

# Hyror i bostadslägenheter (HiB) 2010

BO0406

## Innehåll

<b>SCBDOK 3.1</b>	
<b>0 Administrativa uppgifter</b> 0.1 Ämnesområde 0.2 Statistikområde 0.3 SOS-klassificering 0.4 Statistikansvarig 0.5 Statistikproducent 0.6 Uppgiftsskyldighet 0.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter 0.8 Gallringsföreskrifter 0.9 EU-reglering 0.10 Syfte och historik 0.11 Statistik användning 0.12 Uppläggning och genomförande 0.13 Internationell rapportering 0.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar	<b>1 Innehållsöversikt</b> 1.1 Observationsstorheter 1.2 Statistiska målstorheter 1.3 Utflöden: statistik och mikrodata 1.4 Dokumentation och metadata
<b>2 Uppgiftsinsamling</b> 2.1 Ram och ramförfarande 2.2 Urvalsförfarande 2.3 Mätinstrument 2.4 Insamlingsförfarande 2.5 Databeredning	<b>3 Statistisk bearbetning och redovisning</b> 3.1 Skattningar: antaganden och beräkningsformler 3.2 Redovisningsförfaranden
<b>4 Slutliga observationsregister</b> 4.1 Produktionsversioner 4.2 Arkiveringsversioner 4.3 Erfarenheter från senaste undersökningsomgången	

## 0 Administrativa uppgifter

### 0.1 Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

### 0.2 Statistikområde

Bostads- och hyresuppgifter

### 0.3 SOS-klassificering

*Tillhör (SOS)*



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)

### 0.4 Statistikansvarig

<i>Myndighet/organisation:</i>	Statistiska centralbyrån (SCB)
<i>Postadress:</i>	Box 24300, 104 51 Stockholm
<i>Besöksadress:</i>	Karlavägen 100
<i>Kontaktperson:</i>	Sebastian Constantino
<i>Telefon:</i>	08 – 50 69 44 37
<i>Telefax:</i>	08 – 50 69 49 05
<i>E-post:</i>	fornamn.efternamn@scb.se

### 0.5 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>	Sebastian Constantino
<i>Telefon:</i>	08 – 50 69 44 37
<i>Telefax:</i>	08 – 50 69 49 05
<i>E-post:</i>	fornamn.efternamn@scb.se

### 0.6 Uppgiftsskyldighet

För fastighetsägare till flerbostadshus gäller skyldighet att lämna uppgifter till undersökningen

enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001:99) och SCB:s föreskrifter (SCB-FS 2009:4).

## 0.7 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.*

## 0.8 Gallringsföreskrifter

Löpande avidentifiering sker av uppgifter äldre än 4 år.

## 0.9 EU-reglering

EU-reglering finns inte.

## 0.10 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 1.2).

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.

## 0.11 Statistikanvändning

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

## 0.12 Uppläggning och genomförande

HiB är en årlig undersökning där hyresinformation om ett urval av lägenheter samlas in. En enkät går ut till ägarna av de fastigheter som innehåller utvalda lägenheter. Utsändning sker i mitten av mars undersökningsåret och följs upp med påminnelser i början av maj. Insamlingen bryts i slutet av augusti.

Som urvalsram används 1990 års Folk- och bostadsräkning (FoB90) kompletterad med SCB:s register över nyproducerade lägenheter för lägenheter färdigställda åren 1991 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 2010 var urvalet 12 377 hyresrättslägenheter. Urvalet är stratifierat efter upplåtelseform, region, färdigställandeår och lägenhetstyp.

Från undersökningen publiceras uppgifter i månadskiftet september/oktober i statistikdatabasen, Statistiska meddelanden (SM) och som efterfrågade tabeller och diagram på SCB:s webbplats

### **0.13 Internationell rapportering**

Ingen särskild internationell rapportering sker.

### **0.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar**

Hyresförhandlingarna sker senare på året än tidigare. För att förenkla för våra uppgiftslämnare kommer utskicket att göras i början av april istället för mars under nästa insamlingsomgång. Då kommer fler uppgiftslämnare inte behöva skicka in kompletterande uppgifter under sommaren.

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.

# 1 Översikt

Hyror i bostadslägenheter är en urvalsundersökning och belyser hyresutvecklingen för bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt. Föreliggande kvalitetsdeklaration avser statistiken för undersökningsår 2010.

## 1.1 Observationsstorheter

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.

## 1.2 Statistiska målstorheter

De statistiska målstorheter som presenteras gällande hyresrättslägenheter är:

- Antal lägenheter
- Genomsnittlig årshyra per lägenhet
- Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter bostadsyta
- Genomsnittlig hyra per lägenhet i ny månadshyra 2011
- Procentuell förändring i hyra per lägenhet mellan månadshyra 2010 och månadshyra 2011
- Genomsnittlig ny hyra per kvadratmeter bostadsyta i 2011 (uppräknad till årsnivå)
- Genomsnittlig yta per lägenhet.

### 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.

### Redovisningsgrupper

Följande variabler ingår:

- Upplåtelseform
- Lägenhetstyp (rumsantal)
- Ägarkategori
- Bostadsyta i kvadratmeter
- Färdigställandeår
- Värdeår
- Län-, kommun-, församlingskod den 1/1 2011
- Årshyra år 2010 (inklusive värmstillägg, exklusive hushållsel och garage)
- Ny månadshyra år 2011 (inklusive värmstillägg, exklusive hushållsel och garage)

### Statistiska mått

Antal, 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 2011 och 2010 för hela beståndet och i nämnaren summan av månadshyra 2010 för hela beståndet).

### Referensider

Hyran mäts dels avseende månadshyra 2010 och dels ny månadshyra i 2011. Årshyran mäts avseende hela kalenderåret 2010.

### 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 för samtliga 290 kommuner. Information finns inte heller att hämta från någon annan undersökning, däremot finns äldre hyresuppgifter i fastighetstaxeringsregistret med möjlighet till regional indelning. Dessa uppgifter tar ej hänsyn till kostnader för uppvärmning, el, garage eller om lägenheten hyrs ut med specialavtal (möblerad, tjänsteboende, etc) eller som kategoriboende (studentboende, vårdboende, etc) HiB presenterar dock vissa uppgifter för ett urval av större kommuner i ett statistiskt meddelande i samband med publicering. Statistiken ger inte en fullständig beskrivning av lägenhetsbeståndet.

## 1.3 Utflöden: statistik och mikrodata

Statistiken publiceras i Statistiska meddelanden, SM serie BO 39. Publiceringen sker i månadskiftet september/oktober, i form av en rapport, pressmeddelande, efterfrågade tabeller och diagram samt offentliggörande i statistikdatabasen.

På SCB:s webbplats, [www.scb.se](http://www.scb.se), finns efter offentliggörande hela publikationen i pdf-format för kostnadsfri åtkomst och utskrift. Samtliga tabeller från publikationen finns även att tillgå i statistikdatabasen, även dessa på SCB:s webbplats. Uppgifter från undersökningen finns också redovisade i Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok.

## 1.4 Dokumentation och metadata

I nuläget finns detta dokument, en mer kortfattad beskrivning av statistiken, dokumentation av variabler/metadata samt Statistiska meddelanden, SM, serie BO 39. Allt är tillgängligt via hemsidan [www.scb.se/bo0406](http://www.scb.se/bo0406) under fliken "Om statistiken". SCB utför på beställning specialbearbetningar av primärmaterial. Aidentifierade slutregister lagras och mikrodata kan utlämnas för forsknings- eller statistikändamål efter särskild prövning.



## 2 Uppgiftsinsamling

### 2.1 Ram och ramförfarande

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, ålderdomshem, servicebostäder och annat kategori-boende
- 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.

Som urvalsram används 1990 års Folk- och bostadsräkning (FoB90) kompletterad med SCB:s register över nyproducerade lägenheter för lägenheter färdigställda åren 1991 och framåt.

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 kommer bland annat att leda 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.

Övertäckning utgörs av hyresrättslägenheter som exempelvis blivit kategori-boende eller hyrs ut möblerade. Dessa upptäcks i datainsamlingen och orsakar därför inget fel.

Omfattningen av täckningsfelet är liten.

### 2.2 Urvalsförfarande

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 2010 var urvalet 12 377 hyresrättslägenheter. Urvalet är stratifierat efter upplåtelseform, region, färdigställandeår och lägenhetstyp.

Upplåtelseform: I det ursprungliga urvalet (från år 1993) ingick både hyresrättslägenheter och bostadsrättslägenheter, därav stratifieringen på upplåtelseform.

Urvalet stratifieras efter regionerna *Stor-Stockholm*, *Stor-Göteborg*, *Övriga större kommuner* (kommuner med mer än 75 000 invånare utanför Stor-Stockholm och Stor-Göteborg) samt *Övriga mindre kommuner* (kommuner med mindre än 75 000 invånare utanför Stor-Stockholm och Stor-Göteborg).

*Stor-Stockholm:* Sammanfaller fr.o.m. undersökningsår 2004 Stockholms län. Tidigare definition exkluderade kommunerna Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn och Södertälje.

*Stor-Göteborg:* Från undersökningsår 2004 ingår här Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö. Jämfört med tidigare har Stor-Göteborg utökats med Alingsås och Lilla Edet.

*Övriga större kommuner:* Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

*Övriga mindre kommuner:* kommuner som inte ingår i någon av de andra regionerna.

Variabeln färdigställandeår har följande årsintervall:-1940, 1941-1950, 1951-1960, 1961-1970, 1971-1980, 1981-1985, 1986-1990, 1991-.

De olika lägenhetstyperna är 1 rum och kök, 2 rum och kök, 3 rum och kök, 4 rum och kök, 5 och fler rum och kök samt Övriga (här ingår lägenheter bestående av 1 rum, 1 kök, 1 rum med kokvrå, 1 rum med kokvrå, 2 rum med mera).

## 2.3 Mätinstrument

Nedan finns en kopia av postenkäten

Här lämnade uppgifter är skräddarsydda enligt 24 kap. 8 §  
 offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).  
 Skyldighet att lämna uppgifter föreligger enligt lagen om den  
 offentliga sekretessen (SFS 2001:99).  
 Samråd för skott med Nämnden för Register och Räkning (NRR).

**Hyrer i bostadslägenheter**

Fastighetsägare/förvaltare

...

**DFO/IF**

Hyrer i bostadslägenheter (HiB)

Gäller fastighet:

SCB-idnr:

Skicka in efterfrågade uppgifter senast

Logga in på [www.insamling.scb.se](http://www.insamling.scb.se) eller  
 skicka in blanketten i bifogat svarskvett.

Användarid:

Lösenord:

**Kontaktperson/ uppgiftslämnare**

Namn

Telefon (även riktnummer)

E-post (delas upp på två rader)

@

Mobil

**Fastighetsägare/-förvaltare**

Kontrollera uppgifterna i adressfältet ovan och  
 rätta eventuella felaktigheter här till höger.

Om fastigheten har ny ägare, markera detta  
 och fyll i namn, adress, överlåtelseår och  
 månad. Fyll sedan i blanketten för den period  
 som ni ägt/förvaltat fastigheten.

Ny ägare. Fyll i namn, adress och överlåtelsesdatum nedan.

Överlåtelsesår

Överlåtelseår, mån (anges om ny ägare)

Namn

Adress

Postnr

Postort



**Statistiska centralbyrån**  
 Statistics Sweden

Enheten för byggande, bostäder  
 och fastigheter

Postadress

Box 24300  
 104 61 ÅTORPKVÄG M

Telefon

018-17 67 30

E-post

hib@scb.se



Lägenhet

Lägenhetsbeteckning			
Egethetsbeteckning			
Ätalarum	Ätalarök	Ätalarök/översått	Yta
Adress			

Fäta/komplettera här:

Antal rum	Antal kök	Antal kokvrå/köksåp	Yta
Postnr		Postort	

<p>1 Har nedanstående person(er) kontrakt på utvald lägenhet?</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej, annan person. Fyll i ny kontraktsinnehavare.	
	<input type="checkbox"/> Nej, lägenheten är ledig för uthyrning <input type="checkbox"/> Nej, lägenheten är utrymd p.g.a. reparation, ombyggnad eller förestående rivning <input type="checkbox"/> Nej, lägenheten används för annat än bostadsändamål (t.ex. kontor, lager) <input type="checkbox"/> Nej, huset är rivet <input type="checkbox"/> Nej, annan anledning:	<p>→ Gå till fråga 8</p>
<p>2 Vilken upplåtelseform har lägenheten?</p>	<input type="checkbox"/> Lägenhetens hyrs genom hyreskontrakt, utan insats <input type="checkbox"/> Kooperativ hyresrätt med insats/depositionsavgift <input type="checkbox"/> Bostadsrättslägenhet (insats har redovisats till bostadsrättsförening/bostadsförening eller inköpts från tidigare innehavare) <input type="checkbox"/> Ägarlägenhet (bebos av ägare/andelsägare till lägenheten)	<p>→ Gå till fråga 8</p>
<p>3 Hyrs lägenheten ut med specialavtal/ som specialbostad?</p>	<input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja, specialavtal (t.ex. tjänstebostad, hyresfri, möblerad hyresrätt) <input type="checkbox"/> Ja, specialbostad (t.ex. äldreboende, studentbostad, gruppboende)	<p>→ Gå till fråga 8</p>

+	<p><b>4 Vilken kategori tillhör fastighetsägaren?</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Privatperson/er</p> <p><input type="checkbox"/> Aktiebolag, handelsbolag, kommanditbolag, förening (ekonomisk, ideell, kooperativ inkl. HSB), stiftelser, fackförbund, trossamfund och dödsbon</p> <p><input type="checkbox"/> Allmännyttigt bostadsföretag (kommunägt)</p> <p><input type="checkbox"/> Staten, landsting eller kommun (ej allmännyttan)</p> <p><input type="checkbox"/> Bostadsrättsförening, bostadsförening</p> <p><input type="checkbox"/> Annan fastighetsägarkategori:</p> <input type="text"/>
	<p><b>5 Har lägenheten under 2010 genomgått ombyggnad eller större förändring, ombesörjd av fastighetsägaren?</b> <i>Exempelvis ändrat rumsantal, totaluprustning av kök/badrum, stamrenovering</i></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja. Fyll i typ av åtgärd.</p> <input type="text"/> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
	<p><b>6a Hur stor var månadshyran för lägenheten i januari 2010?</b> <i>Eventuell rabatt ska inte vara frånräknad. Räkna inte med hyra för exempelvis bilplats.</i></p>	<p>Hyra januari 2010</p> <input type="text"/> kr
	<p><b>6b Ändrades hyran för 2010 från och med någon annan månad än januari?</b> <i>Eventuell rabatt ska inte vara frånräknad. Räkna inte med hyra för exempelvis bilplats.</i></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja → Fyll i hyra och månad från vilken nya hyran gäller.</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p> <p>Hyra: <input type="text"/> kr      Månad: <input type="text"/> <small>02 = februari, 03 = mars osv.</small></p>
	<p><b>6c Ingår kostnader för uppvärmning?</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
	<p><b>6d Ingår kostnader för hushållset?</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
	<p><b>6e Ingår kostnader för garage- eller bilplats?</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja, uppvärmd garageplats</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, kallgarageplats</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, bilplats med tak och/eller motorvärmare</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, öppen plats utan motorvärmare</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
	<p><b>6f Har det under 2010 utgått rabatter för aktuell lägenhet?</b> <i>Exempelvis kvarboenderabatt, ungdomsrabatt, uthyrningsvårigheter, uppskjutet lägenhetsunderhåll, plomberade rum, värmeåterbärning och olägenheter för burenärsrättens hälsa och miljö.</i></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja → Total årsrabatt <input type="text"/> kr</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>

+

+

<p>7a Är hyresförhandling för 2011 års månadshyra avslutad?</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja  <input type="checkbox"/> Nej → <i>Gå till fråga 8</i></p>	<p>+</p>
<p>7b Gäller ny månadshyra från och med januari 2011?  <i>Eventuell rabatt ska inte vara frånräknad.  Räkna inte med hyra för exempelvis bilplats.</i></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja → <i>titta januari 2011</i>  <input type="checkbox"/> Nej → <i>Fyll i hyra och månad från vilken ny hyra gäller.</i>  <input type="checkbox"/> Nej, hyran är oförändrad från 2010</p>	
<p>7c Ingår kostnader för uppvärmning?</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja  <input type="checkbox"/> Nej</p>	
<p>7d Ingår kostnader för hushållet?</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja  <input type="checkbox"/> Nej</p>	<p>+</p>
<p>7e Ingår kostnader för garage- eller bilplats?</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja, uppvärmd garageplats  <input type="checkbox"/> Ja, kallgarageplats  <input type="checkbox"/> Ja, bilplats med tak och/eller motorvärmare  <input type="checkbox"/> Ja, öppen plats utan motorvärmare  <input type="checkbox"/> Nej</p>	
<p>8 Övriga upplysningar.</p>		

Hur lång tid tog det att ta fram uppgifterna och besvara denna blankett?  
*Frivillig uppgift.*

minuter

**Tack för din medverkan!**

+

+

## 2.4 Insamlingsförfarande

Datainsamlingen sker genom postenkät eller Excelfil till fastighetsägaren (fastighetsförvaltaren). Möjlighet finns att lämna uppgifter elektroniskt via SCB:s webbplats. 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 ändock vara små i denna undersökning.

Efter påminnelser återstod 1 373 bostadslägenheter för vilka uppgifter inte inkommit från fastighetsägarna. Detta motsvarar ett ovägt bortfall på 11,1 procent.

## 2.5 Databeredning

Insamlade uppgifter genomgår ett maskinellt granskningsprogram 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.

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.

Vid redovisning av ”Genomsnittlig hyra per kvadratmeter bostadsyta ny månadshyra 2011 (uppräknad till årsnivå)” antas att det inte sker någon förändring under året vad gäller hyran, det vill säga ny månadshyra 2011 antas motsvara 1/12 av årshyran för år 2010.

### 3 Statistisk bearbetning och redovisning

#### 3.1 Skattningar: antaganden och beräkningsformler

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 kan anges med ett konfidensintervall som täcker populationsstorheten med viss känd säkerhet. Ett 95 procents konfidensintervall, som används i denna del av undersökningen, beräknas som punktskattningen  $\pm 2$  gånger medelfelet för skattningen. Ett 95 procents konfidensintervall täcker populationsstorheten med 95 procents säkerhet.

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.

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. Objektsbortfallet är 11,1 procent. Partiellt bortfall förekommer nästan enbart för variabeln ny månadshyra 2011 och är runt 2,4 procent 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.

Imputeringen görs på olika sätt för olika variabler. När *bostadsyta* saknas läggs fjolårsmedelvärdet in. Medelvärdet beräknas inom den lägenhetsstorlek som lägenheten tillhör. När *årshyra* saknas sätts ett predicerat värde in. Det baserar sig på ett regressions samband mellan årshyra och de förklarande variablerna lägenhetsyta och färdigställandeår. Regressions sambandet beräknas utifrån de svarande objekten inom varje lägenhetsstorlek.

Bortfallsfelet bedöms vara litet, dels med tanke på det låga bortfallet, dels 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.



Estimation

Från populationen  $U$  dras ett stratifierat urval  $s$ , där urvalsmängden i stratum  $h$  benämns  $s_h$ . För variabel  $i$  erhålls svarsmängden  $r_i$ . Hela bortfallet imputeras och därmed kan variabeln skrivas

$$z_{\bullet k} = \begin{cases} z_k & \text{för } k \in r_i \\ \hat{z}_k & \text{för } k \in s - r_i \end{cases}$$

där  $z_k$  är värdet på studerade variabel för lägenhet  $k$  och  $\hat{z}_k$  är det imputerade värdet för lägenhet  $k$ .

Estimatorn av totalen  $Z_q$  har följande utseende:

$$\hat{Z}_q = \sum_s w_k z_{\bullet qk}$$

där

$$z_{\bullet qk} = \begin{cases} z_{\bullet k} & \text{om lägenheten } k \text{ tillhör grupp } q \\ 0 & \text{annars} \end{cases}$$

$$w_k = N_h / n_h$$

$N_h$  = antalet lägenheter i urvalsramen i stratum  $h$

$n_h$  = antalet lägenheter i urvalet i stratum  $h$

[Jag antar att  $n$  anger antalet observationer i målpopulationen och därmed att  $N$  är en storhet som är mindre än  $\sum_{h=1}^H N_h$  ]

De flesta parametrarna skattas med en estimator av formen

$$\hat{Y}_q = \frac{\hat{Z}_q}{\hat{N}_q}$$

$$\text{där } \hat{N}_q = \sum_{s_q} w_k$$

Vilken parameter som skattas bestäms av definitionen av  $z_{\bullet k}$ . I avsnitt 1.2 visas hur den ingående  $z$ -variabeln bildas.

Variansen skattas med hjälp av CLAN97.

## 3.2 Redovisningsförfaranden

Statistiken publiceras i Statistiska meddelanden, SM serie BO 39. Publiceringen sker i månadskiftet september/oktober, i form av en rapport, pressmeddelande, efterfrågade tabeller och diagram samt offentliggörande i statistikdatabasen.

På SCB:s webbplats, [www.scb.se](http://www.scb.se), finns efter offentliggörande hela publikationen i både html- och pdf-format för kostnadsfri åtkomst och utskrift. Samtliga tabeller från publikationen finns även att tillgå i statistikdatabasen, även dessa på SCB:s webbplats. Uppgifter från undersökningen finns också redovisade i Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok.

## 4 Slutliga observationsregister

### 4.1 Produktionsversioner

#### Hyror i bostadslägenheter

Register	Hyror i bostadslägenheter
Rubrik	Hyror i bostadslägenheter
Syfte/Beskrivning	Huvudsyftet med HiB är att ge information om hyresnivåer och hyresförändringar i lägenheter som upplåts med hyresrätt.

#### Övrigt

Statistikansvarig myndighet	Statistiska centralbyrån
Kontaktperson	Constantino, Sebastian

#### Registervariant

Registervariant	Hyror i bostadslägenheter
Rubrik	Hyror i bostadslägenheter
Innehållstyp	Årsskiftesvariant
Insamlingstyp	Egen insamling
Syfte/beskrivning	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.
Sekretess	Ingen sekretess råder. Handlingarna är allmänna och tillgängliga
Aidentifierad	Nej
Urval	Ja
Personuppgift	Nej
Slutligt observationsregister	Ja

#### Registerversion

Namn	2010
Syfte/Beskrivning	Hyror i Bostadslägenheter (HiB) samlar årligen in uppgifter om hyresnivåer och deras förändring från ett urval av cirka 12 000 lägenheter. Uppgifterna samlas till störst del in via webbenkäter som besvaras av fastighetsägaren eller förvaltaren.
Mätinformation	Populationen enl FOB90 samt nybyggda lägenheter t.o.m.20091231. Insamling sker huvudsakligen via webbenkät men också postenkät och inlämning via datafil.

#### Variabler

##### Ingår kostnader för hushållsel i hyran

Namn	Ingår kostnader för hushållsel i hyran
Definition	Ingår kostnader för hushållsel i hyran

Beskrivning  
 Kommentar  
 Referenstid  
 Arkiveras Ja  
 Dimension Nej  
 Operationell definition Ingår kostnader för hushållsel i hyran året efter undersökningsåret (år 1)

**Värde­mängd**

Klassifikation/värde­mängd Fastighetstaxering, fastighetspriser och lagfarter  
 Version Boolean12  
 Nivå Boolean12  
 Representation Ej aktuellt

**Ingår kostnader för garage/bilplats i hyran**

Namn Ingår kostnader för garage/bilplats i hyran  
 Definition Ingår kostnader för garage/bilplats i hyran

Beskrivning  
 Kommentar  
 Referenstid

Arkiveras Ja  
 Dimension Nej  
 Operationell definition Ingår kostnader för garage/bilplats i hyran året efter undersökningsåret (år 1)

**Värde­mängd**

Klassifikation/värde­mängd Hyror i bostadslägenheter 2  
 Version Garage  
 Nivå Garage  
 Representation Ej aktuellt

**Ingår kostnader för uppvärmning i hyran**

Namn Ingår kostnader för uppvärmning i hyran  
 Definition Ingår kostnader för uppvärmning i hyran

Beskrivning  
 Kommentar  
 Referenstid

Arkiveras Ja  
 Dimension Nej  
 Operationell definition Ingår kostnader för uppvärmning i hyran året efter undersökningsåret.

**Värde­mängd**

Klassifikation/värde­mängd Fastighetstaxering, fastighetspriser och lagfarter  
 Version Boolean12  
 Nivå Boolean12  
 Representation Ej aktuellt

**Boende - Bostadsyta i kvadratmeter**

Namn Boende - Bostadsyta i kvadratmeter  
 Definition Bostadsyta i kvadratmeter.

Beskrivning

Kommentar  
 Referenstid  
 Arkiveras Ja  
 Dimension Nej  
 Operationell definition Lägenhetsyta.

**Värde**

Representation Yta  
 Måttenhet Kvadratmeter  
 Beskrivning

**Boende - Hyra/avgift per månad**

Namn Boende - Hyra/avgift per månad  
 Definition Hyra/avgift per månad.

Beskrivning  
 Kommentar  
 Referenstid

Arkiveras Ja  
 Dimension Nej

Operationell definition Månadshyra i januari undersökningsåret. I HIB finns endast hyror ej avgifter då inte bostadsrätter undersöks.

**Värde**

Representation Värde  
 Måttenhet Kronor (SEK)  
 Beskrivning

**Boende - Hyra/avgift per månad året efter undersökningsåret**

Namn Boende - Hyra/avgift per månad året efter undersökningsåret  
 Definition Boende - Hyra/avgift per månad året efter undersökningsåret.  
 Beskrivning I HIB finns endast hyror ej avgifter då inte bostadsrätter undersöks.

Kommentar  
 Referenstid

Arkiveras Ja  
 Dimension Nej

Operationell definition I HIB finns endast hyror ej avgifter då inte bostadsrätter undersöks.  
 Månadshyra i januari året efter undersökningsåret.

**Värde**

Representation Värde  
 Måttenhet Kronor (SEK)  
 Beskrivning

**Färdigställandeår**

Namn Färdigställandeår  
 Definition Färdigställandeår

Beskrivning  
 Kommentar  
 Referenstid

Arkiveras Ja

Dimension Nej  
 Operationell definition Färdigställandeår för flerbostadshuset.

**Värde**

Representation Tid  
 Måttenhet År

Beskrivning

**Förhandling om månadshyra**

Namn Förhandling om månadshyra  
 Definition Anger om förhandlingen om månadshyra är klar

Beskrivning Se Definition ovan

Kommentar

Referenstid

Arkiveras Ja

Dimension Nej

Operationell definition Gäller året efter undersökningsåret.

**Värde**

Klassifikation/värde Hyror i bostadslägenheter 2

Version Förhandling1

Nivå Forhandl1

Representation Ej aktuellt

**Förhandling om månadshyra**

Namn Förhandling om månadshyra  
 Definition Anger om förhandlingen om månadshyra är klar

Beskrivning Se Definition ovan

Kommentar

Referenstid

Arkiveras Ja

Dimension Nej

Operationell definition Avser undersökningsåret.

**Värde**

Klassifikation/värde Enkätsvar, m.m.

Version Ja eller nej

Nivå Ja eller nej

Representation Ej aktuellt

**Församling**

Namn Församling  
 Definition Regional indelning i församlingar.

Beskrivning

Kommentar

Referenstid

Arkiveras Ja

Dimension Nej

Operationell definition Församling i vilken lägenheten ligger. Anges dels vid urvalsdragningen (Forsaml) och dels vid undersökningsåret (Forsny).

### Värde

Klassifikation/värde Län, kommun, församling  
 Version LKF 2010-01-01/ Län, kommuner och församlingar  
 Nivå Församling  
 Representation Ej aktuellt

### Hyra/avgift

Namn Hyra/avgift  
 Definition Den hyra som gällde när huset blev inflyttningsfärdigt (ofta preliminära hyror). Hyran anges inklusive kostnader för bränsle men exklusive hyra för avgiftsbelagd bilplats.

Det bör uppmärksammas att de redovisade årsavgifterna inte representerar de verkliga kostnaderna för bostadsrättsinnehavarna. Till årsavgiften bör - för att få en med hyran jämförbar uppgift - läggas en beräknad ränta på den erlagda insatsen.

Beskrivning Se Definition ovan

Kommentar

Referenstid

Arkiveras Ja

Dimension Nej

Operationell definition Om hyran ändrats någon gång under året efter undersökningsåret till en annan hyra än den som angavs som januarihyran, anges denna alternativa hyra här.

### Värde

Representation Värde  
 Måttenhet Kronor (SEK)

Beskrivning

### Hyra/avgift

Namn Hyra/avgift  
 Definition Den hyra som gällde när huset blev inflyttningsfärdigt (ofta preliminära hyror). Hyran anges inklusive kostnader för bränsle men exklusive hyra för avgiftsbelagd bilplats.

Det bör uppmärksammas att de redovisade årsavgifterna inte representerar de verkliga kostnaderna för bostadsrättsinnehavarna. Till årsavgiften bör - för att få en med hyran jämförbar uppgift - läggas en beräknad ränta på den erlagda insatsen.

Beskrivning Se Definition ovan

Kommentar

Referenstid

Arkiveras Ja

Dimension Nej

Operationell Om hyran ändrats någon gång under undersökningsåret till en annan hyra än den

definition som angavs som januarihyran, anges denna alternativa hyra här.

**Värde**

Representation Värde  
Måttenhet Kronor (SEK)  
Beskrivning

**Ingår kostnader för garage/bilplats i hyran**

Namn Ingår kostnader för garage/bilplats i hyran  
Definition Ingår kostnader för garage/bilplats i hyran  
Beskrivning  
Kommentar  
Referenstid  
Arkiveras Ja  
Dimension Nej  
Operationell definition Ingår kostnader för garage/bilplats i hyran undersökningsåret (år 0)

**Värde**

Klassifikation/värde Hyror i bostadslägenheter 2  
Version Garage  
Nivå Garage  
Representation Ej aktuellt

**Ingår kostnader för hushållsel i hyran**

Namn Ingår kostnader för hushållsel i hyran  
Definition Ingår kostnader för hushållsel i hyran  
Beskrivning  
Kommentar  
Referenstid  
Arkiveras Ja  
Dimension Nej  
Operationell definition Ingår kostnader för hushållsel i hyran undersökningsåret (år 0)

**Värde**

Klassifikation/värde Fastighetstaxering, fastighetspriser och lagfarter  
Version Boolean12  
Nivå Boolean12  
Representation Ej aktuellt

**Ingår kostnader för uppvärmning i hyran**

Namn Ingår kostnader för uppvärmning i hyran  
Definition Ingår kostnader för uppvärmning i hyran  
Beskrivning  
Kommentar  
Referenstid  
Arkiveras Ja  
Dimension Nej  
Operationell definition Ingår kostnader för uppvärmning i hyran undersökningsåret.

**Värde**

Klassifikation/värde Fastighetstaxering, fastighetspriser och lagfarter



Version Boolean12  
 Nivå Boolean12  
 Representation Ej aktuellt

**Kod för stor förändring**

Namn Kod för stor förändring  
 Definition Kod för stor förändring  
 Beskrivning  
 Kommentar  
 Referenstid  
 Arkiveras Ja  
 Dimension Nej  
 Operationell definition Kod för stor förändring. Kod sätts om lägenheten under undersökningsåret har genomgått ombyggnad eller större förändring.

**Värdeomängd**

Klassifikation/värdeomängd Lägenheter  
 Version Förändringskod för ombyggnad  
 Nivå Förändringskod för ombyggnad  
 Representation Ej aktuellt

**Kommun**

Namn Kommun  
 Definition Regional indelning i kommuner.  
 Beskrivning  
 Kommentar  
 Referenstid  
 Arkiveras Ja  
 Dimension Nej  
 Operationell definition Kommun i vilken lägenheten ligger

**Värdeomängd**

Klassifikation/värdeomängd Län, kommun, församling  
 Version LKF 2010-01-01/ Län, kommuner och församlingar  
 Nivå Kommun  
 Representation Ej aktuellt

**Län**

Namn Län  
 Definition Regional indelning i län.  
 Beskrivning  
 Kommentar  
 Referenstid  
 Arkiveras Ja  
 Dimension Nej  
 Operationell definition Län i vilken lägenheten ligger

**Värde mängd**

Klassifikation/värde mängd	Län, kommun, församling
Version	LKF 2010-01-01/ Län, kommuner och församlingar
Nivå	Län
Representation	Ej aktuellt

**Månad**

Namn	Månad
Definition	En av de tolv månaderna under ett år.
Beskrivning	
Kommentar	
Referenstid	
Arkiveras	Ja
Dimension	Nej
Operationell definition	Den månad som den alternativa månadshyran gäller från året efter undersökningsåret. Om hyran ändrats någon gång året efter undersökningsåret till en annan hyra än den som angavs som januarihyran, anges den månaden här.

**Värde mängd**

Klassifikation/värde mängd	Tid
Version	Månad
Nivå	Månad, 2-siffrig kod
Representation	Ej aktuellt

**Månad**

Namn	Månad
Definition	En av de tolv månaderna under ett år.
Beskrivning	
Kommentar	
Referenstid	
Arkiveras	Ja
Dimension	Nej
Operationell definition	Den månad som den alternativa månadshyran gäller från. Om hyran ändrats någon gång under undersökningsåret till en annan hyra än den som angavs som januarihyran, anges den månaden här.

**Värde mängd**

Klassifikation/värde mängd	Tid
Version	Månad
Nivå	Månad, 2-siffrig kod
Representation	Ej aktuellt

**Rabattbelopp**

Namn	Rabattbelopp
Definition	Rabattbelopp
Beskrivning	
Kommentar	
Referenstid	
Arkiveras	Ja

Dimension Nej  
 Operationell definition Eventuella rabatter som utgått för aktuell lägenhet under undersökningsåret. Anges dels som belopp för hela året (Rabattb) och dels per månad (Rab12).

**Värde**

Representation Värde  
 Måttenhet Kronor (SEK)

Beskrivning

**Specialavtal/specialbostad**

Namn Specialavtal/specialbostad  
 Definition Lägenheter som har specialavtal skall ej ingå i undersökningens resultat och gallras därför bort i granskningen. Exempel på specialavtal är när en lägenhet hyrs ut möblerad, som tjänstebostad eller hyresfri.

Beskrivning

Kommentar

Referenstid

Arkiveras Ja

Dimension Nej

Operationell definition Hyrs lägenheten ut med specialavtal/ som specialbostad?

**Värde**

Klassifikation/värde Klassifikation Hyror i bostadslägenheter 2

Version Specialavtal/specialbostad

Nivå Moblerad

Representation Ej aktuellt

**Stratum**

Namn Stratum

Definition Det strata ett element tillhör vid stratifierat urval

Beskrivning

Kommentar

Referenstid

Arkiveras Ja

Dimension Nej

Operationell definition

**Värde**

Beskrivning Pos 1: Upplåtelseform  
 1 = Hyresrätt  
 2 = Bostadsrätt  
 Pos 2: Region  
 1 = Stor-Stockholm  
 2 = Stor-Göteborg  
 3 = Kommuner med minst 75 000 inv  
 4 = Övriga kommuner  
 Pos 3: Färdigställandeår  
 1 = - 1940  
 2 = 1941 - 1960

	3 = 1961 - 1970
	4 = 1971 - 1980
	5 = 1981 - 1985
	6 = 1986 - 1990
	8 = 1991 - (dragna från nyproduktionen)
Pos 4:	Lägenhetstyp
	1 = 1 RoK
	2 = 2 RoK
	3 = 3 RoK
	4 = 4 RoK
	5 = 5+ RoK
	6 = Övriga
Pos 5-6:	Nyproduktionsår
	00 = 1990 eller tidigare
	01 = 1991
	...
	18 = 2008
Pos 7:	Samma som första siffran

**Typ av ägare**

Namn	Typ av ägare
Definition	Typ av ägare
Beskrivning	Typ av ägare
Kommentar	
Referenstid	
Arkiveras	Ja
Dimension	Nej
Operationell definition	Fastighetsägarens ägarekategori.

**Värdeomängd**

Klassifikation/värdeomängd	Hyrer i bostadslägenheter 2
Version	Ägarkategori
Nivå	Ägarkategori
Representation	Ej aktuellt

**Vem har kontrakt**

Namn	Vem har kontrakt
Definition	Vem har kontrakt
Beskrivning	
Kommentar	
Referenstid	
Arkiveras	Ja
Dimension	Nej
Operationell definition	Den som har kontrakt på den utvalda lägenheten eller eventuell orsak till varför lägenheten är outhyrd.

**Värdeomängd**

Klassifikation/värdeomängd	Hyrer i bostadslägenheter 2
Version	Vem har kontrakt

Nivå	Vem har kontrakt
Representation	Ej aktuellt

**Värdeår (klassindelad)**

Namn	Värdeår (klassindelad)
Definition	Värdeår (klassindelad)

Beskrivning

Kommentar

Referenstid

Arkiveras Ja

Dimension Nej

Operationell definition Värdeår klassindelad.

**Värdeomängd**

Klassifikation/värdeomängd Intervall - årtal

Version Årsintervall, &lt;1941, &gt;1990

Nivå &lt;1941, &gt;1990

Representation Ej aktuellt

## 4.2 Arkiveringsversioner

## 4.3 Erfarenheter från senaste undersökningsomgången

Resultatet av att utskicket gjordes två veckor senare blev ett sänkt partiellt bortfall med nästan 5 procent på frågan om ny månadshyra.