

STATISTIKENS FRAMSTÄLLNING

Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus

Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

Statistikområde

Intäkter, kostnader och outhyrt i flerbostadshus

Produktkod

BO0303

Referenstid

1:a september 2019

Kontaktuppgifter

Statistikansvarig myndighet	Statistiska centralbyrån
Kontaktinformation	Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus
E-post	Byggande.bebyggelse@scb.se
Telefon	010-479 50 00 (Statistikservice)

Innehåll

1	Statistikens sammanhang.....	3
2	Undersökningsdesign	3
2.1	Målstorheter	3
2.2	Ramförfarande	3
2.3	Förfaranden för urval och uteslutning	4
2.3.1	Urvalsförfarande.....	4
2.3.2	Uteslutning från insamling (cut-off)	5
2.4	Insamlingsförfarande.....	5
2.4.1	Datainsamlingsmetoder	5
2.4.2	Mätning.....	6
2.4.3	Bortfallsuppföljning	6
2.5	Bearbetningar.....	6
2.6	Granskning.....	7
2.6.1	Granskning under insamlingen	7
2.6.2	Granskning av mikrodata	7
2.6.3	Granskning av makrodata	7
2.6.4	Granskning av redovisning	7
2.7	Skattningsförfarande	8
2.7.1	Principer och antaganden	8
2.7.2	Skattningsförfarande för målstorheter.....	8
2.7.3	Skattningsförfarande för tillförlitlighet.....	9
2.7.4	Röjandekontroll	9
3	Genomförande	10
3.1	Kvantitativ information.....	10
3.2	Avvikelser från undersökningsdesignen	10
	Bilaga 1	11

1 Statistikens sammanhang

Undersökningens huvudsyfte är att belysa antalet outhyrda lägenheter och därav lediga till uthyrning. Statistiken ska också belysa antalet övriga outhyrda lägenheter och anledning till att de är outhyrda.

Undersökningen tillhör ämnesområdet Boende, byggande och bebyggelse. Flera undersökningar under ämnesområdet har beröringspunkter till Outhyrda bostadslägenheter bland annat Hyror i bostadslägenheter, Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter och Intäkts- och kostnadsundersökningen.

I detta dokument beskrivs upplägg och genomförande av den undersökning som resulterar i statistik om Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus. Läs om statistikens kvalitet under rubriken dokumentation på produktsidan www.scb.se/BO0303

2 Undersökningsdesign

2.1 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 antal lägenheter i beståndet

2.2 Ramförfarande

För privatägda är urvalsramen konstruerad utifrån Fastighetstaxeringsregistret (FTR) och urvalsobjektet är taxeringsenheter.

FTR framställs och används av Skatteverket för taxeringen av skattepliktiga fastigheter. SCB publicerar även årligen statistik utifrån FTR. Mer information om registret och statistiken finns under rubriken dokumentation på FTR:s [produktsida](#) på SCB:s webbplats.

Enbart taxeringsenheter med typkoderna 320 (Hyreshusenhet, bostäder) och 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler) ingår i ramen.

De juridiska ägarformer som ingår i ramen är:

Fysiska personer (0)

Handels-, Kommandit- och Aktiebolag (31,41,42,49)

Ekonomiska- och Ideella föreningar (51,61,92,93)

Dödsbon (91)

Endast taxeringsenheter med minst 3 lägenheter ingår.

Det nationella lägenhetsregistret har använts för att identifiera och ta bort specialbostäder direkt i urvalsramen för de privatägda flerbostadshusen.

Kontaktvägen till uppgiftskällorna är adressuppgifter till den taxerade ägaren i FTR.

Allmännyttan totalundersöks och SCB:s lista på allmännyttiga bostadsföretag används för att identifiera företagen. Listan framställs årligen med hjälp av länsstyrelserna och innehåller företag som tidigare godkänts som allmännyttigt bostadsföretag av en länsstyrelse.

Observationsobjekt är företag och endast de företag som äger bostäder tas med i undersökningen.

2.3 Förfaranden för urval och uteslutning

2.3.1 Urvalsförfarande

Urvalsmetoden är stratifierat urval med obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata. Stratifiering har skett efter tre variabler (nybyggnadsår, region och bostadsyta) och bildar totalt 119 stratum. Från varje stratum dras ett obundet slumpmässigt urval.

För att säkerställa att undersökningen kan användas för tvärsnittsstudier men även för jämförelser mot tidigare år har en ansats med s.k. permanenta slumpantal använts vid urvalsdragningen. Målbilden är att ca 80 % av taxeringsenheterna som var med i föregående mätperiods urval ska vara med även i det aktuella årets urval, 20 % ska alltså bytas ut mellan åren. Då metodiken innebär att man utnyttjar sannolikhetskalkyler på planeringsstadiet, tillåter den dock inte exakt kontroll av andelen objekt som roteras i urvalet

mellan två tidpunkter. Från och med 2019 års undersökning redovisas statistiken även efter storstadsområde Malmö. På grund av förändrade förutsättningar i urvalsförfarandet har ungefär 60 % av objekten roterats. Urvalet sker utan återläggning.

Allmännyttiga företag totalundersöks.

2.3.2 Uteslutning från insamling (cut-off)

Ingen del av målpopulationen utesluts från direktinsamling.

2.4 Insamlingsförfarande

2.4.1 Datainsamlingsmetoder

Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus är en årlig undersökning där information om antalet lägenheter samlas in via direktinsamling.

Uppgifter samlas in direkt från fastighetsägaren (privata och allmännyttiga) eller förvaltare. Privata fastighetsägare lämnar uppgifter om antal lägenheter och antal outhyrda lägenheter på den efterfrågade taxeringsenheten. Allmännyttiga fastighetsägare lämnar motsvarande uppgifter på företagsnivå.

Nybyggnadsår och regioner (län och kommun) hämtas direkt från FTR.

Antal lägenheter i beståndet fördelat på lägenhetstyp, avseende rumsantal och kök, förtrycks i de allra flesta fall i blanketten. För privata används i första hand de uppgifter som uppgiftslämnaren lämnat föregående omgång. För objekt som inte var med föregående omgång hämtas uppgifter från lägenhetsregistret där det är möjligt. I ett fåtal fall där uppgifter saknas förtrycks inga uppgifter utan då efterfrågas även dessa från fastighetsägaren.

För allmännyttiga bolag förtrycks antal lägenheter i företagets bestånd fördelat efter lägenhetstyp och färdigställandeår enligt de uppgifter som SCB har sedan föregående omgång. De få nya företag som finns i populationen har inga förtryckta uppgifter.

Direktinsamling sker via webbformulär till den taxerade ägaren med möjlighet att lämna på pappersformulär eller telefon vid önskemål. Missiv med inloggning skickas ut så att det kommer till uppgiftslämnaren 1:a september, vilket är mät datumet.

För pappersformuläret se bilaga 1

Vid önskemål från ägaren kan förfrågan gå ut till en förvaltare istället.

2.4.2 Mätning

Uppgifterna samlas in genom webben med möjlighet att svara via pappersfrågeformulär eller i enstaka fall via telefon. Inloggning till webbformuläret sänds ut i augusti så uppgiftslämnarna har det tillhanda den 1:a september. En skriftlig påminnelse går ut ca 3 veckor senare. En andra påminnelse går sedan ut två veckor efter första påminnelsen. Till privata fastighetsägare medföljer pappersformulär vid andra påminnelsen.

Antal lägenheter och dess fördelning efter lägenhetstyp (antal rum och kök) på taxeringsenheten är förtryckt i frågeformuläret. Uppgiftslämnaren anger hur många av dem som var lediga till uthyrning det aktuella mätdatumet samt även antalet outhyrda men ej tillgängliga för uthyrning. Antalet lägenheter som var outhyrda men ej tillgängliga för uthyrning fördelas inte efter lägenhetstyp, endast orsak till att lägenheten ej är uthyrd (reparation/ombyggnad, rivning eller "annan orsak").

För allmännyttiga företag är uppgifter om beståndet från föregående insamlingsomgång förtryckta. Uppgiftslämnaren får sedan utifrån dessa komplettera utefter förändringar i beståndet (nybyggnad, försäljningar osv.)

I webbformulären till privata och allmännyttiga fastighetsägare finns det inbyggda kontroller som uppmärksammar uppgiftslämnaren på logiska fel, se 2.6.1.

Närmare beskrivning av variabler finns under undersökningen här:

<https://www.h6.scb.se/metadata>

2.4.3 Bortfallsuppföljning

Två påminnelser går ut. Vid den andra påminnelsen bifogas pappersformulär till privata fastighetsägare.

Allmännyttiga företag påminnes även per telefon i de fall uppgifterna inte har besvarats.

Löpande uppföljning av svarsfrekvensen sker under insamlingsomgången men ingen vidare uppföljning av bortfallet utöver ordinarie påminnelser har bedömts som nödvändiga under årets omgång.

2.5 Bearbetningar

Viss kompletterande data såsom nybyggnadsår, lägenhetstyper och regioner hämtas från register. Se 2.4.1.

Inga imputeringar görs i mikrodata.

Inget partiellt bortfall förekommer.

För skattningsförfarande se 2.7.

2.6 Granskning

Ett antal olika typer av kontroller görs vid olika tillfällen under statistikproduktionsprocessen för att säkerställa korrekt data och god kvalitet.

2.6.1 Granskning under insamlingen

Ett antal kontroller av logisk karaktär finns i webbformuläret för att redan där hjälpa uppgiftslämnaren att ge korrekta uppgifter.

Exempel på dessa är:

- Antalet lägenheter på taxeringsenheten eller i företagets bestånd får inte vara färre än antalet outhyrda
- Antalet lediga till uthyrning kan inte vara fler än totala antalet outhyrda

2.6.2 Granskning av mikrodata

I granskningen av mikrodata görs utöver logiska kontroller (Se 2.6.1) även rimlighetskontroller av inkommen data. Exempel på detta är:

- Antalet lägenheter i förhållande till den totala bostadsarean
- Lägenheter under renovering jämfört med byggåret

Alla misstänkta fel kontrolleras.

2.6.3 Granskning av makrodata

På makronivå granskas och jämförs aggregerad data även över tid och mot andra undersökningar och källor.

Exempel på detta är:

- Beståndet av lägenheter enligt outhyrda undersökningen jämförs med undersökningen Bostadsbeståndet
- Antalet lediga, outhyrda och beståndet stäms av mot tidigare årgångar.
- Totaler och deltotaler jämförs mellan redovisningsgrupper

2.6.4 Granskning av redovisning

Uppgifter som ska publiceras i Statistikdatabasen granskas i en interndatabas innan offentliggörande.

Uppgifterna kontrolleras sedan även efter publicering på hemsidan.

2.7 Skattningsförfarande

Stratum (2.2) för den privata delen är designade för att motsvara beståndet av hyresrätter med avseende på ålder, storlek och regioner. Stratum räknas upp till populationsnivå med en vikt som är omvänt proportionerlig av antalet svar i stratomet i förhållande till antalet objekt i stratomet (se 2.7.2).

2.7.1 Principer och antaganden

Skattningar av målstorheterna i undersökningen baseras på ett stratifierat obundet slumpmässigt urval (OSU). Skattningarna är baserade på urvalsinformation och kan därför avvika en del från populationsstorheterna. Dessa avvikelser benämns som urvalsfel.

Populationen är indelad i delpopulationer, stratum, som inte överlappar varandra. Inom varje stratum görs ett oberoende slumpmässigt urval. Inom varje stratum sker en uppräkningsmed designvikter som justerats för antalet faktiskt svarande objekt. Designvikten är omvänt proportionerlig av antalet svar i stratomet i förhållande till antalet objekt i stratomet.

I skattningsförfarandet görs antagandet att objekt som utgör bortfallet antar samma fördelning på undersökningsvariablerna som de svarande inom varje stratum.

2.7.2 Skattningsförfarande för målstorheter

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 .

2.7.3 Skattningsförfarande för tillförlitlighet

Statistikens urvalsosäkerhet beräknas med hjälp av standardavvikelse och presenteras som 95-procentiga konfidensintervall. Beräkningen genomförs enligt 2.7.2.

2.7.4 Röjandekontroll

Ingen röjandekontroll har gjorts.

Uppgifter för privatägda fastighetsägare redovisas på en väldigt grov nivå (tre storstadsområden samt grupperingar av kommuner med över och under 75 000 invånare) och ingen röjanderisk av enskilda objekt finns.

För allmännyttiga bostadsföretag finns i enstaka kommuner med ett mindre bestånd av allmännyttiga lägenheter en risk att enskilda lägenheter kan röjas.

3 Genomförande

3.1 Kvantitativ information

Populationen består av ca 1,5 miljoner lägenheter upplåtna med hyresrätt i flerbostadshus samt för allmännyttiga även småhus upplåtna med hyresrätt.

Rampopulationen uppgår till ca 773 400 lägenheter (44 899 taxeringsenheter) för de privatägda flerbostadshusen och ca 740 000 lägenheter (inkl. småhus) ägda av allmännyttiga bostadsföretag.

Urvalet består i sin tur av 4 845 taxeringsenheter, med enligt FTR, totalt 217 244 lägenheter.

Samtliga allmännyttiga bostadsföretag ingår i undersökningen.

Den del av undersökningen som avser de privatägda fastigheterna uppvisar ett vägt bortfall på 13,9 procent (12,0 ovägt). Partiellt bortfall förekommer inte. Samtliga allmännyttiga bostadsföretag har besvarat frågeformuläret.

En övertäckning på 1,7 procent har uppmärksamats.

3.2 Avvikelser från undersökningsdesignen

Undersökningen har genomförts enligt plan.

2020-01-23

Bilaga 1

Mätinstrument. Pappersfrågeformulär privata:

Här lämnade uppgifter är sekretesskyddade enligt 24 kap 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Uppgiftsskyddighet föreligger enligt lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken. Samråd har skett med Näringslivets Regelnämnd (NNR).

Idnr:

Antal bostadslägenheter och antal outhyrda Privata

Antal bostadslägenheter och antal outhyrda

Skicka in efterfrågade uppgifter **snarast**
i bifogat svarskuvert eller logga in på www.insamling.scb.se

Användarid:

Lösenord:

<table border="1"> <tr> <td>Taxeringsenhetsnummer</td> <td>Bostadsarea (BOA)</td> <td colspan="2">Taxeringsvärde i 1 000-tal kr</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fastighetsbeteckning(ar)</td> <td colspan="2">Kommun</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nybyggnadsår</td> <td>Värdeår</td> <td>SCB-kod</td> </tr> </table>	Taxeringsenhetsnummer	Bostadsarea (BOA)	Taxeringsvärde i 1 000-tal kr		Fastighetsbeteckning(ar)		Kommun			Nybyggnadsår	Värdeår	SCB-kod	Antal bostadslägenheter och ledig till uthyrning		
Taxeringsenhetsnummer	Bostadsarea (BOA)	Taxeringsvärde i 1 000-tal kr													
Fastighetsbeteckning(ar)		Kommun													
	Nybyggnadsår	Värdeår	SCB-kod												
Lägenhetstyp	1. Hur fördelar sig lägenheterna efter storlek på fastigheten? <i>Kontrollera här om antalet lägenheter på fastigheten fördelade efter storlek stämmer. Om inga förtryckta uppgifter finns, fyll i uppgifter om antal lägenheter.</i>		2. Var någon bostadslägenhet ledig till uthyrning den ? <input type="checkbox"/> Ja → Fördela nedan efter storlek <input type="checkbox"/> Nej → Gå till fråga 3												
1 rum och kök	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												
2 rum och kök	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												
3 rum och kök	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												
4 rum och kök	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												
5 rum och kök eller större	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												
Övriga (t.ex. lägenheter utan kök eller med kokvrå)	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												
Totalt för samtliga lägenhetstyper	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												

3. Fanns det därutöver några bostadslägenheter som var outhyrda men <u>ej lediga</u> till uthyrning den ?		<input type="checkbox"/> Ja
		<input type="checkbox"/> Nej → Fyll i kontaktperson och skicka till SCB
4. Hur många lägenheter var outhyrda men ej lediga till uthyrning ?		
<i>Fördela antalet efter orsak:</i>		
Reparation eller ombyggnad	<input type="text"/>	st
Förestående rivning	<input type="text"/>	st
Annan orsak	<input type="text"/>	st
Totalt	<input type="text"/>	st
Kommentarer		
Ägare		
Förvaltare Anges om blanketten i fortsättningen ska skickas direkt till förvaltaren.		
Hur lång tid tog det att ta fram uppgifterna och besvara blanketten?*	<input type="text"/>	Minuter
<i>*Frivillig uppgift</i>		

Kontaktperson

Datum	Namn		
Telefon dagtid	Telefon kvällstid	Mobiltelefon	Fax
E-post			

Tack för er medverkan!

2020-01-23



1. Hur fördelar sig beståndet av bostadslägenheter efter nybyggnadsår och storlek?						
<i>Om förtryckta uppgifter finns kontrollera och rätta eventuella felaktigheter. Specialbostäder ska inte ingå. (t.ex. studentbostäder)</i>						
Nybygg- närråk	1 rum och kök Ange antal	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5 rum och kök eller större	Övriga (t.ex. lägenheter utan kök eller med kokvrå)
-1940	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I
1941-50	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I
1951-60	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I
1961-65	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I
1966-70	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I
1971-75	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I
1976-80	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I
1981-85	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I
1986-90	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I
1991-95	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I
1996-00	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I
2001-17	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I
Jan2018	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I	<input type="text"/> I

+

2020-01-23

3. Hur många lägenheter var outhyrda men ej lediga till uthyrning den 1/1?
 Här redovisas de outhyrda lägenheter som av olika skäl (reparation/ombyggnad, förestående rivning eller annat) inte var lediga till uthyrning.

Nybyggnadsår	Outhyrda p.g.a. reparation eller ombyggnad	Outhyrda p.g.a. förestående rivning	Outhyrda p.g.a. annan orsak
-1940	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st
1941-50	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st
1951-60	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st
1961-65	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st
1966-70	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st
1971-75	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st
1976-80	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st
1981-85	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st
1986-90	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st
1991-95	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st
1996-00	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st
2001-17	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st
Jan 2018 – aug 2019	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st
Totalt	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st

Kommentarer

Hur lång tid tog det att ta fram uppgifterna och besvara blanketten? minuter
 *Frivillig uppgift

Tack för er medverkan!

