
59	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
60	96	559	18	577	33,2	59,2	98,7	98,7	117	128	118
61	127	560	31	591	33,1	59,2	90,4	95,6	117	128	121
62	213	557	25	582	34,1	61,1	90,6	92,5	116	132	120
63	18	610	23	632	37,0	60,7	92,7	92,7	127	143	130
64	216	686	32	718	46,9	68,3	97,3	97,3	143	181	147
65*	420	683	61	744	47,3	69,2	92,0	94,3	142	183	153

Tabell C:2 (forts.)

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Göteborg (landsdel 7)</i>											
Centralortskommuner											
1950	1 670	449	54	503	24,7	55,0	94,6	97,4	73	73	74
51	1 447	445	47	492	25,5	57,3	95,1	96,4	72	76	73
52	2 863	597	54	652	30,8	51,7	91,2	94,7	97	91	96
53	2 424	616	61	677	33,7	54,6	91,1	93,3	100	100	100
54	3 305	599	70	669	32,1	53,5	91,7	95,6	97	95	99
55	2 605	587	68	655	32,2	54,8	93,2	95,2	95	96	97
56	4 468	598	70	688	33,7	56,3	91,0	94,4	97	100	99
57	4 230	614	75	689	35,7	58,2	89,5	94,1	100	106	102
58	3 436	608	80	688	38,4	63,1	94,2	97,5	99	114	102
59	3 852	609	74	682	38,9	63,9	92,9	96,8	99	115	101
60	3 943	614	83	697	40,7	66,2	94,8	98,9	100	121	103
61	4 213	656	90	746	42,8	65,3	94,5	98,4	107	127	110
62	3 754	695	92	787	44,7	64,4	89,5	97,5	113	133	116
63	2 953	696	84	779	49,1	70,6	94,7	97,6	113	146	115
64	3 556	799	88	887	57,8	72,3	90,9	97,2	130	172	131
65*	3 395	872	106	978	62,7	71,9	92,8	96,2	142	186	145
Kranskommuner											
1950	262	401	23	423	23,3	58,2	95,4	97,2	73	81	72
51	189	460	21	481	26,8	58,1	81,1	89,7	83	93	82
52	331	572	34	606	32,3	56,6	89,8	92,8	103	113	104
53	292	553	33	585	28,7	51,9	93,7	95,0	100	100	100
54	660	594	47	641	30,1	50,7	89,2	91,0	107	105	110
55	243	583	48	632	31,4	53,8	86,9	92,9	105	109	108
56	416	587	53	640	32,8	55,9	89,6	92,6	106	114	109
57	864	605	52	657	36,3	60,0	91,0	91,9	109	126	112
58	520	621	62	683	39,1	63,0	92,8	97,3	112	136	117
59	964	626	57	683	40,6	65,0	90,3	97,0	113	141	117
60	1 369	636	66	702	38,9	61,1	88,1	96,6	115	136	120
61	1 701	646	68	714	40,2	62,2	94,8	96,5	117	140	122
62	898	685	66	751	43,0	62,7	88,5	97,1	124	150	128
63	843	696	58	754	43,3	62,2	89,3	96,4	126	151	129
64	1 344	783	64	847	51,0	65,1	96,5	98,8	142	178	144
65*	737	846	79	925	60,8	71,9	97,2	98,8	153	212	158

* Preliminära siffror.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Stockholm (landsdel 8)</i>											
Centralortskommuner											
1950	3 219	448	45	492	27,1	60,6	92,5	95,7	75	83	77
51	1 221	506	61	567	33,6	66,5	87,1	93,5	85	103	90
52	7 341	592	34	626	35,1	59,3	89,3	91,8	100	108	99
53	6 831	594	39	633	32,5	54,8	87,9	92,2	100	100	100
54	7 216	599	32	631	33,5	55,9	88,2	92,5	101	103	100
55	6 664	590	32	622	34,4	58,3	87,7	93,0	99	106	98
56	6 330	594	39	633	35,9	60,4	85,3	90,8	100	110	100
57	5 778	618	32	649	38,5	62,4	89,8	95,0	104	118	103
58	4 652	627	45	671	41,5	66,3	91,9	97,0	106	128	106
59	6 938	639	47	686	46,5	72,8	91,8	96,5	108	143	108
60	4 012	647	56	703	46,4	71,7	95,0	98,3	109	143	111
61	1 912	692	76	768	54,8	79,2	88,9	95,9	117	169	121
62	1 743	714	76	790	44,9	62,9	91,8	98,2	120	138	125
63	966	706	100	807	56,4	79,9	92,2	97,9	119	174	127
64	2 083	793	94	887	56,7	71,5	90,8	95,3	134	174	140
65*	774	802	104	906	60,4	75,3	95,7	98,6	135	186	143
Kranskommuner											
1950	1 506	422	37	459	25,0	59,2	94,3	96,1	66	65	66
51	1 384	481	47	528	30,3	63,1	84,7	89,3	75	78	76
52	2 301	589	43	631	35,8	60,8	86,5	91,6	92	93	91
53	1 963	639	53	691	38,7	60,5	88,2	93,6	100	100	100
54	3 683	606	52	658	36,4	60,1	86,8	92,5	95	94	95
55	2 561	606	43	649	37,1	61,3	87,6	92,3	95	96	94
56	4 191	643	57	699	37,4	58,1	89,8	94,4	101	97	101
57	3 783	634	54	688	39,2	61,8	85,3	93,3	99	101	100
58	3 752	657	60	717	45,5	69,2	89,6	95,7	103	118	104
59	4 422	674	59	734	46,3	68,7	91,2	97,3	106	120	106
60	4 705	664	64	728	45,4	68,5	93,1	97,9	104	117	105
61	5 685	708	61	768	44,6	63,1	93,1	96,9	111	115	111
62	7 439	721	67	788	47,7	66,1	90,0	95,6	113	123	114
63	6 819	726	63	789	50,0	68,9	92,6	95,7	114	129	114
64	5 686	796	69	865	57,2	71,9	90,5	94,6	125	148	125
65*	3 137	834	79	913	59,8	71,7	95,5	98,4	131	155	132

Tabell C:3. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i låg- och höghus i hela landet 1950-65.

År	Antal lägenheter		Bp/Hy (kr/m ²)		Tp/Hy (kr/m ²)		Pp/Hy (kr/m ²)	
	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus
1950	15 523	544	404	440	26	54	430	494
51	12 909	606	438	511	24	54	462	564
52	18 646	1 596	534	533	26	52	560	586
53	18 622	1 761	558	605	26	67	584	672
54	24 945	2 665	547	542	31	51	578	594
55	20 281	2 421	550	567	31	56	582	623
56	23 110	4 203	571	598	34	55	605	653
57	22 666	5 408	586	616	34	64	620	681
58	22 278	6 703	603	621	35	57	638	678
59	27 754	9 401	610	611	40	58	650	669
60	24 817	9 411	623	630	41	63	664	693
61	23 341	9 297	646	662	44	69	690	730
62	24 998	10 081	670	695	44	73	714	768
63	26 331	8 477	705	714	46	68	751	782
64	28 008	8 122	744	762	49	73	793	835
65*	19 687	4 934	807	798	56	92	863	890

År	Bp/Lgt (1 000 kr)		Bly/Lgt (m ²)		Bly/Hy (%)		Ly/Hy (%)	
	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus
1950	23,6	32,0	58,4	72,7	94,2	94,8	96,4	98,4
51	26,1	35,5	59,7	69,5	90,4	92,1	93,9	93,2
52	30,2	36,1	56,7	67,7	88,9	91,5	92,5	95,6
53	30,6	35,9	54,8	59,3	88,1	82,7	91,8	92,8
54	30,9	35,0	56,6	64,5	87,8	87,7	92,0	93,9
55	31,6	36,0	57,4	63,4	87,8	81,4	92,3	92,0
56	33,5	36,9	58,6	61,7	86,0	89,6	91,5	94,8
57	35,9	38,5	61,3	62,4	87,2	86,6	92,6	94,8
58	38,3	41,4	63,5	66,7	88,4	90,2	94,3	96,7
59	38,4	41,8	62,9	68,5	90,5	91,1	95,3	97,0
60	37,6	42,8	60,3	67,9	91,3	91,8	95,5	98,1
61	38,8	43,3	60,0	65,5	90,9	92,0	95,1	97,5
62	41,4	46,2	61,8	66,4	91,1	89,2	95,0	96,2
63	44,8	48,8	63,5	68,4	91,0	93,4	94,7	96,8
64	49,6	54,9	66,7	72,0	93,0	93,6	96,0	96,9
65*	55,0	58,7	68,1	73,6	95,1	93,1	97,4	96,5

* Preliminära siffror.

Anm.: Låghus \leq 4 våningsplan, höghus \geq 4 våningsplan.

Tabell C:4. *Prisutvecklingen för låg- och höghus i hela landet 1950-65.*

År	Index 1953 = 100											
	Bp/Hy				Bp/Lgt				Pp/Hy			
	Låghus		Höghus		Låghus		Höghus		Låghus		Höghus	
	Icke stand.	Stand.	Icke stand.	Stand.	Icke stand.	Stand.	Icke stand.	Stand.	Icke stand.	Stand.	Icke stand.	Stand.
1950	72	72	73	69	77	76	89	74	74	73	74	68
51	79	79	85	80	85	86	99	96	79	80	84	80
52	96	94	88	92	99	98	101	105	96	94	87	92
53	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
54	98	97	90	96	101	100	98	104	99	98	88	95
55	99	98	94	98	103	103	100	105	99	99	93	95
56	102	101	99	98	110	109	103	107	103	102	97	96
57	105	104	102	102	117	116	107	119	106	104	101	101
58	108	107	103	102	125	124	115	125	109	108	101	100
59	109	108	101	101	126	124	116	127	111	109	100	100
60	112	111	104	102	123	123	119	126	114	113	103	101
61	116	115	109	110	127	126	121	135	118	117	109	109
62	120	119	115	114	135	135	129	141	122	121	104	113
63	126	124	118	117	146	146	136	151	128	126	106	115
64	133	132	126	124	162	162	153	167	136	134	124	123
65*	145	142	132	128	180	180	164	177	148	145	132	128

* Preliminära siffror.

Tabell C:5. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus i låg- och höghus i olika landsdelar 1950-65.

År	Antal lägenheter		Bp/Hy (kr/m ²)		Tp/Hy (kr/m ²)		Pp/Hy (kr/m ²)		Bp/Lgt (1 000 kr)	
	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus
<i>Norrland + Dalarna (landsdel 1)</i>										
1950	2 925	(24)	417	(468)	17	(58)	434	(526)	24,9	(31,3)
51	2 653	148	469	564	17	30	486	594	28,6	23,7
52	3 078	97	552	660	20	40	572	700	32,7	36,7
53	3 929	(11)	604	(619)	21	(63)	625	(682)	34,2	(47,1)
54	4 572	228	593	620	23	58	616	679	33,4	43,1
55	2 962	120	592	609	27	17	619	627	34,2	39,9
56	4 274	312	640	610	32	35	672	645	37,9	34,7
57	4 769	217	645	699	33	53	679	752	39,0	44,0
58	4 838	452	667	656	31	44	698	699	41,4	45,5
59	5 404	640	659	678	34	30	693	708	40,3	41,7
60	4 821	664	675	695	33	61	707	756	39,9	40,9
61	4 051	569	706	674	38	49	744	723	41,0	45,0
62	5 265	604	728	695	36	32	765	727	43,9	48,6
63	6 303	1 089	762	821	35	45	797	866	46,4	51,8
64	5 541	649	798	716	38	55	836	771	51,6	46,1
65*	3 995	406	853	864	40	60	893	924	57,1	67,5
<i>Mälardalen (landsdel 2)</i>										
1950	3 431	93	393	405	25	33	418	438	22,8	26,6
51	2 312	(18)	433	(450)	21	(38)	455	(488)	25,4	(36,0)
52	3 396	43	501	630	22	100	523	730	28,3	44,8
53	2 953	—	543	—	26	—	569	—	29,6	—
54	4 923	64	532	527	31	33	563	560	29,4	30,6
55	2 951	326	549	605	32	71	581	676	32,2	35,1
56	3 444	273	562	589	33	57	594	646	32,8	33,0
57	3 682	615	574	594	36	50	609	644	35,4	38,3
58	3 700	501	587	621	39	61	627	683	37,1	41,8
59	5 002	1 868	592	624	41	65	633	689	36,9	40,9
60	4 773	954	612	622	41	59	653	682	36,0	41,4
61	4 504	964	635	634	45	67	681	701	36,7	38,8
62	5 825	1 405	661	682	52	65	712	747	40,9	42,0
63	5 347	1 331	695	697	55	66	750	762	44,6	42,2
64	5 515	1 611	726	735	60	74	786	809	48,9	51,8
65*	4 788	325	772	690	66	85	838	775	52,5	51,0

* Preliminära siffror.

Anm.: Siffror inom parentes avser begränsat antal lägenheter (mindre än 25).

År	Bly/Lgt (m ²)		Bly/Hy (%)		Ly/Hy (%)		Index 1953 = 100					
	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Bp/Hy		Bp/Lgt		Pp/Hy	
							Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus
1950	59,8	(66,9)	93,7	(84,4)	97,1	(100,0)	69		73		69	
51	61,0	42,0	88,2	91,7	92,5	95,2	78		84		78	
52	59,3	55,7	87,4	81,8	91,8	93,1	91		96		92	
53	56,5	(76,1)	85,0	(51,9)	90,0	(94,0)	100		100		100	
54	56,4	69,5	87,0	69,7	90,9	85,0	98		98		99	
55	57,8	65,5	82,1	100,0	91,0	100,0	98		100		99	
56	59,2	57,0	82,8	96,5	90,8	96,5	106		111		108	
57	60,5	63,0	84,8	75,7	92,7	91,9	107		114		109	
58	62,0	69,4	85,0	80,4	93,6	91,3	110		121		112	
59	61,3	61,6	89,4	91,9	94,7	96,6	109		118		111	
60	59,2	58,9	86,8	77,9	93,6	95,8	112		117		113	
61	58,1	66,7	87,1	94,1	94,1	97,0	117		120		119	
62	60,3	70,0	88,9	96,4	93,8	97,7	121		128		122	
63	60,9	63,2	90,1	92,4	94,4	95,8	126		136		128	
64	64,7	64,4	91,9	95,6	95,2	96,6	132		151		134	
65*	66,9	78,1	94,3	90,5	96,8	94,8	141		167		143	
50	58,2	65,6	95,6	99,2	96,7	100,0	72		77		73	
51	58,6	(80,0)	91,3	(97,3)	93,4	(100,0)	80		86		80	
52	56,5	71,1	88,1	66,6	91,8	95,3	92		96		92	
53	54,5	—	87,4	—	90,8	—	100		100		100	
54	55,2	57,9	87,4	94,0	90,8	99,5	98		99		99	
55	58,7	58,0	83,9	80,4	89,0	93,3	101		109		102	
56	58,5	56,0	85,3	87,3	90,5	94,9	104		111		104	
57	61,7	64,4	87,0	93,8	92,0	95,6	106		120		107	
58	63,1	67,3	87,6	88,6	93,2	95,8	108		125		110	
59	62,4	65,5	89,2	93,3	95,1	97,8	109		125		111	
60	58,9	66,4	92,3	87,3	95,4	96,3	113		122		115	
61	57,8	61,2	91,1	94,2	95,0	97,4	117		124		120	
62	61,9	61,5	91,3	92,6	95,2	97,6	122		138		125	
63	64,1	60,5	91,4	93,5	94,8	97,6	128		151		132	
64	67,4	70,5	92,2	94,1	95,3	97,6	134		165		138	
65*	68,0	73,9	95,8	97,3	97,5	99,3	142		177		147	

Tabell C:5 (forts.)

År	Antal lägenheter		Bp/Hy (kr/m ²)		Tp/Hy (kr/m ²)		Pp/Hy (kr/m ²)		Bp/Lgt (1 000 kr)	
	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus
<i>Östergötland + Småland + Blekinge (landsdel 3)</i>										
1950	2 035	—	382	—	19	—	401	—	21,4	—
51	1 833	—	411	—	18	—	430	—	25,6	—
52	2 204	(19)	493	(542)	19	(46)	512	(588)	28,7	(44,0)
53	2 854	(20)	530	(496)	20	(47)	550	(543)	30,1	(24,6)
54	4 091	152	510	513	23	42	532	555	28,9	28,9
55	2 828	167	518	490	23	19	541	509	29,1	28,5
56	3 331	327	534	554	25	44	559	598	31,4	35,5
57	3 499	530	557	613	24	67	580	679	33,7	37,9
58	4 050	919	574	590	28	42	602	632	36,3	37,0
59	3 977	647	580	586	31	57	611	643	35,7	38,0
60	3 784	908	605	617	31	53	637	670	35,9	37,2
61	3 771	868	617	617	33	51	650	668	37,3	39,0
62	4 216	847	639	632	30	58	669	690	37,9	38,8
63	4 070	775	686	666	33	73	719	739	43,2	44,7
64	4 824	347	732	743	36	58	768	801	47,4	52,9
65*	3 610	313	783	727	37	66	820	793	53,6	54,6
<i>Södra Sverige (landsdel 4)</i>										
1950	861	—	369	—	16	—	385	—	22,0	—
51	1 765	—	406	—	16	—	423	—	23,8	—
52	1 302	—	479	—	19	—	499	—	28,6	—
53	2 179	—	498	—	19	—	516	—	26,8	—
54	2 113	139	486	511	26	35	512	546	28,7	31,3
55	1 852	97	490	507	25	43	516	550	29,4	35,3
56	2 210	40	497	480	27	22	523	502	29,4	41,7
57	1 930	75	502	542	26	77	528	620	31,9	38,4
58	2 037	299	532	520	24	39	557	558	33,5	35,2
59	1 731	520	541	548	30	37	570	585	34,1	37,4
60	1 683	377	554	523	29	38	583	561	34,8	38,5
61	1 958	518	582	578	29	53	610	631	34,7	39,9
62	1 836	778	591	605	31	48	622	653	38,4	41,9
63	2 157	168	632	645	28	30	659	675	39,0	47,0
64	2 870	240	690	677	32	55	722	732	44,9	46,0
65*	893	—	733	—	41	—	774	—	49,3	—

* Preliminära siffror.

Anm.: Siffror inom parentes avser begränsat antal lägenheter (mindre än 25).

År	Bly/Lgt (m ²)		Bly/Hy (%)		Ly/Hy (%)		Index 1953 = 100					
	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Bp/Hy		Bp/Lgt		Pp/Hy	
							Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus
1950	56,0	—	95,1	—	97,2	—	72	—	71	—	73	—
51	62,4	—	92,9	—	94,8	—	78	—	85	—	78	—
52	58,4	(81,2)	90,1	(79,2)	94,0	(90,2)	93	—	95	—	93	—
53	56,8	(49,6)	89,6	(64,1)	92,8	(88,0)	100	—	100	—	100	—
54	56,7	56,4	88,9	96,0	92,7	97,4	96	—	96	—	97	—
55	56,6	58,1	87,0	97,8	92,7	97,8	98	—	97	—	98	—
56	58,8	64,0	86,5	90,0	92,3	96,4	101	—	104	—	102	—
57	60,6	62,0	88,0	73,4	93,1	88,0	105	—	112	—	105	—
58	63,2	62,8	88,1	86,7	93,7	96,2	108	—	121	—	109	—
59	61,5	64,9	90,1	89,6	94,5	96,5	109	—	119	—	111	—
60	59,4	60,4	90,4	91,2	95,3	96,0	114	—	119	—	116	—
61	60,4	63,2	89,9	88,4	94,6	99,0	116	—	124	—	118	—
62	59,3	61,4	90,6	91,4	94,4	94,0	121	—	126	—	122	—
63	63,0	67,1	92,1	89,4	95,2	91,9	129	—	144	—	131	—
64	64,7	71,2	93,7	93,3	96,8	95,4	138	—	157	—	140	—
65*	68,5	75,1	95,2	96,1	97,0	98,5	148	—	178	—	149	—
1950	59,6	—	94,3	—	97,6	—	74	—	82	—	75	—
51	58,7	—	93,4	—	96,5	—	82	—	89	—	82	—
52	59,7	—	93,3	—	95,2	—	96	—	107	—	97	—
53	53,9	—	90,3	—	94,2	—	100	—	100	—	100	—
54	58,9	61,2	87,2	91,4	92,8	95,7	98	—	107	—	99	—
55	59,8	69,6	90,1	70,8	94,0	90,5	98	—	110	—	100	—
56	59,2	86,7	88,0	80,9	92,7	88,6	100	—	110	—	101	—
57	63,5	70,7	87,6	78,4	92,0	94,4	101	—	119	—	107	—
58	62,9	67,8	91,9	94,5	95,1	98,3	107	—	125	—	108	—
59	63,0	68,1	90,9	91,1	95,3	96,8	109	—	127	—	110	—
60	62,9	73,5	91,2	98,2	95,0	98,7	111	—	130	—	113	—
61	59,7	69,0	90,1	82,2	94,2	96,5	117	—	129	—	118	—
62	64,9	69,4	93,6	93,0	95,5	96,8	119	—	143	—	121	—
63	61,9	72,9	92,3	95,5	94,7	95,5	127	—	146	—	128	—
64	65,0	68,0	94,1	99,1	96,6	99,1	139	—	168	—	140	—
65*	67,3	—	92,9	—	96,6	—	147	—	184	—	150	—

Tabell C:5 (forts.)

År	Antal lägenheter		Bp/Hy (kr/m ²)		Tp/Hy (kr/m ²)		Pp/Hy (kr/m ²)		Bp/Lgt (1 000 kr)	
	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus	Låg-hus	Hög-hus
<i>Västra Sverige + Värmland (landsdel 5)</i>										
1950	1 818	(11)	401	(486)	19	(26)	420	(512)	22,9	(52,9)
51	1 796	26	438	517	27	52	465	569	25,7	50,4
52	2 610	115	509	554	22	34	531	588	28,1	41,6
53	2 382	288	548	606	25	49	574	655	29,1	34,7
54	2 789	167	544	556	29	65	573	621	30,5	26,4
55	3 079	89	543	575	29	86	572	662	29,8	35,1
56	2 968	284	559	597	26	43	585	641	32,8	34,3
57	2 993	1 235	574	583	29	58	603	641	35,4	36,7
58	2 663	722	593	632	37	59	630	692	37,1	37,9
59	3 636	584	604	597	31	50	635	647	36,5	38,8
60	4 531	252	610	616	36	75	647	691	35,9	39,7
61	2 745	994	628	666	36	61	664	727	38,1	40,5
62	2 908	507	661	660	35	76	696	737	41,0	43,9
63	3 052	274	691	718	42	57	733	775	43,5	45,8
64	4 452	521	721	767	46	70	767	837	46,9	56,8
65*	2 553	463	791	737	52	73	843	810	53,3	53,0
<i>Malmö (landsdel 6)</i>										
1950	801	—	346	—	27	—	373	—	22,1	—
51	492	—	378	—	29	—	407	—	23,2	—
52	895	507	470	423	27	29	497	452	25,2	29,4
53	1 321	202	493	480	24	34	518	513	25,5	26,1
54	867	763	475	435	24	33	499	469	26,5	30,9
55	1 206	289	484	452	24	41	509	493	28,5	33,1
56	1 171	229	494	442	23	40	517	482	28,1	36,1
57	698	180	503	532	26	37	528	568	27,9	31,5
58	771	276	525	511	26	30	551	540	32,9	35,9
59	1 017	1 027	525	521	30	32	555	553	32,5	32,7
60	717	307	534	531	31	43	565	574	32,9	35,2
61	452	433	554	559	30	49	585	608	34,7	33,9
62	490	34	572	570	30	66	602	636	35,3	34,2
63	162	536	599	588	28	30	627	618	41,1	39,2
64	431	493	703	664	38	55	741	719	48,3	46,6
65*	—	500	—	674	—	57	—	731	—	46,7

* Preliminära siffror.

Anm.: Siffror inom parentes avser begränsat antal lägenheter (mindre än 25).

År	Bly/Lgt (m ²)		Bly/Hy (%)		Ly/Hy (%)		Index 1953 = 100					
	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Bp/Hy		Bp/Lgt		Pp/Hy	
							Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus
1950	57,2	(108,9)	94,0	(97,0)	96,4	(97,0)	73	(80)	79	(152)	73	(78)
51	58,6	97,5	88,3	88,0	93,0	88,0	80	85	88	145	81	87
52	55,2	75,2	88,0	91,6	91,9	91,6	93	91	97	120	93	90
53	53,1	57,3	87,2	91,0	91,0	96,2	100	100	100	100	100	100
54	56,1	47,4	88,5	78,1	92,0	90,0	99	92	105	76	100	95
55	54,8	61,1	89,1	51,0	91,8	82,5	99	95	102	101	100	101
56	58,6	57,4	86,7	89,2	91,5	94,4	102	99	113	99	102	98
57	61,7	62,9	87,7	89,2	92,2	95,6	105	96	122	106	105	98
58	62,6	59,9	87,6	91,3	94,7	97,1	108	104	127	109	110	106
59	60,4	64,9	91,1	87,7	94,7	94,5	110	99	125	112	111	99
60	58,8	64,6	92,9	90,9	95,9	98,2	111	102	123	114	113	105
61	60,6	60,7	90,3	95,3	94,6	98,0	115	110	131	117	116	111
62	62,0	66,4	90,5	81,7	94,5	91,0	121	109	141	127	121	113
63	63,0	63,7	89,4	85,5	94,7	94,2	126	119	149	132	128	118
64	65,0	74,1	93,8	94,0	95,8	97,2	132	127	161	164	134	128
65*	67,4	71,9	93,9	93,4	96,8	94,3	144	122	183	153	147	124
1950	63,8	—	95,5	—	96,7	—	70	—	87	—	72	—
51	61,3	—	95,3	—	97,1	—	77	—	91	—	79	—
52	53,5	69,5	93,9	95,5	96,4	97,6	95	88	99	113	96	88
53	51,9	54,5	91,5	91,4	94,4	96,9	100	100	100	100	100	100
54	56,0	71,0	93,8	88,8	96,0	95,0	96	91	104	118	96	91
55	59,0	73,2	95,8	72,3	96,9	87,9	98	94	112	127	98	96
56	56,9	81,7	89,2	87,5	94,0	92,0	100	92	110	138	100	94
57	55,5	59,2	93,6	82,8	95,5	87,6	102	111	109	121	102	111
58	62,7	70,3	95,6	92,5	97,0	97,7	107	107	129	138	106	105
59	61,9	62,7	90,7	93,8	95,9	99,7	107	109	127	125	107	108
60	61,5	66,2	94,2	93,9	96,3	99,5	108	111	129	135	109	112
61	62,5	60,7	94,2	94,0	97,2	97,7	112	117	136	130	113	119
62	61,8	60,0	93,0	88,8	93,9	88,8	116	119	138	131	116	124
63	68,7	66,8	95,9	94,8	95,9	96,3	122	123	161	150	121	120
64	68,7	70,2	90,1	91,0	93,0	94,4	143	138	189	179	143	140
65*	—	69,3	—	91,6	—	93,5	—	140	—	179	—	142

Tabell C:5 (forts.)

År	Antal lägenheter		Bp/Hy (kr/m ²)		Tp/Hy (kr/m ²)		Pp/Hy (kr/m ²)		Bp/Lgt (1 000 kr)	
	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus
<i>Göteborg (landsdel 7)</i>										
1950	1 285	—	437	—	46	—	483	—	24,1	—
51	998	186	439	..	44	..	484	..	24,9	..
52	1 540	332	572	605	50	51	622	656	30,2	41,1
53	1 213	113	602	625	57	57	659	682	32,7	37,4
54	1 851	528	598	612	62	73	660	685	31,1	35,1
55	1 873	438	589	569	66	70	655	639	31,9	31,4
56	1 743	367	598	587	69	70	666	657	33,6	37,0
57	2 074	1 453	590	638	63	84	653	722	35,0	36,3
58	1 127	1 129	609	588	73	78	682	666	39,9	39,3
59	2 760	997	605	591	65	86	670	677	39,3	35,4
60	2 792	1 486	622	610	78	86	701	697	40,5	40,9
61	2 681	2 532	646	662	76	82	723	744	40,8	41,9
62	1 810	2 302	683	706	76	99	759	805	43,2	45,9
63	2 041	1 675	701	688	72	86	773	774	47,4	48,4
64	2 251	1 271	769	775	80	84	849	859	53,1	55,3
65*	1 982	1 238	891	844	88	134	979	978	62,0	61,4
<i>Stockholm (landsdel 8)</i>										
1950	2 367	416	441	444	40	58	481	502	26,2	32,7
51	1 060	228	489	518	43	87	532	605	29,6	43,7
52	3 621	483	611	560	35	78	647	637	34,3	36,7
53	1 791	1 127	615	623	37	76	653	699	33,2	37,8
54	3 739	624	577	605	40	59	618	665	34,5	41,6
55	3 524	895	578	612	32	60	610	672	34,1	40,8
56	3 969	2 371	591	630	43	60	634	690	35,0	38,2
57	3 021	1 103	618	640	36	62	655	702	39,6	43,7
58	3 092	2 405	626	660	40	60	666	719	42,1	45,5
59	4 227	3 118	650	637	51	64	701	701	44,3	49,5
60	1 716	4 463	676	648	54	61	730	708	42,6	46,1
61	3 179	2 419	685	714	55	77	740	791	42,5	51,6
62	2 648	3 604	694	730	64	74	758	805	45,1	50,6
63	3 199	2 629	708	737	63	75	771	813	47,0	54,7
64	2 258	2 990	773	800	72	79	845	879	55,1	59,8
65*	1 866	1 689	817	832	78	90	895	922	57,3	61,8

* Preliminära siffror. .. Otillförlitlig uppgift.

År	Bly/Lgt (m ²)		Bly/Hy (%)		Ly/Hy (%)		Index 1953 = 100					
	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Bp/Hy		Bp/Lgt		Pp/Hy	
							Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus	Låg- hus	Hög- hus
1950	55,0	—	94,8	—	96,7	—	73	—	74	—	73	—
51	56,6	..	91,5	..	94,9	..	73	..	76	..	73	..
52	52,8	67,9	90,7	97,9	94,3	98,4	95	97	92	110	94	96
53	54,4	59,7	89,7	98,6	92,2	98,6	100	100	100	100	100	100
54	51,9	57,3	90,0	96,6	94,1	98,7	99	98	95	94	100	100
55	54,2	55,2	93,6	97,7	95,2	98,9	98	91	98	84	99	94
56	56,3	63,1	88,4	90,8	93,3	95,8	99	94	103	99	101	97
57	59,3	56,8	86,9	90,0	90,6	97,8	98	102	107	97	99	106
58	65,5	66,8	89,8	96,3	95,7	98,6	101	94	122	105	104	98
59	64,9	60,1	94,4	86,0	97,8	93,0	101	95	120	95	102	99
60	65,1	67,0	94,2	90,8	97,5	99,6	103	98	124	109	106	102
61	63,0	63,3	94,8	95,0	97,1	98,7	107	106	125	112	110	109
62	63,3	65,1	90,8	87,5	97,8	96,9	114	113	132	123	115	118
63	67,7	70,3	91,7	96,2	96,2	98,8	116	110	145	129	117	114
64	69,0	71,9	95,2	92,7	98,3	98,2	128	124	162	148	129	126
65*	69,6	72,8	97,1	89,4	98,8	95,5	148	135	190	164	149	143
1950	59,3	73,7	91,2	94,5	94,2	98,0	72	71	79	87	74	72
51	60,5	84,5	86,2	88,7	92,8	89,7	80	83	89	116	81	87
52	56,1	65,6	87,7	88,8	90,8	93,6	99	90	103	97	99	91
53	54,0	60,6	88,8	79,4	92,3	91,1	100	100	100	100	100	100
54	59,8	68,8	86,0	88,4	91,6	92,9	94	97	104	110	95	95
55	59,0	66,5	88,7	81,5	92,7	90,9	94	98	103	108	93	96
56	59,2	60,6	86,2	89,4	90,2	94,7	96	101	105	101	97	99
57	64,1	68,2	88,4	87,3	93,9	95,8	101	103	119	116	100	100
58	67,4	69,1	91,4	90,1	95,5	97,1	102	106	127	120	102	103
59	68,3	77,7	90,8	91,3	95,9	97,5	106	102	133	131	107	100
60	63,1	71,2	93,0	94,5	96,9	98,5	110	104	128	122	112	101
61	62,1	72,3	93,9	90,3	96,2	96,1	111	115	128	137	113	113
62	65,0	69,2	93,9	87,8	96,2	96,3	113	117	136	134	116	115
63	66,5	74,1	90,6	93,5	93,3	97,4	115	118	142	145	118	116
64	71,3	74,7	92,8	93,3	96,3	96,4	126	128	166	158	129	126
65*	70,1	74,3	95,4	95,6	98,5	98,3	133	134	173	163	137	132

Tabell C:6. Standardberäknad utveckling av byggnadspriset per m² lägenhetsyta (Bp/Hy) i hela landet 1950–65.

(Laspeyres kedjeindex standardiserat med hänsyn till landsdel och hushöjd)
Index 1953 = 100

År	Ovägt	Laspeyres index totalt	Effekten av produktionens förskjutning mellan		
			landsdelar	hus av olika höjd	»Ren» pris- förändring
1950	72,2	71,7	100,2	99,5	71,9
51	77,8	77,3	98,7	99,5	78,7
52	95,8	95,4	100,9	99,7	94,9
53	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
54	97,9	97,9	99,3	100,0	98,6
55	98,6	98,6	99,3	100,4	98,9
56	102,3	102,3	100,0	100,5	101,8
57	105,5	105,5	100,0	100,7	104,8
58	107,4	107,4	99,3	101,0	107,0
59	108,3	108,3	99,2	100,9	108,3
60	110,4	110,4	99,3	100,9	110,2
61	115,0	115,0	98,9	100,9	115,3
62	119,4	119,4	99,6	100,9	118,8
63	123,4	123,5	99,3	100,9	123,2
64*	131,9	131,9	99,4	100,9	131,5
65*	139,8	139,6	99,6	101,0	138,8

* Uppskattade siffror.

Tabell C : 7. Byggnadspriset per m² hyresyta (Bp/Hy) i hus av olika höjd och inom olika byggherrekategorier i hela landet 1950-65.

Index Bp/Hy i hela landet = 100, standardiserat med hänsyn till produktionens fördelning på landsdel

Period	Låghus	Höghus	Blandad produktion	Totalt
<i>Kommunala byggherrar</i>				
1950-52	97,1	100,9	98,1	97,6
1953-63	99,2	99,9	100,4	99,7
1964-65*	100,5	99,4	101,0	100,4
1950-65	99,2	99,8	100,1	99,6
<i>Rikskooperativa byggherrar</i>				
1950-52	102,6	100,5	103,1	102,6
1953-63	100,4	100,5	102,4	101,0
1964-65*	101,3	99,5	98,8	100,1
1950-65	100,7	100,3	101,7	101,0
<i>Övriga kooperativa byggherrar</i>				
1950-52	100,7	87,8	100,9	100,2
1953-63	98,9	100,4	102,0	99,8
1964-65*	97,3	94,4	97,1	96,9
1950-65	99,0	99,2	101,4	99,6
<i>Enskilda byggherrar</i>				
1950-52	101,1	109,4	103,1	101,9
1953-63	98,3	101,7	101,9	99,7
1964-65*	99,3	100,5	101,8	100,0
1950-65	98,8	101,9	102,0	100,0
<i>Samtliga byggherrar</i>				
1950-52	99,9	103,0	99,8	100,0
1953-63	99,2	100,7	101,3	100,0
1964-65*	100,2	99,5	100,0	100,0
1950-65	99,4	100,6	101,0	100,0

* Uppskattade siffror.

Tabell C:8. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus inom olika byggherrekategorier i hela landet 1950-65.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1 000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)
<i>Kommuner och kommunala bostadsföretag</i>								
1950	8 494	410	24	434	23,5	57,5	93,7	96,0
51	7 386	426	25	451	25,4	59,6	92,1	94,6
52	14 309	549	31	580	31,7	57,7	90,2	93,1
53	15 734	564	30	594	30,7	54,3	89,9	93,1
54	20 056	565	31	596	30,5	54,1	89,3	93,6
55	14 445	564	32	596	31,1	55,1	89,3	93,7
56	17 831	582	40	622	32,9	56,4	88,8	93,1
57	16 824	609	39	647	35,1	57,6	87,7	94,0
58	15 515	603	40	643	37,5	62,2	90,9	95,7
59	18 233	608	42	650	39,1	64,4	92,7	97,0
60	17 449	622	47	669	38,3	61,5	92,7	97,4
61	18 464	651	48	699	39,0	59,9	92,3	96,5
62	19 150	676	51	726	41,2	61,0	92,5	96,5
63	18 820	698	46	745	44,0	63,0	92,3	95,7
64	22 450	758	53	811	49,8	65,7	92,5	96,0
65*	18 432	796	58	854	54,8	68,8	95,2	97,6
<i>Rikskooperativa byggherrar</i>								
1950	3 759	413	36	449	25,1	60,7	94,2	97,0
51	3 719	451	31	481	27,2	60,3	89,2	93,5
52	4 337	530	27	557	36,4	59,2	89,5	94,0
53	6 320	574	31	606	31,9	55,5	87,5	91,8
54	10 373	549	33	583	31,1	56,7	89,5	93,2
55	6 331	554	32	586	32,2	58,2	89,2	93,4
56	8 325	586	36	622	34,1	58,3	90,2	93,9
57	10 618	611	41	651	37,4	61,3	88,5	94,2
58	8 572	611	41	652	39,2	64,2	90,6	96,4
59	13 692	625	41	666	40,1	64,3	92,0	96,4
60	11 076	628	47	675	39,7	63,3	92,4	96,2
61	10 361	652	57	709	40,8	62,6	91,6	96,0
62	11 120	671	50	721	42,1	62,6	91,9	95,3
63	10 652	693	51	743	45,5	65,7	92,5	95,4
64	14 505	744	57	801	51,9	69,8	94,4	96,7
65*	7 199	781	64	845	57,5	73,6	95,8	97,1

* Preliminära siffror.

Tabell C:8. (forts.)

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (i 000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)
<i>Övriga kooperativa byggherrar</i>								
1950	2 173	409	21	430	24,2	59,2	95,7	97,3
51	2 225	446	26	472	28,5	63,7	91,8	94,1
52	3 942	531	26	557	31,2	58,7	90,4	91,9
53	2 517	577	24	602	32,3	56,0	90,2	92,4
54	4 230	557	29	586	33,2	59,5	88,7	91,8
55	2 918	555	31	585	34,3	62,0	86,3	90,2
56	5 369	579	36	615	36,6	63,2	88,4	92,1
57	5 686	586	39	626	37,6	64,2	87,5	93,0
58	5 678	623	40	663	40,4	64,8	89,4	94,9
59	6 296	636	41	677	39,7	62,5	90,8	95,6
60	5 998	638	45	684	38,7	60,7	92,4	96,5
61	4 457	656	51	707	42,6	64,9	91,8	96,2
62	4 007	687	52	740	43,9	63,8	91,2	95,1
63	4 749	702	53	754	47,3	67,5	91,7	95,6
64	3 413	731	61	792	49,9	68,3	94,0	97,0
65*	1 682	773	64	837	53,6	69,3	94,2	96,6
<i>Enskilda byggherrar</i>								
1950	6 386	410	31	441	25,0	60,9	94,2	97,5
51	5 815	455	30	485	27,9	61,3	88,8	92,9
52	7 409	550	31	581	31,9	58,0	86,3	92,0
53	8 749	568	37	605	31,7	55,9	84,5	91,4
54	10 646	546	40	586	33,1	60,6	84,2	90,8
55	10 285	560	41	601	33,7	60,2	83,3	90,5
56	10 856	577	43	620	35,7	61,9	81,2	90,5
57	11 327	584	45	629	37,9	64,9	82,3	90,9
58	8 839	612	54	666	40,9	66,8	82,1	92,0
59	10 654	605	53	659	40,5	67,0	85,7	94,4
60	9 085	627	56	683	41,6	66,3	85,4	94,4
61	8 795	655	56	711	41,9	64,0	88,1	94,8
62	9 852	683	63	747	45,0	65,8	85,7	94,1
63	8 699	716	57	773	47,6	66,6	89,2	94,6
64	8 580	742	60	802	50,9	68,6	88,7	94,2
65*	5 078	813	84	897	58,0	71,4	91,2	95,5

* Preliminära siffror.

Tabell C:9. *Prisutvecklingen inom olika byggherrekategorier i hela landet 1950-65.*

Index 1953 = 100

År	Bp/Hy		Tp/Hy		Bp/Lgt		Pp/Hy	
	Icke stand.	Stand.	Icke stand.	Stand.	Icke stand.	Stand.	Icke stand.	Stand.
<i>Kommuner och kommunala bostadsföretag</i>								
1950	73	74	80	93	77	74	73	74
51	76	78	83	101	83	84	76	79
52	97	94	103	97	103	101	98	95
53	100	100	100	100	100	100	100	100
54	100	101	103	103	99	94	100	101
55	100	102	107	103	101	97	100	102
56	103	103	133	110	107	101	105	104
57	108	107	130	110	114	108	109	107
58	107	107	133	121	122	118	108	108
59	108	108	140	127	127	124	109	109
60	110	111	157	143	125	121	113	113
61	115	116	160	155	127	124	118	118
62	120	119	170	165	134	131	122	122
63	124	124	153	172	143	142	125	127
64	134	134	177	190	162	161	137	137
65*	141	140	193	212	179	179	144	143
<i>Rikskooperativa byggherrar</i>								
1950	72	70	116	89	79	74	74	70
51	79	78	100	89	85	83	79	77
52	92	94	87	89	98	99	92	93
53	100	100	100	100	100	100	100	100
54	96	96	107	110	97	97	96	97
55	97	96	103	101	103	99	97	96
56	102	102	116	124	107	107	103	103
57	106	107	132	141	117	119	107	109
58	106	107	132	148	123	126	108	109
59	109	109	132	141	126	126	110	111
60	109	110	152	172	124	140	111	113
61	114	118	184	213	128	149	117	123
62	117	119	161	180	132	152	119	122
63	121	123	165	191	143	166	123	127
64	130	134	184	209	163	194	132	138
65*	136	143	206	235	180	217	139	148

* Preliminära siffror.

Tabell C:9 (forts.)

År	Bp/Hy		Tp/Hy		Bp/Lgt		Pp/Hy	
	Icke stand.	Stand.	Icke stand.	Stand.	Icke stand.	Stand.	Icke stand.	Stand.
<i>Övriga kooperativa bygherrar</i>								
1950	71	69	88	80	75	71	71	69
51	77	78	108	92	88	89	78	79
52	92	92	108	82	97	91	93	92
53	100	100	100	100	100	100	100	100
54	97	97	121	108	103	103	97	98
55	96	98	129	112	106	109	97	99
56	100	101	150	123	113	113	102	102
57	102	101	163	116	116	116	104	102
58	108	107	167	116	125	126	110	108
59	110	109	171	127	123	125	112	110
60	111	110	188	139	120	121	114	111
61	114	115	213	154	132	136	117	117
62	119	120	217	160	136	137	123	121
63	122	124	221	167	146	151	125	126
64	127	130	254	185	154	156	132	133
65*	134	138	267	201	166	165	139	141
<i>Enskilda bygherrar</i>								
1950	72	73	84	98	79	78	73	74
51	80	80	81	92	88	86	80	81
52	97	97	84	89	101	100	96	96
53	100	100	100	100	100	100	100	100
54	96	97	108	105	104	105	97	97
55	99	98	111	103	106	107	99	98
56	102	101	116	110	113	111	102	101
57	103	101	122	105	120	117	104	102
58	108	105	146	126	129	124	110	106
59	107	107	143	131	128	128	109	109
60	110	109	151	133	131	128	113	111
61	115	113	151	128	132	129	118	115
62	120	119	170	149	142	140	123	122
63	126	126	154	142	150	151	128	128
64	131	132	162	162	161	165	134	135
65*	143	142	227	180	183	185	148	145

Tabell C: 10. *Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus uppförda för kommuner och kommunala bostadsföretag i olika landsdelar 1950-65.*

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100			
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy	
<i>Norrland + Dalarna (landsdel 1)</i>												
1950	1 437	421	16	437	26,4	62,7	94,3	97,7	73	80	73	
51	1 342	458	16	473	26,4	57,7	92,5	93,9	79	80	79	
52	895	525	14	539	32,0	61,0	91,3	93,2	91	98	90	
53	1 678	580	17	597	32,8	56,5	87,8	91,6	100	100	100	
54	2 117	596	19	615	31,5	52,9	88,8	93,1	103	96	103	
55	1 036	586	24	610	33,8	57,7	83,0	92,3	101	103	102	
56	1 824	668	27	694	39,3	58,9	85,9	93,0	115	120	116	
57	2 603	666	28	694	38,8	58,2	86,8	95,6	115	118	116	
58	1 542	652	22	673	38,9	59,7	89,9	94,8	112	119	113	
59	1 817	662	30	692	40,3	61,0	90,2	95,9	114	123	116	
60	2 333	669	27	695	36,2	54,1	90,8	95,6	115	110	116	
61	1 792	704	29	732	39,1	55,5	91,5	96,0	121	119	123	
62	2 503	709	34	743	40,5	57,2	93,6	95,3	122	123	124	
63	3 370	782	33	816	46,1	59,0	92,2	95,6	135	141	137	
64	3 002	810	34	844	50,3	62,1	92,3	95,7	140	153	141	
65*	3 750	832	41	873	54,6	65,6	94,5	97,5	143	166	146	
<i>Mälardalen (landsdel 2)</i>												
1950	1 498	376	18	395	21,1	56,1	94,8	96,0	69	75	69	
51	926	390	20	410	23,6	60,6	94,5	95,5	72	83	72	
52	1 474	464	18	483	26,4	56,9	91,1	93,9	86	93	85	
53	1 807	543	26	569	28,3	52,1	90,3	95,3	100	100	100	
54	3 197	541	25	566	29,1	53,9	88,5	92,9	100	103	99	
55	2 671	571	35	605	30,2	52,9	89,3	93,5	105	107	106	
56	2 257	568	33	601	31,4	55,2	90,4	92,7	105	111	106	
57	1 709	582	34	616	34,3	58,9	83,9	91,4	107	121	108	
58	1 860	618	49	666	39,7	64,2	85,2	94,3	114	140	117	
59	3 158	606	41	647	37,3	61,5	92,8	96,6	112	132	114	
60	2 661	622	41	662	36,3	58,4	90,8	96,2	115	128	116	
61	3 222	668	46	714	36,7	54,9	87,8	94,7	123	130	125	
62	3 714	660	52	713	41,2	62,4	92,7	96,6	122	146	125	
63	4 204	689	54	743	42,5	61,7	93,5	96,5	127	150	131	
64	4 490	736	57	793	47,5	64,6	92,3	96,5	136	168	139	
65*	3 502	777	64	841	51,7	66,6	95,9	97,6	143	183	148	

* Preliminära siffror.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Östergötland + Småland + Blekinge (landsdel 3)</i>											
1950	957	391	20	410	20,6	52,8	94,8	97,0	75	70	76
51	1 686	392	18	411	23,6	60,1	93,9	95,2	75	81	76
52	1 289	464	16	480	26,7	57,6	91,5	94,3	89	91	89
53	1 671	521	19	540	29,3	56,3	90,9	94,3	100	100	100
54	3 250	512	20	532	29,1	56,9	90,3	94,6	98	99	99
55	1 702	539	24	563	29,7	55,1	90,0	93,5	103	101	104
56	1 885	544	28	572	30,7	56,5	87,6	93,8	104	105	106
57	1 841	568	28	596	32,4	57,2	86,9	93,1	109	111	110
58	3 061	562	26	588	34,3	61,0	88,8	92,6	108	117	109
59	1 611	588	30	618	36,4	62,0	91,3	95,9	113	124	114
60	2 666	621	31	651	36,5	58,9	87,8	96,1	119	125	121
61	2 853	612	31	643	37,5	61,2	93,2	96,2	117	128	119
62	2 780	633	29	662	37,1	58,6	91,9	95,3	122	127	123
63	2 830	683	32	715	42,8	62,6	91,2	94,7	131	146	132
64	3 232	758	34	792	47,9	63,2	93,8	97,3	145	163	147
65*	4 004	770	42	812	54,5	70,8	96,0	97,8	148	186	150
<i>Södra Sverige (landsdel 4)</i>											
1950	83	385	13	398	23,4	60,8	83,5	96,6	79	88	78
51	876	399	15	413	22,9	57,5	93,1	97,3	82	86	81
52	340	457	21	479	25,1	54,9	91,9	95,4	94	94	94
53	1 502	488	21	509	26,6	54,3	93,6	95,2	100	100	100
54	768	485	21	506	26,3	54,1	89,9	94,2	99	99	99
55	525	471	26	497	26,9	57,0	86,1	90,6	97	101	98
56	771	505	28	533	28,4	56,3	86,2	92,1	104	107	105
57	921	522	33	554	30,3	58,1	90,8	95,1	107	114	109
58	945	530	27	557	32,6	61,5	92,1	96,5	109	123	109
59	1 124	541	27	568	33,9	62,6	91,7	96,2	111	127	112
60	773	547	23	569	33,8	61,8	95,7	96,5	112	127	112
61	1 134	596	29	625	33,7	56,5	89,9	95,4	122	127	123
62	1 090	603	29	632	37,7	62,6	93,9	95,6	124	142	124
63	1 399	631	26	657	39,3	62,3	93,9	95,2	129	148	129
64	1 724	685	30	715	45,0	65,7	93,9	96,7	140	169	140
65*	1 185	737	37	774	50,3	68,3	96,6	98,4	151	189	152

Tabell C:10 (forts.)

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1 000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Västra Sverige + Värmland (landsdel 5)</i>											
1950	944	404	19	422	23,4	58,1	94,1	95,6	73	81	72
51	636	429	22	451	24,7	57,5	92,0	94,6	77	85	77
52	931	481	21	502	27,1	56,5	90,0	91,2	86	93	86
53	1 218	557	28	584	29,0	52,1	88,7	91,5	100	100	100
54	1 353	536	22	558	27,7	51,6	91,9	94,7	96	96	96
55	1 988	534	30	564	28,7	53,7	90,1	92,8	96	99	97
56	1 459	564	30	594	31,1	55,1	88,8	92,9	101	107	102
57	1 858	596	35	631	33,8	56,6	88,4	94,0	107	117	108
58	1 245	595	36	631	37,1	62,4	90,0	96,0	107	128	108
59	2 101	602	31	633	36,1	60,0	92,6	96,6	108	124	108
60	2 025	614	38	652	35,0	56,9	93,7	96,8	110	121	112
61	2 517	651	44	695	37,6	57,7	94,6	97,5	117	130	119
62	1 902	669	45	715	39,5	59,1	90,7	96,2	120	136	122
63	2 051	689	41	729	43,0	62,4	92,5	96,1	124	148	125
64	3 029	731	48	779	48,0	65,7	95,1	96,8	131	166	133
65*	1 522	768	52	820	50,4	65,6	91,0	94,6	138	174	140
<i>Malmö (landsdel 6)</i>											
1950	106	339	27	366	22,4	66,0	100,0	100,0	69	93	71
51	83	397	33	430	24,8	62,4	90,4	100,0	81	103	83
52	397	469	27	497	25,3	54,0	92,1	94,6	95	105	96
53	798	493	25	519	24,0	48,5	88,1	92,3	100	100	100
54	578	466	29	495	25,2	54,1	88,1	94,3	95	105	95
55	749	497	27	524	27,8	55,9	88,1	94,5	101	116	101
56	562	469	27	496	26,0	55,5	80,7	91,1	95	108	96
57	355	511	20	531	27,0	52,8	95,4	96,8	104	113	102
58	462	510	25	535	32,0	62,6	94,9	97,6	103	133	103
59	1 105	536	30	566	33,8	63,0	91,6	98,4	109	141	109
60	747	544	35	579	35,9	66,0	91,0	98,0	110	150	112
61	962	549	50	600	33,6	61,1	94,0	98,0	111	140	116
62	405	560	31	592	35,1	62,5	94,3	95,3	114	146	114
63	1 061	574	29	604	36,0	62,6	87,9	93,5	116	150	116
64	715	668	41	709	47,0	70,4	92,2	94,0	135	196	137
65*	147	719	59	778	49,5	68,9	91,2	91,5	146	206	150

* Preliminära siffror.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1 000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Göteborg (landsdel 7)</i>											
1950	369	417	52	470	21,2	51,0	91,2	94,9	67	63	69
51	984	455	45	500	26,1	57,5	92,6	95,4	73	78	73
52	2 217	604	54	658	31,9	52,9	91,7	94,6	97	96	96
53	1 505	622	62	684	33,4	53,7	92,0	93,4	100	100	100
54	2 309	609	71	679	31,7	52,2	90,4	95,2	98	95	99
55	1 255	595	63	659	31,5	52,9	93,6	95,1	96	94	96
56	3 528	600	69	669	32,7	54,5	90,6	94,2	97	98	98
57	2 832	618	66	684	34,1	55,2	88,6	93,3	99	102	100
58	2 483	607	70	677	37,2	61,4	96,0	98,4	98	111	99
59	2 523	609	64	673	39,4	64,7	95,0	98,0	98	118	98
60	2 966	608	82	690	39,5	64,9	93,8	98,9	98	118	101
61	1 992	644	81	725	40,1	62,2	97,1	98,6	104	120	106
62	2 885	678	75	753	41,7	61,5	96,0	99,3	109	125	110
63	1 448	682	68	750	46,3	67,9	94,5	97,0	110	139	110
64	1 963	765	76	841	51,2	66,9	97,0	99,5	123	153	123
65*	1 377	849	83	932	61,0	71,8	97,1	99,0	136	183	136
<i>Stockholm (landsdel 8)</i>											
1950	3 100	429	33	461	24,6	57,5	92,9	95,1	72	75	74
51	853	469	44	514	31,2	66,5	85,2	89,6	79	95	82
52	6 766	587	34	621	34,9	59,5	89,0	92,3	99	107	99
53	5 555	594	34	627	32,7	55,2	89,2	92,5	100	100	100
54	6 484	603	34	637	32,7	54,3	88,5	92,9	102	100	102
55	4 519	592	31	623	33,4	56,4	89,8	94,3	100	102	99
56	5 545	589	38	626	34,0	57,8	89,8	92,7	99	104	100
57	4 705	625	37	662	36,8	59,0	88,1	94,4	105	113	106
58	3 917	637	43	680	40,7	63,7	92,6	97,2	107	124	108
59	4 794	628	49	677	44,6	70,9	93,4	97,5	106	136	108
60	3 278	646	58	704	45,3	70,2	97,1	99,4	109	139	112
61	3 992	685	62	746	45,2	66,0	92,0	97,1	115	138	119
62	3 871	731	65	797	46,4	63,5	90,0	96,6	123	142	127
63	2 457	732	76	808	51,0	69,6	91,7	95,7	123	156	129
64	4 265	803	76	879	56,1	69,9	88,0	92,7	135	172	140
65*	2 945	823	84	907	60,2	73,1	95,3	98,5	139	184	145

Tabell C:11. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus uppförda för rikskooperativa byggherrar i olika landsdelar 1950-65.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1 000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Norrland + Dalarna (landsdel 1)</i>											
1950	606	426	20	445	24,5	57,5	91,4	95,7	68	70	69
51	499	498	29	527	32,3	64,7	84,7	92,3	80	92	82
52	637	603	27	630	37,1	61,4	82,9	92,1	97	106	98
53	1 328	624	21	645	35,0	56,1	85,2	90,5	100	100	100
54	1 576	621	30	651	34,5	55,6	85,3	91,7	100	99	101
55	670	575	28	602	32,4	56,2	88,7	92,8	92	93	93
56	1 419	651	35	686	38,9	59,7	85,6	92,7	104	111	106
57	2 138	668	39	707	40,4	60,5	86,0	94,7	107	115	110
58	2 099	667	37	704	41,9	62,8	88,7	95,9	107	120	109
59	2 030	702	37	738	43,7	62,3	89,6	95,0	113	125	114
60	1 973	695	36	730	41,6	59,9	90,3	94,5	111	119	113
61	1 417	696	43	739	42,8	61,4	89,0	95,0	112	122	115
62	2 086	728	37	765	43,8	60,1	91,3	95,4	117	125	119
63	1 937	764	41	805	48,7	63,8	91,3	94,6	123	139	125
64	2 068	798	51	849	53,3	66,8	92,9	96,0	128	152	132
65*	908	866	56	922	63,9	73,8	92,0	94,4	139	183	143
<i>Mälardalen (landsdel 2)</i>											
1950	715	403	31	435	23,9	59,2	94,1	95,5	72	78	74
51	753	448	20	468	27,2	60,7	91,1	93,2	81	89	80
52	596	530	36	565	31,2	58,8	87,8	93,7	96	102	97
53	653	554	30	584	30,5	55,0	85,6	89,8	100	100	100
54	1 149	549	38	587	29,7	54,1	89,9	93,0	99	97	101
55	266	557	32	589	31,3	56,3	89,0	91,6	101	103	101
56	1 312	579	36	614	31,7	54,8	90,5	93,5	104	104	105
57	1 330	593	48	641	36,0	60,7	89,1	94,0	107	118	110
58	564	591	49	640	37,8	63,9	89,2	93,5	107	124	110
59	2 432	611	53	664	39,6	64,8	92,0	96,5	110	130	114
60	1 319	639	62	700	37,9	59,2	83,4	91,9	115	124	120
61	1 162	640	53	693	38,0	59,4	92,9	94,6	116	125	119
62	1 896	667	53	720	40,3	60,5	93,8	95,8	120	132	123
63	1 486	693	52	745	44,2	63,7	91,6	95,7	125	145	128
64	2 480	746	56	802	51,9	69,6	95,2	96,8	135	170	137
65*	1 380	751	63	814	52,9	70,5	97,7	98,3	136	173	139

* Preliminära siffror.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100			
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy	
<i>Östergötland + Småland + Blekinge (landsdel 3)</i>												
1950	345	386	21	407	21,9	56,9	95,0	97,3	91	71	72	
51	447	437	19	456	26,0	59,3	88,6	94,7	80	85	80	
52	610	515	20	535	29,9	58,1	93,0	95,7	95	97	94	
53	1 129	544	23	567	30,7	56,3	90,7	92,9	100	100	100	
54	1 894	518	26	545	28,6	55,1	90,1	92,3	95	93	96	
55	1 196	525	29	555	29,5	56,2	89,5	93,6	97	96	98	
56	1 173	543	26	569	31,3	57,5	93,2	94,4	100	102	100	
57	1 275	614	34	648	37,2	60,7	82,4	91,4	113	121	114	
58	1 060	603	31	635	38,2	63,2	88,4	95,9	111	124	112	
59	1 943	587	32	619	36,8	62,7	94,7	97,4	108	120	109	
60	1 313	601	38	639	37,6	62,6	90,3	95,5	111	122	113	
61	1 570	627	37	664	38,2	60,9	92,4	96,7	115	124	117	
62	1 583	630	40	671	38,3	60,8	91,7	94,2	116	125	118	
63	1 493	678	47	725	43,2	63,7	92,9	95,2	125	141	128	
64	1 745	716	48	764	47,7	66,6	96,2	97,3	132	155	135	
65*	682	825	49	874	59,6	72,2	95,6	97,5	152	194	154	
<i>Södra Sverige (landsdel 4)</i>												
1950	228	366	12	378	23,0	62,7	96,2	97,5	71	83	71	
51	325	388	17	405	23,8	61,3	91,9	95,6	76	86	76	
52	531	488	18	507	29,7	60,8	92,0	93,1	95	107	95	
53	741	513	18	531	27,8	54,2	92,1	94,7	100	100	100	
54	915	486	25	511	27,5	56,6	88,3	91,8	95	99	96	
55	415	499	22	521	28,4	57,0	93,1	95,5	97	102	98	
56	520	485	19	504	28,8	59,3	91,9	92,6	95	104	95	
57	869	523	30	553	33,3	63,8	89,3	93,4	102	120	104	
58	720	538	24	562	33,0	61,3	92,9	95,5	105	119	106	
59	801	568	35	603	35,4	62,4	93,0	96,5	111	127	114	
60	705	553	30	583	36,4	65,9	95,8	97,0	108	131	110	
61	938	591	38	629	37,0	62,7	87,5	95,1	115	133	118	
62	473	558	27	586	37,3	66,8	93,5	93,5	109	134	110	
63	696	622	31	653	39,9	64,2	93,3	95,6	121	144	123	
64	1 204	690	39	729	46,4	67,3	95,5	97,4	135	167	137	
65*	260	727	57	784	49,2	67,7	94,4	97,2	142	177	148	

Tabell C:11 (forts.)

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Västra Sverige + Värmland (landsdel 5)</i>											
1950	208	382	21	403	24,3	63,6	90,1	97,3	67	80	67
51	469	454	25	478	27,4	60,4	87,1	94,5	80	90	80
52	641	497	25	522	29,8	59,9	86,1	91,7	88	98	87
53	654	568	31	600	30,5	53,6	84,6	91,4	100	100	100
54	1 204	560	32	592	31,5	56,3	92,2	93,7	99	103	99
55	707	545	26	571	30,7	56,3	87,7	91,7	96	101	95
56	1 368	593	30	623	33,8	57,0	87,7	94,0	104	111	104
57	1 763	594	39	633	35,9	60,5	90,0	94,4	105	118	106
58	1 425	604	41	645	37,7	62,6	90,5	96,5	106	124	108
59	1 688	612	34	646	37,9	61,9	89,4	96,1	108	124	108
60	1 649	612	37	649	37,5	61,4	92,7	96,8	108	123	108
61	974	617	42	659	38,9	63,1	91,0	94,7	109	128	110
62	1 459	670	43	713	41,6	62,0	88,5	93,7	118	136	119
63	973	671	37	708	42,6	63,5	89,5	94,3	118	140	118
64	2 195	717	51	768	46,5	64,9	93,8	96,0	126	152	128
65*	1 142	783	57	840	55,6	71,0	94,7	96,3	138	182	140
<i>Malmö (landsdel 6)</i>											
1950	474	353	27	380	21,9	62,0	97,6	97,8	71	77	73
51	300	369	28	397	20,9	56,6	95,9	95,9	74	73	76
52	803	440	26	467	26,0	58,9	96,2	98,9	88	91	89
53	549	499	24	523	28,5	57,1	92,0	94,4	100	100	100
54	1 458	467	28	494	28,0	60,1	89,8	94,2	94	98	94
55	863	495	31	526	30,4	61,2	93,1	96,7	99	107	101
56	552	500	22	522	31,1	62,1	91,1	93,7	100	109	100
57	753	502	31	533	29,2	58,1	86,1	91,1	101	102	102
58	1 135	525	30	555	34,1	64,9	94,1	97,0	105	120	106
59	971	506	30	536	33,6	66,5	96,4	98,8	101	118	102
60	772	530	30	560	33,9	64,0	96,8	98,7	106	119	107
61	838	562	34	596	35,0	62,4	97,0	99,0	113	123	114
62	662	544	40	584	34,1	62,8	91,0	95,1	109	120	112
63	715	565	30	595	39,6	70,1	97,0	97,0	113	139	114
64	1 200	605	63	668	44,4	73,4	91,6	93,3	121	156	128
65*	1 232	634	71	705	51,4	81,1	99,1	99,1	127	180	135

* Preliminära siffror.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1 000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Göteborg (landsdel 7)</i>											
1950	603	459	55	514	26,9	58,6	96,3	97,6	75	81	76
51	375	412	44	456	23,1	56,2	95,2	96,2	67	69	68
52	105	623	47	670	38,7	62,1	88,7	93,7	102	116	100
53	767	612	60	673	33,3	54,3	90,6	93,2	100	100	100
54	819	582	61	643	31,1	53,4	92,3	93,9	95	93	96
55	532	565	69	634	31,3	55,3	96,7	97,4	92	94	94
56	773	574	71	645	33,5	58,5	94,2	95,5	94	101	96
57	1 137	618	67	684	37,4	60,6	92,1	94,3	101	112	102
58	779	623	88	711	41,8	67,2	96,6	99,2	102	126	106
59	1 382	602	63	665	38,0	63,0	92,4	94,1	98	114	99
60	1 487	620	67	687	40,0	64,6	95,3	98,2	101	120	102
61	2 406	652	89	741	43,1	66,1	94,4	97,6	107	129	110
62	777	668	71	739	42,5	63,6	92,9	96,4	109	128	110
63	867	680	76	756	42,9	63,1	97,5	98,8	111	128	112
64	1 564	808	71	879	58,8	72,8	95,7	98,3	132	177	131
65*	1 015	873	77	950	66,2	75,8	93,7	94,7	143	199	141
<i>Stockholm (landsdel 8)</i>											
1950	580	456	65	521	30,7	67,2	93,0	98,0	71	83	74
51	551	509	60	569	30,8	60,5	85,2	89,7	79	83	81
52	414	684	32	717	37,5	54,9	89,4	91,6	107	102	102
53	499	641	62	703	36,9	57,5	78,8	88,2	100	100	100
54	1 358	611	41	652	37,5	61,3	90,2	95,0	95	102	93
55	1 682	603	31	635	36,9	61,2	85,2	91,5	94	100	90
56	1 208	633	45	679	38,1	60,2	92,4	95,0	99	103	97
57	1 353	663	36	699	43,7	65,9	93,7	97,8	103	118	99
58	790	662	49	711	47,4	71,5	87,6	97,0	103	128	101
59	2 445	685	40	724	47,0	68,6	91,7	96,9	107	127	103
60	1 816	659	59	717	45,9	69,8	96,7	98,4	103	124	102
61	1 056	790	79	870	48,8	61,7	86,8	93,8	123	132	124
62	2 184	716	69	785	48,2	67,4	92,9	96,5	112	131	112
63	2 485	713	67	780	50,3	70,6	91,9	94,7	111	136	111
64	2 048	797	75	872	62,1	77,9	94,4	97,0	124	168	124
65*	580	834	79	913	59,1	70,9	96,7	99,4	130	160	130

Tabell C:12. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus uppförda för övriga kooperativa byggherrar i olika landsdelar 1950-65.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Norrland + Dalarna (landsdel 1)</i>											
1950	747	428	18	446	25,9	60,5	94,6	97,1	73	79	73
51	490	480	21	500	32,8	68,4	91,5	93,0	82	100	82
52	917	546	21	567	31,0	56,7	90,8	91,8	93	95	93
53	811	585	23	608	32,8	56,0	88,9	92,2	100	100	100
54	1 115	576	22	599	35,1	60,9	89,3	91,9	98	107	99
55	570	583	28	611	35,1	60,2	81,7	90,6	100	107	100
56	1 390	621	31	652	39,7	63,8	86,4	91,4	106	121	107
57	1 424	626	35	661	39,5	63,0	88,1	93,4	107	120	109
58	1 422	686	35	721	43,6	63,6	88,1	95,0	117	133	119
59	1 992	650	34	684	38,9	59,9	92,9	95,5	111	119	113
60	1 264	663	41	705	41,5	62,6	87,9	94,3	113	127	116
61	1 076	695	50	744	43,9	63,2	89,7	94,9	119	134	122
62	954	701	45	746	44,3	63,3	92,0	94,2	120	135	123
63	657	725	46	771	45,9	63,3	89,3	95,1	124	140	127
64	709	757	60	817	51,6	68,1	93,9	97,2	129	157	134
65*	302	811	57	868	55,2	68,1	92,6	95,6	139	168	143
<i>Mälardalen (landsdel 2)</i>											
1950	377	409	16	425	24,4	59,8	98,4	98,6	70	78	70
51	858	429	23	452	25,0	58,4	91,3	94,2	73	80	74
52	957	526	22	548	30,2	57,3	91,2	92,4	90	97	90
53	792	586	24	610	31,1	53,0	91,0	92,3	100	100	100
54	1 178	558	30	588	30,7	54,9	87,1	89,9	95	99	96
55	631	565	26	591	35,1	62,1	87,9	89,4	96	113	97
56	626	565	29	595	33,7	59,7	88,8	91,7	96	108	98
57	1 274	580	40	620	37,5	64,6	81,3	90,1	99	121	102
58	1 151	604	40	644	38,4	63,6	88,2	93,6	103	123	106
59	1 337	600	38	637	37,4	62,3	84,9	93,8	102	120	104
60	1 415	609	41	650	35,7	58,7	93,4	96,2	104	115	107
61	1 019	617	39	656	38,2	61,9	94,9	96,4	105	123	108
62	907	660	46	706	41,4	62,8	92,1	95,7	113	133	116
63	647	694	57	750	46,3	66,8	90,4	94,0	118	149	123
64	1 046	701	66	767	49,9	71,2	93,1	95,6	120	160	126
65*	493	738	75	813	58,1	78,7	92,4	96,1	126	187	133

* Preliminära siffror.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Östergötland + Småland + Blekinge (landsdel 3)</i>											
1950	191	357	16	373	22,2	62,3	92,9	94,1	67	68	66
51	223	428	30	458	31,8	74,4	91,7	94,6	80	97	82
52	653	488	17	505	30,0	61,4	93,4	94,8	91	92	90
53	248	535	26	561	32,7	61,2	91,9	92,9	100	100	100
54	696	526	29	556	31,8	60,5	88,2	95,1	98	97	99
55	608	518	27	545	33,2	64,1	88,5	92,3	97	102	97
56	884	527	29	556	33,0	62,6	91,7	93,0	99	101	99
57	619	545	26	571	34,5	63,3	89,5	93,7	102	106	102
58	696	607	41	648	39,5	65,0	85,6	95,3	113	121	116
59	682	576	35	611	34,8	60,5	90,0	94,7	108	106	109
60	376	607	51	658	34,7	57,2	93,8	98,0	113	106	117
61	609	613	60	672	38,4	62,6	84,5	97,1	115	117	120
62	360	645	45	689	41,7	64,5	95,1	96,1	121	128	123
63	424	672	52	723	45,9	68,3	94,2	94,7	126	140	129
64	488	699	45	744	46,5	66,5	95,9	98,4	131	142	133
65*	466	729	59	788	48,4	66,4	94,8	96,5	136	148	140
<i>Södra Sverige (landsdel 4)</i>											
1950	60	391	16	407	20,1	51,3	100,0	100,0	77	65	78
51	124	444	18	462	28,5	64,3	91,9	94,3	88	92	89
52	189	478	18	496	25,8	53,9	93,5	94,0	94	83	95
53	145	507	16	522	31,1	61,4	87,7	92,7	100	100	100
54	171	474	23	497	33,1	69,8	93,7	95,3	94	106	95
55	199	509	27	537	34,0	66,6	89,6	93,8	100	109	103
56	456	593	22	525	30,1	59,8	89,1	92,6	99	97	101
57	424	492	27	519	33,3	67,8	90,1	93,3	97	107	99
58	518	522	28	550	33,0	63,2	92,6	94,5	103	106	105
59	316	544	26	570	32,7	60,1	88,5	93,9	107	105	109
60	194	541	31	571	36,0	66,5	97,9	98,2	107	116	109
61	159	594	34	628	37,2	62,6	94,0	97,6	117	120	120
62	151	633	48	680	35,8	56,7	96,3	97,3	125	115	130
63	96	647	21	668	42,8	66,1	91,8	91,8	128	138	128
64	64	672	55	727	47,7	71,0	99,7	99,7	133	153	139
65*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Tabell C:12 (forts.)

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1 000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Västra Sverige + Värmland (landsdel 5)</i>											
1950	296	406	20	426	26,2	64,5	98,9	98,9	72	90	72
51	312	438	20	458	25,8	58,9	94,4	94,8	78	89	78
52	356	517	23	541	27,0	52,3	93,1	94,7	92	93	92
53	259	564	26	590	29,0	51,4	89,5	91,2	100	100	100
54	660	552	31	583	31,1	56,4	90,1	92,4	98	107	99
55	614	549	31	580	32,7	59,5	87,8	90,0	97	113	98
56	929	561	35	596	35,9	63,8	88,1	91,9	100	124	101
57	903	566	46	612	36,7	64,8	89,3	93,7	100	127	104
58	855	590	36	626	35,2	59,7	89,1	94,7	105	121	106
59	404	643	52	695	40,2	62,5	93,6	97,5	114	139	118
60	1 193	609	38	647	35,8	58,7	94,9	97,1	108	123	110
61	266	668	48	716	40,0	59,8	86,8	95,2	118	138	121
62	201	673	46	720	44,3	65,7	89,5	94,1	119	153	122
63	268	716	58	774	47,3	66,1	87,5	94,9	127	163	131
64	220	712	57	769	45,7	64,2	93,9	95,2	126	158	130
65*	299	849	56	905	53,1	62,5	97,6	98,4	151	183	153
<i>Malmö (landsdel 6)</i>											
1950	124	348	21	369	20,4	58,7	94,8	97,2	67	92	68
51	67	402	18	420	25,2	62,6	98,2	98,2	78	114	77
52	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
53	42	518	24	543	22,2	42,9	97,0	97,0	100	100	100
54	93	474	17	491	26,0	54,9	91,0	91,0	92	117	90
55	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
56	108	500	25	525	29,7	59,3	90,2	94,4	97	134	97
57	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
58	(18)	(523)	(15)	(538)	(29,6)	(56,5)	(91,9)	(91,9)	(101)	(133)	(99)
59	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
60	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
61	83	559	29	588	—	53,6	96,4	96,4	108	135	108
62	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
63	304	566	27	594	—	66,8	88,3	91,4	109	107	109
64	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
65*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

* Preliminära siffror.

Anm.: Siffror inom parentes avser begränsat antal lägenheter (mindre än 25).

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Göteborg (landsdel 7)</i>											
1950	248	423	44	467	21,7	51,5	93,7	96,8	74	67	80
51	70	465	25	490	28,0	60,1	94,8	94,8	81	86	84
52	(20)	(507)	(16)	(523)	(23,7)	(46,8)	(78,9)	(78,9)	(89)	(73)	(90)
53	34	571	11	582	32,4	56,8	94,9	94,9	100	100	100
54	25	536	16	552	31,9	59,4	89,5	89,5	94	98	95
55	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
56	425	604	61	665	39,8	65,8	93,0	93,7	106	123	114
57	38	525	32	558	42,0	80,0	91,3	91,3	92	130	96
58	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
59	153	610	57	666	41,3	67,9	98,2	98,2	107	127	114
60	80	748	72	820	56,1	68,9	69,4	97,8	131	159	141
61	80	619	34	654	44,4	71,7	98,9	98,9	108	137	112
62	83	672	63	735	46,0	68,5	97,4	100,0	118	142	126
63	300	673	52	726	40,5	60,2	87,2	99,1	118	125	125
64	32	790	57	847	37,1	46,9	94,3	95,9	138	115	146
65*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<i>Stockholm (landsdel 8)</i>											
1950	130	428	28	456	22,1	51,6	93,1	95,2	66	52	67
51	81	489	86	576	40,9	83,6	85,4	93,1	76	96	85
52	850	565	42	607	36,4	64,4	85,9	88,4	88	85	89
53	186	645	36	681	42,8	66,3	91,6	92,9	100	100	100
54	292	632	47	679	46,3	73,3	87,2	88,2	98	108	100
55	296	596	51	647	37,3	62,6	82,2	85,4	92	87	95
56	551	641	57	698	43,2	67,4	85,2	91,4	99	101	102
57	1 004	629	52	681	40,0	63,5	91,5	95,3	98	93	100
58	1 018	641	57	699	46,8	73,1	93,5	96,2	99	109	103
59	1 412	701	56	757	46,7	67,2	93,4	97,4	109	109	111
60	1 476	677	58	735	42,2	62,5	94,7	97,9	105	99	108
61	1 093	689	61	750	50,2	72,9	94,9	96,4	107	117	110
62	1 351	714	64	778	46,4	64,9	88,7	94,6	111	108	114
63	2 053	728	58	786	51,1	70,2	93,9	96,9	113	119	115
64	854	772	67	839	52,1	67,5	93,7	98,3	120	122	123
65*	122	850	68	918	52,3	61,5	97,8	99,2	132	122	135

Tabell C: 13. Priser för nybyggda statsbelånade flerfamiljshus uppförda för enskilda byggherrar i olika landsdelar 1950-65.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Norrland + Dalarna (landsdel 1)</i>											
1950	981	424	20	444	26,1	61,5	93,6	98,2	68	69	67
51	1 332	463	17	480	28,2	60,9	86,9	91,3	74	75	73
52	1 042	572	24	596	33,9	59,3	81,7	90,9	91	90	90
53	1 033	626	36	662	37,7	60,3	69,9	85,2	100	100	100
54	1 296	569	32	601	34,4	60,4	79,2	87,2	41	91	91
55	1 329	617	35	652	36,5	59,1	75,3	87,5	99	97	98
56	1 635	626	41	667	38,5	61,5	77,6	89,2	100	102	101
57	1 467	649	40	689	41,9	64,5	71,7	87,8	104	111	104
58	1 248	656	41	697	43,0	65,5	70,2	86,7	105	114	105
59	1 096	668	37	705	43,3	64,9	80,7	92,0	107	115	106
60	1 388	697	47	744	43,6	62,6	75,4	92,1	111	116	112
61	1 209	717	42	759	44,5	62,0	83,1	93,7	115	118	115
62	1 528	741	41	782	47,9	64,6	83,2	92,9	118	127	118
63	2 381	770	44	814	48,2	62,6	86,2	92,7	123	128	123
64	1 687	768	51	819	51,8	67,4	88,7	92,9	123	137	124
65*	760	885	46	931	62,8	71,0	91,7	96,3	141	167	141
<i>Mälardalen (landsdel 2)</i>											
1950	1 789	397	28	424	24,4	61,6	94,6	97,3	74	84	75
51	1 299	440	25	465	26,5	60,2	90,3	93,1	82	91	82
52	1 228	530	27	557	30,0	56,6	83,2	89,3	99	103	98
53	1 080	538	28	566	29,0	54,0	83,8	89,2	100	100	100
54	2 043	532	41	573	31,9	59,9	82,1	88,2	99	110	101
55	1 788	549	46	596	33,7	61,3	82,6	89,2	102	116	105
56	2 156	560	41	601	34,6	61,9	81,3	90,0	104	119	106
57	2 245	581	43	625	36,8	63,2	87,1	91,7	108	127	110
58	1 834	578	46	624	36,4	63,0	84,9	91,5	108	126	110
59	2 266	601	56	657	38,2	63,5	85,6	94,3	112	132	116
60	1 297	617	56	673	39,5	64,0	85,7	94,3	115	136	119
61	2 009	637	62	699	39,1	61,4	87,1	94,1	118	135	123
62	2 012	678	63	741	42,0	62,0	88,6	95,1	126	145	131
63	1 579	705	60	765	46,4	65,8	89,1	94,3	131	160	135
64	1 728	722	69	791	50,1	69,4	90,5	94,7	134	173	140
65*	666	715	75	790	53,8	75,3	94,6	96,3	133	186	140

* Preliminära siffror.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Östergötland + Småland + Blekinge (landsdel 3)</i>											
1950	565	376	18	394	22,4	59,6	96,7	98,7	73	74	73
51	641	425	19	444	25,4	59,9	92,4	94,7	82	84	82
52	646	506	24	530	31,2	61,6	83,4	92,5	98	103	98
53	876	517	24	541	30,3	58,5	87,3	92,0	100	100	100
54	1 332	503	30	534	30,6	60,7	86,6	92,4	97	101	99
55	964	505	31	536	30,1	59,4	82,8	90,7	98	99	99
56	1 082	533	36	569	33,1	62,1	79,1	91,5	103	109	105
57	1 668	555	40	595	37,5	67,5	81,7	91,0	107	124	110
58	1 324	577	47	625	38,9	67,3	78,2	90,9	112	128	116
59	1 408	572	41	613	36,5	63,8	85,2	92,9	111	120	113
60	1 365	600	48	648	37,8	63,0	85,6	93,0	116	125	120
61	1 076	621	36	657	38,0	61,2	86,2	92,2	120	125	121
62	1 267	653	48	702	41,2	63,0	86,0	91,9	126	136	130
63	928	705	53	759	45,4	64,4	92,1	95,0	136	150	140
64	772	750	52	802	50,6	67,5	83,1	89,8	145	167	148
65*	481	765	59	824	53,1	69,4	90,5	95,0	148	175	152
<i>Södra Sverige (landsdel 4)</i>											
1950	622	367	20	387	22,3	60,8	92,8	98,2	73	84	74
51	482	420	21	442	25,0	59,5	94,0	96,1	84	94	84
52	642	480	20	501	30,7	64,0	94,9	96,2	96	116	96
53	966	502	23	524	26,5	52,9	88,7	94,3	100	100	100
54	922	507	30	537	31,9	62,9	81,8	92,4	101	120	102
55	1 016	487	27	514	30,2	62,0	86,8	92,6	97	114	98
56	961	495	31	526	31,3	63,4	84,0	92,5	99	118	100
57	823	503	34	537	33,1	66,0	81,4	90,1	100	125	102
58	435	543	44	587	40,0	73,7	83,4	94,5	108	151	112
59	797	522	36	558	34,5	66,0	86,4	92,9	104	130	106
60	893	540	41	581	36,9	68,3	87,4	94,1	108	139	111
61	717	550	42	592	37,5	68,1	86,5	93,8	110	142	113
62	1 208	604	43	646	42,2	69,9	90,3	95,8	120	159	123
63	746	634	46	680	41,9	66,1	89,0	94,5	126	158	130
64	819	684	51	735	43,0	62,9	90,9	93,7	136	162	140
65*	477	751	54	805	53,8	71,7	92,7	96,8	150	203	154

Tabell C:13 (forts.)

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1 000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100			
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy	
<i>Västra Sverige + Värmland (landsdel 5)</i>												
1950	638	397	21	418	21,6	54,5	94,4	97,0	71	69	71	
51	645	441	35	477	27,1	61,5	85,1	90,6	79	87	81	
52	1 160	556	26	582	31,2	56,1	85,2	91,8	100	100	99	
53	1 176	558	29	587	31,2	55,9	87,8	92,1	100	100	100	
54	883	546	40	586	31,7	58,0	79,9	88,8	98	102	100	
55	994	557	37	595	30,5	54,8	79,1	87,7	100	98	101	
56	973	544	30	574	32,2	59,2	81,6	88,2	98	103	98	
57	961	572	39	610	37,5	65,6	84,7	91,6	103	120	104	
58	588	632	56	688	39,9	63,3	79,1	92,3	113	128	117	
59	676	585	41	627	37,6	64,3	83,4	92,4	105	121	107	
60	834	596	46	642	36,7	61,6	86,8	93,3	107	118	109	
61	862	641	41	682	40,2	62,6	88,7	94,0	115	129	116	
62	843	655	50	705	43,4	66,2	84,7	91,4	117	139	120	
63	638	701	44	745	46,6	66,5	83,2	92,0	126	149	127	
64	604	712	48	760	49,1	69,0	91,5	94,7	128	157	129	
65*	450	753	57	810	55,0	73,1	87,6	93,0	135	176	138	
<i>Malmö (landsdel 6)</i>												
1950	164	333	34	367	24,0	72,1	90,3	93,4	71	103	73	
51	89	379	33	412	29,8	78,6	97,1	97,6	81	128	82	
52	202	454	33	487	32,3	71,3	92,9	94,3	96	139	97	
53	654	471	30	501	23,2	49,2	87,7	92,5	100	100	100	
54	593	447	35	482	31,2	69,7	94,6	97,9	95	134	96	
55	377	433	34	468	29,8	68,9	82,0	91,2	92	128	93	
56	674	468	33	502	33,2	70,9	88,3	92,7	99	143	100	
57	577	536	37	573	32,7	61,0	76,4	86,7	114	141	114	
58	37	561	54	615	35,4	63,1	82,5	93,1	119	153	123	
59	944	517	35	552	31,8	61,5	89,3	96,7	110	137	110	
60	382	523	29	552	31,1	59,5	95,4	95,6	111	134	110	
61	30	599	67	666	46,7	77,9	75,2	92,7	127	201	133	
62	311	583	37	620	36,2	62,1	94,3	94,3	124	156	124	
63	456	615	24	639	39,1	63,5	93,7	95,6	131	169	128	
64	1 027	654	56	710	44,2	67,6	93,5	96,3	139	191	142	
65*	240	679	67	746	47,2	69,5	85,8	90,1	144	203	149	

* Preliminära siffror.

År	Antal lägenheter	Bp/Hy (kr/m ²)	Tp/Hy (kr/m ²)	Pp/Hy (kr/m ²)	Bp/Lgt (1000 kr)	Bly/Lgt (m ²)	Bly/Hy (%)	Ly/Hy (%)	Index 1953 = 100		
									Bp/Hy	Bp/Lgt	Pp/Hy
<i>Göteborg (landsdel 7)</i>											
1950	712	446	44	491	25,3	56,5	95,3	98,6	79	80	81
51	207	465	42	507	27,0	57,9	92,3	94,4	82	85	83
52	852	567	47	614	27,9	49,2	89,9	94,9	101	88	101
53	410	564	45	609	31,8	56,4	89,9	94,1	100	100	100
54	812	586	62	648	32,2	54,9	92,8	94,9	104	101	106
55	1 061	587	68	655	33,2	56,6	89,9	93,9	104	104	108
56	158	615	77	692	36,5	59,3	78,6	91,0	109	115	114
57	1 087	599	86	686	38,4	64,1	89,9	94,5	106	121	113
58	694	606	91	697	39,2	64,8	85,1	92,9	107	123	114
59	758	639	101	740	40,6	63,6	83,7	97,4	113	128	122
60	779	641	92	733	41,8	65,3	89,8	96,4	114	131	120
61	1 436	668	82	750	42,7	64,0	91,5	97,5	118	134	123
62	907	740	124	865	53,2	71,9	72,8	94,0	131	167	142
63	1 181	724	96	820	55,0	76,0	91,7	96,4	128	173	135
64	1 341	815	102	917	59,5	73,0	83,3	97,6	145	187	151
65*	1 740	880	129	1 009	61,2	69,6	90,8	96,0	156	192	166
<i>Stockholm (landsdel 8)</i>											
1950	915	464	58	521	30,5	65,9	93,7	96,7	75	87	78
51	1 120	505	54	559	32,3	64,0	86,6	93,3	82	92	83
52	1 612	601	44	645	35,3	58,8	88,0	91,4	98	101	96
53	2 554	616	56	672	35,1	56,9	87,2	93,3	100	100	100
54	2 765	591	47	637	35,9	60,8	85,1	91,2	96	102	95
55	2 728	593	42	636	36,8	61,9	86,7	92,1	96	105	95
56	3 217	636	54	690	38,7	60,8	81,4	90,6	103	110	103
57	2 499	603	44	647	39,5	65,4	83,8	92,0	98	113	96
58	2 679	639	63	702	44,8	70,0	88,5	95,2	104	128	104
59	2 709	642	64	706	49,0	76,2	87,9	95,5	104	140	105
60	2 147	656	65	722	49,1	74,9	87,6	96,4	107	140	107
61	1 456	702	68	770	48,9	69,7	92,6	97,3	114	139	115
62	1 776	706	77	783	48,0	67,9	89,0	95,8	115	137	117
63	790	718	73	791	51,1	71,1	93,6	99,1	117	146	118
64	602	767	79	846	54,1	71,0	92,0	97,6	125	155	126
65*	264	857	98	955	65,4	76,3	95,1	95,7	139	186	142

Tabell C:14. Standardberäknad utveckling av byggnadspriset per m² hyresyta (Bp/Hy) inom olika byggherrekategorier i hela landet 1950-65.

(Laspeyres kedjeindex standardiserat med hänsyn till landsdel och hushöjd)
Index 1953 = 100

År	Ovägt	Laspeyres index totalt	Effekten av produktionens förskjutning mellan		
			landsdelar	hus av olika höjd	»Ren» prisförändring
<i>Kommunala byggherrar</i>					
1950	72,7	71,6	95,6	98,9	73,6
51	75,5	75,1	97,0	98,9	78,3
52	97,5	97,2	103,0	99,8	94,5
53	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
54	100,2	100,4	99,8	99,8	100,7
55	100,0	100,2	99,3	99,3	101,6
56	103,2	103,2	101,0	99,3	102,9
57	108,0	108,0	101,5	99,8	106,6
58	106,9	107,1	100,9	99,1	107,1
59	107,8	108,2	101,0	99,1	108,1
60	110,3	110,7	100,9	99,1	110,7
61	115,6	116,1	100,9	99,4	115,7
62	119,9	120,0	101,2	99,3	119,4
63	123,9	124,6	100,7	99,6	124,2
64	134,4	134,8	101,0	99,8	133,7
65*	141,1	141,4	101,4	99,8	139,7
<i>Rikskooperativa byggherrar</i>					
1950	71,8	70,5	101,4	99,3	70,0
51	78,4	77,7	99,8	100,2	77,7
52	92,3	94,9	100,5	100,2	94,2
53	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
54	95,5	96,7	100,0	100,5	96,2
55	96,3	97,0	100,7	100,9	95,5
56	101,9	102,6	100,0	100,7	101,9
57	106,3	107,0	99,1	100,9	107,1
58	106,3	107,4	99,4	100,7	107,2
59	108,7	109,3	99,7	100,4	109,2
60	109,2	110,3	99,9	100,2	110,2
61	113,6	114,9	97,2	100,6	117,6
62	116,7	117,7	97,6	101,6	118,7
63	120,5	122,5	98,1	101,6	122,9
64*	129,4	130,8	96,5	101,2	133,9
65*	135,8	137,7	94,9	101,5	143,0

* Preliminära siffror.

År	Ovägt	Laspeyres index totalt	Effekten av produktionens förskjutning mellan		
			landsdelar	hus av olika höjd	»Ren» pris- förändring
<i>Övriga kooperativa byggherrar</i>					
1950	70,9	72,6	103,4	101,2	69,3
51	77,5	79,3	100,7	100,8	78,1
52	92,0	92,6	100,3	100,0	92,2
53	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
54	96,7	96,6	99,3	100,0	97,2
55	96,2	95,9	98,0	100,0	97,8
56	100,5	100,0	99,1	100,0	100,9
57	101,7	101,0	99,9	100,0	101,1
58	108,1	107,2	99,8	100,2	107,3
59	110,2	109,8	100,7	100,3	108,7
60	110,6	111,0	101,0	100,0	109,9
61	113,7	114,8	100,1	99,6	115,2
62	119,2	120,4	100,7	100,0	119,6
63	121,7	124,3	100,6	100,0	123,6
64	126,7	127,8	97,9	100,3	130,2
65*	134,0	137,5	100,6	99,4	137,6
<i>Enskilda byggherrar</i>					
1950	72,1	71,7	99,7	98,8	72,7
51	80,2	79,7	100,4	99,5	79,9
52	97,0	96,5	100,4	99,5	96,7
53	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
54	96,3	95,9	98,9	100,0	97,0
55	98,6	97,5	99,4	100,0	98,1
56	101,9	101,5	99,4	101,4	100,7
57	103,0	102,6	99,6	101,6	101,4
58	107,9	107,3	100,6	101,7	104,8
59	106,7	106,8	98,3	101,2	107,2
60	110,6	109,9	99,6	101,4	108,8
61	115,5	114,6	99,9	101,4	113,2
62	120,6	119,7	99,2	101,4	119,0
63	126,3	125,1	98,6	101,0	125,6
64	130,9	128,3	96,3	101,0	132,0
65*	143,4	142,1	98,6	101,6	141,8

Tabell C:15. Byggnadspriset per m² hyresyta (Bp/Hy) inom olika byggherrekategorier och för hus av olika höjd i olika landsdelar, vägt genomsnitt 1950-65.

Index Bp/Hy i respektive landsdel = 100

Byggherrekategori	Låghus	Höghus	Blandad produktion	Totalt
<i>Norrland + Dalarna (landsdel 1)</i>				
Kommunala	99,7	101,4	100,1	99,9
Rikskooperativa	101,4	101,1	103,2	101,8
Övriga kooperativa	97,7	99,4	98,2	97,9
Enskilda	99,8	100,7	102,0	100,2
Samtliga	99,8	100,9	100,9	100,1
<i>Mälardalen (landsdel 2)</i>				
Kommunala	98,9	100,9	101,5	99,9
Rikskooperativa	100,6	100,8	102,0	101,0
Övriga kooperativa	99,0	96,1	103,7	99,8
Enskilda	98,3	103,1	101,4	99,5
Samtliga	99,0	101,1	101,8	99,9
<i>Östergötland + Småland + Blekinge (landsdel 3)</i>				
Kommunala	99,7	100,6	99,5	99,7
Rikskooperativa	101,3	98,2	102,6	101,4
Övriga kooperativa	97,8	102,2	102,2	99,3
Enskilda	99,0	101,3	101,7	99,6
Samtliga	99,7	100,5	100,8	100,0
<i>Södra Sverige (landsdel 4)</i>				
Kommunala	99,9	99,9	99,7	99,9
Rikskooperativa	99,6	103,8	102,7	100,5
Övriga kooperativa	100,6	97,2	102,3	100,6
Enskilda	99,8	99,4	100,0	99,8
Samtliga	99,9	100,1	100,6	100,1
<i>Västra Sverige + Värmland (landsdel 5)</i>				
Kommunala	99,2	100,4	100,8	99,7
Rikskooperativa	99,7	102,6	101,9	100,4
Övriga kooperativa	100,3	103,6	98,9	100,3
Enskilda	98,5	104,2	104,1	99,9
Samtliga	99,3	102,2	101,3	100,0
<i>Malmö (landsdel 6)</i>				
Kommunala	102,0	103,0	99,7	101,2
Rikskooperativa	103,1	96,5	98,1	99,4
Övriga kooperativa	102,7	—	98,4	100,0
Enskilda	99,0	99,0	102,4	100,0
Samtliga	101,8	98,7	99,2	100,0
<i>Göteborg (landsdel 7)</i>				
Kommunala	98,9	97,7	102,1	99,5
Rikskooperativa	100,3	97,1	100,2	99,5
Övriga kooperativa	98,5	101,9	103,7	99,5
Enskilda	99,1	104,0	109,3	101,5
Samtliga	99,2	99,7	101,8	100,0
<i>Stockholm (landsdel 8)</i>				
Kommunala	97,9	99,8	99,3	98,9
Rikskooperativa	100,9	102,3	104,2	102,5
Övriga kooperativa	100,9	98,1	102,6	100,9
Enskilda	97,7	101,3	101,6	100,0
Samtliga	98,7	100,6	100,7	100,0

Tabell C: 16. *Byggindex för flerfamiljshus och konsumentprisindex 1950-65.*

Index 1953 = 100

År	Försäkringsbolagens byggnadskostnads- index	Centralbyråns byggnadskostnads- index	Bostadsstyrelsens »värderings- index»	Konsument- prisindex
1950		76	78	79
51		93	91	91
52	97	101	101	98
53	100	100	100	100
54	98	99	99	101
55	98	102	100	104
56	102	107	102	109
57	108	110	104	114
58	112	112	104	118
59	112	113	104	120
60	121	120	108	125
61	126	124	110	127
62	131	129	113	133
63	135	135	117	137
64	148	141	121	141
65	161	150	126	148

Tabell C:17. Förhållandet mellan byggnadspriskoefficient och bostadsstyrelsens byggnadskostnadscoefficient i A-regioner, vägt genomsnitt 1960-63.

Bostadsstyrelsens Bkk i respektive region = 100

Region	Genomsnitt	Region	Genomsnitt
1 Stockholm	98,9	47 Ulricehamn	100,3
2 Södertälje	96,9	48 Alingsås	104,1
3 Norrtälje	95,9	49 Mariestad	99,1
4 Uppsala	97,4	50 Skövde	98,1
5 Enköping	96,1	51 Falköping	103,4
6 Nyköping	95,7	52 Skara	94,1
7 Eskilstuna	99,4	53 Lidköping	96,5
8 Katrineholm	96,2	54 Vara	99,9
9 Linköping	95,0	55 Karlstad	97,8
10 Norrköping	94,7	56 Kristinehamn	98,5
11 Motala	96,0	57 Arvika	95,9
12 Mjölby	91,6	58 Säffle-Åmål	95,0
13 Jönköping	99,8	59 Örebro	93,2
14 Värnamo	98,8	60 Hallsberg-Kumla	101,2
15 Eksjö-Nässjö	93,3	61 Karlskoga	98,3
16 Tranås	98,8	62 Lindsberg	95,7
17 Vetlanda	99,8	63 Västerås	100,0
18 Växjö	98,6	64 Sala	97,9
19 Ljungby	99,8	65 Fagersta	100,0
20 Älmhult	95,5	66 Köping	97,3
21 Kalmar	99,5	67 Falun	94,3
22 Nybro	93,1	68 Borlänge	95,8
23 Oskarshamn	96,0	69 Ludvika	98,1
24 Västervik	93,8	70 Avesta	98,0
25 Hultsfred-Vimmerby	85,1	71 Mora	97,5
26 Visby	97,3	72 Gävle	97,1
27 Karlskrona	101,0	73 Sandviken	94,6
28 Karlshamn	99,1	74 Söderhamn	98,2
29 Kristianstad	102,2	75 Bollnäs	98,1
30 Hässleholm	98,9	76 Hudiksvall	95,9
31 Ängelholm	100,4	77 Ljusdal	97,9
32 Simrishamn	97,1	78 Härnösand-Kramfors	96,2
33 Malmö	105,1	79 Sundsvall	98,6
34 Hälsingborg	101,6	80 Sollefteå	87,2
35 Lund	98,2	81 Örnsköldsvik	96,3
36 Landskrona	95,4	82 Östersund	95,0
37 Trelleborg	101,9	83 Umeå	103,2
38 Ystad	88,8	84 Skellefteå	101,4
39 Eslöv	102,0	85 Lycksele	99,2
40 Halmstad	102,3	86 Luleå	101,4
41 Falkenberg	95,2	87 Piteå	97,0
42 Varberg	97,7	88 Boden	97,5
43 Göteborg	101,5	89 Gällivare-Malmberget	102,9
44 Uddevalla	95,5	90 Kiruna	99,7
45 Trollhättan-Vänersborg	98,3	91 Haparanda-Kalix	97,2
46 Borås	103,3		

Anm.: Byggnadspriskoefficient visar prisrelationen mellan respektive A-region och Västerås-regionen.

Tabell C: 18. *Relativt byggnadspris per m² hyresyta (Bp/Hy) i A-regioner i förhållande till hela landet 1950-63.*

Region	Hy (1 000 m ²)	Bp/Hy hela landet = 100	Region	Hy (1 000 m ²)	Bp/Hy hela landet = 100	Region	Hy (1 000 m ²)	Bp/Hy hela landet = 100
1	8 348	106,1	32	49	90,4	63	885	97,2
2	512	104,7	33	1 714	84,2	64	116	97,1
3	155	102,3	34	647	86,9	65	210	97,7
4	987	100,4	35	276	87,0	66	304	96,6
5	124	101,5	36	181	89,6	67	213	102,0
6	380	96,1	37	133	88,5	68	239	100,5
7	651	94,0	38	109	90,9	69	280	98,4
8	333	92,8	39	85	89,8	70	318	101,0
9	573	95,7	40	291	89,9	71	65	105,7
10	818	95,5	41	62	93,1	72	594	105,2
11	166	95,2	42	106	95,3	73	294	106,4
12	117	98,4	43	3 577	102,2	74	148	102,8
13	472	93,6	44	452	101,4	75	106	102,4
14	138	91,3	45	430	98,9	76	113	100,3
15	195	92,4	46	668	96,4	77	40	100,5
16	79	91,4	47	40	96,2	78	202	108,9
17	88	86,7	48	91	94,5	79	525	106,5
18	273	92,1	49	144	94,4	80	89	116,9
19	133	90,4	50	288	95,8	81	221	108,0
20	56	86,8	51	168	94,5	82	364	111,9
21	306	95,2	52	76	96,7	83	326	104,0
22	97	94,7	53	119	95,0	84	269	106,1
23	186	97,6	54	17	94,1	85	101	110,8
24	202	95,5	55	656	100,3	86	294	112,3
25	94	93,6	56	212	98,8	87	167	109,4
26	89	99,4	57	108	99,0	88	170	115,2
27	347	93,6	58	127	101,3	89	151	132,1
28	232	93,1	59	617	97,8	90	152	142,6
29	288	86,8	60	183	95,6	91	69	119,6
30	239	87,3	61	346	98,7			
31	147	85,8	62	165	97,8	Summa	35 986	100,0

Tabell C:19. Procentuella avvikelser i byggnadspriset per m² hyresyta (Bp/Hy) mellan olika landsdelar och hela landet 1950-65.

År	Norrland + Dalarna	Mälardalen	Östergötland + Småland + Blekinge	Södra Sverige	Västra Sverige + Värmland	Malmö	Göteborg	Stockholm
1950	+ 3	-4	- 7	-10	-2	-16	+8	+ 7
51	+ 6	-3	- 8	- 8	0	-14	+1	+12
52	+ 3	-7	-10	-12	-5	-17	+9	+ 9
53	+ 7	-3	- 7	-12	-1	-14	+7	+ 7
54	+ 7	-3	- 8	-11	-1	-17	+8	+ 8
55	+ 6	0	- 6	-13	-3	-14	+5	+ 6
56	+11	-2	- 7	-14	-2	-18	+3	+ 5
57	+ 9	-3	- 4	-14	-2	-14	+2	+ 4
58	+ 9	-2	- 5	-13	-1	-14	0	+ 5
59	+ 9	-2	- 5	-12	-1	-15	0	+ 6
60	+ 9	-1	- 3	-13	-3	-15	-1	+ 5
61	+ 8	-1	- 5	-11	-2	-15	0	+ 8
62	+ 6	-2	- 6	-12	-2	-18	+2	+ 6
63	+10	-1	- 2	-10	-2	-18	-1	+ 3
64 ^a	+ 6	-2	- 1	- 8	-3	-15	+6	+ 6
65 ^a	+ 6	-4	- 3	- 7	-2	-18	+9	+ 4
Vägt genomsnitt 1950-65	+ 8	-2	- 5	-11	-2	-16	+3	+ 6

^a Uppskattade värden.

Tabell C:20. Procentuell fördelning av färdigställd hyresyta inom olika landsdelar 1950-65.

År	Norrland + Dalarna	Mälardalen	Östergötland + Småland + Blekinge	Södra Sverige	Västra Sverige + Värmland	Malmö	Göteborg	Stockholm	Summa
1950	18,8	20,8	9,3	4,9	9,9	4,4	8,6	23,3	100,0
51	19,6	19,5	15,4	8,9	10,8	2,7	7,8	15,3	100,0
52	12,3	14,1	10,7	5,6	10,2	4,5	9,4	33,2	100,0
53	16,1	12,6	11,9	9,5	9,7	5,6	7,8	26,9	100,1
54	13,8	16,7	15,8	6,5	8,7	6,2	7,9	24,4	100,0
55	11,6	15,6	13,0	6,5	12,2	6,0	7,5	27,6	100,0
56	15,8	14,7	11,8	6,5	11,0	4,8	10,5	24,9	100,0
57	17,7	15,0	12,7	7,0	12,0	3,7	10,5	21,4	100,0
58	16,8	14,3	16,2	6,6	10,3	4,0	9,5	22,3	100,0
59	13,8	18,5	11,2	6,1	9,5	6,0	9,6	25,3	100,0
60	15,8	15,0	13,0	6,0	12,1	4,3	12,3	21,5	100,0
61	13,0	16,9	14,4	7,3	10,5	4,3	14,1	19,4	99,9
62	15,5	18,8	13,1	6,8	10,1	3,0	10,9	21,8	100,0
63	18,7	18,0	12,9	6,7	9,1	6,0	9,2	19,4	100,0
64	14,8	19,8	12,2	7,4	11,8	6,3	10,4	17,2	99,9
65	17,2	18,2	17,3	5,8	10,5	5,5	13,2	12,3	100,0
Vägt genomsnitt 1950-65	15,5	16,8	13,2	6,7	10,6	4,9	10,1	22,2	100,0

Tabell C:21. Procentuella avvikelser i byggnadspriset per m² hyresyta (Bp/Hy) och produktionsfördelning på olika våningsplan i hela landet, vägt genomsnitt 1950-65

Antal våningsplan	Avvikelse (%)	Relativ fördelning av höjdidentifierad Hy
1	+5,4	0,9
2	+0,2	12,4
3	-1,2	55,2
4	-0,2	8,8
5	+3,5	2,4
6	+2,1	2,8
7	+0,5	4,0
8	+0,7	4,8
9	-0,9	3,5
10 och fler	+0,5	6,0
Ej identifierat	+1,3	

Anm.: Standardiserat med avseende på produktionens fördelning mellan olika landsdelar och år.

Tabell C:22. Tomtprisernas relativa avvikelser i olika landsdelar från tomtpriset per m² hyresyta (Tp/Hy) i hela landet 1950-65.

År	Norrland + Dalarna	Mälardalen	Östergötland + Småland + Blekinge	Södra Sverige	Västra Sverige + Värmland	Malmö	Göteborg	Stockholm
1950	-36	-14	-32	-39	-29	0	+75	+50
51	-30	-18	-26	-37	0	+4	+63	+96
52	-23	-20	-37	-33	-20	-7	+73	+20
53	-25	-16	-31	-37	-9	-19	+81	+31
54	-24	-3	-26	-23	-9	-15	+94	+15
55	-14	+9	-20	-26	-11	-14	+89	0
56	-15	-8	-23	-31	-20	-28	+77	+15
57	-15	0	-19	-22	-5	-22	+73	0
58	-23	+5	-23	-32	-7	-34	+77	+18
59	-23	+9	-23	-29	-20	-27	+59	+18
60	-24	-2	-22	-35	-20	-35	+61	+22
61	-24	-4	-32	-32	-19	-19	+59	+23
62	-30	+2	-31	-33	-15	-31	+61	+26
63	-23	+8	-20	-35	-18	-45	+53	+33
64 ^a	-21	+5	-28	-34	-14	-3	+41	+29
65 ^a	-27	+5	-27	-30	-13	+11	+60	+32
Vägt genomsnitt 1950-65	-23	0	-26	-31	-14	-19	+63	+22

^a Beroende på antagandet om en enhetlig Tp/Hy-ökning under dessa år borde 1964 och 1965 års fördelningar i stort sett vara identiska med 1963 års. Vissa skillnader kan dock uppstå, då regionala trendvärden för olika byggherrekategorier använts som uppskrivningsgrund.

Tabell C:23. Tomtprisernas relativa avvikelser i olika A-regionstyper från tomtpriset per m² hyresyta (Tp/Hy) i hela landet, vägt genomsnitt 1950-65.

	Centralorts- kommuner	Krans- kommuner	Hela landet
Storstäder	+ 24	+ 30	+ 26
A-regioner med centralorts- kommun 1963			
> 50 000 invånare	+ 8	- 45	- 4
30 000-50 000 invånare	+ 3	- 44	- 9
< 30 000 invånare	- 16	- 45	- 26

Anm.: Tomtpriset per m² hyresyta standardiserat med hänsyn till produktionsfördelningen på landsdelar och år.

Byggnadskostnader i flerfamiljs- hus 1953, 1958 och 1963

Sammanfattning av en urvalsundersökning

Vid den tidpunkt, då föreliggande utredning om bostadsbyggandets priser påbörjades (1964), fanns inget offentligt material, som på ett meningsfullt sätt kunde belysa pris- och kostnadsutvecklingen på området. Den enda praktiska utvägen var i detta läge att undersöka ett antal hus, för vilka kostnadsdata råkade finnas bevarade inom enskilda byggnadsföretag och en dylik undersökning företogs med avseende på ett urval av flerfamiljs-
hus färdigställda under åren 1953, 1958 och 1963.

Medan genomgången av dessa kostnadsdata pågick blev bostadsstyrelsens omfattande material avseende alla statligt belånade flerfamiljshus tillgängligt efter att tidigare ha betraktats som sekretessbelagt. Detta material bestod av data, som i högre grad än urvalets belyste samtliga kostnader inklusive byggproducentens och byggherrens vinst. Utredningen kom därför självfallet att baseras på detta material, men vissa resultat från den först igångsatta undersökningen kan likväl vara av intresse, främst för att belysa kostnadsstrukturen. Denna aspekt är dock av sekundär betydelse för utredningens syften och behandlas därför enbart i denna bilaga.

URVAL

Bostadsproduktionen är, som redan framhållits i olika avsnitt, starkt heterogen. Denna studie begränsades därför till en tämligen snävt definierad typ av bostadshus nämligen *trevåningshus* uppförda inom projekt, sammanlagt omfattande en produktionsvolym av 10 000–30 000 m³ (grovt räknat mellan 35 à 100 lägenheter). Under vart och ett av de tre åren medtogs ett objekt med produktionsvolym under 10 000 m³ (varav endast ett avsevärt under denna gräns — 6 600 m³). Bland 1953 års objekt ingick vidare ett objekt obetydligt större än 30 000 m³ och i 1963 års material

Tabell D:1. *Trevåningshus i bostadsstyrelsens kortmaterial och i IUI:s urval 1953, 1958 och 1963.*

År	Trevåningshus i »höjdidentifierade» ärenden i kortmaterialet			Antal lägenheter i urvalet	Antal lägenheter i urvalet i % av kortmaterialets
	Antal hus	Antal lägenheter	Lägenheter per hus		
1953	546	13 181	24	444	3,4
1958	654	15 879	24	501	3,2
1963	763	19 820	26	626	3,2

medtogs två objekt över denna gräns, varav ett starkt avvikande (ca 48 000 m³). Som framgår av resultatens redovisning längre fram visar emellertid detta fåtal små och stora objekt inte det systematiska samband mellan pris och storlek, som skulle kunna förväntas med ledning av t. ex. på andra håll uppmärksammade samband mellan arbetsproduktiviteten och objektets volym.¹ Från bearbetningen uteslöts hus med stor andel garage- och affärslokalutrymmen eller hus, som av andra skäl ansågs vara av speciell karaktär.

Ett slumpmässigt urval var uteslutet på grund av en rad praktiska svårigheter, bl. a. bristande kännedom om den tidigare produktionens beskaffenhet och geografiska fördelning och avsaknad av handlingar för tidigare år. Undersökningen måste därför begränsas till sådana privata byggföretag (med bevarade handlingar), som genom företagarorganisationernas förmedling förklarat sig villiga att medverka.

Huvudparten av de analyserade objekten härrör från Mälardalen och Dalarna, kompletterade med några enstaka hus i norra och södra Sverige (Skellefteå, Sundsvall, Kalmar, Jönköping). För att utjämna utslag av geografiska differenser mellan kostnadsnivåerna eftersträvades, att en och samma eller »likställd» ort (och helst också samma företag) var representerad varje år. Av praktiska skäl kunde detta inte alltid åstadkommas. Likaså eftersträvades att såväl storföretag som mindre företag skulle vara representerade i undersökningen. Både entreprenader och egenregiobjekt skulle medtas.

Ursprungligen planerades att undersökningen skulle omfatta ca 40 objekt per år, dvs. sammanlagt ca 120 objekt vilket hade möjliggjort stratifieringen med hänsyn till alla dessa faktorer. Sedan arbetet i första hand inriktades på genomgång av bostadsstyrelsens material kom urvalet att bli begränsat till totalt 25 objekt, varav 7 färdigställda år 1953, 10 år 1958 och 8 år 1963. Någon fullt tillfredsställande systematisk hänsyn kunde inte längre samtidigt tas till de berörda faktorerna.

Som framgår av tabell D: 1 svarar lägenheterna i urvalets hus för drygt 3% av lägenhetsantalet i höjdidentifierade trevåningshus för respektive år i bostadsstyrelsens kortmaterial.

¹ Byggförbundet, *Byggnadsindustrins arbetsproduktivitet*, Stockholm 1967.

Tabell D:2. *Kostnadsundersökningens urval 1953, 1958 och 1963.*

Hus	Byggherre	Antal m ² lägenhetsyta	Antal m ³	Antal lägenheter
<i>1953</i>				
1	Enskild	2 916	12 250	43
2	Kommunal	6 367	30 350	120
3	Enskild	4 067	16 015	57
4	Rikskoop.	5 823	25 665	110
5	Övr. koop.	2 747	13 073	45
6	Övr. koop.	2 301	10 774	42
7	Kommunal	1 701	6 600	27
Totalt		25 922	114 727	444
<i>1958</i>				
1	Rikskoop.	4 000	14 754	42
2	Kommunal	2 672	11 435	50
3	Övr. koop.	3 908	17 070	60
4	Rikskoop.	5 325	23 317	78
5	Övr. koop.	2 291	10 006	39
6	Övr. koop.	2 409	9 025	21
7	Rikskoop.	5 152	23 008	77
8	Kommunal	2 496	10 830	43
9	Enskild	2 638	11 610	54
10	Övr. koop.	1 999	11 150	37
Totalt		32 890	142 205	501
<i>1963</i>				
1	Övr. koop.	2 392	9 985	28
2	Enskild	6 585	26 757	97
3	Övr. koop.	2 605	11 470	45
4	Kommunal	2 451	11 618	43
5	Rikskoop.	4 952	21 317	124
6	Enskild	10 374	47 660	157
7	Övr. koop.	3 476	14 820	54
8	Rikskoop.	6 229	31 433	78
Totalt		39 064	175 060	626

Urvalets representativitet torde dock vara betydligt högre än vad som framgår av tabellen. Procenttalen skulle visserligen vara lägre (mellan 2 och 2,5%) om samtliga hus kunde »höjdidentifieras» — nu finns det anledning tro att »höjdblandad» produktion omfattar även en del trevåningshus. Vårt urval borde å andra sidan inte relateras till hela produktionen av trevåningshus utan till den population av hus som kvarstod som möjliga urvalsobjekt med hänsyn till sin storlek, regionala belägenhet etc. Urvalets sammansättning framgår av tabell D: 2.

Det kan i sammanhanget påpekas att kortmaterialets ärenden med trevåningshus i genomsnitt omfattar 24–26 lägenheter vilket är mindre än minimigränsen i vårt urval. Likaså har stora landsdelar, bl. a. de tre storstäderna exkluderats från urvalet. Om urvalet relaterades till en med hänsyn till alla dessa begränsningar relevant population skulle »representativitetstalen» stiga till uppskattningsvis 7 à 8%.

På grund av urvalets osystematiska karaktär kan de nedan återgivna genomsnittsvärdena inte anses vara statistiskt säkerställda men de kan måhända tjäna som grund för uppställning av hypoteser om den tekniska utvecklingens karaktär.

DEFINITIONER

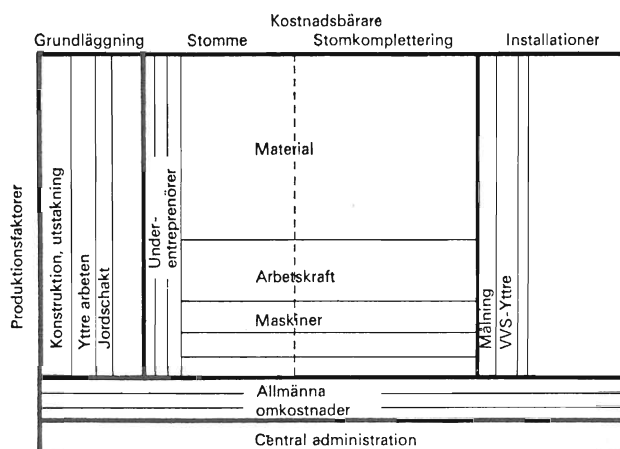
Med byggnadskostnad (Bk) avses i denna undersökning värdet av de totala byggnadskostnaderna exklusive kostnader för mark och dess exploatering, arkitektarvode, trädgårdsanläggningar, parkerings- och lekplatser o. dyl. men inklusive proportionerad debitering av företagets centrala omkostnader. Däremot ingår som regel *ej* ren vinst. En sådan bred definition omfattar alltså även de arbeten, som utförts av annat företag än byggföretaget, antingen det är fråga om underentreprenör (underställd byggnadsföretaget) eller s. k. sidoentreprenör (direkt uppdrag av beställaren). Den valda definitionen avviker från bostadsstyrelsens som t. ex. inkluderar den s. k. normala planeringen av tomten och uppförandet av trädgårdsanläggningar, parkerings- och lekplatser o. dyl.

Med tanke på de starkt varierande kostnaderna för grundläggning, hade det varit önskvärt att exkludera dessa från Bk-begreppet men gränsdragningen i förhållande till stomkostnaderna är ofta besvärlig och kunde inte genomföras i detta material.

Strävan har varit att vid kostnadsfördelningen skilja mellan själva huskroppen och dess utrustning, oavsett i vems regi berörda arbeten bedrivits. Någon allmänt vedertagen gränsdragning i fråga om ansvaret för utförande av vissa arbeten finns icke och man möter i praktiken en mängd olika kombinationer. Även inom samma företag kan förekomsten av underentreprenörer starkt variera. Sidoentreprenörernas fakturering förekommer över huvud taget icke i byggnadsföretagets bokföring och har därför i förekommande fall måst hämtas från byggherrens bokföring.

Byggnadskostnaderna redovisas i förhållande till lägenhetsytan (Ly — se kapitel 3, s. 32), som inkluderar ytan i bostäder och i bostadshus inrymda affärslokaler, däremot *ej* garage och lagerlokaler i källare. Vid detaljredovisningen av kostnaderna uppstår problem, som huvudsakligen har att göra med att uppgifter insamlats långt efter husens färdigställande. Data i byggnadsföretagets bokföring består av leverantörsfakturor, arbetsjournaler etc., som endast i mindre omfattning kan hänföras till någon speciell del av byggnaden (kostnadsbärare). Efterkalkyler av den typ, som skulle kräva en uppspjälkning på olika kostnader, har inte förekommit bland de undersökta byggena.

Detta påverkar valet mellan de två tänkbara redovisningsprinciperna: att fördela de olika posterna antingen på kostnadsbärare — delar av den färdiga produkten — eller på kostnadslag (produktionsfaktorer). Analysen av kostnadsbärare är av största intresse om man vill diskutera produktens variabilitet i tid och rum (kvalitetsaspekten). En indelning på



produktionsfaktorer syftar däremot främst till att ge svar på en annan fråga, nämligen hur produktionsfaktorerna substitueras under inflytande av föränderlig teknik och ändrade relativa faktorpriser. Härvid får produkten förutsättas vara oförändrad.

Med tanke på hela studiens »konsumentinriktning» skulle det vara intressantast att med hjälp av kostnadsbärarprincipen belysa produktförändringar. Av redan berörda skäl är det dock nära nog omöjligt att göra det helt konsekvent i efterhand. Fördelningen enligt kostnadsbärarprincipen kan i någorlunda tillfredsställande omfattning uppnås endast för det första och det sista av de fyra produktionsstegen i byggnadsprocessen: grundläggning, byggande av stomme, stomkomplettering och installationer. För grundläggning och installationer svarar oftast under- eller sidoentreprenörer, och för deras arbete föreligger som regel endast ett totalvärde, som i regel avser klart avgränsade delar av byggnaden.

För de mellersta två stegen, som utgör ca $\frac{3}{5}$ av den sammanlagda byggnadskostnaden, svarar byggnadsföretaget i regel självt och i dess redovisning förekommer som regel endast indelning på produktionsfaktorer. I den föreliggande undersökningen har de två tillvägagångssätten kombinerats enligt skissen ovan.

Kravet på precision i redovisningen avtar givetvis ju mer i detalj man går på den indelning i de 90-tal konton, som återges i nästa avsnitt. Redovisning av resultat har därför begränsats till de 9 huvudgrupperna.

KONTOPLAN

De redovisningsprinciper som här tillämpats följer i stort sett den av Byggeforskningen utarbetade kontoplanen². I fråga om en del detaljer har den dock anpassats till det praktiskt möjliga i vårt urval. I sin slutliga form fick kontoplanen följande utseende.

² *Kostnadsberäkning inom byggnadsindustrin och Normalkontoplan för byggnadsindustrin*, Byggeforskningen, rapporter 73 och 74, Solna 1962.

100. Mark- och förarbeten

- 110. Yttre arbeten i början av byggnadsperioden (inkl. konstr. o. utstakning)
- 130. Jordschaktning, markplanering, beläggning o. dyl., hyra för maskiner, fyllnadsgrus
- 140. Bergsprängning o. schaktning (inkl. kompressorer, hårdmetallborrar etc.)
- 150. Pålning
- 190. Övrigt (inkl. vissa verktyg: sågar, spett, spadar)

200–600. Stomme och stomkomplettering

200. *Underentreprenörer på stomme och stomkomplettering*

- 210. Betongelement
- 220. Järnkonstruktioner
- 230. Fönster- och dörrsnickerier, glasarbeten
- 240. Inredningar
- 250. Plåtslageri (exkl. takbeläggning)
- 260. Golvarbeten (inkl. trappor), linoleum
- 270. Isolerings- och fasadarbeten, beklädn. o. plattsättning
- 280. Takarbeten
- 290. Övriga underentreprenader på stommen

300. *Material*

- 310. Cement- och betongvaror
- 320. Tegel- och lättbetongvaror
- 330. Trävaror (spont, läkt, luckor, etc.): reglar, formmat., byggn.-ställningar
- 340. Inredningar trä- (snickerier, karmar)
- 350. Metallvaror (armeringsjärn, plåtformar etc.)
- 360. Inredningar, järn-
- 370. Isolerings- och beklädnadsmaterial (inkl. puts, konststen, reveteringstegel etc.)
- 390. Övrigt material (inkl. skyddsmaterial: halm, hö)

400. *Arbetskraft*

- 410. Murare
- 420. Träarbetare
- 430. Grovarbetare
- 440. Icke specificerade arbetare (om 410, 420, 430 ej kan identifieras)
- 460. Försäkringar och sociala avgifter
- 470. Löneförmåner

500. *Arbetsledare och tjänstemän*

600. *Maskiner*

- 610. Betongmaskiner (inkl. klipp- o. bockmaskiner för armeringsjärn)
- 620. Byggnadshissar
- 630. Kranar
- 650. Verktyg och redskap
- 660. Uppvärmning, torkanläggningar
- 690. Övrigt

700. Installationer

- 710. Målningsarbeten (även tapeter)
- 730. VVS: inre rörarbeten (inkl. några mtr. utanför huskroppen och inkl. dräneringsrör), tegelrör, falsrör, Höganäsrör m. m.

- 740. Ventilation, fläktapp. central
- 750. Speciella installationer (panncentral, kylanläggning, tvättstugeustrustn.)
- 760. Elinstallationer, sista $\frac{1}{4}$ av bygg-tiden + vissa perm. poster
- 770. Hissar
- 790. Övriga installationer

800. Gemensamma omkostnader

- 810. Transporter
- 820. Drivmedel, elkraft, vatten, gas
- 830. Provisoriska anordningar (bodar, vatten eller elutr.)
- 840. Hjälparbeten (ej löner), reparationer, justeringar
- 850. Förbrukningsmaterial (inkl. ljuskop., ritningar, färghandelsvaror)
- 860. Försäkringar, mättningsarvode m. m.
- 870. Platsadministration (nattvakt, telefonräkningar, arbetsledares resor etc.)
- 880. Kapitalkostnader (kreditiv)
- 890. Övriga omkostnader

900. Central administration

RESULTAT

De undersökta objektens byggnadskostnader per m² lägenhetsyta har i tabell D: 3 fördelats på nio huvudgrupper i vår kontoplan. Mellan objekten kan noteras en mycket stark spridning såväl beträffande de totala kostnaderna som kostnaderna inom de nio huvudgrupperna. Relationen i den totala byggnadskostnaden per m² lägenhetsyta i objektet med de lägsta och de högsta byggnadskostnaderna var 1: 2,7 år 1953, 1: 2,4 år 1958 och 1: 1,7 år 1963.³

Den starka spridningen av observationerna begränsar i hög grad möjligheterna att dra generella slutsatser på grundval av detta material. Det kan ändå vara av värde att sammanfatta de totala byggnadskostnaderna i form av genomsnitt för urvalets tre år och jämföra dem med byggnadspriset per m² lägenhetsyta i de »höjddidentifierade» trevåningshusen i vårt kortmaterial. (Se tabell D: 4.)

Byggnadskostnaderna ligger ungefär 15 à 20% under de byggnadspriser som framräknats från bostadsstyrelsens material. Denna skillnad torde kunna helt förklaras av definitionsmässiga skillnader mellan de två begreppen. Som redan framhållits har från byggnadskostnaderna, förutom den »rena» vinsten, exkluderats även arkitektarvoden och iordningställande av tomten i anslutning till bostadshuset.

Såväl arkitektarvoden som iordningställandekostnader har under perioden kraftig ökat, vilket torde till stor del förklara varför kostnaderna mellan 1953 och 1963 steg med enbart 14% (räknat på geometriska medeltal)

³ En rad utländska undersökningar har också visat mycket stora spridningar av produktiviteten och kostnaderna mellan olika byggobjekt. Se exempelvis M. C. Fleming, *Conventional housebuilding and the scale of operations: a study of prices*, *Bulletin of the Oxford Institute of Economics and Statistics*, May 1967, s. 109-137, och Bureau of Labor Statistics, U. S. Department of Labor, *Labor and material requirements for private one-family house construction*, Bulletin No. 1404, June 1964.

Tabell D:3. *Kostnadernas absoluta fördelning (kr/m² Ly) för ett urval av trevåningshus (10 000–30 000 m³) 1953, 1958 och 1963.*

Hus	Kontogrupp									Totalt
	100	200	300	400	500	600	700	800	900	
<i>1953</i>										
1	3,00	27,00	71,86	60,54	7,56	6,76	59,98	11,96	8,57	257,23
2	6,01	36,85	170,09	118,52	8,10	9,81	106,42	47,37	11,67	514,86
3	2,34	26,29	173,02	60,52	5,16	21,33	97,42	40,20	13,64	439,92
4	14,92	75,59	169,15	158,59	5,15	12,29	150,34	73,42	10,63	670,10
5	5,39	53,97	166,22	142,09	15,34	11,41	143,91	44,96	16,62	599,92
6	7,65	31,16	169,79	266,31	9,72	8,41	119,13	57,76	20,99	690,91
7	3,77	37,95	153,89	84,88	8,14	5,84	81,48	52,70	8,02	436,67
<i>1958</i>										
1	2,52	51,15	99,74	66,25	6,25	5,81	73,81	16,79	6,13	328,46
2	8,30	58,21	140,36	115,42	6,57	9,07	111,07	31,34	22,50	502,83
3	6,81	41,81	144,46	90,50	13,10	14,07	104,34	48,80	15,53	479,41
4	6,73	58,96	140,37	101,57	10,42	7,74	124,03	46,34	9,01	505,16
5	11,57	69,08	212,49	133,04	16,25	8,98	137,13	72,51	13,09	674,15
6	18,51	64,67	153,12	188,02	15,80	17,64	105,54	56,40	18,29	637,98
7	5,98	45,57	151,70	157,61	8,73	49,81	110,35	39,89	13,96	583,62
8	15,23	62,13	156,23	136,70	12,28	8,10	132,47	57,23	11,47	591,85
9	2,34	59,66	142,20	119,51	15,36	10,23	147,17	82,19	16,11	594,78
10	15,60	80,32	225,01	177,60	8,55	17,96	151,20	81,27	23,89	781,40
<i>1963</i>										
1	6,43	43,91	203,67	170,35	12,65	24,98	212,86	76,32	50,66	801,82
2	4,69	95,20	156,74	173,08	8,05	9,50	149,73	39,77	17,02	653,78
3	33,48	76,71	130,04	53,05	9,86	11,53	122,11	28,54	17,27	482,60
4	3,47	45,51	187,70	120,40	17,71	11,49	146,07	62,70	14,08	609,11
5	12,07	50,14	175,91	149,26	10,05	8,44	93,16	39,27	13,13	551,42
6	8,15	34,80	191,13	107,67	10,89	15,76	188,65	36,15	29,46	622,67
7	14,91	86,89	152,63	123,60	21,26	12,11	113,66	38,22	17,48	580,77
8	31,97	69,85	160,25	94,16	11,67	10,73	136,96	14,87	13,59	544,05

Tabell D:4. *Jämförelse av byggnadskostnader i urvalet och byggnadspriser i trevåningshus enligt bostadsstyrelsens kortmaterial 1953, 1958 och 1963.*

År	Kr/m ²			Index 1953 = 100		
	Bk/Ly enl. urvalet		Bp/Ly enl. kortmat.	Bk/Ly		Bp/Ly
	Aritm. medeltal	Geom. medeltal	Geom. medeltal	Aritm. medeltal	Geom. medeltal	Geom. medeltal
1953	516	528	612 (606)	100	100	100 (100)
1958	568	545	640 (642)	110	103	105 (106)
1963	606	603	732 (729)	117	114	120 (120)

Anm.: Siffrorna inom parentes avser hela landet exklusive storstäder, vilka inte ingår i här presenterat material.

Beskrivning av kortmaterialet och byggnadsprisets definition återfinns i kapitel 3 och bilaga A.

Tabell D: 5. *Kostnadernas relativa fördelning för ett urval av trevåningshus (10 000–30 000 m³) 1953, 1958 och 1963.*

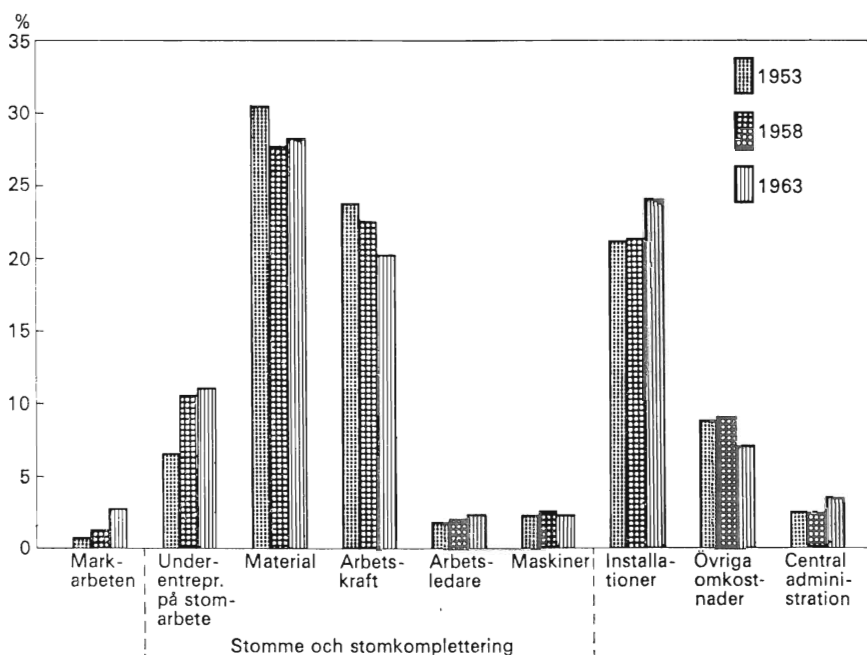
Hus	Kontogrupp									Summa
	100	200	300	400	500	600	700	800	900	
<i>1953</i>										
1	1,2	10,5	27,9	23,5	2,9	2,6	23,3	4,6	3,3	99,8
2	1,2	7,2	33,0	23,0	1,6	1,9	20,7	9,2	2,3	100,1
3	0,5	6,0	39,3	13,8	1,2	4,8	22,1	9,1	3,1	99,9
4	2,2	11,3	25,2	23,7	0,8	1,8	22,4	11,0	1,6	100,0
5	0,9	9,0	27,7	23,7	2,6	1,9	24,0	7,5	2,8	100,1
6	1,1	4,5	24,6	38,5	1,4	1,2	17,2	8,4	3,0	99,9
7	0,9	8,7	35,2	19,4	1,9	1,3	18,7	12,1	1,8	100,0
Totalt	1,1	8,2	30,4	23,7	1,8	2,2	21,2	8,8	2,6	100,0
<i>1958</i>										
1	0,8	15,6	30,4	20,2	1,9	1,8	22,5	5,1	1,9	100,2
2	1,7	11,6	27,9	23,0	1,3	1,8	22,1	6,2	4,5	100,1
3	1,4	8,7	30,1	18,9	2,7	2,9	21,8	10,1	3,2	99,8
4	1,3	11,7	27,8	20,1	2,1	1,5	24,6	9,2	1,8	100,1
5	1,7	10,2	31,5	19,7	2,4	1,3	20,3	10,8	1,9	99,8
6	2,9	10,1	24,0	29,5	2,5	2,8	16,5	8,8	2,9	100,0
7	1,0	7,8	26,0	27,0	1,5	8,5	18,9	6,8	2,4	99,9
8	2,6	10,5	26,4	23,1	2,1	1,4	22,4	9,7	1,9	100,1
9	0,4	10,3	23,9	20,1	2,6	1,7	24,7	13,8	2,7	100,2
10	2,0	10,3	28,8	22,7	1,1	2,3	19,4	10,4	3,1	100,1
Totalt	1,6	10,7	27,7	22,4	2,0	2,6	21,3	9,1	2,6	100,0
<i>1963</i>										
1	0,8	5,5	25,4	21,2	1,6	3,1	26,5	9,5	6,3	99,9
2	0,7	14,6	24,0	26,5	1,2	1,5	22,9	6,1	2,6	100,1
3	6,9	15,9	26,9	11,0	2,0	2,4	25,3	5,9	3,6	99,9
4	0,6	7,3	30,8	19,8	2,9	1,9	24,0	10,3	2,3	99,9
5	2,2	9,1	31,9	27,1	1,8	1,5	16,9	7,1	2,4	100,0
6	1,3	5,6	30,7	17,3	1,7	2,5	30,3	5,8	4,7	99,9
7	2,6	15,0	26,3	21,3	3,7	2,1	19,6	6,6	3,0	100,2
8	5,9	12,8	29,5	17,3	2,1	2,0	25,2	2,7	2,5	100,0
Totalt	2,6	10,7	28,2	20,2	2,1	2,1	23,8	6,8	3,4	99,9

medan priserna By/Ly i totalundersökningen ökade med 20 % (jfr tabell 1, s. 38). De geometriska kostnadsgenomsnitten visar ungefär samma relativa skillnader i ökningstakt mellan de två jämförda femårsperioderna som vår prisserie.

Möjligheterna att jämföra resultaten från det här använda urvalet med våra prisberäkningar är dock, som redan uppmärksamats, tämligen begränsade. Svårigheterna att standardisera resultaten med avseende på geografiska områden, produktionsföretag och -teknik osv. gör att de erhållna genomsnitten inte bör uppfattas som några säkerställda mått på de faktiska kostnaderna.

På samma sätt som de absoluta kostnaderna varierar kraftigt mellan olika objekt visar de även en betydande variation i kostnadernas relativa

Figur D: 1. Byggnadskostnadernas procentuella fördelning 1953, 1958 och 1963.



fördelning mellan olika huvudgrupper i vår kontoplan. I tabell D: 5 har kostnadsfördelningen från tabell D: 3 omräknats till relativa tal och sedan sammanfattats i form av aritmetiska medeltal för varje undersökt år. Dessa medeltal återges även i figur D: 1.

Såväl material- som arbetskraftsandelen (kontogrupp 300 och 400) har minskat medan underentreprenörsinsatser både i fråga om stommen och installationerna i motsvarande grad ökat mellan 1953 och 1963. Någon slutsats är med andra ord omöjlig att dra om fördelningen mellan dessa två »tunga» kostnadsposter såvida inte även underentreprenörernas kostnader fördelas på produktionsfaktorer.

Även andelen mark- och förarbeten (100) samt arbetsledning (500) har något ökat medan de gemensamma omkostnadernas andel (800) minskat. Till markarbeten har hänförs både underentreprenörsinsatser (schaktning etc.) och/eller den egna arbetskraften, materialet och maskinerna, om de bevisligen avsett dylika uppgifter.⁴ På grund av grundmaterialets brister föreligger både i fråga om markarbeten och gemensamma omkostnader en viss risk att felvisningar i den relativa kostnadsfördelningen inte helt kunnat elimineras.

En av faktorerna bakom skillnaderna i de redovisade kostnadsfördelningarna kan ligga i skillnaderna mellan olika företag som återspeglar

⁴ En av indikationerna härpå kunde vara tidpunkten för viss arbetsinsats eller köp av material.

Tabell D:6. Procentuell fördelning av byggnadskostnaderna för trevåningshus byggda av ett mellansvenskt byggföretag 1955-64.

Färdig- ställande- år	Volym approx. m ³	Kontogrupp									Summa
		100	200	300	400	500	600	700	800	900	
1955	9 707	0,5	8,4	29,4	23,2	2,4	1,7	22,1	6,6	5,7	100,0
1956	7 560	3,0	7,3	27,6	21,5	2,7	2,0	20,9	9,4	5,7	100,1
1957	7 274	0,5	7,3	30,1	19,7	1,8	2,0	25,7	7,3	5,8	100,2
1957	10 287	0,7	7,9	30,5	23,5	2,5	1,8	9,2	18,0	5,8	99,9
1957	9 890	1,3	7,8	28,2	22,2	2,5	1,7	20,3	10,1	6,0	100,1
1958	5 773	2,3	7,8	29,8	19,8	2,5	2,1	20,7	9,2	5,8	100,0
1959	4 776	1,9	8,1	26,2	18,6	3,2	2,5	21,1	12,6	5,8	100,0
1959	5 373	3,5	7,0	27,0	22,7	3,4	2,5	17,8	10,3	5,7	99,9
1959	9 253	1,5	8,0	28,4	22,0	2,8	1,9	19,1	10,5	5,8	100,0
1955-59	genomsnitt	1,7	7,7	28,6	21,5	2,6	2,0	19,7	10,4	5,8	100,0
1960	13 133	2,3	8,9	32,6	18,8	1,9	2,1	17,5	10,3	5,6	100,0
1960	5 881	0,7	8,3	28,0	17,3	2,0	2,3	25,2	10,5	5,7	100,0
1960	6 059	1,1	8,8	25,4	21,6	2,3	1,7	20,7	12,7	5,7	100,0
1961	32 640	1,9	7,6	27,0	23,2	1,9	1,8	21,5	9,5	5,5	99,9
1962	32 913	2,2	6,3	25,6	25,1	2,1	1,7	20,0	10,6	6,5	100,1
1962	7 152	1,6	9,0	29,3	21,6	2,3	2,2	17,4	10,3	6,5	100,2
1962	5 640	0,9	7,1	24,6	23,7	3,1	2,5	19,4	12,1	6,6	100,0
1962	7 844	0,7	7,0	26,1	20,0	2,6	3,1	22,9	11,2	6,6	100,2
1962	10 544	2,7	6,4	27,3	22,5	2,1	1,9	19,9	10,6	6,6	100,0
1964	10 727	1,4	8,1	28,4	21,3	2,7	3,1	18,3	10,3	6,6	100,2
1964	10 700	1,3	7,1	28,9	22,2	2,3	2,6	19,0	10,4	6,5	100,3
1964	8 853	1,5	6,6	28,7	23,1	2,4	3,4	18,3	9,5	6,6	100,1
1960-64	genomsnitt	1,5	7,6	27,6	21,7	2,3	2,4	20,0	10,7	6,3	100,1

olikheter i företagets produktionsteknik. En möjlighet att belysa den sidan av problematiken gavs då ett mellansvenskt byggföretag ställde till förfogande sitt redan bearbetade kostnadsmaterial. Genom förhållandevis enkla överföringar kunde företagets kontoindelning anpassas till vår, varigenom erhöles någorlunda jämförbara fördelningar. Som framgår av tabell D:6 låg dock storleken av företagets under 1950-talet byggda hus

Tabell D:7. Fördelning av byggnadskostnader i IUI:s urval och det jämförda mellansvenska byggföretagets projekt 1953, 1958 och 1963 — en sammanfattning.

År	Kontogrupp									Summa
	100	200	300	400	500	600	700	800	900	
<i>IUI:s urval</i>										
1953	1,1	8,2	30,4	23,7	1,8	2,2	21,2	8,8	2,6	100,0
1958	1,6	10,7	27,7	22,4	2,0	2,6	21,3	9,1	2,6	100,0
1963	2,6	10,7	28,2	20,2	2,1	2,1	23,8	6,8	3,4	99,9
<i>Det mellansvenska byggföretaget</i>										
1955-59	1,7	7,7	28,6	21,5	2,6	2,0	19,7	10,4	5,8	100,0
1960-64	1,5	7,6	27,6	21,7	2,3	2,4	20,0	10,7	6,3	100,1

genomgående något under vår undre volymgräns på 10 000 m³. Under 1960-talet var däremot storleksspridningen mycket större och två av objekten låg rentav något över vår maximigräns på 30 000 m³.

De relativa kostnadsfördelningarna i tabell D: 6 är betydligt jämnare än de i tabell D: 5 vilket skulle tyda på att begränsningen till ett företag medför tillämpningen av en enhetligare produktionsteknik. Däremot tycks de absoluta kostnadsnivåerna variera mycket kraftigt vilket förutom de regionala skillnaderna främst torde återspegla olikheter i produkternas utformning vilka producenten som regel har små möjligheter att påverka.

I tabell D: 7 jämförs det enskilda företagets genomsnittliga kostnadsfördelningar för perioderna 1955–59 och 1960–64 med våra egna, främst för år 1958 och 1963. Kännetecknande för företagets fördelningar är, förutom deras stora inbördes likheter, att underentreprenörerna på stomarbete och installationer, liksom den egna arbetskraften, representerar mindre andelar än i vårt urval. De övriga omkostnadernas och den centrala administrationens andelar är däremot avgjort större i det jämförda företaget. Även arbetsledningen svarade för något större kostnadsandel i företaget än i våra projekt. I stort kan dock konstateras betydande likheter mellan de jämförda byggenas kostnadsfördelningar.

SUMMARY

Residential Construction Prices in Sweden, 1950–65

In Sweden, as in many other countries, the economic performance of the construction industry has been widely criticized. The industry has been thought to show a much lower rate of productivity increase and higher rate of price increase than other sectors of the economy, which have been exposed to competition through international trade. This view has been supported by the behaviour of the index series for construction costs. During the period 1953–65 most of these indexes increased by about 50 per cent, which is substantially more than the 29 per cent rise in the total wholesale price index for non-farm products.

It has long been suspected that the main building cost index (byggnadskostnadsindex) systematically exaggerates cost increases. Adjustments for productivity gains have quite arbitrarily been assumed to match exactly wage drift, which is likely to understate the cost-reducing effects of increasing productivity. The purpose of this study has been to investigate the reliability and validity of these construction cost indexes and to suggest an alternative method of measuring price trends in the residential sector of the construction industry.

While the existing indexes are usually of the factor-price type, we have in our alternative approach tried to estimate the cost of comparable units of the final product, e.g. square meters of rentable area (hyresyta).¹

The main problem with this method is the need to adjust for quality change; however, such adjustments have been considered less uncertain than the attempts to improve a factor-price index. The main types of construction index series are briefly explored in Chapter 2 which also contains a description of the main Swedish construction cost indexes.

For different reasons—large share of the market, relatively easy availability of statistical data and rather homogeneous composition of output—our study was limited to apartment houses with government-subsidized mortgages. Price data for one- and two-family houses, which in Sweden account for about one-third of total produced dwellings, was much less

¹ Apartment was not considered a suitable unit, mainly because of considerable changes in average size during the period analyzed.

Table S: 1. *Average annual rates of price increase, unadjusted for quality change.*

Period	Price increase		
	Building	Lot	Production
1950-53	11.5	4.6	11.1
1953-63	2.1	4.6	2.3
1963-65	6.4 ^a	10.9 ^a	6.8
1953-65	2.8	5.6	3.0

^a Estimate.

readily available and likely to create serious problems in a comparative analysis. Such houses were therefore excluded from the analysis.

The main source of data, described in Chapter 3 and Appendix A, was material compiled in connection with the granting of mortgages by the National Housing Board and, subsequently, by its branch offices in the counties. The analysis covers over 600,000 apartments completed during the period 1950-65, which amounts to some three-fifths of the total volume of residential construction. Costs reported to the Housing Board also include "windfall" profits (or losses), and so have been treated in this study as prices.

We distinguish between three types of prices: building price, lot price and production price. *Building price* comprises the value of construction work (including also all or the major part of the foundation work, development costs for the lot and financing costs incurred during the building period), while *lot price*, in addition to the price for the land, also includes costs for construction of roads and other public amenities as well as charges for power, water and sewerage facilities ("hook-up" charges) etc. *Production price* is the sum of the building and the lot prices.

Most of the analysis (Chapter 4) is concerned with variations in building prices per square meter (Bp/Hy), but lot and production prices for the same unit of production (Tp/Hy and Pp/Hy) have also been compiled (Chapter 5).

Building prices during the period 1953-65 showed an increase of somewhat less than 40 per cent. Lot prices per square meter of rentable area increased at the same time by 95 per cent and the sum of the two, production price, by 43 per cent. Lot prices have, in other words, a rather limited influence on production price. Annual average rates of change are shown in Table S: 1.

A particularly strong increase in building prices occurred during the last two years of the period (1964 and 1965). This seems to reflect the strains and diseconomies in the production process resulting from a government-induced rapid expansion of housing production since 1963. It may be

added that—after rising further during 1966—prices seem to have been fairly steady, or even declined, during 1967.

An analysis of variance, limited to the most usual type of apartment houses (up to 4 storeys high—“low-rise houses”), showed significant variations in building prices by region, while variations between different owner groups were small and not systematic. During the period analyzed, a pronounced shift occurred towards high-rise apartments. In the subsequent computations, the annual price changes were therefore standardized for region and height of building, and the figures so obtained “chained” with 1953 as the base year.

With regard to price levels it was found that building prices in high-rise apartment houses (5 storeys or higher) were slightly lower and lot prices substantially higher than average prices. Consequently, the total production price was generally higher for high-rise buildings. No significant building price differences were observed between groups of owners (local government corporations, cooperatives, private developers). The latter result has been tentatively interpreted as reflecting adaptation to the appraisal norms of the Housing Board rather than indicating an absence of “real” differences in production efficiency.

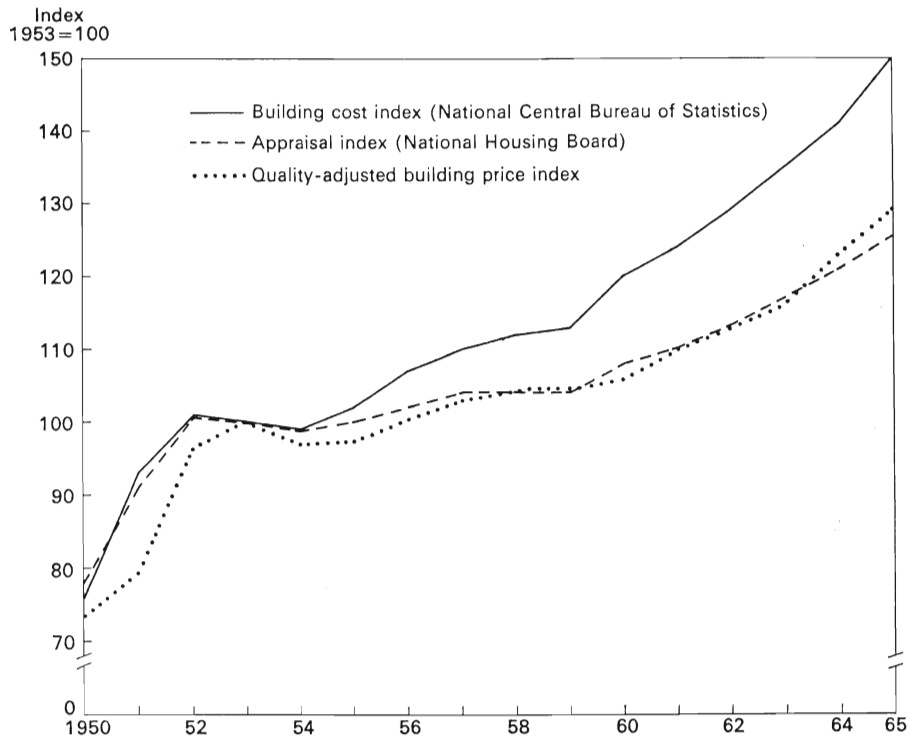
In Chapter 6, several methods of measurement of quality change are discussed. One of these, the quality-item method, is then applied to the problem at hand. By estimating unit prices of different varieties of items and the extent to which changes have occurred in the frequency of these items during the period 1953–63, following effects were computed.

Quality improvements in the various equipment and facilities in the home have been estimated as corresponding to a price increase of almost 4 per cent. Another 1 per cent increase was imputed to items, which, from the consumer’s point of view, might be considered of more “doubtful” value.² A considerable increase in the number of car parking facilities and in other site development, to a large extent resulting from government recommendations or regulations, has augmented the building price by nearly 3 per cent. On the other hand, the increase in apartment size, i.e. the addition of relatively cheap marginal area, would have reduced the building price per square meter by about 2.7 per cent.

Thus, the net effect of quality changes (excluding “doubtful” items) was, according to these estimates, equivalent to a price increase of 5 per cent, or, .5 per cent per annum. For the years 1964 and 1965, the net effect of quality improvement has been assumed somewhat higher (1 per cent per annum). This results in an average rate of net quality improvement of .7 per cent for the period 1953–65, which should be deducted from the “gross” price increase of 2.8 per cent per annum. Net quality improvements have,

² Under the conditions of rent control and housing shortage, which existed during the period, consumers could not be assumed to have revealed their true preferences.

Figur S: 1. Comparison between quality-adjusted building price index National Central Bureau of Statistics building cost index, and National Housing Board's appraisal index 1950-65.



in other words, accounted for one-quarter of the observed gross increase in building prices.

The rate of increase in the adjusted building price index is compared in Figure S: 1 with the official building cost index and with the "appraisal index" compiled by government authorities for loan evaluation purposes. Our index follows closely the appraisal index, but shows a much slower rate of increase than the official building cost index; between 1953 and 1965 the former went up 29 per cent and the latter 50 per cent.

The main reason for this result appears to be a substantial underestimation of productivity gains in the building cost index. In Chapter 7 these gains are estimated by comparing our adjusted price index and a "pure" factor-price index which excludes assumed productivity gains. If the profit share is taken to be constant, the difference between the two indexes can be taken as an approximate measure of productivity change. Over the whole period analyzed since 1950, the average annual productivity gain has, in this way, been estimated at 2.2 per cent. It reveals, however, very

strong cyclical variation, which complicates the formulation of simple rules for adjusting cost and price indexes of the factor-price type.

Another conclusion reached in Chapter 7 is that around 5/9 of rent increases for new apartments since 1953 are due to partial abolition of government capital subsidies and a gradual upward drift in the rate of interest and 3/9 to higher production prices and 1/9 to an increase in operating costs.

LIST OF FIGURES

1. Comparison between various construction indexes for apartment houses and consumer price index 1950-65 24
2. Weighted ratio between "building price coefficient" and Housing Board's building cost coefficient in A-districts 1960-63 42
3. Building prices—relative levels in A-districts, weighted average 1950-63 43
4. Building prices—regional percentage deviations from national average, 1950-65 45
5. Completed rentable area—percentage regional distribution, 1950-65 46
6. Building prices—percentage deviations by number of storeys from total weighted average 1950-65 50
7. Average size of apartments by owner category, 1950-65 54
8. Building prices—regional percentage deviations from national average, 1950-65 60
9. Lot prices—regional percentage deviations from national average, 1950-65 60
10. Lot prices—percentage deviations by type of A-district from national average, 1950-65 62
11. Comparison between construction indexes—quality adjusted building price index, National Central Bureau of Statistics building cost index, and Housing Board's appraisal index, 1950-65 88
- D 1. Percentage composition of building costs (from sample) 1953, 1958 and 1963 182

LIST OF TABLES

1. Building prices for newly-completed apartment houses built with Government loans, national average, 1950-65 38
2. Building price indexes for low-rise apartments by region and owner category, 1950-63 (analysis of variance) 47
3. Main effects of price variations for low-rise apartment by owner category, 1952, 1957 and 1959 (analysis of variance) 47
4. Building prices for newly-completed apartment houses, by region, 1950, 1953, 1958, 1963 and 1965 49
5. Building prices for high-rise apartments by region, weighted averages 1950-65 51
6. Building prices for newly-completed low- and high-rise apartment houses, 1950, 1953, 1958, 1963 and 1965 52
7. Building prices for newly-completed apartment houses, by owner category, national average, 1950, 1953, 1958, 1963 and 1965 55
8. Building price increases, by owner category, 1953-65 56
9. Relative building price levels, by owner category and height of building, average 1950-65 57

10. Lot and production prices, 1950–65 59
11. Lot and production prices for newly-completed apartment houses, by region, 1950, 1953, 1958, 1963 and 1965 61
12. Relative lot prices in outlying municipalities, by region, weighted averages 1950–65 62
13. Lot prices for low- and high-rise apartments in the Stockholm and Gothenburg areas, 1950–63 63
14. Lot and production prices for newly-completed apartment houses, by owner category, national averages, 1950, 1953, 1958, 1963 and 1965 64
15. Lot price increases, by owner category, 1953–65 65
16. Relative lot price levels, by owner category, municipality type and region, 1950–65 66
17. Frequency distribution of apartment sizes, 1953 and 1963, and the Housing Board's apartment size coefficients 71
18. High-rise apartments as percentage of total newly-completed dwellings in apartment houses, 1953 and 1963 74
19. Percentage of "small" and "large" apartments in total newly-completed apartment houses, 1953 and 1963 74
20. Density of car-parking facilities and distribution between garages and parking places in newly-completed apartment houses, 1953 and 1963 81

LIST OF TABLES IN APPENDICES

- A: 1. Dwellings completed in apartment houses, 1950–65 93
 2. Percentage share of high-rise apartments in total output by region, 1953, 1963 and 1965 97
 3. Percentage distribution of loans by number of apartments per loan for all Sweden, 1950–65 98
 4. Percentage distribution of loans by number of apartments per loan and owner category, average 1950–65 98
- B: 1. Comparison of building costs according to the Housing Board and a national housing cooperative association, 1956–64 101
 2. Regional comparison of building costs according to the Housing Board and a national housing cooperative association, average 1956–64 102
 3. Description of sample structure used in detailed study of lot prices, 1953 and 1963 104
 4. Relationship between purchase and construction year in sample study of lot prices 1953 and 1963 105
 5. The sample distribution by owner category, 1953 and 1963 106
 6. Relationship between purchase price and land price in loan application in sample study of lot prices, 1953 and 1963 106
 7. Car parking facilities according to loan files by region 1953 and 1963 106

8. Regional frequency of parking places according to different reporting principles, 1963 113
9. Actual parking density and density according to loan applications in certain regions, 1963 114
10. Composition of building sites by component parts for all Sweden except Stockholm and Gothenburg, 1953 and 1963 114
11. Regional distribution of town blocks investigated by year of appraisal for town plan 117
12. Number of town plans and blocks investigated in various regions, 1952, 1962 and 1964 117
13. Land density ratio" according to National Building Board's material on town plans in various regions, 1952, 1962 and 1964 118
- C:1. Prices for newly-completed apartment houses built with Government loans, by region, 1950-65 120
 2. Prices for newly-completed apartment houses built with Government loans in central, and outlying municipalities by region, 1950-63 124
 3. Prices for newly-completed apartment houses built with Government loans in low- and high-rise buildings for all Sweden, 1950-65 132
 4. Prices for low- and high-rise houses for all Sweden, 1950-65 133
 5. Prices for newly-completed apartment houses built with Government loans in low- and high-rise buildings by region, 1950-65 134
 6. Standardized building prices for all Sweden, 1950-65 142
 7. Building price by height of building and owner category for all Sweden, 1950-65 143
 8. Prices of newly-completed apartment houses built with Government loans by owner for all Sweden, 1950-65 144
 9. Prices by owner category for all Sweden, 1950-65 146
 10. Regional prices for newly-completed apartment houses built with Government loans for local governments and their housing corporations, 1950-65 148
 11. Prices for newly-completed apartment houses built with Government loans for national housing cooperative associations, 1950-65 152
 12. Prices for newly-completed apartment houses built with Government loans for other housing cooperatives, 1950-65 156
 13. Prices for newly-completed apartment houses built with Government loans for private owners, 1950-65 160
 14. Standardized building prices by owner category for all Sweden, 1950-65 164
 15. Regional building prices by owner category and height of building, weighted averages, 1950-65 166
 16. Construction indexes for apartment houses and consumer price index, 1950-65 167
 17. Weighted ratio between "building price coefficients" and Housing Board's building cost coefficient, in A-districts 1960-63 168

18. Building prices in A-districts compared with national average, 1950-63 169
19. Regional percentage deviations in building prices from national average, 1950-65 170
20. Regional percentage distribution of newly-completed rentable area, 1950-65 170
21. Percentage deviations in building prices and distribution of output by storeys in newly-completed apartment houses built with Government loans for all Sweden, regionally standardized averages, 1950-65 171
22. Regional percentage deviations in lot prices from national averages, 1950-65 171
23. Percentage deviations in lot prices from national averages, by type of A-districts 1950-65 172
- D: 1. Three-storey houses according to Housing Board and IUI cost studies, 1953, 1958, and 1963 174
 2. Material used in cost studies, 1953, 1958 and 1963 175
 3. Sample for costs for three-storey houses—cost studies, 1953, 1958 and 1963 180
 4. Comparison between building costs for three-storey houses according to cost studies and Housing Board data, 1953, 1958 and 1963 180
 5. Percentage composition of building costs for three-storey houses—cost studies, 1953, 1958 and 1963 181
 6. Percentage composition of building costs for three-storey houses erected by a construction company in Central Sweden, 1958-64 183
 7. Percentage composition of building costs—according to cost studies and construction company data, 1953, 1958 and 1963—summary 183

LITTERATUR

- Adelman, I. & Grilliches, Z., On an index of quality change, *Journal of the American Statistical Association*, September 1961.
- Albinsson, G. & Endrédi, G., *Den privata konsumtionen 1950-1970*, Industriens Utredningsinstitut, Stockholm 1966.
- Andersson, S. Å. & Nilsson, K., Byggnadskostnadernas variationer 1958-1963. Flerfamiljshus och gruppbyggda småhus. Byggnadsforskningen, *Informationsblad* 1966: 20.
- Andersson, S. Å. & Westin, O., Kostnadsutvecklingen 1958-1963. Flerfamiljshus och gruppbyggda småhus. Byggnadsforskningen, *Informationsblad* 1965: 12.
- Andersson, S. Å. & Isotalo, S., Utvecklingen av lånetak och byggnadskostnader. *Svensk Sparbankstidskrift*, nr 6, 1965.
- Variationer i byggnadskostnader och lånetak. *Svenska Stadsförbundets tidskrift* nr 4, 1966.
- Aronson, A., SABO-företagen och hyresspridningen, *Tidskriften Byggforum* 7-8 1965.
- Arvidsson, G. *Bostadsfinansiering och kreditpolitik*, Stockholm 1958.
- Bentzel, R., Lindbeck, A. & Ståhl, I., *Bostadsbristen*, en studie av prisbildningen på bostadsmarknaden, Stockholm 1963.
- Bihn, W. R., *Kurzfristige Indexsiffern der Bauproduktion*. Eine statistisch-methodologische Untersuchung zur Bestimmung internationaler Standards, Freiburg im Breisgau 1961.
- Blanck, D. M., Relationship between an index of house prices and building costs. *Journal of the American Statistical Association*, March 1954.
- Chawner, L. J., Construction cost indexes as influenced by technological change and other factors. *Journal of the American Statistical Association*, September 1935.
- Colean, M. & Newcomb, R., *Stabilizing construction: The record and potential*. New York 1952.
- Dacy, D. C., A price and productivity index for a nonhomogeneous product. *Journal of the American Statistical Association*, June 1964.
- Productivity and price trends in construction since 1947. *The Review of Economics and Statistics*, November 1965.
- Dahlberg, S., Varför bygger vi inte billigare och bättre? *Byggnadsindustrin*, Särtryck 1965.
- Dalenius, T. & Moberg, S., Bostadsposten i konsumentprisindex, civildepartementet, betänkande 10 augusti 1955, stencil.
- Dickson, H., En norsk byggnadskostnadsindex. *Ekonomisk Tidskrift*, juni 1945.
- Eriksson, E., Val av hustyp IV, Ekonomiska synpunkter. En litteraturgenomgång. *Byggnadsforskningen*, rapport 40: 1966.
- Fleming, M. C., Conventional housebuilding and the scale of operations: a study of prices. *Bulletin of the Oxford Institute of Economics and Statistics*, May 1967.
- Foss, M., How rigid are construction costs during recessions? *Journal of Business of the University of Chicago*, July 1961.

- Frisch, R., En byggekostnadsindex grundlagt på de faktiske byggeforhold til enhver tid. *Statsøkonomisk Tidsskrift*, 1943.
- Gilbert, M. & Kravis, I. B., *An international comparison of national products and the purchasing power of currencies*. A study the United States, the United Kingdom, France, Germany and Italy. OEEC 1954.
- Grebler, L., Blank, D. M. & Winnick, L., *Capital formation in residential real estate, trends and prospects*. NBER, Princeton 1956.
- Gripenberg, O., *Analys av kostnaderna för några flervåningsbostadshus i Norden*, Helsingfors 1956.
- Hofsten, von E., *Price index and quality change*. Stockholm 1952.
- Isotalo, S., *Byggnadskostnadsindex* (licentiatavhandling), Otnäs 1965.
— Loan-evaluation model. *Byggeforskningen*, rapport 8: 1968.
- Jarle, P.-O., Kostnader för lägenheter i flerfamiljshus. *Byggmästaren*, 1955, B 5.
- Johansson, A., 1950-talets bostadsbyggande, *Skandinaviska Bankens Kvartalsskrift*, oktober 1960.
- Kaplan, N. M., Some methodological notes on the deflation of construction. *Journal of the American Statistical Association*, September 1959.
- Moroney, M. J., *Facts from figures*. London 1951.
- Näverfelt, A., Byggnadskostnaderna, *Byggnadsindustrin* nr 11: 1965.
- Powell, R. M., An index of Soviet construction 1927/28 to 1955. *The Review of Economics and Statistics*, May 1959.
- Stone, P. A., The price of sites for residential housing, *The Estates Gazette*, 1964, vol. 189, s. 85-91.
- Stone, R., *Quantity and Price indexes in National Accounts*, OEEC, Paris 1956.
- Wallander, S., Vi kan bygga fler och bättre bostäder till lägre kostnader med mindre arbetskraft, *Byggeforskningen*, rapport nr 9/1966.
- Watkins, A. M., Why Homes Cost Too Much. *The Saturday Evening Post*, September 21, 1963.

- Beräkning av försäkringsvärden för byggnader och maskiner*, Svenska Tarifföreningen (numera Skadeförsäkringsföreningen), Stockholm 1956.
- Byggindustrins kostnadsindex*. Betänkande del 3. Byggfackens industriutredning, Stockholm 1959.
- Byggnadsindustrins arbetsproduktivitet*. Byggförbundet, Stockholm 1967.
- Byggnadskostnadsindex och entreprenadindex*, Statistiska centralbyrån, serien Bo, olika nummer.
- Economic Commission for Europe*, Housing Committee, Report on the pilot enquiry into house-building costs in selected European countries. HOU/Working Paper No. 117, 27 April 1960.
- Industriförsäkringsskydd, *Svenska Skadeförsäkringsföreningen*, olika årgångar (innehållande byggnadskostnadsindexvärden).
- Kungörelsen om bostadslån med anvisningar för dess tillämpning. SFS nr 537/1962 samt periodiskt utgivna registerblad.
- Labor and material requirements for private one-family house construction*. Bureau of Labour Statistics. Bulletin No. 1404, June 1964.
- Den statliga bostads- och byggnadsstatistikens framtida organisation*. Betänkande av delegationen för statistikfrågor 5 oktober 1964, stencil.

Byggeforskningen:

- Kostnadsberäkning inom byggnadsindustrin. Rapport 73. Solna 1962.
- Normalkontoplan för byggnadsindustrin. Rapport 74. Solna 1962.

Kgl. Bostadsstyrelsen:

God Bostad, Stockholm 1954, 1960 och 1964

God Bostad 1960, Stockholm 1960

God Bostad idag och i morgon, Stockholm 1964

Skrivelser till förmedlingsorgan (SFO), olika nummer.

SOU:

Bostadspolitiskt kreditstöd, 1966: 44

Höga eller låga hus, 1967: 30

Höjd bostadsstandard, 1965: 32

Kommunal markpolitik, 1964: 42

Riktlinjer för bostadspolitiken, 1956: 40.

Hur mycket har byggnadspriserna i verkligheten stigit under efterkrigstiden?

Föreligger det stora skillnader i byggnadspriser mellan olika regioner, byggherrekategorier, hustyper etc.?

Hur stor del av inträffad hyreshöjning i nya flerfamiljshus kan hänföras till prisstegringen i byggnadsproduktionen och hur mycket är föranlett av driftkostnadernas och kapitalprisets ökning?

Hur stor har produktivitetsvinsten varit inom byggnadsindustrin?

I denna bok försöker författaren besvara dessa och liknande frågor. Syftet har i första hand varit att få en bättre uppfattning om de faktiska byggnadsprisernas utveckling än vad de hittills tillgängliga byggnadskostnadsindex har kunnat ge.

Undersökningen baserar sig på ett material inom bostadsstyrelsen beträffande belåning av över 611 000 lägenheter i flerfamiljshus, färdigställda under perioden 1950–65. För att säkerställa materialets användbarhet har en rad kompletterande undersökningar företagits. Resultaten redovisas i ett omfattande tabell- och figurmaterial.

Pris 30:—

Almqvist & Wiksell i distribution