

KVALITETSDEKLARATION

Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus

Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

Statistikområde

Intäkter, kostnader och outhyrt i flerbostadshus

Produktkod

BO0303

Referenstid

1:a september 2017

Statistikens kvalitet	3
1 Relevans	3
1.1 Ändamål och informationsbehov	3
1.1.1 Statistikens ändamål	3
1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov	3
1.2 Statistikens innehåll	3
1.2.1 Objekt och population	3
1.2.2 Variabler	4
1.2.3 Statistiska mått	4
1.2.4 Redovisningsgrupper	4
1.2.5 Referenstider	4
2 Tillförlitlighet	5
2.1 Tillförlitlighet totalt	5
2.2 Osäkerhetskällor	5
2.2.1 Urval	5
2.2.2 Ramtäckning	5
2.2.3 Mätning	6
2.2.4 Bortfall	6
2.2.5 Bearbetning	7
2.2.6 Modellantaganden	8
2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig	8
3 Aktualitet och punktlighet	9
3.1 Framställningstid	9
3.2 Frekvens	9
3.3 Punktlighet	9
4 Tillgänglighet och tydlighet	9
4.1 Tillgång till statistiken	9
4.2 Möjlighet till ytterligare statistik	9
4.3 Presentation	9
4.4 Dokumentation	9
5 Jämförbarhet och sammanvändbarhet	9
5.1 Jämförbarhet över tid	9
5.2 Jämförbarhet mellan grupper	10
5.3 Sammanvändbarhet i övrigt	10
5.4 Numerisk överensstämmelse	10
Allmänna uppgifter	11
A Klassificeringen Sveriges officiella statistik	11
B Sekretess och personuppgiftsbehandling	11
C Bevarande och gallring	11
D Uppgiftsskyldighet	11
E EU-reglering och internationell rapportering	11
F Historik	11
G Kontaktuppgifter	11

Statistikens kvalitet

1 Relevans

1.1 Ändamål och informationsbehov

1.1.1 Statistikens ändamål

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.

1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov

Statistiken används inom olika departement och Boverket för analyser och underlag vid beslut i bostadsfrågor t.ex. bostadsbehovet. Resultatet används även av intresseorganisationer så som hyresgästföreningar, 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.

1.2 Statistikens innehåll

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

1.2.1 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.

Småhus upplåtna med hyresrätt ingår inte i den privata undersökningsdelen. Hyresrätter som ägs av bostadsrättsföreningar ingår heller inte i undersökningen. Annars stämmer målobjekten överens bra med observationsobjekten.

1.2.2 Variabler

Observationsvariablerna i undersökningen är:

- 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
- Nybyggnadsår
- Lägenhetstyp (Antal rum och kök)

Observationsvariablerna stämmer bra överens med intresse- och målvariablerna

1.2.3 Statistiska mått

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

1.2.4 Redovisningsgrupper

Statistiken redovisas efter ägare uppdelat på allmännyttiga bostadsföretag och privata ägare. Respektive kategori kan även delas upp på intervall för nybyggnadsår och olika lägenhetstyper (Antal rum och kök).

Regional redovisning görs även för Stor-Stockholm och Stor-Göteborg samt en gruppering för kommuner med över 75 000 invånare och en för kommuner med under 75 000 invånare

För den allmännyttiga ägargruppen redovisas statistiken även på läns- och kommunnivå.

1.2.5 Referenstider

Mätningen avser läget den 1 september 2017.

I urvalsramen för privatägda fastigheter ingår nybyggnation t.o.m. 31 december 2015. För allmännyttiga bostadsföretag ingår fastigheter färdigställda t.o.m. augusti 2017.

2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Undersökningens tillförlitlighet påverkas av ett antal olika felkällor. För undersökningsdelen av privata ägare baseras statistiken på ett urval. För en urvalsundersökning förekommer alltid en viss osäkerhet beroende på urvalsfelet. Nedan beskrivs hur några av dessa källor påverkat undersökningen. Tillförlitligheten totalt bedöms dock som helhet god.

2.2 Osäkerhetskällor

Urvalsfel avseende privatägda flerbostadshus är en osäkerhetskälla. Mätfel i undersökningsresultaten kan förekomma, men kan inte kvantifieras. Det vägda bortfallet på 19,6 procent (17,7 ovägt) påverkar också osäkerheten.

Partiellt bortfall förekommer inte.

2.2.1 Urval

Privatägda flerbostadshus väljs genom urval av taxeringsenheter. Urvalsramen har konstruerats utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister (FTR) 2016 som innehåller nybyggnation t.o.m. 31/12 2015. Urvalsmetoden är stratifierat urval med obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata. Stratifiering har skett efter tre variabler: nybyggnadsår, region och bostadsyta. Urvalet består av 4 429 taxeringsenheter.

För undersökning 2017 ingick 313 allmännyttiga bostadsföretag.

2.2.2 Ramtäckning

Ramen är konstruerad utifrån Fastighetstaxeringsregistret (FTR) 2016.

I tidigare årgångar har typkoderna **320 (Hyreshusenheter med huvudsakligen bostäder)** och **321 (Hyreshusenheter med bostäder och lokaler)** ingått i ramen.

I och med fastighetstaxeringen för år 2016 har Skatteverket ändrat på två typkoder för hyreshusenheter. Typkod 320 innehåller nu taxeringsenheter med bara bostäder och heter **320 Hyreshusenhet, bostäder**. Typkod 325 Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler heter nu **325 Hyreshusenhet, lokaler** och innehåller taxeringsenheter med bara lokaler. Detta gör att taxeringsenheter med både bostäder och lokaler flyttas från 320 och 325 till 321.

För att säkerställa att inte objekt som inte ingår i undersökningens population (Taxeringsenheter med i huvudsak lokaler) kommer med i ramen har kriteriet att taxeringsenhet måste innehålla minst 2 lägenheter och en bostadsarea på minst 100 m² används. Förändringarna leder till att något färre taxeringsenheter finns med i ramen än tidigare men antalet lägenheter är fler. Detta gör att antalsuppgifter för det skattade beståndet inte är helt jämförbara med tidigare år.

Rampopulationen är också avgränsad på de juridisk ägandeformer som motsvara privata fastighetsägare. De ägarformer som ingår är:

Fysiska personer (0)

Handels-, Kommandit- och Aktiebolag (31,41,42,49)

Ekonomiska- och Ideella föreningar (51,61,92,93)

Dödsbon (91)

Att övriga uteslutits beror på att de till största delen inte tillhör målpopulationen att upplåta hyreslägenheter på den öppna marknaden.

För undersökningen 2017 har det nationella lägenhetsregistret använts för att identifiera och ta bort specialbostäder direkt i urvalsramen. Detta ledde till att totalt 8 885 (239 000 lägenheter) taxeringsenheter försvann från ramen

Totalt innehåller rampopulationen 44 863 taxeringsenheter (ca 756 000 lägenheter) för de privatägda flerbostadshusen.

Undertäckningen består av lägenheter i flerbostadshus upplåtna med hyresrätt som inte finns med i ramen. Ett mindre antal lägenheter av detta slag kan finnas även för andra juridiska former men undertäckningen som helhet antas vara försumbar.

En övertäckning på 1,7 procent har uppmärksammats i urvalet. Detta är till största delen ombildningar till bostadsrättsföreningar som inträffat mellan referenstiden för FTR 2016 (1:a januari 2016) och mättidpunkten 1:a september 2017. Även några specialbostäder som inte blivit bortrensade från ramen bidrar också.

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. nybyggnad, försäljningar och rivning). Frågeformuläret finns återgivet i dokumentet [Statistikens framtagning](#).

2.2.4 Bortfall

Den del av undersökningen som avser de privatägda fastigheterna uppvisar ett vägt bortfall på 19,6 procent (17,7 ovägt). Samtliga allmännyttiga bostadsföretag har besvarat frågeformuläret.

Partiellt bortfall förekommer inte.

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 aggregeradnivå 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 .

Undersökningen av outhyrda och lediga lägenheter försöker mäta en relativt ovanlig egenskap (Outhyrda lägenheter). 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

2.2.6 Modellantaganden

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

2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig

Endast slutlig statistik redovisas. Ej aktuellt

3 Aktualitet och punktlighet

3.1 Framställningstid

Ca 3,5 månader.

3.2 Frekvens

Undersökningen genomförs vartannat år.

3.3 Punktlighet

Statistiken skulle ha publicerats enligt publiceringsplan för Sveriges officiella statistik den 14 december 2017 men försenades till den 21:a december.

4 Tillgänglighet och tydlighet

4.1 Tillgång till statistiken

Statistiken publiceras i Statistikdatabasen på SCB:s webbplats.

4.2 Möjlighet till ytterligare statistik

SCB utför på beställning specialbearbetningar av primärmaterial. Aidentifierade slutregister lagras och mikrodata kan utlämnas för forsknings- eller statistikändamål efter särskild prövning.

4.3 Presentation

Statistiken redovisas i form av statistiknyhet, tabeller och diagram.

4.4 Dokumentation

I detta dokument Kvalitetsdeklarationen beskrivs kvaliteten hos den redovisade statistiken. Framtagningen av statistiken och statistikregistret beskrivs i Statistikens framtagning (SCBDOK). Detaljerat innehållet i statistiken beskrivs i SCB:s mikrodataregister (MetaPlus). Dokumentationerna finns på SCB:s webbplats, www.scb.se/bo0303

5 Jämförbarhet och sammanvändbarhet

5.1 Jämförbarhet över tid

För att säkerställa att 2017 års undersökning kan användas dels för tvärsnittsstudier, dels för att göra jämförelser med resultaten från 2015 års undersökning, har en ansats med roterande panel använts vid urvalsdragningen. För att dra 2017 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 4 421 objekt som ingick i urvalet 2015 och som inte tillhörde totalundersökningsstratum 2017 skulle ingå i urvalet till 2017 års undersökning. Efter urvalsdragningen visade det sig att ca 76 procent av dessa objekt ingick i 2015 års undersökning.

I och med de förändringar i typkoder i fastighetstaxeringsregistret som beskrivs under 2.2.2 så ingår ett större antal lägenheter i ramen än året innan. Det gör att uppgifter om antal lägenheter i beståndet och antalet outhyrda lägenheter inte är helt jämförbart med tidigare år.

Undersökningen har tidigare genomförts en eller två gånger om året men genomförs sedan 2009 endast vartannat år.

5.2 Jämförbarhet mellan grupper

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

5.3 Samanvändbarhet i övrigt

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 90 000 lägenheter). Även småhus (ca 37 600) 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 privata delen tros ett mindre antal specialbostäder ändå finnas med

5.4 Numerisk överensstämmelse

Allmännyttiga bostadsföretag totalundersöks medan de privat ägda undersöks med hjälp av ett urval och är därför behäftade med urvalssäkerhet och redovisas med ett 95

Allmänna uppgifter

A Klassificeringen Sveriges officiella statistik

Statistik ingår i Sveriges officiella statistik (SOS) och då gäller särskilda regler för kvalitet och tillgänglighet, se lagen ([2001:99](#)) och förordningen ([2001:100](#)) om den officiella statistiken samt Statistiska centralbyråns föreskrifter (SCB-FS [2016:17](#)) om kvalitet för den officiella statistiken.

B Sekretess och personuppgiftsbehandling

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

För att skydda enskilda personers eller företags sekretessreglerade uppgifter säkerställs att de inte kan röjas direkt eller indirekt i den statistiken som offentliggörs.

Vid behandling av personuppgifter, dvs. information som direkt eller indirekt kan hänföras till en person som är i livet, gäller lagen ([2001:99](#)) och förordningen ([2001:100](#)) om den officiella statistiken samt personuppgiftslagen ([1998:204](#)).

C Bevarande och gallring

Mikrodata sparas i regel i minst 10 år.

D Uppgiftsskyldighet

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

E EU-reglering och internationell rapportering

EU-reglering finns inte.

F Historik

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 mättidpunkt den 1 september. För närvarande genomförs undersökningen vartannat år.

G Kontaktuppgifter

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