

STATISTIKENS FRAMSTÄLLNING

Hyror i bostadslägenheter

Ämnesområde

Boende, Byggande och bebyggelse

Statistikområde

Bostads- och hyresuppgifter

Produktkod

BO0406

Referenstid

2018

Kontaktuppgifter

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

Innehåll

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

1 Statistikens sammanhang

Hyror i bostadslägenheter (HIB) beskriver hyresnivåer och hyresförändringar i lägenheter som upplåts med hyresrätt. HiB är en urvalsundersökning som bygger på direktinsamlade uppgifter från fastighetsägare eller fastighetsförvaltare.

Ett komplement till HiB är Avgifter och hyror för nybyggda bostadslägenheter. Undersökningarna bildar tillsammans statistikområdet Bostads- och hyresuppgifter.

I detta dokument beskrivs upplägg och genomförande av undersökningen som resulterar i statistik om Hyror i bostadslägenheter. Läs om statistikens kvalitet i kvalitetsdeklarationen som finns tillgänglig på www.scb.se/BO0406, under rubriken *Dokumentation*.

2 Undersökningsdesign

2.1 Målstorheter

De statistiska målstorheterna i undersökningen är genomsnittlig årshyra per lägenhet, genomsnittlig årshyra per kvadratmeter bostadsyta, genomsnittlig ny månadshyra per lägenhet, genomsnittlig ny hyra per kvadratmeter bostadsyta och procentuell förändring i hyra per lägenhet. Det går att läsa mer om målstorheterna i *Kvalitetsdeklarationen* för Hyror i bostadslägenheter.

2.2 Ramförfarande

Undersökningens observationsobjekt är hyreslägenhet.

Ramen för statistiken Hyror i bostadslägenheter 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. Ramen kompletteras med fastighetsägarnas person-/organisationsnummer och byggnadsår från fastighetstaxeringsregistret (FTR) och i vissa fall från Fastighetsprisstatistiken.

Ram, rampopulation och urval grundas på 2017 års version av det nationella lägenhetsregistret. Dess referenstidpunkt är 31/12-2017.

Uppgiftskälla och kontaktvägar

Fastighetsägare och förvaltare är uppgiftskällor till undersökningen. Det är fastighetsägarna som ansvarar för att uppgifterna slutligen

kommer in till SCB, men i de fall ägarna har en förvaltare kan de välja att överlämna själva uppgiftslämnandet till denne.

Information om fastighetsägarnas benämning och adress hämtas från företagsdatabasen (FDB) som förvaltas av SCB. Finns inte uppgift i FDB så hämtas adressuppgifter från föregående års insamling och i sista hand från FTR. Uppgifter om fastighetsägare hämtas strax före urvalsdragningen, som år 2018 utfördes i april.

2.3 Förfaranden för urval och uteslutning

2.3.1 Urvalsförfarande

Undersökningen är en urvalsundersökning och urvalsdesignen är ett stratifierat obundet slumpmässigt urval (OSU).

Rampopulationen utgörs av lägenheter i lägenhetsregistret.

Urvalet stratifieras efter kommun och för stora kommuner även med nybyggnadsår. Stockholms kommun är dessutom stratifierad efter stadsområde.

Allokeringen av urvalet är en kompromiss mellan att göra effektiva skattningar för populationen totalt och att få tillräckligt precisa skattningar i enskilda redovisningsgrupper. Till följd av vald allokering minskar stickprovstorleken i stratum med många lägenheter och ökar i stratum med få lägenheter.

För att erhålla positiv urvalssamordning med föregående års undersökning dras inte ett helt nytt urval varje år. Vid jämförelser över tid ger positiv urvalssamordning bättre precision på skattningarna. För att minska uppgiftslämnarbördan roteras en viss andel av lägenheterna ut vid varje urvalsdragning.

2.3.2 Uteslutning från insamling (cut-off)

Ägare med fem eller färre hyreslägenheter utesluts i urvalsramen i syfte att minska belastningen på små fastighetsägare.

2.4 Insamlingsförfarande

2.4.1 Datainsamlingsmetoder

HiB är en årlig undersökning där hyresinformation om ett urval av lägenheter samlas in via direktinsamling.

Uppgifter samlas in direkt från fastighetsägare. Vissa fastighetsägare har utsett alternativa kontaktpersoner (förvaltare) vilka då kontaktas

istället för ägaren. Uppgifter om förvaltare har antingen rapporterats i föregående års undersökning eller under årets insamling.

Undersökningen kan besvaras på tre sätt; via ett webbformulär, via Excelmall eller via ett frågeformulär. Olika rapporteringsmöjligheter erbjuds för att underlätta för uppgiftslämnarna och minska risken för bortfall. Uppgiftslämnarna skiljer sig mycket åt, dels i antal lägenheter de ska besvara uppgifter för och dels även i generell datorvana.

Inför insamlingen skickas en förfrågan via e-post till kontaktpersoner där fastighetsägaren har över 30 lägenheter i urvalet. Ägaren har då möjlighet att anmäla att de vill besvara undersökningen via Excelmall istället för ordinarie webbformulär. Ägare som inte besvarar denna förfrågan eller har färre än 30 lägenheter blir vid insamlingens start kontaktade via brev om att lämna uppgifter via webbformulär.

Frågeformuläret skickas ut på begäran samt till alla ägare och förvaltare som får den andra påminnelsen. Besvarat frågeformulär scannas eller registreras manuellt.

Utsändning av introduktionsbrev och frågeformulär sker i början av maj och följs upp med påminnelser i juni och juli. För lägenheter där uppgiftslämnare har svarat att ny hyra inte är färdigförhandlad skickas ett kompletterande frågeformulär ut i mitten av augusti. Under sommaren kontaktas vissa uppgiftslämnare via mejl eller telefon med en extra påminnelse. Detta för att vi ska få in svar från tillräckligt många objekt för att kunna redovisa så många redovisningsgrupper som möjligt. Insamlingen avslutas i slutet av augusti.

2.4.2 Mätning

Oavsett vilket rapporteringssätt som uppgiftslämnaren använder för att besvara undersökningen så besvaras samma frågor. Den största skillnaden rör hur uppgifterna granskas, se 2.6 Granskning.

Uppgifter om efterfrågad lägenhet (så som lägenhetsnummer, adress, antal rum, boarea m.m.) finns förifyllda i samtliga insamlingssätt. De uppgifter som samlas in är hyra för december föregående år, årets framförhandlade hyra och månad från vilken den nya hyran började gälla. Dessutom ska uppgiftslämnaren uppge om värme, vatten, el och garage ingår i hyresbeloppen och om ombyggnad har skett under året.

Om undersökningen besvaras via Excelmall så skickar uppgiftslämnaren in en mall med uppgifter för ägarens lägenheter i urvalet. I fallet med webbformulär eller frågeformulär på papper så besvaras ett formulär (eller en "enkät") per lägenhet. Ägare med

många lägenheter har alltså större möjlighet att kopiera in uppgifter från datorsystem om de rapporterar via Excel och kan på så sätt effektivisera sitt uppgiftslämnande.

Webbformuläret är dynamiskt och döljer i vissa fall frågor som inte är aktuella sett till tidigare svar. En ägare som i webbformuläret anger att de har en förvaltare som ska rapportera behöver naturligtvis inte besvara fler frågor. På samma sätt efterfrågas inte uppgiften om ny hyra om det tidigare i formuläret anges att ingen ny hyra har förhandlats.

I de fall en uppgiftslämnare vid svarstillfället anger att det är oklart om lägenheten kommer få någon ny hyra så ombeds uppgiftslämnaren i ett senare skede logga in till ett kompletterande webbformulär och där besvara om det blev någon ny hyra och i så fall ange den nya hyran. Resterande frågor om lägenheten har då besvarats vid första svarstillfället. Utskicket till denna komplettering görs via e-post till de kontaktpersoner som besvarade ordinarie webbformulär.

Information om de slutliga observationsvariablerna och statistikens detaljerade innehåll finns på SCB:s webbplats. Där beskrivs alla variabler och värdemängder m.m. Dokumentationen finns på <https://www.h6.scb.se/metadatas/mikrodataregister.aspx> under respektive undersökning. Mer information om variabler finns även i kvalitetsdeklarationen.

2.4.3 Bortfallsuppföljning

Bortfallet räknas som antalet lägenheter i urvalet där det saknas inkomna uppgifter. Det kan vara till exempel när flera frågor inte är besvarade (vanligast vid rapportering genom frågeformulär) eller att vi saknar samtliga uppgifter för lägenheten. Även lägenheter där svar ligger utanför godkända intervall och dessa inte blir verifierade av uppgiftslämnaren räknas in som bortfall.

Uppgiftslämnare som inte skickat in uppgifter får påminnelser. I ett första skede skickas två skriftliga påminnelser. Vid den andra påminnelsen får ägare som angett förvaltare en speciell påminnelse där de görs uppmärksamma på att de tidigare anmält en förvaltare, vem det är och att förvaltaren inte rapporterat uppgifter. Efter den andra påminnelsen sker påminnelser löpande via e-post och telefon. Främst till ägare med många lägenheter samt ägare där bortfall har stor effekt på statistikens kvalitet.

Imputering sker i vissa fall för ett fåtal variabler om dessa saknar värden, se avsnitt 2.5 Bearbetningar.

2.5 Bearbetningar

Schabloner

För lägenheter där kostnaden för uppvärmning inte är inkluderat i de lämnade hyresbeloppen används schablonbelopp för att lägga på värmekostnader på hyran. I lägenheter där hushållsel eller garage-/bilplats ingår i det lämnade hyresbeloppet har avdrag på motsvarande sätt gjorts schablonmässigt för denna utgift.

Imputeringar

Innan skattningar tas fram så görs imputeringar maskinellt. Det gäller om hyra för december månad föregående år saknas vid årets insamling eller om ny hyra saknas. Båda dessa värden behövs för att ta fram skattningar för procentuell förändring och för att beräkna årshyran.

För decemberhyra föregående år imputeras i första hand föregående års nya hyra och i andra hand används årets nya hyra och en beräkning av genomsnittlig hyresförändring för aktuell region för att räkna fram decemberhyran.

När ny månadshyra saknas på grund av att förhandling inte ännu skett vid insamlingen av hyresuppgifterna så antas hyresförändringen vara densamma som den genomsnittliga förändringen för regionen.

2.6 Granskning

Granskning görs både av uppgiftslämnaren vid inskick av uppgifter genom att automatiska kontroller faller ut i webbforumuläret under insamlingen och inför sammanställning av redovisningstabeller. Återkontakter tas vid behov med uppgiftslämnare för att komplettera lämnade uppgifter.

2.6.1 Granskning under insamlingen

Hur och när granskningen görs skiljer sig beroende på vilket rapporteringssätt som uppgiftslämnaren väljer.

Då uppgifter lämnas via webbformuläret finns en större mängd kontroller som uppmärksammar uppgiftslämnaren på logiska fel och misstänkta fel. Misstänkta fel kan till exempel vara att uppgiftslämnaren uppdaterar värden som sällan bör ändras (t.ex.

lägenhetens adress eller vad som ingår i hyran jämfört med förra insamlingsomgången). Det kan också vara att lämnade värden verkar orimliga (t.ex. att hyresbelopp är höga/låga i förhållande till lägenhetsstorlek). I regel krävs det att uppgiftslämnaren kommenterar avvikelserna för att kunna skicka in formuläret. Samtliga kommentarer granskas och kontrollerna godkänns alternativt leder till en återkontakt.

Vid besvarande via Excelmall görs endast granskning av logiska fel när mallen skickas in till SCB, resterande granskning görs av SCB under insamling.

Även för frågeformulär av papper sker granskningen av SCB under insamlingen.

Kontrollerna och dess granskningsintervall är desamma oavsett hur uppgifterna skickas in.

2.6.2 Granskning av mikrodata

Insamlade data granskas med maskinella kontroller av logiska och misstänkta fel. Kontroller görs mellan årgångar för att kontrollera rimligheten av värdena. Om misstanke om fel kvarstår sker i vissa fall kontroller mot andra register. Vid oklarhet tas återkontakt med uppgiftslämnare.

2.6.3 Granskning av makrodata

Inför varje publicering görs en makrogranskning. Avvikande värden kontrolleras. Även jämförelser mot tidigare år görs för att kontrollera rimligheten av värdena. Kontroller görs både innan och efter att skattningarna är framtagna.

2.6.4 Granskning av redovisning

En granskning av de tabeller som publiceras görs för att kontrollera att inga tabeller är tomma och dessutom kontrolleras tabellernas rubriker och förklaringar. SCB kontrollerar även att alla planerade tabeller blir publicerade.

2.7 Skattningsförfarande

2.7.1 Principer och antaganden

Skattningar av målstorheterna i undersökningen baseras på ett

stratifierat obundet slumpmässigt urval (OSU). Populationen är indelad i delpopulationer, stratum, som inte överlappar varandra. Inom varje stratum görs ett oberoende slumpmässigt urval.

Inom varje stratum sker en uppräkningsdesign med designvikter som justerats för antalet faktiskt svarande objekt. Designvikten är omvänt proportionerlig av antalet svar i stratumet i förhållande till antalet objekt i stratumet.

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

2.7.2 Skattningsförfarande för målstorheter

Skattningar av målstorheter utgörs av medelvärden, medianer och kvoter.

Följande estimatorer används för att beräkna punktskattningar och variansskattningar för kvoter.

Punktskattningen för en kvot, \hat{R} , beräknas som kvoten av två totaler.

$$\hat{R} = \frac{\hat{t}_y}{\hat{t}_x}$$

\hat{t}_y = den skattade totalen för variabel y

\hat{t}_x = den skattade totalen för variabel x

Punktskattningar för \hat{t}_y och \hat{t}_x ges av

$$\hat{t}_z = \sum_{h=1}^H \frac{N_h}{m_h} \sum_{k=1}^{m_h} z_k$$

med y och x istället för z .

Med Taylor approximationen kan \hat{R} approximeras på följande sätt

$$\hat{R} \approx R + a_1(\hat{t}_y - t_y) + a_2(\hat{t}_x - t_x)$$

där

2018-10-04

$$a_1 = \frac{\partial \hat{R}}{\partial \hat{t}_y} \Big|_{(\hat{t}_y, \hat{t}_x) = (t_y, t_x)} = \frac{1}{t_x}$$

$$a_2 = \frac{\partial \hat{R}}{\partial \hat{t}_x} \Big|_{(\hat{t}_y, \hat{t}_x) = (t_y, t_x)} = -\frac{t_y}{t_x^2}$$

Genom att använda approximationsformeln ovan och byta ut de okända totalerna mot skattningar får vi följande uttryck för variansen.

$$\hat{V}(\hat{R}) = \hat{a}_1^2 \hat{V}(\hat{t}_y) + \hat{a}_2^2 \hat{V}(\hat{t}_x) + 2\hat{a}_1\hat{a}_2\hat{C}(\hat{t}_y, \hat{t}_x)$$

Den skattade kovariansen för \hat{t}_y och \hat{t}_x , $\hat{C}(\hat{t}_y, \hat{t}_x)$, ges av

$$\hat{C}(\hat{t}_y, \hat{t}_x) = \sum_{h=1}^H \frac{N_h^2}{m_h} \cdot \frac{1}{m_h - 1} \left\{ \sum_{k \in S_h} y_k x_k - \frac{1}{m_h} \sum_{k \in S_h} y_k \sum_{k \in S_h} x_k \right\} \left(1 - \frac{m_h}{N_h}\right)$$

och skattningar av varianserna för \hat{t}_y och \hat{t}_x av

$$\hat{V}(\hat{t}_z) = \sum_{h=1}^H \frac{N_h^2}{m_h - 1} \left(\frac{1}{m_h} - \frac{1}{N_h} \right) \left(\sum_{k=1}^{m_h} z_k^2 - \frac{(\sum_{k=1}^{m_h} z_k)^2}{m_h} \right)$$

med y och x istället för z .

N_h = antalet objekt i urvalsramen i stratum h

m_h = antal svarande i stratum h

s_h = urvalet från stratum h .

2.7.3 Skattningsförfarande för tillförlitlighet

Skattningar baseras på urvalsinformation och kan därför avvika från populationsstorheterna.

Statistikens urvalssäkerhet beräknas med hjälp av standardavvikelse och presenteras som 95-procentiga konfidensintervall enligt.

$$\text{Punktskattning} \pm 1,96 * (\text{skattning av estimatorns medelfel})$$

2.7.4 Röjandekontroll

Röjanderisken i Hyror i bostadslägenheter bedöms som liten då det är en urvalsundersökning. Dessutom finns det ett bortfall i undersökningen vilket ytterligare minskar risken för röjande. Värden som baseras på färre än 20 observationer eller värden med mycket breda konfidensintervall undertrycks (redovisas inte i statistiken). Även om undertryckningen inte görs för att undvika röjande bidrar det ytterligare till en minskad risk för röjande. Ytterligare åtgärder för att minska risken för röjande anses inte nödvändiga.

3 Genomförande

3.1 Kvantitativ information

Ramen bestod av 1 450 859 lägenheter. I urvalet var det 15 337 lägenheter. Av lägenheterna har 15% beräknats med schablon och 3% har fått något värde imputerat, se 2.5 beräkningar. År 2018 uppgick det ovägda objektbortfallet till 8,0%. Det vägda objektbortfallet uppgick till 8,4%.

3.2 Avvikelser från undersökningsdesignen

Inga avvikelser har gjorts.