

Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus 2015

BO0303

I denna beskrivning redovisas först allmänna uppgifter om undersökningen samt dess syfte och historik. Därefter redovisas undersökningens innehåll och tillförlitlighet samt hur den genomförs och hur man kan ta del av resultaten. Genom att klicka på en rubrik i innehållsförteckningen kommer man direkt till aktuellt avsnitt.

Innehållsförteckning

| | | |
|----------|--|----------|
| A | Allmänna uppgifter | 3 |
| A.1 | Ämnesområde | 3 |
| A.2 | Statistikområde | 3 |
| A.3 | SOS-klassificering | 3 |
| A.4 | Statistikansvarig | 3 |
| A.5 | Statistikproducent | 3 |
| A.6 | Uppgiftsskyldighet | 3 |
| A.7 | Sekretess och regler för behandling av personuppgifter | 3 |
| A.8 | Gallringsföreskrifter | 4 |
| A.9 | EU-reglering | 4 |
| A.10 | Syfte och historik | 4 |
| A.11 | Statistikanvändning | 4 |
| A.12 | Uppläggning och genomförande | 4 |
| A.13 | Internationell rapportering | 4 |
| A.14 | Planerade förändringar i kommande undersökningar | 4 |
| B | Kvalitetsdeklaration | 5 |
| B.0 | Inledning | 5 |
| B.1 | Innehåll | 5 |
| 1.1 | Statistiska målstorheter | 5 |
| 1.1.1 | Objekt och population | 5 |
| 1.1.2 | Variabler | 5 |
| 1.1.3 | Statistiska mått | 6 |
| 1.1.4 | Redovisningsgrupper | 6 |
| 1.1.5 | Referenstider | 7 |
| 1.2 | Fullständighet | 7 |
| B.2 | Tillförlitlighet | 7 |
| 2.1 | Tillförlitlighet totalt | 7 |
| 2.2 | Osäkerhetskällor | 7 |
| 2.2.1 | Urval | 7 |
| 2.2.2 | Ramtäckning | 8 |
| 2.2.3 | Mätning | 8 |
| 2.2.4 | Svarsbortfall | 9 |
| 2.2.5 | Bearbetning | 9 |
| 2.2.6 | Modellantaganden | 10 |
| 2.3 | Redovisning av osäkerhetsmått | 10 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| <i>B.3</i> | <i>Aktualitet</i> | <i>10</i> |
| 3.1 | Frekvens | 10 |
| 3.2 | Framställningstid | 10 |
| 3.3 | Punktlighet | 10 |
| <i>B.4</i> | <i>Jämförbarhet och sam användbarhet</i> | <i>10</i> |
| 4.1 | Jämförbarhet över tiden | 10 |
| 4.2 | Jämförbarhet mellan grupper | 11 |
| 4.3 | Sam användbarhet med annan statistik | 11 |
| <i>B.5</i> | <i>Tillgänglighet och förståelighet</i> | <i>11</i> |
| 5.1 | Spridningsformer | 11 |
| 5.2 | Presentation | 12 |
| 5.3 | Dokumentation | 12 |
| 5.4 | Tillgång till primärmaterial | 12 |
| 5.5 | Uppl ynningstjänster | 12 |

A Allmänna uppgifter

A.1 Ämnesområde

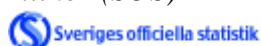
Ämnesområde: Boende, byggande och bebyggelse

A.2 Statistikområde

Statistikområde: Intäkter, kostnader och outhyr i flerbostadshus

A.3 SOS-klassificering

Tillhör (SOS) Ja



För undersökningar som ingår i Sveriges officiella statistik gäller särskilda regler när det gäller kvalitet och tillgänglighet, se Förordningen om den officiella statistiken (2001:100).

A.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån, SCB
Postadress: Box 24 300, 104 51 Stockholm
Besöksadress:
Kontaktperson: Johannes Johansson
Telefon: 08-506 940 88
Telefax: 08-506 949 88
E-post: fornamn.efternamn@scb.se

A.5 Statistikproducent

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån, SCB
Postadress: Box 24 300, 104 51 Stockholm
Besöksadress:
Kontaktperson: Johannes Johansson
Telefon: 08-506 940 88
Telefax: 08-506 949 88
E-post: fornamn.efternamn@scb.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet föreligger enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001: 99) och SCB-FS 2009:21.

A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). 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.

A.8 Gallringsföreskrifter

Mikrodata sparas i regel i minst 10 år.

A.9 EU-reglering

Saknas.

A.10 Syfte och historik

Undersökningens huvudsyfte är att belysa antalet outhyrda lägenheter som är lediga till uthyrning. Statistiken ska också belysa antalet övriga outhyrda lägenheter (och anledning till att de är outhyrda) samt även lägenhetsbeståndets struktur.

Undersökningen om outhyrda lägenheter har genomförts av SCB sedan 1976. Tidigare producerades en mer begränsad statistik av dåvarande Bostadsstyrelsen. Från och med år 2004 genomförs undersökningen 1 gång per år med mättdpunkt den 1 september. För närvarande genomförs undersökningen vartannat år.

A.11 Statistikanvändning

Statistiken används inom olika departement och Boverket för analyser och underlag vid beslut i bostadsfrågor. Vidare används den av byggföretag, fastighetsägare och fastighetsförvaltande företag, politiska partier och intresseorganisationer så som hyresgästföreningar, fackföreningar, fastighetsägarföreningar och liknande. Användarrådet för statistik över mark och bebyggelse svarar för användarrepresentationen. I rådet sitter ämnesområdets största användare med t.ex. Boverket, Sveriges Byggindustrier och SABO.

Samtliga ledamöter och minnesanteckningar från tidigare möten finns här:

<http://www.scb.se/sv/Om-SCB/Verksamhet/Rad-och-namnder/Anvandarrad/Anvandarradet-for-statistik-over-mark-och-bebyggelse/>

A.12 Uppläggnig och genomförande

Uppgifterna samlas in genom ett webbfrågeformulär med möjlighet att svara via postenkät. Frågeformulär sänds ut i augusti och uppföljs av skriftlig påminnelse. I slutskedet av undersökningen inhämtas uppgifter per telefon. Fastighetsägaren/förvaltaren lämnar uppgifter om lägenheternas ålder och sammansättning, antalet outhyrda lägenheter och orsak till att dessa är outhyrda. Undersökningen presenteras i mitten av december för mättdpunkten den 1 september.

A.13 Internationell rapportering

Ingen internationell rapportering.

A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Inga förändringar är planerade i kommande undersökningar.

B Kvalitetsdeklaration

B.0 Inledning

Undersökningen belyser antalet outhyrda lägenheter som är lediga till uthyrning samt antalet övriga outhyrda lägenheter och anledningen till att de är outhyrda. Undersökningen omfattar samtliga allmännyttiga bostadsföretag samt ett urval av privatägda fastigheter.

B.1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

De statistiska målstorheterna i undersökningen är:

- Antal lägenheter i beståndet
- Antal outhyrda och därav till uthyrning lediga lägenheter
- Andel outhyrda lägenheter som kvoten av antal outhyrda lägenheter och antalet lägenheter i beståndet

1.1.1 Objekt och population

Målpopulationen utgörs av bostadslägenheter med hyresrätt i flerbostadshus som upplåts på öppna marknaden. Med flerbostadshus avses hus med minst tre bostadslägenheter. Med öppna marknaden avses att det ska vara möjligt för gemene man att hyra lägenheten. Det vill säga, det ska inte finnas några restriktioner på vilka som får hyra lägenheten. Exempel på bostäder som inte upplåts på öppna marknaden är specialbostäder, s.k. kategoriboende såsom service-, personal- och studentbostäder. Möblerade och subventionerade lägenheter tillhör inte heller populationen.

Undersökningsobjekt är taxeringsenhet för privatägda fastigheter och bostadsföretag eller stiftelse för den allmännyttiga delen.

I urvalsramen för privatägda fastigheter ingår nybyggnation t.o.m. 31 december 2013. För allmännyttiga bostadsföretag ingår fastigheter färdigställda t.o.m. augusti 2015.

1.1.2 Variabler

Nedan listas aktuella undersökningsvariabler:

Antalet bostadslägenheter

Antalet outhyrda bostadslägenheter

Orsak till att bostadslägenheten är outhyrd

- lediga till uthyrning
- under reparation eller ombyggnad
- utrymda p.g.a. förestående rivning
- annan orsak

Bostadslägenhet är en bostad som är avsedd för ett enskilt hushåll och som ur byggnadsteknisk synpunkt är avskild från andra bostäder. S.k. lokallägenheter, dvs. lägenheter som inte är avsedda för bostadsändamål, omfattas inte av undersökningen.

1.1.3 Statistiska mått

Statistiska mått är summor och andelar. Statistikens urvalssäkerhet beräknas med hjälp av skattade medelfel och presenteras som 95-procentiga konfidensintervall.

1.1.4 Redovisningsgrupper

Nybyggnadsår

- 1940
- 1941-1965
- 1966-1975
- 1976-1985
- 1986-1995
- 1996-

Lägenhetstyp

- 1 rum och kök
- 2 rum och kök
- 3 rum och kök
- 4 rum och kök
- 5 rum och kök eller större
- övriga lägenheter (t.ex. 1 rum, 1 kök, 1 rum med kokvrå, 2 rum).

Ägarkategori

- Privatägd (Enskilda fysiska eller juridiska personer)
- Allmännyttiga bostadsföretag

Region

- Stor-Stockholm
- Stor-Göteborg
- Övriga kommuner med > 75 000 invånare
- Övriga kommuner ≤ 75 000 invånare

För allmännyttiga bostadsföretag sker dessutom en läns- och kommunvis redovisning.

Region

Stor-Stockholm=Stockholms län: Stockholm, Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö och Österåker.

Stor-Göteborg: Göteborg, Ale, Alingsås, Härryda, Kungsbacka, Kungälv,

Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö.

Kommuner med mer än 75 000 invånare (exkl. kommuner i storstadsområden);
Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

Kommuner med mindre än 75 000 invånare (exkl. kommuner i storstadsområden)

1.1.5 Referenstider

Mätningen avser läget den 1 september.

I urvalsramen för privatägda fastigheter ingår nybyggnation t.o.m. 31 december 2013. För allmännyttiga bostadsföretag ingår fastigheter färdigställda t.o.m. augusti 2015.

1.2. Fullständighet

Specialbostäder, Kooperativa hyresrätter eller hyreslägenheter i lokalhus ingår inte i undersökningen. Småhus ingår i den allmännyttiga delen men inte i den privata.

B.2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Undersökningens tillförlitlighet påverkas av ett antal olika felkällor. Nedan beskrivs hur några av dessa källor påverkat undersökningen. Tillförlitligheten totalt bedöms dock som god.

2.2 Osäkerhetskällor

Urvalsfel avseende privatägda flerbostadshus är en osäkerhetskälla. Mätfel i undersökningsresultaten kan förekomma, men kan inte kvantifieras. Det vägda bortfallet på 20,8 procent (18,4 ovägt) påverkar också osäkerheten.

2.2.1 Urval

Privatägda flerbostadshus väljs genom urval av taxeringsenheter. Urvalsramen har konstruerats utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister (FTR) 2014 som innehåller nybyggnation t.o.m. 31/12 2013. Urvalsmetoden är stratifierat urval med obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata. Stratifiering har skett efter tre variabler: nybyggnadsår, region och bostadsyta. Urvalet består av 4 421 taxeringsenheter.

Eftersom de allmännyttiga bostadsföretagen totalundersöks påverkas de inte av urvalsfel. För undersökning 2015 ingick 315 allmännyttiga bostadsföretag.

2.2.2 *Ramtäckning*

Rampopulationen består av 45 601 taxeringsenheter (ca 730 000 lägenheter) för de privatägda flerbostadshusen. Enbart taxeringsenheter med typkoderna 320 (Hyreshusenheter med huvudsakligen bostäder) och 321 (Hyreshusenheter med bostäder och lokaler) ingår i ramen. Typ av ägarkategori och juridisk ägandeform har också avgränsat ramen. De ägarkategorier som ingår är "Fysisk person", "Dödsbo", "Svenskt AB" och "Övriga" vilket anses motsvara privata fastighetsägare. Av de totalt 26 former av juridiskt ägande för de utvalda typkoderna och ägarkategorierna ingår 10 i ramen. Att övriga uteslutits beror på att de till största delen inte tillhör målpopulationen. Rampopulationen innehåller uppskattningsvis upp till 98 procent av den totala bostadsytan inom de aktuella ägarkategorierna.

För undersökningen 2015 har det nationella lägenhetsregistret för första gången kunna användas för att identifiera och ta bort specialbostäder direkt i urvalsramen. Detta är anledningen till att antalet taxeringsenheter minskat i ramen sedan 2013. Totalt försvann 8 471 taxeringsenheter från ramen.

Taxeringsenheter med en total bostadsyta mindre än 100 kvadratmeter har uteslutits ur ramen för de privatägda flerbostadshusen. Beslutet bygger på bearbetningar av tidigare undersökningar som påvisar en genomsnittlig bostadsyta på 65 kvadratmeter per lägenhet, vilket skulle betyda att antalet lägenheter bör vara färre än tre i dessa taxeringsenheter. Det kan dock vara så att ett fåtal flerbostadshus felaktigt uteslutits ur ramen, men den risken bedöms som liten.

En övertäckning på 2,5 procent har uppmärksamats i urvalet. Undertäckningen antas vara försumbar.

2.2.3 *Mätning*

Mätfel, som uppstår då lämnade uppgifter skiljer sig från faktiska uppgifter, kan uppkomma då respondenten inte minns de faktiska uppgifterna, missförstår frågan eller medvetet svarar felaktigt. För att försöka minimera mätfelen har frågeformuläret granskats av SCB:s mättekniska laboratorium. Några studier av mätfelens omfattning och storlek har inte genomförts.

Som mätinstrument används i huvudsak ett webbfrågeformulär. Formuläret för allmännyttan är betydligt mer omfattande än för den privata undersökningsdelen då uppgifter för hela företaget efterfrågas. Uppgifter om lägenhetsbeståndet finns förtryckta i frågeformuläret så uppgiftslämnaren endast behöver komplettera där ändringar har skett (t.ex. nybyggand, försäljningar och rivning). Uppgiftslämnaren kan på begäran få möjlighet att svara via ett pappersfrågeformulär.

Hur mätinstrumentet har använts beskrivs i dokumentationen av statistikens framtagning (SCBDOK). Där finns också mätinstrumentet återgivet i sin helhet i form av introduktionsbrev, frågeformulär, instruktioner och påminnelsebrev.

2.2.4 Svartsbortfall

Den del av undersökningen som avser de privatägda fastigheterna uppvisar ett vägt bortfall på 20,8 procent (18,4 ovägt). Samtliga allmännyttiga bostadsföretag har besvarat frågeformuläret.

Antagande görs om att objekten i bortfallet antar samma fördelning på undersökningsvariablerna som de svarade inom respektive stratum. Dessutom antas att övertäckningsobjekten har samma svarssannolikhet som objekten som tillhör målpopulationen.

Inget partiellt bortfall förekommer.

2.2.5 Bearbetning

De inkomna frågeformulären har registrerats elektroniskt via webbinsamlingen men även till en mindre del genom manuell dataregistrering. Samtliga Frågeformulär har genomgått maskinell och manuell granskning och logiska kontroller. Vid felaktigheter har uppgifter rättats/kompletterats i samråd med uppgiftslämnaren. Även kontroller på makronivå har genomförts.

För urvalsdelen används följande estimator för att beräkna punktskattningar och variansskattningar för totaler:

$$\hat{t}_d = \sum_{h=1}^H \frac{N_h}{m'_h} \sum_{k=1}^{m'_h} y_{dk}$$

$$\hat{V}(\hat{t}_d) = \sum_{h=1}^H \frac{N_h^2}{m'_h - 1} \left(\frac{1}{m'_h} - \frac{1}{N_h} \right) \left(\sum_{k=1}^{m'_h} y_{dk}^2 - \frac{\left(\sum_{k=1}^{m'_h} y_{dk} \right)^2}{m'_h} \right)$$

\hat{t}_d = den skattade totalen för redovisningsgrupp d.

N_h = antalet objekt i urvalsramen i stratum h

m'_h = antalet svarande objekt inklusive svarande övertäckningsobjekt i stratum h

$$y_{dk} = \begin{cases} y_k & \text{om objektet tillhör grupp d} \\ 0 & \text{annars} \end{cases}$$

$\hat{V}(\hat{t}_d)$ = den skattade variansen för totalen för redovisningsgrupp d.

Punktskattningar för andelar beräknas som kvoten mellan två totalskattningar:

$$\hat{R}_d = \frac{\hat{t}_{dy}}{\hat{t}_{dx}}$$

\hat{t}_{dy} = den skattade totalen för variabel y i redovisningsgrupp d.

\hat{t}_{dx} = den skattade totalen för variabel x i redovisningsgrupp d.

Låt

$$z_{dk} = (y_{dk} - \hat{R}_d x_{dk}) / \hat{t}_{dx}$$

Med ovanstående transformation kan den skattade variansen för \hat{R}_d beräknas som:

$$\hat{V}(\hat{R}_d) = \hat{V}(\hat{t}_{dz})$$

där $\hat{V}(\hat{t}_{dz})$ beräknas med samma formel som $\hat{V}(\hat{t}_d)$ ovan men med z i stället för y .

2.2.6 Modellantaganden

Inga.

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

I SM:et (Statistiskt meddelande) redovisas 95-procentiga konfidensintervall som mått på urvalsosäkerheten för privatägda fastigheter.

Undersökningen av outhyrda och lediga lägenheter försöker mäta en relativt ovanlig egenskap. Detta medför att andelsskattningarna i många fall blir mycket små. Eftersom urvalet samtidigt är av begränsad storlek är det många skattningar som inte kan antas komma från en normalfördelning. Detta i sin tur betyder att de redovisade intervallen troligen inte innebär 95 procents säkerhet.

B.3 Aktualitet

3.1 Frekvens

Från och med år 2004 genomförs undersökningen 1 gång per år avseende den 1 september. Från 2009 genomförs undersökningen vartannat år.

3.2 Framställningstid

Ca 3,5 månader.

3.3 Punktlighet

Publiceringen genomfördes enligt plan den 16 december.

B.4 Jämförbarhet och sammanvändbarhet

4.1 Jämförbarhet över tiden

För att säkerställa att 2015 års undersökning kan användas dels för tvärsnittsstudier, dels för att göra jämförelser med resultaten från 2013 års undersökning, har en ansats med roterande panel använts vid urvalsdragningen.

För att dra 2015 års urval användes en metodik som utnyttjar s.k. permanenta slumpstal. En fördel med denna metodik är att den på ett relativt enkelt sätt gör det möjligt att åstadkomma statistiskt kontrollerad urvalsrotation. Då metodiken innebär att man utnyttjar sannolikhetskalkyler på planeringsstadiet, tillåter den dock inte exakt kontroll av andelen objekt som kvarstår i urvalet mellan två tidpunkter.

Inför urvalsdragningen var målsättningen att 80 procent av de ca 4 400 objekt som ingick i urvalet 2013 och som inte tillhörde totalundersökningsstratum 2015 skulle ingå i urvalet till 2015 års undersökning. Efter urvalsdragningen visade det sig att ca 75 procent av dessa objekt ingick i 2013 års undersökning.

En anledning till att färre antal objekt än målsättningen kom med i urvalet även 2015 tros vara att många specialbostäder som var med förra året försvann redan i ramen i och med resningen med hjälp av lägenhetsregistret.

4.2 Jämförbarhet mellan grupper

Bostadsbeståndet som ägs av allmännyttiga bostadsföretag kan jämföras med de som avser det privatägda beståndet. Skattningarna för de privatägda fastigheterna är dock behäftade med urvalsfel vilket måste beaktas vid jämförelsen.

4.3 Samanvändbarhet med annan statistik

Urvalsramen för den privatägda undersökningsdelen konstrueras utifrån SCB:s Fastighetstaxeringsregister (FTR) och urvalsobjektet är taxeringsenheter. Fastighetstaxeringsstatistik publiceras årligen under www.scb.se/BO0601

Bostadsbestånd enligt undersökningen Outhyrda lägenheter i flerbostadshus publiceras utifrån undersökningens population och avgränsningar. Beståndet tas fram utifrån uppgifter om samtliga allmännyttiga bostadsbolags lägenhetsbestånd exklusive specialbostäder (ca 89 000 lägenheter). Även småhus (ca 37 000) ingår i den allmännyttiga delen. Den privatägda delen av beståndet är en uppräkningsnivå till populationsnivå utifrån ett urval. Här finns avgränsningar på ägarens juridiska form för att i största möjliga mån få bort specialbostäder. Även kooperativa hyresgästföreningar tas bort. Avgränsningar görs även på typkod i fastighetstaxeringsregistret för att få bort fastigheter med huvudsakligen lokaler. I både den allmännyttiga- och privatdelen tros ett mindre antal specialbostäder ändå finnas med.

Detta gör att det uppstår skillnader mot det bestånd som tas fram i undersökning jämfört med Bostadsbeståndet (www.scb.se/BO0104) som har det nationella lägenhetsregistret som källa. De största skillnaderna beror på exkluderingen av specialbostäder i undersökningen, hanteringen av lägenheter i s.k. övriga hus som är byggnader som inte i huvudsak är avsedda för bostadsändamål t.ex. lokalbyggnader eller samhällsfunktion.

B.5 Tillgänglighet och förståelighet

5.1 Spridningsformer

Resultaten publiceras på undersökningens sida www.scb.se/bo0303 samt i Statistikdatabasen ca 3,5 månader efter mättidpunkten. Även sammanfattande statistiktabell och diagram återfinns på denna sida.

En Statistiknyhet (Tidigare pressmeddelande) går ut i samband med publiceringen.

En sammanfattning av resultatet publiceras normalt i Byggindex (en månadstidning som ges ut gemensamt av Statistiska centralbyrån och Sveriges Byggindustrier).

5.2 Presentation

Statistiken redovisas i form av texter, tabeller och diagram

5.3 Dokumentation

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

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

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

Dokumentationerna finns på SCB:s webbplats, www.scb.se/BO0303

5.4 Tillgång till primärmaterial

Mikrodata avseende respektive undersökning finns lagrade i client/servermiljö. Mikrodata kan utlämnas för forsknings- eller statistikändamål efter särskild prövning. Specialbearbetningar utförs på uppdragsbasis.

5.5 Upplysningstjänster

Kontaktperson: Johannes Johansson, tfn: 08-506 940 88
e-post: fornamn.efternamn@scb.se