

Hyror i bostadslägenheter (HiB) 2011

BO0406

Innehåll

SCBDOK 3.1	
0 Allmänna uppgifter 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 Uppläggnings och genomförande 0.13 Internationell rapportering 0.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar	1 Innehållsöversikt 1.1 Observationsstorheter 1.2 Statistiska målstorheter 1.3 Utflöden: statistik och mikrodata 1.4 Dokumentation och metadata
2 Uppgiftsinsamling 2.1 Ram och ramförfarande 2.2 Urvalsförfarande 2.3 Mätinstrument 2.4 Insamlingsförfarande 2.5 Databeredning	3 Statistisk bearbetning och redovisning 3.1 Skattningar: antaganden och beräkningsformler 3.2 Redovisningsförfaranden
4 Slutliga Observationsregister 4.1 Produktionsversioner 4.2 Arkiveringsversioner 4.3 Erfarenheter från senaste undersökningssomgången	

0 Allmänna 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>	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

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>	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

0.6 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).

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 2011 var urvalet 12 291 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

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 2011.

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:

- Genomsnittlig årshyra per lägenhet
- Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter bostadsyta
- Genomsnittlig hyra per lägenhet i ny månadshyra 2012
- Procentuell förändring i hyra per lägenhet mellan månadshyra 2011 och månadshyra 2012
- Genomsnittlig ny hyra per kvadratmeter bostadsyta i 2012 (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 2012
- Årshyra år 2011 (inklusive värmertillegg, exklusive hushållsel och garage)
- Ny månadshyra år 2012 (inklusive värmertillegg, exklusive hushållsel och garage)

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 2012 och 2011 för hela beståndet och i nämnaren summan av månadshyra 2012 för hela beståndet).

Referensider

Hyran mäts dels avseende månadshyra 2011 och dels ny månadshyra i 2012. Årshyran mäts avseende hela kalenderåret 2011.

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, 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.

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 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 2011 var urvalet 12 291 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 sekretesskyddade enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)
 Skyldighet att lämna uppgifter föreligger enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001:99).
 Samråd har skett med Näringslivets Regelnämnd (NNR).

Hyror i bostadslägenheter

2011

+

Fastighetsägare/-förvaltare

DFO/IF

Hyror i bostadslägenheter (HiB)

Gäller fastighet:

SCB-idnr:

Skicka in efterfrågade uppgifter senast

Logga in på www.insamling.scb.se eller skicka in blanketten i bifogat svarskuvert.

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 i blanketten för den period som ni ägt/förvaltat angiven fastighet.

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

Rätta/komplettera här:

Överlåtelseår, mån (anges om ny ägare)

Namn

Adress

Postnr

Postort

SCB RM/BF 170, 2012

+



Statistiska centralbyrån
 Statistics Sweden
 Enheten för byggande, bostäder
 och fastigheter

Postadress

Box 24300
 104 51 STOCKHOLM

Telefon

08-506 941 50

E-post

hib@scb.se

+

Lägenhet

Lägenhetsbeteckning			
Fastighetsbeteckning			
Antal rum	Antal kök	Antal kokvrår/kökskåp	Yta
Adress			

Rätta/komplettera här:

Antal rum				Antal kök				Antal kokvrår/kökskåp				Yta			
Postnr		Postort													

<p>1 Har nedanstående person(er) kontrakt på utvald lägenhet?</p> <p>+</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, annan person. <i>Fyll i ny kontraktsinnehavare.</i></p> <table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td></td> </tr> </table> <p><input type="checkbox"/> Nej, lägenheten är ledig för uthyning</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, lägenheten är utrymd p.g.a. reparation, ombyggnad eller förestående rivning</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, lägenheten används för annat än bostadsändamål (t.ex. kontor, lager) → Gå till fråga 8</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, huset är rivet _____</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, annan anledning:</p> <table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td></td> </tr> </table> <p>+</p>		
<p>2 Vilken upplåtelseform har lägenheten?</p>	<p><input type="checkbox"/> Lägenhetens hyrs genom hyreskontrakt, utan insats</p> <p><input type="checkbox"/> Kooperativ hyresrätt med insats/depositionsavgift</p> <p><input type="checkbox"/> Bostadsrättslägenhet (insats har erlagts till bostadsrättsförening/bostadsförening eller inköpts från tidigare innehavare) → Gå till fråga 8</p> <p><input type="checkbox"/> Ägarlägenhet (bebos av ägare/andelsägare till lägenheten) _____</p>		
<p>3 Hyrs lägenheten ut med specialavtal/ som specialbostad?</p>	<p><input type="checkbox"/> Nej</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, specialavtal (t.ex. tjänstebostad, hyresfri, möblerad hyresrätt)</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, specialbostad (t.ex. äldreboende, studentbostad, gruppboende) → Gå till fråga 8</p>		

<p>4 Vilken kategori tillhör fastighetsägaren?</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> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>
<p>5 Har lägenheten under 2011 genomgått ombyggnad eller större förändring, ombesörjd av fastighetsägaren? <i>Exempelvis ändrat rumsantal, total upp- rustning av kök/badrum, stamreovering.</i></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja. <i>Fyll i typ av åtgärd.</i></p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
<p>6a Hur stor var månadshyran för lägenheten i januari 2011? <i>Eventuell rabatt ska inte vara frånräknad. Räkna inte med hyra för exempelvis bilplats eller tillval såsom kabel-tv eller internet.</i></p>	<p>Hyra januari 2011</p> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;"> </div> kr
<p>6b Ändrades hyran för 2011 från och med någon annan månad än januari? <i>Eventuell rabatt ska inte vara frånräknad. Räkna inte med hyra för exempelvis bilplats eller tillval såsom kabel-tv eller internet.</i></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja → <i>Fyll i hyra och månad från vilken nya hyran gällde.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p>Hyra</p> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;"> </div> kr </div> <div style="text-align: center;"> <p>Månad</p> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;"> </div> </div> </div> <p><i>02 = februari 03 = mars osv.</i></p>
<p>6c Ingår värme i hyran?</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
<p>6d Ingår el i hyran?</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
<p>6e Ingår garage- eller bilplats i hyran?</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>6f Har det under 2011 utgått rabatter för aktuell lägenhet? <i>Exempelvis kvarboenderabatt, ungdoms- rabatt, uthyringsvårigheter, uppskjutet lägenhetsunderhåll, plomberade rum, värmeåterbärning och olägenheter för hyresgästers hälsa och miljö.</i></p>	<p>Total årsrabatt</p> <p><input type="checkbox"/> Ja →</p> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;"> </div> kr

<p>7a Är hyresförhandling för 2012 års månadshyra avslutad?</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej → Gå till fråga 8</p>
<p>7b Gäller ny månadshyra från och med januari 2012? <i>Eventuell rabatt ska inte vara frånräknad. Räkna inte med hyra för exempelvis bilplats eller tillval såsom kabel-tv eller internet.</i></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja → Hyra januari 2012 <input type="checkbox"/> Nej → Fyll i hyra och månad från vilken ny hyra gäller. Hyra <input type="text"/> kr Månad <input type="text"/> 02 = februari 03 = mars osv. <input type="checkbox"/> Nej, hyran är oförändrad från 2011</p>
<p>7c Ingår värme i hyran?</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p>
<p>7d Ingår el i hyran?</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej</p>
<p>7e Ingår garage- eller bilplats i hyran?</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 mortorvärmare <input type="checkbox"/> Nej</p>
<p>8 Övriga upplysningar</p>	

<p>Hur lång tid tog det att ta fram uppgifterna och besvara denna blankett? <i>Frivillig uppgift.</i></p>	<p><input type="text"/> minuter</p>
--	-------------------------------------

Tack för din medverkan!

2.4 Insamlingsförfarande

Datansamlingen 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 1 723 bostadslägenheter för vilka uppgifter inte inkommit från fastighetsägarna. Detta motsvarar ett ovägt bortfall på 14,0 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 2011.

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 ± 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 14,0 procent. Partiellt bortfall förekommer nästan enbart för variabeln ny månadshyra 2011 och är runt 2,7 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 .

Estimatoren av totalen Z_q har följande utseende:

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

där

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

$$w_k = N_h / n_h$$

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, 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

I det här dokumentet (SCBDOK) har framtagningen av nedanstående slutliga observationsregister beskrivits.

Register	Hyror i bostadslägenheter
Registervariant	Hyror i bostadslägenheter
Registerversion	2011

Fortsatt dokumentation, av registrens detaljerade innehåll, finns på SCB:s webbplats. Där beskrivs alla variabler och värdemängder m.m. Dokumentationen hittar du här: <https://www.h2.scb.se/metadata>. Klicka dig fram med hjälp av namnen på Register, *Registervariant* och *Registerversion* som är angivna i ovanstående tabell.

4.2 Arkiveringsversioner

4.3 Erfarenheter från senaste undersökningsomgången

I år gjordes utskicket en månad senare än förra året. Detta resulterade i att andel lägenheter, för vilka svar har erhållits, men den nya hyran inte var färdigförhandlad för år 2012, minskat från ca 40% till ca 10%.