

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