



# STATISTIKENS FRAMTAGNING

## Hyror i bostadslägenheter (HiB)

2016

BO0406



## Innehåll

<b>0</b>	<b>Allmänna uppgifter.....</b>	<b>3</b>
0.1	Ämnesområde .....	3
0.2	Statistikområde.....	3
0.3	SOS-klassificering.....	3
0.4	Statistikansvarig .....	3
0.5	Statistikproducent .....	3
0.6	Uppgiftsskyldighet .....	3
0.7	Sekretess och regler för behandling av personuppgifter .....	4
0.8	Gallringsföreskrifter.....	4
0.9	EU-reglering.....	4
0.10	Syfte och historik.....	4
0.11	Statistikanvändning .....	5
0.12	Upplägg och genomförande .....	5
0.13	Internationell rapportering .....	6
0.14	Planerade förändringar i kommande undersökningar .....	6
<b>1</b>	<b>Innehållsöversikt .....</b>	<b>6</b>
1.1	Undersökta populationer och variabler .....	6
1.2	Redovisade populationer och storheter .....	8
1.3	Utflöden: statistik och mikrodata.....	10
1.4	Dokumentation och metadata .....	11
<b>2</b>	<b>Uppgiftsinsamling.....</b>	<b>11</b>
2.1	Ram .....	11
2.2	Urval .....	12
2.3	Mätinstrument .....	12
2.4	Insamling.....	16
2.5	Databeredning.....	16
<b>3</b>	<b>Statistisk bearbetning: antaganden och beräkningsformler.....</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Slutliga observationsregister .....</b>	<b>19</b>
4.1	Produktionsversioner .....	19
4.2	Arkiveringsversioner .....	19
4.3	Erfarenheter från denna undersökningsomgång.....	19

## 0 Allmänna uppgifter

### 0.1 Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

### 0.2 Statistikområde

Bostads- och hyresuppgifter

### 0.3 SOS-klassificering

Statistiken ingår både i Sveriges officiella statistik (SOS) och i systemet för Sveriges officiella statistik (SOS-systemet).



För statistik som ingår i Sveriges officiella statistik (SOS) gäller särskilda regler för kvalitet och tillgänglighet, se [Förordning \(2001:100\) om den officiella statistiken](#).

### 0.4 Statistikansvarig

<b>Myndighet/organisation</b>	Statistiska centralbyrån (SCB)
<b>Postadress</b>	Box 24300, 104 51 Stockholm
<b>Kontaktperson</b>	Konstantin Kalinichenko
<b>Telefon</b>	010 - 479 44 97
<b>E-post</b>	fornamn.efternamn@scb.se

### 0.5 Statistikproducent

<b>Myndighet/organisation</b>	Statistiska centralbyrån (SCB)
<b>Postadress</b>	Box 24300, 104 51 Stockholm
<b>Kontaktperson</b>	Konstantin Kalinichenko
<b>Telefon</b>	010 - 479 44 97
<b>E-post</b>	fornamn.efternamn@scb.se

### 0.6 Uppgiftsskyldighet

För ägare till hus i vilka lägenheter upplåts med hyresrätt gäller skyldighet att lämna uppgifter till undersökningen enligt [Lag \(2001:99\) om den officiella statistiken](#) 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 sekretesslag \(2009:400\)](#).

För att skydda enskilda personers eller företags sekretessbelagda uppgifter i den offentliggjorda statistiken, säkerställs att de inte kan röjas varken direkt eller indirekt.

Vid automatiserad behandling av personuppgifter gäller reglerna i [Personuppgiftslag \(1998:204\)](#). För statistik finns också särskilda regler för personuppgiftsbehandling i [Lag \(2001:99\) om den officiella statistiken](#) och [Förordning \(2001:100\)](#).

Statistikens uppgifter skyddas av sekretess.

## **0.8 Gallringsföreskrifter**

Mikrodata sparas i regel minst 10 år.

## **0.9 EU-reglering**

Statistiken är inte EU-reglerad.

## **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 1.1.1).

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.

Mellan 1993 och 2015 användes Folk- och bostadsräkningen 1990 (FoB90) som grund för urvalet i undersökningen. År 2016 drogs ett

helt nytt urval, som baseras på det nationella lägenhetsregistret. Tack vare lägenhetsregistrets goda datakvalitet samt något större urvalsstorlek redovisas nu statistiken med betydligt finare regional indelning än tidigare. Även indelning efter lägenhetstyp/antal rum och nybyggnadsårskategori har förändrats.

### **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 och bostadsbidrag.

Användarrådet för statistik över mark och bebyggelse svarar för användarrepresentationen. Följande externa instanser har representanter i rådet:

Boverket  
Socialdepartementet  
Sveriges Byggindustrier  
SABO, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag  
Lantmäteriet  
Fastighetsägarna Sverige  
Kungliga Tekniska Högskolan, Bygg- och fastighetsekonomi  
Naturvårdsverket, Miljöövervakningsenheten  
Länsstyrelsen i Stockholms län  
SLU Alnarp  
Sveriges Kommuner och Landsting

### **0.12 Upplägg 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 maj och juni. För lägenheter där ny hyra inte är färdigförhandlad i april-maj skickas ett kompletterande frågeformulär ut under sommaren. Insamlingen bryts i slutet av augusti. Publicering sker vanligen månadskiftet september/oktober.

Som urvalsram används det nationella lägenhetsregistret. Information om ägare samt lägenheternas nybyggnadsår kompletteras från fastighetstaxeringsregistret (FTR) och företagsdatabasen (FDB).

Undersökningsår 2016 uppgick urvalet till 15 413 hyresrättslägenheter, vilket motsvarar cirka 1 % av beståndet. Urvalet är stratifierat (grupperat) efter region och nybyggnadsår.

### **0.13 Internationell rapportering**

Statistiken rapporteras inte internationellt.

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

Inga förändringar är planerade i kommande undersökningar.

## **1 Innehållsöversikt**

### **1.1 Undersökta populationer och variabler**

Populationen omfattar bostadslägenheter i riket som är upplåtna med hyresrätt och som färdigställt till och med år 2015. Definitionen av hyresrätt som gäller i undersökningen är det nationella lägenhetsregistrets definition.

För småhus: Lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer eller bostadsrättsföreningar.

För flerbostadshus: Lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar.

I lägenhetsregistret framgår det inte vilka lägenheter ägda av bostadsrättsföreningar som är hyresrätter. Därför är hyresrätter som ägs av bostadsrättsföreningar inte med i rambeståndet för denna undersökning. Kooperativa hyresrätter däremot ingår i populationen.

I och med att syftet med undersökningen är att kunna jämföra hyror för olika typer av bostadslägenheter, exkluderas de hyreslägenheter vars hyror inte är jämförbara med hyror för "ordinarie" hyreslägenheter. Dessa är:

- Studentbostäder, specialbostäder för äldre eller funktionsnedsatta 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

Dessutom exkluderas lägenheter vars ägare inte kunde identifieras eller som ägdes av dödsbon vid urvalsdragningstillfället, lägenheter i flerbostadshus vars area inte ligger i intervallet 18 - 215 kvadratmeter, samt lägenheter i småhus vars area inte ligger i intervallet 30 - 300 kvadratmeter.

Basen för rampopulationen är lägenhetsregistret, som är ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Registret förvaltas av Lantmäteriet och ajourhålls av kommunerna. Statistiska centralbyrån (SCB) erhåller lägenhetsuppgifterna från Lantmäteriet för att producera löpande hushålls-, boende- och bostadsstatistik. Registret kompletteras med fastighetsägarnas person-/organisationsnummer och nybyggnadsår från fastighetstaxeringsregistret (FTR). Information om fastighetsägarnas benämning och adress hämtas från företagsdatabasen (FDB) som förvaltas av SCB.

Nedan presenteras variabler som mäts tillsammans med respektive referenstider.

Undersökt population		Undersökt variabel	
Namn	Referenstid	Namn	Referenstid
Hyresrättslägenheter	2016	Lägenhetstyp	31/12 2015
		Ägarkategori	Mars 2016
		Boarea i kvadratmeter	31/12 2015
		Nybyggnadsår	31/12 2015
		Län, kommun, och stadsdelskod	1/1 2016
		Månadshyra	December 2015
		Ny månadshyra	2016

Populationen och urvalet grundas på 2015 års version av det nationella lägenhetsregistret. Dess referenstidpunkt är 31/12-2015. Uppgifter om fastighetsägare från FTR och FDB hämtas strax före urvalsdragningen, som år 2016 utfördes i mars månad.

Hyran mäts dels avseende decemberhyra 2015 och dels ny månadshyra 2016. Ny månadshyra innebär den hyran som har börjat gälla efter den årliga hyresförändringen. Om hyran inte ändras under året är ny månadshyra samma som decemberhyra. Årshyran räknas

ut ifrån decemberhyra 2015 och ny månadshyra 2016 och avser hela 2016.

## 1.2 Redovisade populationer och storheter

De statistiska målstorheter som presenteras gällande hyresrättslägenheter är:

- Genomsnittlig årshyra per lägenhet
- Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter bostadsyta (beräknas som summan av årshyror dividerat med summan av ytor)
- Genomsnittlig ny månadshyra per lägenhet
- Genomsnittlig ny hyra per kvadratmeter bostadsyta (beräknas som summan av hyror dividerat med summan av ytor)
- Procentuell förändring i hyra per lägenhet (beräknas som summan av samtliga differenser mellan ny månadshyra 2016 och decemberhyra 2015 och summan av ny månadshyra 2016)

Tabellredovisningarna av procentuell förändring av hyra 2016 avser lägenheter där ingen större ombyggnation/förändring skett under mätperioden. Årshyra per bostadslägenhet och ny månadshyra per bostadslägenhet redovisas endast i tabeller där statistiken redovisas efter lägenhetstyp.

Samtliga målstorheter som presenteras har år 2016 som referenstid och redovisas i form av medelvärde, 95 % konfidensintervall för medelvärde, median, och 95 % konfidensintervall för median. 95 % konfidensintervall reflekterar precision i skattningarna och innebär 1.96 gånger medelfel för dessa.

Hyran redovisas i svenska kronor i löpande priser. Den inkluderar alla obligatoriska tillägg som uppvärmning, varmvatten och i förekommande fall hyresgästens utgifter för bränsle och varmvatten. Hyra för garage, bilplats eller annan lokal, som inte används för bostadsändamål, ingår inte i hyran. Utgifter för hushållsel inkluderas heller inte i hyran. I lägenheter där de boende själva bekostat uppvärmningen används schablonbelopp för bränsleutgiften. För lägenheter där utgiften för hushållsel inte kan särskiljas från hyresbeloppet har avdrag på motsvarande sätt gjorts schablonmässigt för denna utgift. Hyran mäts efter avdrag för eventuell rabatt, exempelvis kvarboenderabatt, inflyttningsrabatt och rabatt på grund av uppskjutet lägenhetsunderhåll.



Indelningsgrunder är region, nybyggnadsår, lägenhetstyp samt ägarkategori.

Redovisningen görs efter tre olika regionindelningar beroende på vilka variabler och statistiska mått som publiceras och om uppgifterna är ytterligare indelade efter nybyggnadsår, lägenhetstyp eller ägarkategori.

Hysesuppgifter utan ytterligare indelning publiceras på kommunnivå. För Stockholms, Göteborgs och Malmö kommuner publiceras statistiken även på stadsdelsnivå.

Hysesuppgifter med indelning efter lägenhetstyp eller nybyggnadsårskategori publiceras för följande kommuner: Stockholm, Uppsala, Eskilstuna, Linköping, Norrköping, Linköping, Malmö, Lund, Helsingborg, Halmstad, Göteborg, Borås, Karlstad, Örebro, Västerås, Gävle och Umeå. För Stockholm redovisas statistiken för stadsområden Inre staden, Söderort och Västerort.

Hysesuppgifter samt uppgift om hyresförändring uppdelat efter lägenhetstyp och nybyggnadsårskategori, och ägarkategori, eller lägenhetstyp och ägarkategori publiceras för följande fem regioner: Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, Övriga större kommuner (kommuner med mer än 75 000 invånare utanför Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö) och Övriga mindre kommuner (kommuner med färre än 75 000 invånare utanför Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö).

Stor-Stockholm sammanfaller med Stockholms län.

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

Stor-Malmö inkluderar Staffanstorps, Burlöv, Vellinge, Kävlinge, Lomma, Svedala, Skurup, Höör, Malmö, Lund, Eslö och Trelleborg.

I Övriga större kommuner ingår Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

I Övriga mindre kommuner ingår kommuner som inte ingår i någon av de andra regionerna ovan.

Kommunerna indelas i regionerna enligt ovan utifrån kommunal indelning den 1 januari 2016 och efter folkmängd 31 december 2015.

Nybyggnadsår avser det år då övervägande delen av byggnaden färdigställdes/togs i bruk. Följande indelning av nybyggnadsår används:

- 1940
- 1941 - 1960
- 1961 - 1980
- 1981 - 2000
- 2001 - 2010
- 2011 -

Lägenhetstyp indelas efter 1 rum, 2 rum, 3 rum, 4 eller fler rum, samt småhus.

Med rum avses utrymme på minst 7 kvadratmeter golvyta och med direkt dags-ljus från fönster. Som rum räknas inte kök, badrum, klädkammare och dylikt.

Samtliga lägenheter som inte tillhör gruppen småhus ligger i flerbostadshus.

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Ägarkategorier indelas i:

Allmännyttiga bostadsföretag är aktiebolag eller stiftelser som till större delen ägs/styrs av en kommun.

Privata och övriga fastighetsägare är samtliga ägare som inte faller under definitionen för allmännyttiga bostadsföretag. Dessa inkluderar juridiska eller fysiska personer, stat, landsting, eller kommuner (dock inte bostadsrättsföreningar, se 1.1).

### **1.3 Utflöden: statistik och mikrodata**

Statistiken publiceras årligen i form av:

- Tabeller i Statistikdatabasen
- Utvalda tabeller och diagram på SCB:s webbplats, [www.scb.se](http://www.scb.se).
- Statistiknyhet på SCB:s webbplats.

För varje undersökningsomgång brukar en artikel publiceras i Byggindex (en månadstidning som ges ut gemensamt av Statistiska centralbyrån och Sveriges Byggindustrier).

Uppgifterna publiceras även i Sverige i siffror (som ersätter Statistisk årsbok fr.o.m. 2015).

#### **1.4 Dokumentation och metadata**

I detta dokument beskrivs framtagningen av statistiken och statistikregistret Statistikens framtagning (SCBDOK).

Kvaliteten hos statistiken beskrivs i Beskrivning av statistiken (BaS).

Det detaljerade innehållet i statistiken beskrivs i SCB:s mikrodataregister (MetaPlus).

Dokumentationerna finns publicerade på SCB:s webbplats, [www.scb.se/bo0406](http://www.scb.se/bo0406).

## **2 Uppgiftsinsamling**

### **2.1 Ram**

Skapande av ram påbörjas strax efter föregående års version av lägenhetsregistret blir färdigställt. Lägenheter som är med väljs ut tillsammans med nödvändiga variabler. Därefter läggs ägaruppgifter på ifrån Fastighetstaxeringsregistret (FTR). Ägarnas adress och benämning hämtas från företagsdatabasen (FDB). Även fastighetsprisstatistiken används för att komplettera med de senaste ägaruppgifterna.

I de fall då ägare inte går att identifiera exkluderas de ur ramen, tillsammans med lägenheter som de äger. Detsamma gäller även dödsbon.

Lägenheter i ramen delas in i urvalsstrata utifrån regiontillhörighet (län-, kommun- och stadsdel) och nybyggnadsårskategori.

I de fall urvalsramen inte motsvarar den avsedda populationen uppstår täckningsfel. Täckningsfelet är litet i denna undersökning eftersom det nationella lägenhetsregistret håller god kvalitet. Viss över- och undertäckning förekommer dock ändå. De främsta anledningarna till det är följande:

- Det sker förändringar i lägenhetsbeståndet mellan urvalets referensdatum (se 1.1.5) och tidpunkten då fastighetsägare besvarar undersökningens frågeformulär.
- Viss information som indikerar övertäckning saknas i lägenhetsregistret, t.ex. planer på att riva hus eller information om pågående rivningar.

- Uppgifter i lägenhetsregistret rapporteras/ uppdateras i vissa fall inte i tid av kommunerna.
- Hyresrätter ombildas till bostadsrätter eller blir specialbostäder (se 1.1.1).

All övertäckning som uppstår upptäcks i datainsamlingen och orsakar därför inget fel.

Undertäckning avser främst nyligen färdigställda lägenheter som inte har hunnit rapporteras in i lägenhetsregistret. Undertäckning har ingen chans att komma med i urvalet, men bedömningen är att undertäckningen är försumbart liten.

## **2.2 Urval**

Undersökningen baseras på ett stratifierat (grupperat) slumpmässigt urval av lägenheter, där stratum bildas med variabeln kommun och för stora kommuner även med nybyggnadsår. Stockholms kommun är dessutom stratifierad efter stadsområde.

Redovisade resultat är skattningar av populationsstorheter.

Urvalet är av typen roterande urval, vilket innebär att inför varje nytt undersökningsår exkluderas en viss del av lägenheter ur urvalet och ersätts med nya lägenheter från lägenhetsregistret. På detta vis säkerställs urvalets representativitet samtidigt som uppgiftslämnarbröda som undersökningen orsakar fördelas jämnt på mindre fastighetsägare.

## **2.3 Mätinstrument**

Datainsamlingen sker genom post- eller webbfrågeformulär eller excelfil till fastighetsägaren eller fastighetsförvaltaren (i de fall få fastighetsförvaltaren lägger över rapporteringen på förvaltaren). Nedan finns en kopia av det missivbrev som skickas ut samt postfrågeformuläret. Webbfrågeformuläret och excelfilen innehåller samma frågor som postfrågeformuläret.



«Namn»  
«CO»  
«Adress»  
«PostNr» «PostOrt»  
«Land»

April 2016

PeOrgNr: «APeOrgNr»

## Hyror i bostadslägenheter

### Huvudinsamling

Statistiska centralbyrån (SCB) har fått i uppdrag av riksdagen att varje år redovisa hyresnivåer och hyresförändringar i bostäder som upplåts med hyresrätt. Statistiken används bland annat som beslutsunderlag för riksdag, regering och myndigheter.

Undersökningen genomförs årligen och omfattar drygt 15 000 hyresrättslägenheter. Dessa har valts ut från det nationella lägenhetsregistret. Du som fastighetsägare har i år fått en eller flera lägenheter att svara för.

Mer information hittar du på brevets baksida samt på undersökningens hemsida för insamling - [www.scb.se/hib](http://www.scb.se/hib).

### Gör så här

Logga in på [www.scb.se/hib](http://www.scb.se/hib) och skicka in efterfrågade uppgifter senast 20 maj 2016.

Användarnamn:	«AnvId»
Lösenord:	«LosenOrd»

Tack för din medverkan!

Med vänlig hälsning,

Konstantin Kalinichenko  
*Produktansvarig*

Eva Kristoffersson  
*Insamlingsansvarig*

Var god vänd

**Kontakta oss gärna:**  
Telefon: 08-50694150  
E-post: [hib@scb.se](mailto:hib@scb.se)  
Postadress: Statistiska centralbyrån, DFO/IF  
box 24300, 104 51 Stockholm  
[www.scb.se](http://www.scb.se)

+ 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).

Fastighetsägare/-förvaltare

...

...

Om fastigheten har ny ägare, ange namn och adress under Övriga upplysningar på nästa sida och skicka tillbaka enkäten till SCB.

Org.nr:  SCB-idnr:

UtsOmg Period  
 HiB HiB2016A

### Kontaktperson/uppgiftslämnare

<b>Namn</b>	<input type="text"/>	<b>Telefon (även riktnummer)</b>	<input type="text"/>
<b>E-post (delas upp på två rader)</b>	<input type="text"/>	<b>Mobil</b>	<input type="text"/>
@	<input type="text"/>		

### Fastighetsförvaltare

Om ni vill att fastighetsförvaltaren ska rapportera in hyresuppgifterna i stället för er (fastighetsägare), markera detta och fyll i förvaltarens person-/organisationsnummer, namn och adress. Gå sedan till fråga 8. Observera att det juridiska ansvaret över uppgiftslämnandet ligger kvar på ägaren till fastigheten. Därför skickas eventuella påminnelser ut till både förvaltare och ägare.

Förvaltaren ska rapportera in hyresuppgifterna  
 Fyll i uppgifterna nedan. Gå sedan till fråga 8.

Förvaltarens person-/organisationsnummer (12 siffror, utan bindestreck)

**Namn**

**Adress**

**Postnummer** **Postort**

**Lägenhet.** Kontakta oss om ni inte kan identifiera lägenheten eller om någon av uppgifterna nedan inte stämmer.

Lägenhetsnummer	Fastighetsbeteckning	Antal rum	Typ av kök	Yta
<b>1</b>				
Adress		Postnummer	Postort	

Om ni inte vill använda Lantmäteriets lägenhetsnummer, fyll i ny lägenhetsbeteckning.  
 Den nya beteckningen gäller tills lägenheten inte längre är med i urvalet.

**Ny lägenhetsbeteckning**

**1** Lägenhetsnummer sätts av Lantmäteriet och består av fyra siffror. De två första anger vilket våningsplan bostaden ligger på och de två sista anger bostadens placering inom

våningsplanet. Småhus saknar i regel lägenhetsnummer. Mer information om lägenhetsnummer finns på Lantmäteriets hemsida: <http://www.lantmateriet.se>  
 Skriv **Lägenhetsnummer** i sökfältet.



**Statistiska centralbyrån**  
 Statistics Sweden  
 Enheten för byggande, bostäder och fastigheter

Postadress Telefon E-post  
 Box 24300  
 104 51 STOCKHOLM 08-506 941 50 hib@scb.se

**Vänd!**

<p><b>1 Enligt uppgifter i det nationella lägenhetsregistret är den här lägenheten klassad som ordinarie hyreslägenhet. Stämmer det?</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja, det stämmer. Lägenheten är en ordinarie hyresrätt, en 55+ hyresrätt, en hyresrätt avsedd för ungdomar eller en kooperativ hyresrätt. Lägenheten hyrs inte ut med specialavtal.</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, lägenheten är en specialbostad (t.ex. äldreboende, studentbostad, gruppboende) eller hyrs med specialavtal (t.ex. tjänstebostad, hyresfri, möblerad hyresrätt)</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, lägenheten är en bostadsrättslägenhet eller en äganderätt (villa/ägarlägenhet) → <b>Gå till fråga 8</b></p> <p><input type="checkbox"/> Nej, lägenheten används för annat än bostadsändamål (t.ex. som kontor, lager)</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, huset är rivet</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, annat: <input type="text"/></p>
<p><b>2 Har lägenheten under 2016 genomgått ombyggnad eller större förändring, ombesörjd av fastighetsägaren?</b>                  Exempelvis ändrat rumsantal, total upp-                  rustning av kök/badrum, stamreovering.</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja. Åtgärd: <input type="text"/></p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
<p><b>3 Hur stor var månadshyran för lägenheten i december 2015?</b>                  • Eventuell hyresrabatt ska vara frånräknad.                  • Eventuella avgifter för kabel-Tv eller internet ska exkluderas</p>	<p>Hyra efter rabatt</p> <p><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> kr</p>
<p><b>4 Blev det någon ny hyra under 2016?</b>                  • Eventuell hyresrabatt ska vara frånräknad.                  • Eventuella avgifter för kabel-Tv eller internet ska exkluderas</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja. Fyll i hyra (exkl. rabatt) och månad från vilken ny hyra gäller.</p> <p><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> kr <input type="text"/> <input type="text"/> 02 = februari                  03 = mars osv.</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, hyran är oförändrad från 2015</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, hyran är inte förhandlad än → <b>En enkät om ny hyra skickas till er under sommaren.</b></p>
<p><b>5 Ingår värme i hyran?</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
<p><b>6 Ingår el i hyran?</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
<p><b>7 Ingår garage- eller bilplats i hyran?</b>                  Öppen plats utan motorvärme innebär en avskild parkeringsplats som hyrs av boende i lägenheten. Om boende i lägenheten får tillgång till öppen parkering som samtliga boende i huset får disponera ska man svara "Nej".</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>8 Övriga upplysningar</b></p>	
<p><b>9 Hur lång tid tog det att ta fram uppgifterna och besvara enkäten? Frivillig uppgift.</b></p>	<p><input type="text"/> <input type="text"/> minuter</p>

+

Tack för din medverkan!

+

## 2.4 Insamling

Datainsamlingen påbörjas med utskick av missivbrev till fastighetsägare och fastighetsförvaltare i början av april. Missivbrev innehåller inloggningsuppgifter som används för inloggning på SCB:s webbportal för rapportering. När en respondent loggar in kommer den till ett eller flera webbfrågeformulär.

Webbfrågeformuläret innehåller 8 frågor som handlar om hyror, vad som ingår i dem, vilken upplåtelseform lägenheten har samt om lägenheten genomgick ombyggnad/större förändring under mätperioden. I webbfrågeformuläret finns diverse elektroniska kontroller som aktiveras när de värden som har fyllts i misstänks vara felaktiga. När en sådan kontroll aktiveras får respondent ett meddelande om vad som misstänks vara felaktigt. Efter hyror har matats in kan uppgiftslämnare se vad hyresförändringen har blivit och kontrollera om den ser rimligt ut. Allt detta reducerar sannolikheten för fel i inlämnade uppgifter.

De allra största fastighetsägare erbjuds möjlighet att rapportera via excelfil. Fastighetsägare har också möjlighet att rapportera på papper om de så önskar. Över 90 % av svar samlas dock in via Internet.

Sista insändningsdatum är i regel i mitten eller slutet av maj. Strax efter det att sista insändningsdatum passerat skickas en första påminnelsen ut. Samtidigt påminns större uppgiftslämnare via telefon. I mitten av juni skickas andra påminnelsen ut. Till den bifogas även pappersblankett, för att nå fastighetsägare som inte är datorvana eller som föredrar att rapportera på papper.

För lägenheter där ny hyra inte var färdigförhandlad i april-maj skickas en kompletteringsblankett om ny hyra ut i mitten av juni. Insamlingen för denna pågår fram till mitten av augusti.

Första frågan i frågeformuläret avser upplåtelseform, alltså om lägenhet är en ordinarie hyreslägenhet eller inte. Med hjälp av denna filtreras all övertäckning bort, det vill säga lägenheter som inte tillhör undersökningens rampopulation men som av misstag har hamnat med i urvalet.

## 2.5 Databeredning

Insamlade uppgifter registreras automatiskt av ett elektroniskt datasystem. Därefter genomgår uppgifterna granskning med hjälp av ett datorprogram där dess rimlighet och inbördes förenlighet kontrolleras.

Det som kontrolleras i första hand är om de inrapporterade hyror är rimliga, dels i absoluta termer, och dels per kvadratmeter boarea.



Den hyresförändring som fås ifrån de inmatade hyrorna kontrolleras också för rimlighet. Om fel misstänks kontaktas respektive fastighetsägare för förklaring/komplettering.

### **3 Statistisk bearbetning: antaganden och beräkningsformler**

De redovisade skattningarna grundas på vissa antaganden. För lägenheter där uppgift om decemberhyra har kommit in men uppgift om ny månadshyra saknas (alltså lägenheter för vilka kompletterande frågeformulär om ny månadshyra ej har besvarats, se ovan), imputeras hyresförändringen lika med genomsnittlig hyresförändring i respektive storstadsområde eller kommungrupp. Ny månadshyra beräknas då utifrån decemberhyran och den imputerade hyresförändringen.

Metod för beräkning av årshyra bygger på antagandet att endast en hyresförändring sker under undersökningsåret. I de fall då uppgift om både decemberhyra och ny månadshyra finns (insamlad eller imputerad), men uppgift om vilken månad ny månadshyra började gälla från saknas, beräknas årshyra utifrån förutsättning att ny månadshyra började gälla från och med april. De absolut flesta lägenheter där månad saknas är lägenheter för vilka uppgift om ny månadshyra inte har fåtts in under datainsamlingen.

För att få rätt definition av hyrorna, det vill säga att hyrorna blir inklusive värmetillägg och exklusive hushållsel och garage, görs korrigerings utifrån om hushållsström, bränsle och garage ingår eller ej.

SCB:s standardprogram ETOS används för framtagning av samtliga skattningar i undersökningen (medelvärden, medianer, och medelfel för dessa).

Medelvärde för årshyra per kvadratmeter beräknas som summan av årshyror dividerat med summan av ytor.

Medelvärde för ny månadshyra per kvadratmeter beräknas på samma sätt, det vill säga genom att dividera summan av hyror med summan av ytor.

Procentuell förändring av hyra beräknas som summan av samtliga differenser mellan ny månadshyra undersökningsåret och

decemberhyra året innan undersökningsåret och summan av ny månadshyra undersökningsåret.

En statistisk storhet är ett värde, som definieras av att ett statistiskt mått, t.ex. medelvärde, används för att sammanfatta värdena på en variabel (= egenskap) hos objekten i en redovisningsgrupp. Det "totala" objektkollektivet kallas populationen. En statistisk undersökning genomförs för att skaffa kunskap om värdena på en eller flera statistiska storheter för delgrupper i en population. Ordet "skattning" indikerar att ett statistikvärde normalt inte anger ett helt korrekt värde på motsvarande storhet, utan är förenat med viss osäkerhet. Kravet vid skattning är att sträva efter s.k. väntevärdesriktiga skattningar, med andra ord "i genomsnitt riktiga skattningar". Det finns flera möjliga källor till osäkerhet. Vid en urvalsundersökning som denna föreligger den uppenbara källan att inte alla objekt i populationen undersöks. I föreliggande undersökning är urvalen för många redovisningsgrupper små och därmed blir den statistiska osäkerheten stor. Genomgående beräknas s.k. 95-procentiga konfidensintervall för att beskriva urvalsosäkerheten. Sådana intervall är skapade på sådant sätt att de hade 95 procents sannolikhet att innehålla de sanna värdena. När intervallen väl är framräknade betyder detta att ungefär fem procent av alla konfidensintervall är "falska".

En annan källa till osäkerhet i statistiken är bortfall. Bortfallsfel beror på att mätvärden saknas för vissa objekt 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.

År 2016 uppgick det ovägda objektbortfallet till 14,8%. Det vägda objektbortfallet uppgick till 14,6%. Bortfallet är mycket ojämnt fördelat på kommunerna och vid redovisning av genomsnittlig hyra per kvadratmeter kan inte alla kommuner redovisas då bortfallet bedöms vara för stort. År 2016 hade statistiken inte kunnat redovisas för 28 kommuner på grund av för högt bortfall.

För drygt 11 procent av de lägenheter, för vilka svar erhållits, var inte den nya hyran färdigförhandlad för 2016. Den främsta orsaken till det är försenade hyresförhandlingar. Kompletterande frågeformulär har skickats ut för alla dessa lägenheter. Bortfallet i detta frågeformulär visade sig vara 41,5 %, vilket motsvarar 3,8 % av bruttourvalet ovägt.

## 4 Slutliga observationsregister

### 4.1 Produktionsversioner

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

#### Statistikens slutliga observationsregister

Register	Registervariant	Registerversion
Hyror i bostadslägenheter	Hyror i bostadslägenheter	2016

Fortsatt dokumentation, av registrens detaljerade innehåll (i MetaPlus), finns på SCB:s webbplats. Där beskrivs alla variabler och värdemängder m.m. Dokumentationen finns på [www.metadata.scb.se](http://www.metadata.scb.se). Klicka dig fram med hjälp av namnen på Register, Registervariant och Registerversion som finns angivna i ovanstående tablå.

### 4.2 Arkiveringsversioner

Inga registerversioner har ännu arkiverats.

### 4.3 Erfarenheter från denna undersökningsomgång

Under år 2016 genomgick undersökningen omfattande förändringar beträffande urval, mätning och redovisning.

Som urval används numera det nationella lägenhetsregistret vilket har ersatt det gamla urvalet som baserades på Folk- och bostadsräkningen 1990 (FoB90) och som var över 20 år gammalt när det senast användes.

I lägenhetsregistret finns flera uppgifter med som saknades i FoB90-registret. Tack vare det, samt tack vare förändringen av mätperioden (statistiken redovisas numera enbart för undersökningsåret, inte för två år som tidigare) har antalet frågor i frågeformuläret kunnat minska från 19 till 8. Detta har haft en mycket positiv effekt på uppgiftslämnarbördan.

Från undersökningsår 2016 har statistiken fått ny indelning beträffande region, lägenhetstyp, och nybyggnadsår.

När det gäller regionindelningen, har en ny större region lagts till – Stor-Malmö. Kommuner som ingår i denna region har tidigare ingått i regioner "Övriga större kommuner" och "Övriga mindre kommuner" (se tidigare års dokumentation för mer detaljer).

När det gäller lägenhetstyp, har småhus fått en egen redovisningskategori.

Kategorin "Övriga lägenheter", som inkluderade samtliga lägenheter med kokvrå eller kokskåp, har tagits bort. Numera ingår denna typ av lägenheter i samma grupper som lägenheter med kök. Kategorierna "4 rum och kök" samt "5+ rum och kök" har slagits ihop till "4+ rum".

Nybyggnadsårskategorierna har ändrats. Redovisning efter värdeår har tagits bort.

Skattningar för genomsnittlig bostadsarea redovisas inte längre, eftersom exakta boareauppgifter går att få fram via bostadsbeståndet, [www.scb.se/bo0104](http://www.scb.se/bo0104). Av samma anledning har även redovisning av antal hyreslägenheter tagits bort.

Från och med år 2016 redovisas uppgift om ny månadshyra per kvadratmeter utan uppräkningsfaktor till årsnivå. Uppräkning till årsnivå innebär multiplikation med tolv.