

Hyror i bostadslägenheter (HiB)

2014

BO0406

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	3
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	4
A.12	Uppläggning och genomförande	4
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	5
1.1.2	Variabler	5
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	6
2.2.1	Urval	6
2.2.2	Ramtäckning	6
2.2.3	Mätning	7
2.2.4	Svarsbortfall	7
2.2.5	Bearbetning	8
2.2.6	Modellantaganden	8
2.3	Redovisning av osäkerhetsmått	8

<i>B.3</i>	<i>Aktualitet</i>	8
3.1	Frekvens	8
3.2	Framställningstid	8
3.3	Punktlighet	8
<i>B.4</i>	<i>Jämförbarhet och sam användbarhet</i>	8
4.1	Jämförbarhet över tiden	8
4.2	Jämförbarhet mellan grupper	9
4.3	Sam användbarhet med annan statistik	9
<i>B.5</i>	<i>Tillgänglighet och förståelighet</i>	9
5.1	Spridningsformer	9
5.2	Presentation	9
5.3	Dokumentation	9
5.4	Tillgång till primärmaterial	9
5.5	Upplysningstjänster	10

A Allmänna uppgifter

A.1 Ämnesområde

Ämnesområde: Boende, byggande och bebyggelse

A.2 Statistikområde

Statistikområde: Bostads- och hyresuppgifter

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 24300, 104 51 Stockholm
Besöksadress: Karlavägen 100
Kontaktperson: Konstantin Kalinichenko
Telefon: 08 – 50 69 44 97
Telefax: 08 – 50 69 49 05
E-post: fornamn.efternamn@scb.se

A.5 Statistikproducent

<i>Myndighet/organisation:</i>	Statistiska centralbyrån Enheten för byggande, bostäder och fastigheter
<i>Postadress:</i>	Box 24300, 104 51 Stockholm
<i>Besöksadress:</i>	Karlavägen 100
<i>Kontaktperson:</i>	Konstantin Kalinichenko
<i>Telefon:</i>	08 – 50 69 44 97
<i>Telefax:</i>	08 – 50 69 49 05
<i>E-post:</i>	fornamn.efternamn@scb.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

För fastighetsägare till flerbostadshus gäller skyldighet att lämna uppgifter till undersökningen enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001:100) och SCB:s föreskrifter (SCB-FS 2011:2).

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).

A.8 Gallringsföreskrifter

Löpande avidentifiering sker av uppgifter äldre än 4 år.

A.9 EU-reglering

EU-reglering finns inte.

A.10 Syfte och historik

Huvudsyftet med HiB är att ge information om hyresnivåer och hyresförändringar i lägenheter som upplåts med hyresrätt. För att underlätta jämförelsen mellan olika grupper av lägenheter eller utvecklingen över tiden exkluderas vissa lägenheter vars hyra påverkas av speciella förhållanden, t.ex. att de är möblerade (se avsnitt 1.1.1).

Från år 1969 och fram till och med undersökningsår 2002 har statistiken framställts i Bostads- och hyresundersökningen (BHU). Från och med undersökningsår 2003 har BHU upphört som undersökning. Föreliggande undersökning, HiB genomförs på samma sätt som hyreshusundersökningen inom BHU:s Ägardel och har även samma innehåll. Övriga delar av BHU har lagts över på Hushållens Ekonomi (HEK). För vidare information se Beskrivning av statistiken för Bostads- och hyresundersökningen 2002.

A.11 Statistikanvändning

Statistiken används av statliga verk, departement, utredningar och bostadsmarknadens parter bl. a. som underlag vid utvärdering av reformer inom boendeområdet och vid uppföljning av hyror och hyresförändringar. Statistiken används även inom konsumentprisindex.

A.12 Uppläggnings och genomförande

HiB är en årlig undersökning där hyresinformation om ett urval av lägenheter samlas in. Ett frågeformulär går ut till ägarna av de fastigheter som innehåller utvalda lägenheter. Utsändning sker i början av april och följs upp med påminnelser i början av maj. Insamlingen bryts i slutet av augusti. Publicering sker vanligen månadsskiftet september/oktober.

Som urvalsram används 1990 års Folk- och bostadsräkning (FoB90) kompletterad med SCB:s register över nyproducerade lägenheter (för lägenheter färdigställda åren 1991 – 2012) samt det nationella lägenhetsregistret (för lägenheter färdigställda åren 2013 och framåt). Från undersökningsår 1993 har först BHU och sedan HiB i princip använt samma urval år från år. Inför första årgången av HiB minskades urvalet något. Undersökningsår 2014 var urvalet 12 597 hyresrättslägenheter. Urvalet är stratifierat efter upplåtelseform, region, färdigställandeår och lägenhetstyp.

Från undersökningen publiceras uppgifter i början av oktober i Statistikdatabasen, Statistiska meddelanden (SM) och som efterfrågade tabeller och diagram på SCB:s webbplats.

A.13 Internationell rapportering

Ingen särskild internationell rapportering sker.

A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Med hjälp av den nyligen genomförda insamlingen av lägenhetsuppgifter som genomförts av Skatteverket, SCB och Lantmäteriet under 2010 kommer det inom de närmaste åren finnas möjligheter att skapa en ny urvalsram för HiB.

B Kvalitetsdeklaration

B.0 Inledning

Hyror i bostadslägenheter är en urvalsundersökning och belyser hyresutvecklingen för bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt. Föreliggande kvalitetsdeklaration avser statistiken för undersökningsår 2014.

B.1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

De statistiska målstorheter som presenteras gällande hyresrättslägenheter är:

- Genomsnittlig årshyra per lägenhet
- Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter bostadsyta
- Genomsnittlig ny månadshyra per lägenhet i 2015
- Procentuell förändring i hyra per lägenhet mellan ny månadshyra 2014 och månadshyra 2015
- Genomsnittlig ny hyra per kvadratmeter bostadsyta 2015 (uppräknad till årsnivå)
- Genomsnittlig yta per lägenhet

1.1.1 Objekt och population

Populationen omfattar bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt där en för undersökningen relevant hyresuppgift kan mätas, dvs. en hyra som kan jämföras för olika typer av bostadslägenheter. Undantagna är därför

- Studentbostäder, specialbostäder för äldre eller funktionshindrade och annat kategoriboende
- Lägenheter som används till annat än bostadsändamål
- Möblerade lägenheter
- Hyresfritt upplåtna lägenheter
- Rivna eller pga. förestående rivning utrymda lägenheter

Lägenheter som bytt upplåtelseform under undersökningsåret.

1.1.2 Variabler

Följande variabler ingår:

- Lägenhetstyp
- Ägarkategori
- Bostadsyta i kvadratmeter
- Färdigställandeår
- Värdeår
- Län-, kommun-, församlingskod den 1/1 2014
- Månadshyror år 2014 (inklusive värmertillegg, exklusive hushållsel och garage)
- Årshyra år 2014 (inklusive värmertillegg, exklusive hushållsel och garage)
- Ny månadshyra år 2015 (inklusive värmertillegg, exklusive hushållsel, och garage)

1.1.3 Statistiska mått

Medelvärde och konfidensintervall för hyra per bostadslägenhet, hyra per kvadratmeter (beräknas som den totala hyran i hela beståndet dividerat med den totala ytan i hela beståndet) samt procentuell förändring av hyra (beräknas som en kvot; i täljaren summan av samtliga differenser mellan ny månadshyra 2015 och 2014 för hela beståndet och i nämnaren summan av månadshyra 2014 för hela beståndet).

1.1.4 Redovisningsgrupper

Viktiga indelningsgrunder är region, färdigställandeår, värdeår, lägenhetstyp samt ägarkategori.

1.1.5 Referenstider

Hyran mäts dels avseende månadshyra 2014 och dels ny månadshyra 2015. Årshyran mäts avseende hela kalenderåret 2014.

1.2. Fullständighet

Det finns ett behov av hyresstatistik för kommuner och t.o.m. delar av kommuner. HiB har för litet urval för att kunna ge sådan information. Information finns inte heller att hämta från någon annan undersökning. I tabell 12-14 i det statistiska meddelandet finns en något finare regional indelning. Statistiken ger inte en fullständig beskrivning av lägenhetsbeståndet (se 1.1.1).

B.2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Tillförlitligheten överlag är god.

2.2 Osäkerhetskällor

Allmänt talar man om felkällorna urval, ramtäckning, mätning, svarsbortfall, bearbetning och modellantaganden, vilka alla behandlas i det följande.

2.2.1 Urval

Undersökningen baseras på ett stratifierat urval, där stratumvariabler är region, färdigställandeperiod och lägenhetstyp. Redovisade resultat är skattningar av populationsstorheter. Skattningarna är baserade på urvalsinformation och kan därför avvika en del från populationsstorheterna. Dessa avvikelser benämns urvalsfel.

Allmänt kan sägas att urvalsfelen är relativt små tack vare att undersökningen har ett stort urval.

Precisionen i varje skattning anges med ett konfidensintervall. Ett 95 procentigt konfidensintervall, som används i denna undersökning, beräknas som punkt-skattningen ± 1.96 gånger medelfelet för skattningen.

2.2.2 Ramtäckning

I de fall urvalsramen inte motsvarar den avsedda populationen uppstår täckningsfel. Det kan finnas bostadslägenheter som tidigare (i FoB90) klassats som ej tillhörande populationen men som vid undersökningstillfället faktiskt tillhör populationen. Dessa lägenheter har ingen chans att komma med i urvalet, vilket bland annat leder till en underskattning av antalet bostadslägenheter. En annan källa till undertäckning är att det saknas uppgift om när lokaler byggts om till bostadslägenheter.

Registret över nyproducerade lägenheter håller god kvalitet, men kan ge en viss undertäckning då nyproducerade lägenheter inte alltid rapporteras in i tid. Detsamma gäller även för det nationella lägenhetsregistret.

Övertäckning utgörs av hyreslägenheter som exempelvis blivit kategoriöverskridande eller hyrs ut möblerade (se 1.1.1). Dessa upptäcks i datainsamlingen och orsakar därför inget fel.

Omfattningen av täckningsfelet är liten.

2.2.3 Mätning

Datainsamlingen sker genom frågeformulär via post, internet eller excelfil till fastighetsägaren (fastighetsförvaltaren). Mätfel är skillnaden mellan det observerade och det sanna värdet i en variabel för ett objekt. Eftersom i princip samma urval har använts sedan år 1993 föreligger goda möjligheter att reducera effekten av de fel som kan finnas i lämnade uppgifter eller som kan uppstå vid bearbetningen av materialet. Möjlighet finns då att kontrollera om uppgiftslämnaren har beräknat hyrorna på samma sätt som tidigare, och om något fel har gjorts vid behandlingen av uppgifter i årets eller tidigare års undersökningar. Det föreligger dock en viss risk att tidigare fel upprepas, då jämförelse görs med tidigare lämnade uppgifter. Mätfelen bedöms ändå vara små i denna undersökning.

Mätinstrumentet i form av frågeformulär som skickas med post finns återgivet i dokumentationen av statistikens framtagning (SCBDOK).

2.2.4 Svartsbortfall

Bortfallsfel beror på att mätvärden saknas för vissa enheter och kan ha en snedvridande effekt på resultaten. Bortfallet utgörs dels av objektsbortfall, till exempel helt obesvarade blanketter, dels av partiellt bortfall, då vissa frågor i blanketten inte har besvarats.

Efter påminnelser återstod 1 621 bostadslägenheter för vilka uppgifter inte inkommit från fastighetsägarna. Detta motsvarar ett ovägt bortfall på 12,9 procent.

För drygt 6 procent av de lägenheter, för vilka svar erhöles, var inte den nya hyran färdigförhandlad för januari 2015. Den främsta orsaken till det är försenade hyresförhandlingar. Kompletteringsfrågeformulär har skickats ut för alla dessa lägenheter. Bortfallet i detta frågeformulär visade sig vara 33,9 % (2,1 % av nettourvalet).

Genom ett statistiskt imputeringsförfarande har approximativa värden tagits fram för poster där värden saknats. Imputeringen har genomförts med multipel regression och bedöms ha reducerat bortfallsfelet.

Bortfallsfelet bedöms vara litet med tanke på att samma lägenhet återkommer flera år i undersökningen så att tidigare års uppgifter kan användas och dessutom beroende på att approximativa värden har satts in vid bortfall.

2.2.5 *Bearbetning*

Insamlade uppgifter genomgår selektiv granskning där uppgifternas rimlighet och inbördes förenlighet kontrolleras. Eftersom samma lägenheter finns i urvalet ett flertal år ges goda möjligheter till kontroller mot uppgifter insamlade året innan.

2.2.6 *Modellantaganden*

Vid redovisning av "Genomsnittlig ny hyra per kvadratmeter bostadsyta 2015 (uppräknad till årsnivå)" antas ny månadshyra 2015 motsvara 1/12 av årshyran för år 2015.

2.3 **Redovisning av osäkerhetsmått**

Ett 95-procentigt konfidensintervall redovisas för samtliga skattningar.

B.3 **Aktualitet**

3.1 **Frekvens**

Undersökningen genomförs årligen.

3.2 **Framställningstid**

6 månader.

3.3 **Punktlighet**

Uppgifter publicerades enligt publiceringsplan för Sveriges officiella statistik den 1 oktober 2015.

B.4 **Jämförbarhet och sammanvändbarhet**

4.1 **Jämförbarhet över tiden**

Bostads- och hyresundersökningen (föregångaren till HiB) har genomförts sedan 1969 med endast smärre justeringar.

Från undersökningsår 2003 redovisas uppgifter i förekommande fall efter lägenhetens/fastighetens värdeår. Tidigare år har årsindelning gjorts efter färdigställandeår. Förändringen i hyra har tidigare mätts som skillnaden mellan månadshyra i januari till januari. Från och med HiB 2008 har detta ändrats till skillnaden mellan överenskommelsen om ny hyra respektive år. Anledning till detta är att överenskommelsen om ny hyra i allt större utsträckning har avsett en senare tidpunkt än januari.

I Statistikdatabasen redovisas uppgifterna både efter värdeår och färdigställan-

deår. Statistikdatabasen nås via SCB:s webbplats <http://www.scb.se/> under ämnesområde Boende, byggande och bebyggelse.

4.2 Jämförbarhet mellan grupper

I Konsumentprisindex, KPI, ingår en hyresdel, hyres-KPI, som liksom HiB mäter hyresförändringar. Hyres-KPI grundar sig på ett suburval från HiB avseende ca 1 000 bostadslägenheter. Skillnaden mellan KPI och HiB är att KPI kvartalsvis mäter hyresförändring i jämförelse med en bashyra från oktober året före. Medan HiB mäter årlig hyresförändring från den tidpunkten ny månads-hyra börjar gälla för undersökningsåret till när den nya hyran börjar gälla året efter.

4.3 Samanvändbarhet med annan statistik

Ett komplement till Hyror i bostadslägenheter är Avgifter/hyror för nybyggda bostadslägenheter.

Viss internationell statistik finns inom boendeområdet, bland annat producerad av enskilda länder men även av internationella organ som exempelvis Eurostat och FN. Skillnader finns när det gäller definitioner och undersökningsmetoder. Jämförelser mellan länder och undersökningar bör därför göras med försiktighet.

B.5 Tillgänglighet och förståelighet

5.1 Spridningsformer

Statistiken publiceras i Statistiska meddelanden, SM serie BO 39. Publiceringen sker i slutet av september eller början av oktober, i form av en rapport, statistiknyhet, efterfrågade tabeller och diagram samt offentliggörande i Statistikdatabasen.

På SCB:s webbplats, www.scb.se, finns efter offentliggörande hela publikationen i pdf-format för kostnadsfri åtkomst och utskrift. Majoriteten av tabellerna finns även att tillgå i statistikdatabasen, även dessa på SCB:s webbplats. Uppgifter från undersökningen finns också redovisade i Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok.

5.2 Presentation

Statistiken redovisas i form av text, tabeller och diagram.

5.3 Dokumentation

I detta dokument, Beskrivning av statistiken (BaS), beskrivs kvaliteten hos den redovisade statistiken.

Framtagningen av statistiken och statistikregistret beskrivs i Statistikens framtagning (SCBDOK).

Detaljerat innehållet i statistiken beskrivs i SCB:s mikrodatabasregister (MetaPlus). Dokumentationerna finns på SCB:s webbplats, www.scb.se/bo0406

5.4 Tillgång till primärmaterial

SCB utför på beställning specialbearbetningar av primärmaterial. Aidentifierade slutregister lagras och mikrodata kan utlämnas för forsknings- eller statistikändamål efter särskild prövning.

5.5 Upplysningstjänster

För mer information kontakta oss:

Postadress: Statistiska centralbyrån, Byggande, bostäder och fastigheter
Box 24300
104 51 STOCKHOLM

E-post: byggande.bebyggelse@scb.se

Kontaktperson: Konstantin Kalinichenko

Telefon: 08-50 69 44 97

E-post: fornamn.efternamn@scb.se