

Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus 2013

BO0303

I denna beskrivning redovisas först allmänna uppgifter om undersökningen samt dess syfte och historik. Därefter redovisas undersökningens innehåll och tillförlitlighet samt hur den genomförs och hur man kan ta del av resultaten. Genom att klicka på en rubrik i innehållsförteckningen kommer man direkt till aktuellt avsnitt.

Innehållsförteckning

A	Allmänna uppgifter	2
A.1	Ämnesområde	2
A.2	Statistikområde	2
A.3	SOS-klassificering	2
A.4	Statistikansvarig	2
A.5	Statistikproducent	2
A.6	Uppgiftsskyldighet	3
A.7	Sekretess och regler för behandling av personuppgifter	3
A.8	Gallringsföreskrifter	3
A.9	EU-reglering	3
A.10	Syfte och historik	3
A.11	Statistikanvändning	3
A.12	Uppläggning och genomförande	3
A.13	Internationell rapportering	4
A.14	Planerade förändringar i kommande undersökningar	4
B	Kvalitetsdeklaration	4
B.0	Inledning	4
B.1	Innehåll	4
1.1	Statistiska målstorheter	4
1.1.1	Objekt och population	4
1.1.2	Variabler	4
1.1.3	Statistiska mått	5
1.1.4	Redovisningsgrupper	5
1.1.5	Referenstider	6
1.2	Fullständighet	6
B.2	Tillförlitlighet	6
2.1	Tillförlitlighet totalt	6
2.2	Osäkerhetskällor	7
2.2.1	Urval	7
2.2.2	Ramtäckning	7
2.2.3	Mätning	7
2.2.4	Svarsbortfall	7
2.2.5	Bearbetning	8
2.2.6	Modellantaganden	9
2.3	Redovisning av osäkerhetsmått	9

B.3	Aktualitet	9
3.1	Frekvens	9
3.2	Framställningstid	9
3.3	Punktlighet	9
B.4	Jämförbarhet och sam användbarhet	9
4.1	Jämförbarhet över tiden	9
4.2	Jämförbarhet mellan grupper	10
4.3	Sam användbarhet med annan statistik	10
B.5	Tillgänglighet och förståelighet	10
5.1	Spridningsformer	10
5.2	Presentation	11
5.3	Dokumentation	11
5.4	Tillgång till primärmaterial	11
5.5	Upplysningstjänster	11

A Allmänna uppgifter

A.1 Ämnesområde

Ämnesområde: Boende, byggande och bebyggelse

A.2 Statistikområde

Statistikområde: Intäkter, kostnader och outhyrt i flerbostadshus

A.3 SOS-klassificering

Tillhör (SOS) Ja



För undersökningar som ingår i Sveriges officiella statistik gäller särskilda regler när det gäller kvalitet och tillgänglighet, se Förordningen om den officiella statistiken (2001:100).

A.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån, SCB
Postadress: Box 24 300, 104 51 Stockholm
Besöksadress:
Kontaktperson: Johannes Johansson
Telefon: 08-506 940 88
Telefax: 08-506 949 88
E-post: fornamn.efternamn@scb.se

A.5 Statistikproducent

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån, SCB
Postadress: Box 24 300, 104 51 Stockholm
Besöksadress:
Kontaktperson: Johannes Johansson
Telefon: 08-506 940 88
Telefax: 08-506 949 88
E-post: fornamn.efternamn@scb.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet föreligger enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001: 99) och SCB-FS 1998:17.

A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Vid automatiserad behandling av personuppgifter gäller reglerna i personuppgiftslagen (1998:204). På statistikområdet finns dessutom särskilda regler för personuppgiftsbehandling i lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken.

A.8 Gallringsföreskrifter

Mikrodata sparas i regel i minst 10 år.

A.9 EU-reglering

Saknas.

A.10 Syfte och historik

Undersökningens huvudsyfte är att belysa antalet outhyrda lägenheter som är lediga till uthyrning. Statistiken ska också belysa antalet övriga outhyrda lägenheter (och anledning till att de är outhyrda) samt även lägenhetsbeståndets struktur.

Undersökningen om outhyrda lägenheter har genomförts av SCB sedan 1976. Tidigare producerades en mer begränsad statistik av dåvarande Bostadsstyrelsen. Från och med år 2004 genomförs undersökningen 1 gång per år med mättdpunkt den 1 september. För närvarande genomförs undersökningen vartannat år.

A.11 Statistikanvändning

Statistiken används inom olika departement och Boverket för analyser och underlag vid beslut i bostadsfrågor. Vidare används den av byggföretag, fastighetsägare och fastighetsförvaltande företag, politiska partier och intresseorganisationer så som hyresgästföreningar, fackföreningar, fastighetsägarföreningar och liknande. Programrådet för statistik över mark och bebyggelse svarar för användarrepresentationen.

A.12 Uppläggning och genomförande

Uppgifterna samlas in genom webbenkät med möjlighet att svara via postenkät. Blanketterna sänds ut i augusti och uppföljs av skriftlig påminnelse. I slutskedet av undersökningen inhämtas uppgifter per telefon. Fastighetsägaren/förvaltaren lämnar uppgifter om lägenheternas ålder och sammansättning, antalet outhyrda lägenheter och orsak till att dessa är outhyrda. Undersökningen presenteras i

mitten av december för mättidpunkten den 1 september.

A.13 Internationell rapportering

Ingen internationell rapportering.

A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

-

B Kvalitetsdeklaration

B.0 Inledning

Undersökningen belyser antalet outhyrda lägenheter som är lediga till uthyrning samt antalet övriga outhyrda lägenheter och anledningen till att de är outhyrda. Undersökningen omfattar samtliga allmännyttiga bostadsföretag samt ett urval av privatägda fastigheter.

B.1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

De statistiska målstorheterna i undersökningen är:

- Antal lägenheter i beståndet
- Antal outhyrda och därav till uthyrning lediga lägenheter
- Andel outhyrda lägenheter som kvoten av antal outhyrda lägenheter och antalet lägenheter i beståndet

1.1.1 Objekt och population

Målpopulationen utgörs av bostadslägenheter med hyresrätt i flerbostadshus som upplåts på öppna marknaden. Med flerbostadshus avses hus med minst tre bostadslägenheter. Med öppna marknaden avses att det ska vara möjligt för gemene man att hyra lägenheten. Det vill säga, det ska inte finnas några restriktioner på vilka som får hyra lägenheten. Exempel på bostäder som inte upplåts på öppna marknaden är specialbostäder, s.k. kategoriboende såsom pensionärs-, service-, personal- och studentbostäder. Möblerade och subventionerade lägenheter tillhör inte heller populationen.

Undersökningsobjekt är taxeringsenhet för privatägda fastigheter och bostadsföretag för fastigheter ägda av allmännyttan.

I urvalsramen för privatägda fastigheter ingår nybyggnation t.o.m. 31 december 2011. För allmännyttiga bostadsföretag ingår fastigheter färdigställda t.o.m. augusti 2013.

1.1.2 Variabler

Nedan listas aktuella undersökningsvariabler:

Antalet bostadslägenheter

Antalet outhyrda bostadslägenheter

Orsak till att bostadslägenheten är outhyrd

- lediga till uthyrning
- under reparation eller ombyggnad
- utrymda p.g.a. förestående rivning
- annan orsak

Antalet bostadslägenheter lediga till uthyrning

Bostadslägenhet är en bostad som är avsedd för ett enskilt hushåll och som ur byggnadsteknisk synpunkt är avskild från andra bostäder. S.k. lokallägenheter, dvs. lägenheter som inte är avsedda för bostadsändamål, omfattas inte av undersökningen.

1.1.3 Statistiska mått

Statistiska mått är summor och andelar. Statistikens urvalssäkerhet beräknas med hjälp av skattade medelfel och presenteras som 95-procentiga konfidensintervall.

1.1.4 Redovisningsgrupper

Nybyggnadsår

- 1940
- 1941-1965
- 1966-1975
- 1976-1985
- 1986-1995
- 1996-

Lägenhetstyp

- 1 rum och kök
- 2 rum och kök
- 3 rum och kök
- 4 rum och kök
- 5 rum och kök eller större
- övriga lägenheter (t.ex. 1 rum, 1 kök, 1 rum med kokvrå, 2 rum).

Ägarkategori

- Privatägd (Enskilda fysiska eller juridiska personer)
- Allmännyttiga bostadsföretag

Region

- Stor-Stockholm
- Stor-Göteborg
- Övriga kommuner med > 75 000 invånare
- Övriga kommuner ≤ 75 000 invånare

För allmännyttiga bostadsföretag sker dessutom en läns- och kommunvis redovisning.

Region

Uppgifterna redovisas efter fyra regioner enligt kommunindelningen den 1 januari 2013 och efter folkmängd den 31 december 2012.

Stor-Stockholm=Stockholms län: Stockholm, Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö och Österåker.

Stor-Göteborg; Göteborg, Ale, Alingsås, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö.

Kommuner med mer än 75 000 invånare (exkl. kommuner i storstadsområden); Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

Kommuner med mindre än 75 000 invånare (exkl. kommuner i storstadsområden)

1.1.5 Referenstider

Mätningen avser läget den 1 september.

I urvalsramen för privatägda fastigheter ingår nybyggnation t.o.m. 31 december 2011. För allmännyttiga bostadsföretag ingår fastigheter färdigställda t.o.m. augusti 2013.

1.2. Fullständighet

Specialbostäder, Kooperativa hyresrätter eller hyreslägenheter i lokalhus ingår inte i undersökningen. Småhus ingår i den allmännyttiga delen men ej i den privata.

B.2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Undersökningens tillförlitlighet påverkas av ett antal olika felkällor. Nedan beskrivs hur några av dessa källor påverkat undersökningen. Tillförlitligheten totalt bedöms dock som god.

2.2 Osäkerhetskällor

Urvalsfel avseende privatägda flerbostadshus är en osäkerhetskälla. Mätfel i undersökningsresultaten kan förekomma, men kan inte kvantifieras. Det vägda bortfallet på 17,3 procent (16,2 ovägt) påverkar också osäkerheten.

2.2.1 *Urval*

Privatägda flerbostadshus väljs genom urval av taxeringsenheter. Urvalsramen har konstruerats utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister (FTR) 2012 som innehåller nybyggnation t.o.m. 31/12 2011. Urvalsmetoden är stratifierat urval med obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata. Stratifiering har skett efter tre variabler: nybyggnadsår, region och bostadsyta. Urvalet består av 4 426 taxeringsenheter.

Eftersom de allmännyttiga bostadsföretagen totalundersöks påverkas de inte av urvalsfel.

2.2.2 *Ramtäckning*

Rampopulationen består av 47 775 taxeringsenheter för de privatägda flerbostadshusen. Enbart taxeringsenheter med typkoderna 320 (Hyreshusenheter med huvudsakligen bostäder) och 321 (Hyreshusenheter med bostäder och lokaler) ingår i ramen. Typ av ägarkategori och juridisk ägandeform har också avgränsat ramen. De ägarkategorier som ingår är "Fysisk person", "Dödsbo", "Svenskt AB" och "Övriga" vilket anses motsvara privata fastighetsägare. Av de totalt 26 former av juridiskt ägande för de utvalda typkoderna och ägarkategorierna ingår 10 i ramen. Att övriga uteslutits beror på att de till största delen inte tillhör målpopulationen. Rampopulationen innehåller uppskattningsvis upp till 98 procent av den totala bostadsytan inom de aktuella ägarkategorierna.

Taxeringsenheter med en total bostadsyta mindre än 100 kvadratmeter har uteslutits ur ramen för de privatägda flerbostadshusen. Beslutet bygger på bearbetningar av tidigare undersökningar som påvisar en genomsnittlig bostadsyta på 65 kvadratmeter per lägenhet, vilket skulle betyda att antalet lägenheter bör vara färre än tre i dessa taxeringsenheter. Det kan dock vara så att ett fåtal flerbostadshus felaktigt uteslutits ur ramen, men den risken bedöms som liten.

En övertäckning på 3,5 procent har uppmärksamats i urvalet. Undertäckningen antas vara försumbar.

2.2.3 *Mätning*

Mätfel, som uppstår då lämnade uppgifter skiljer sig från faktiska uppgifter, kan uppkomma då respondenten inte minns de faktiska uppgifterna, missförstår frågan eller medvetet svarar felaktigt. För att försöka minimera mätfelen har frågeblanketten granskats av SCB:s mättekniska laboratorium. Några studier av mätfelens omfattning och storlek har ej genomförts.

2.2.4 *Svarsbortfall*

Den del av undersökningen som avser de privatägda fastigheterna uppvisar ett

vägt bortfall på 17,3 procent (16,2 ovägt). Samtliga allmännyttiga bostadsföretag har besvarat frågeblanketten.

Antagande görs om att objekten i bortfallet antar samma fördelning på undersökningsvariablerna som de svarade inom respektive stratum. Dessutom antas att övertäckningsobjekten har samma svarssannolikhet som objekten som tillhör målpopulationen.

Inget partiellt bortfall förekommer.

2.2.5 Bearbetning

De inkomna frågeblanketterna har registrerats elektroniskt via webbinsamlingen men även till en mindre del genom manuell dataregistrering. Samtliga blanketter har genomgått maskinell och manuell granskning och logiska kontroller. Vid felaktigheter har uppgifter rättats/kompletterats i samråd med uppgiftslämnaren. Även kontroller på makronivå har genomförts.

För urvalsdelen används följande estimator för att beräkna punktskattningar och variansskattningar för totaler:

$$\hat{t}_d = \sum_{h=1}^H \frac{N_h}{m'_h} \sum_{k=1}^{m'_h} y_{dk}$$

$$\hat{V}(\hat{t}_d) = \sum_{h=1}^H \frac{N_h^2}{m'_h - 1} \left(\frac{1}{m'_h} - \frac{1}{N_h} \right) \left(\sum_{k=1}^{m'_h} y_{dk}^2 - \frac{\left(\sum_{k=1}^{m'_h} y_{dk} \right)^2}{m'_h} \right)$$

\hat{t}_d = den skattade totalen för redovisningsgrupp d.

N_h = antalet objekt i urvalsramen i stratum h

m'_h = antalet svarande objekt inklusive svarande övertäckningsobjekt i stratum h

$$y_{dk} = \begin{cases} y_k & \text{om objektet tillhör grupp d} \\ 0 & \text{annars} \end{cases}$$

$\hat{V}(\hat{t}_d)$ = den skattade variansen för totalen för redovisningsgrupp d.

Punktskattningar för andelar beräknas som kvoten mellan två totalskattningar:

$$\hat{R}_d = \frac{\hat{t}_{dy}}{\hat{t}_{dx}}$$

\hat{t}_{dy} = den skattade totalen för variabel y i redovisningsgrupp d.

\hat{t}_{dx} = den skattade totalen för variabel x i redovisningsgrupp d.

Låt

$$z_{dk} = (y_{dk} - \hat{R}_d x_{dk}) / \hat{t}_{dx}$$

Med ovanstående transformation kan den skattade variansen för \hat{R}_d beräknas som:

$$\hat{V}(\hat{R}_d) = \hat{V}(\hat{t}_{dz})$$

där $\hat{V}(\hat{t}_{dz})$ beräknas med samma formel som $\hat{V}(\hat{t}_d)$ ovan men med z i stället för y .

2.2.6 Modellantaganden

Inga.

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

I SM:et (Statistiskt meddelande) redovisas 95-procentiga konfidensintervall som mått på urvalsosäkerheten för privatägda fastigheter.

Undersökningen av outhyrda och lediga lägenheter försöker mäta en relativt ovanlig egenskap. Detta medför att andelsskattningarna i många fall blir mycket små. Eftersom urvalet samtidigt är av begränsad storlek är det många skattningar som inte kan antas komma från en normalfördelning. Detta i sin tur betyder att de redovisade intervallen troligen inte innebär 95 procents säkerhet.

B.3 Aktualitet

3.1 Frekvens

Från och med år 2004 genomförs undersökningen 1 gång per år avseende den 1 september. Från 2009 genomförs undersökningen vartannat år.

3.2 Framställningstid

Ca 3,5 månader.

3.3 Punktlighet

Publiceringen genomfördes enligt plan den 18 december.

B.4 Jämförbarhet och sammanvändbarhet

4.1 Jämförbarhet över tiden

För att säkerställa att 2013 års undersökning kan användas dels för tvärsnittsstudier, dels för att göra jämförelser med resultaten från 2011 års undersökning, har en ansats med roterande panel använts vid urvalsdragningen.

För att dra 2013 års urval användes en metodik som utnyttjar s.k. permanenta slumpstal. En fördel med denna metodik är att den på ett relativt enkelt sätt gör det möjligt att åstadkomma statistiskt kontrollerad urvalsrotation. Då metodiken innebär att man utnyttjar sannolikhetskalkyler på planeringsstadiet, tillåter den dock inte exakt kontroll av andelen objekt som kvarstår i urvalet mellan två tidpunkter.

Inför urvalsdragningen var målsättningen att 80 procent av de ca 4 400 objekt som ingick i urvalet 2011 och som inte tillhörde totalundersökningsstratum 2013 skulle ingå i urvalet till 2013 års undersökning. Efter urvalsdragningen visade det sig att ca 79 procent av dessa objekt ingick i 2011 års undersökning.

4.2 Jämförbarhet mellan grupper

Skattningarna för bostadsbeståndet som ägs av allmännyttiga bostadsföretag kan jämföras med de som avser det privatägda beståndet. Skattningarna för de privatägda fastigheterna är dock behäftade med urvalsfel vilket måste beaktas vid jämförelsen.

4.3 Samanvändbarhet med annan statistik

Urvalsramen för den privatägda undersökningsdelen konstrueras utifrån SCB:s Fastighetstaxeringsregister (FTR) och urvalsobjektet är taxeringsenheter. Fastighetstaxeringsstatistik publiceras årligen under www.scb.se/BO0601

Bostadsbestånd enligt Outhyrda lägenheter i flerbostadshus publiceras utifrån undersökningens population och avgränsningar. Beståndet tas fram utifrån uppgifter om samtliga allmännyttiga bostadsbolags lägenhetsbestånd exklusive specialbostäder. Även småhus (ca 34 000) ingår i den allmännyttiga delen. Den privatägda delen av beståndet är en uppräkningsnivå utifrån ett urval. Här finns avgränsningar på ägarens juridiska form (Se Beskrivning av statistiken för detaljer) för att i största möjliga mån få bort specialbostäder. Även kooperativa hyresgästföreningar tas bort. Avgränsningar görs även på typkod i fastighetstaxeringsregistret för att få bort fastigheter med huvudsakligen lokaler. I både den allmännyttiga- och privatdelen tros ett mindre antal specialbostäder ändå finnas med.

P.g.a. ovanstående uppstår skillnader mot det bestånd som tas fram i undersökning mot Bostadsbeståndet (Kalkylerat). De största skillnaderna beror alltså på exkluderingen av specialbostäder i undersökningen samt hanteringen av småhus.

B.5 Tillgänglighet och förståelighet

5.1 Spridningsformer

Statistiken publiceras i Statistiska meddelanden, serie Bo 35, som läggs ut på SCB:s webbplats, www.scb.se, i december ca 3,5 månader efter mättdpunkten. Resultaten läggs också in i Statistikdatabasen, som är tillgängliga på SCB:s webbplats, www.scb.se. Även sammanfattande statistiktabel och diagram återfinns på SCB:s webbplats.

Ett pressmeddelande går ut samtidigt med publiceringen av det Statistiska meddelandet.

Statistik omfattande en serie på ett 10-tal år publiceras i Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok som ges ut av SCB.

En sammanfattning av resultatet publiceras normalt i Byggindex (en månadstidning som ges ut gemensamt av Statistiska centralbyrån och Sveriges Byggindustrier).

5.2 Presentation

I Statistiska meddelanden, som omfattar ett 30-tal sidor, publiceras undersökningsresultatet i form av statistiktabeller, sammanfattande och beskrivande text samt diagram. I Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok redovisas statistiktabeller och en kortfattad beskrivning av undersökningen. I Byggindex upptar sammanfattande text, tabell och diagram en sida. På SCB:s webbplats finns en sammanfattande text, tabell och diagram.

5.3 Dokumentation

Dokumentation finns tillgänglig via www.scb.se/BO0303 under fliken ”Dokumentation”. Dels i form av denna text men även en mer omfattande dokumentation av statistiken som beskriver hur insamling och framställning av statistiken går till samt viss information om undersökningens variabler (SCBDOK). Slutligen finns även dokumentation av mikrodata (MetaPlus).

5.4 Tillgång till primärmaterial

Mikrodata avseende respektive undersökning finns lagrade i client/servermiljö. Mikrodata kan utlämnas för forsknings- eller statistikändamål efter särskild prövning. Specialbearbetningar utförs på uppdragsbasis.

5.5 Upplysningstjänster

Kontaktperson:

Johannes Johansson, tfn: 08-506 940 88, telefax 08-506 949 05,
e-post:fornamn.efternamn@scb.se