

STATISTIKENS FRAMSTÄLLNING

Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus

Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

Statistikområde

Intäkter, kostnader och outhyrt i flerbostadshus

Produktkod

BO0303

Referenstid

1:a september 2017

Kontaktuppgifter

Statistikansvarig myndighet	Statistiska centralbyrån
Kontaktinformation	Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus
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)	5
2.4	Insamlingsförfarande.....	5
2.4.1	Datainsamlingsmetoder	5
2.4.2	Mätning.....	5
2.4.3	Bortfallsuppföljning	6
2.5	Bearbetningar.....	6
2.6	Granskning.....	6
2.6.1	Granskning under insamlingen	6
2.6.2	Granskning av mikrodata	6
2.6.3	Granskning av makrodata	6
2.6.4	Granskning av redovisning	7
2.7	Skattningsförfarande	7
2.7.1	Principer och antaganden	7
2.7.2	Skattningsförfarande för målstorheter.....	7
2.7.3	Skattningsförfarande för tillförlitlighet.....	8
2.7.4	Röjandekontroll	9
3	Genomförande	9
3.1	Kvantitativ information.....	9
3.2	Avvikelser från undersökningsdesignen	9
	Bilaga 1	10

1 Statistikens sammanhang

Undersökningens huvudsyfte är att belysa antalet outhyrda lägenheter och därav lediga till uthyrning. Statistiken ska också belysa antalet övriga outhyrda lägenheter och anledning till att de är outhyrda.

Undersökningen ligger under ämnesområdet Boende, byggande och bebyggelse och en närliggande undersökning är "Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter" som bl.a. redovisar motsvarande uthyrningssituation i nyproducerade lägenheter. Men även Hyror i bostadslägenheter och Intäkts- och kostnadsundersökningen under samma ämnesområde har beröringspunkter.

I detta dokument beskrivs upplägg och genomförande av den undersökning som resulterar i statistik om Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus. Läs om statistikens kvalitet under rubriken dokumentation på produktsidan www.scb.se/BO0303

2 Undersökningsdesign

2.1 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

2.2 Ramförfarande

För privatägda är urvalsramen konstruerad utifrån Fastighetstaxeringsregistret (FTR) och undersökningsobjektet är taxeringsenheter.

FTR framställs och används av Skatteverket för taxeringen av skattepliktiga fastigheter. SCB publicerar även årligen statistik utifrån FTR. Mer information om registret och statistiken finns under rubriken dokumentation på FTRs [produktsida](#).

Enbart taxeringsenheter med typkoderna 320 (Hyreshusenhet, bostäder) och 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler) ingår i ramen.

De juridiska ägarformer som ingår i ramen är:

Fysiska personer (0)

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

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

Dödsbon (91)

Endast taxeringsenheter med minst 3 lägenheter ingår.

Det nationella lägenhetsregistret har använts för att identifiera och ta bort specialbostäder direkt i urvalsramen. för de privatägda flerbostadshusen.

Kontaktvägen till uppgiftskällorna är adressuppgifter till den taxerade ägaren i FTR.

Allmännyttan totalundersöks och SCB:s lista på allmännyttiga bostadsföretag används för att identifiera företagen. Listan framställs årligen med hjälp av länsstyrelserna och innehåller företag som tidigare godkänts som allmännyttigt bostadsföretag av en länsstyrelse.

Undersökningsobjekten är företag och endast de företag som äger bostäder tas med i undersökningen.

2.3 Förfaranden för urval och uteslutning

2.3.1 Urvalsförfarande

Urvalsmetoden är stratifierat urval med obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata. Stratifiering har skett efter tre variabler (nybyggnadsår, region och bostadsyta) och bildar totalt 94 stratum. Från varje stratum dras ett obundet slumpmässigt urval

För att säkerställa att undersökningen kan användas för tvärsnittsstudier men även för jämförelser mot tidigare år har en ansats med s.k. permanenta slumpstal använts vid urvalsdragningen. Målbilden är att ca 80 % av taxeringsenheterna som var med i föregående mätperiods urval ska vara med även i det aktuella årets urval, 20 % ska alltså bytas ut mellan åren. Då metodiken innebär att man utnyttjar sannolikhetskalkyler på planeringsstadiet, tillåter den dock inte exakt kontroll av andelen objekt som roteras i urvalet mellan två tidpunkter. Urvalet sker utan återläggning

Allmännyttiga företag totalundersöks

2.3.2 Uteslutning från insamling (cut-off)

Ej aktuellt

2.4 Insamlingsförfarande

2.4.1 Datainsamlingsmetoder

Statistiken samlas in direkt från fastighetsägaren (Privata och allmännyttiga) eller förvaltare som lämnar uppgifter om outhyrda lägenheter på den efterfrågade taxeringsenheten.

Nybyggnadsår och regioner (Län och kommun) hämtas direkt från FTR.

Lägenhets utformning med avseende på rumsantal och kök hämtas där det är möjligt från lägenhetsregistret men i ett fåtal fall där uppgifter saknas efterfrågas även dessa från fastighetsägaren.

Direktinsamling sker via webbformulär till den taxerade ägaren med möjlighet att lämna på pappersformulär vid önskemål. Missiv med inloggning skickas ut så att det kommer till uppgiftslämnaren 1:a september vilket är mätdatumet.

För pappersformuläret se [bilaga 1](#)

Vid önskemål från ägaren kan förfrågan gå ut till en förvaltare istället

2.4.2 Mätning

Uppgifterna samlas in genom webben med möjlighet att svara via pappersfrågeformulär. Inloggning till webbformuläret sänds ut i augusti så uppgiftslämnarna har det till handa den 1:a september. En skriftlig påminnelse går ut ca 3 veckor senare. En andra påminnelse går sedan ut med pappersformulär.

Antal lägenheter och dess fördelning efter typ på taxeringsenheten är förtryckt i frågeformuläret. Uppgiftslämnaren anger hur många av dem som var lediga till uthyrning det aktuella mätdatumet men även antalet outhyrda men ej tillgängliga för uthyrning anges.

För allmännyttiga företag är istället för uppgifter om beståndet från lägenhetsregister förtryckta, uppgifter från förra årets insamlingsomgång förtryckta. Uppgiftslämnaren får sedan utifrån dessa komplettera utefter förändringar i beståndet (Nybyggnad, försäljningar osv.)

Närmare beskrivning av variabler finns under undersökningen här:

<https://www.h6.scb.se/metadata>

2.4.3 Bortfallsuppföljning

Två påminnelser går ut , den andra med pappersformulär.

Allmännyttiga företag påminnes även per telefon om det behövs för att få in samtliga företag.

Löpande uppföljning av svarsfrekvensen sker under insamlingsomgången men ingen vidare uppföljning av bortfallet utöver ordinarie påminnelser har bedömts som nödvändiga under årets omgång.

2.5 Bearbetningar

Viss kompletterande data för nybyggnadsår, lägenhetstyper och regioner hämtas från register. Se 2.4.1

Antagande görs i skattningsförfarandet om att objekten i bortfallet antar samma fördelning på undersökningsvariablerna som de svarade inom respektive stratum.

Inget partiellt bortfall förekommer

För skattningsförfarande se 2.7

2.6 Granskning

Ett antal olika typer av kontroller görs vid olika tillfällen under statistikproduktionsprocessen för att säkerställa korrekt data och god kvalitet.

2.6.1 Granskning under insamlingen

Ett antal kontroller av logisk karaktär finns redan i webbformuläret för att redan där hjälpa uppgiftslämnaren att ge korrekta uppgifter.

Exempel på dessa är:

- Antalet lägenheter på taxeringsenheten eller i företagets bestånd får inte vara färre än antalet outhyrda,
- Antalet lediga till uthyrning kan inte vara fler än totala antalet outhyrda

2.6.2 Granskning av mikrodata

I granskningen av mikrodata görs utöver logiska kontroller (Se 2.6.1) även rimlighetskontroller av inkommen data. Exempel på detta är:

- Antalet lägenheter i förhållande till den totala bostadsarean
- Lägenheter under renovering jämfört med byggåret

Alla misstänkta fel kontrolleras.

2.6.3 Granskning av makrodata

På makronivå granskas och jämförs aggregerad data även över tid och mot andra undersökningar och källor.

Exempel på detta är:

- Beståndet av lägenheter enligt outhyrda undersökningen jämförs med undersökningen Bostadsbeståndet
- Antalet lediga, outhyrda och beståndet stäms av mot tidigare årgångar.
- Totaler och deltoaler jämförs mellan redovisningsgrupper

2.6.4 Granskning av redovisning

Uppgifter som ska publiceras i Statistikdatabasen granskas i en interndatabas innan offentliggörande.

Uppgifterna kontrolleras sedan även efter publicering på hemsidan.

2.7 Skattningsförfarande

Stratum (2.2) för den privata delen är designade för att motsvara beståndet av hyresrätter med avseende på ålder, storlek och regioner. Stratum räknas upp till populationsnivå med en vikt som är omvänt proportionerlig av antalet svar i stratomet i förhållande till antalet objekt i stratomet Se (Se 2.7.2).

2.7.1 Principer och antaganden

Resultaten från undersökningen är skattningar av populationsstorheter. Skattningarna är baserade på urvalsinformation och kan därför avvika en del från populationsstorheterna. Dessa avvikelser benämns urvalsfel.

Antagande görs i skattningsförfarandet om att objekten i bortfallet antar samma fördelning på undersökningsvariablerna som de svarade inom respektive stratum.

2.7.2 Skattningsförfarande för målstorheter

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 .

2.7.3 Skattningsförfarande för tillförlitlighet

Statistikens urvalssäkerhet beräknas med hjälp av standardavvikelse och presenteras som 95-procentiga konfidensintervall. Beräkningen genomförs enligt 2.7.2.

2.7.4 Röjandekontroll

Ingen röjandekontroll har gjorts

Uppgifter för privatägda fastighetsägare redovisas på en väldigt grov nivå (Två storstadsområden samt grupperingar av kommuner med över och under 75000 invånare) och ingen röjanderisk av enskilda objekt finns.

För allmännyttiga bostadsföretag finns i enstaka kommuner med ett mindre bestånd av allmännyttiga lägenheter en risk att enskilda lägenheter kan röjas.

3 Genomförande

3.1 Kvantitativ information

Populationen består av ca 1,5 miljoner lägenheter upplåtna med hyresrätt i flerbostadshus samt småhus upplåtna med hyresrätt ägda av allmännyttiga bostadsföretag.

Rampopulationen uppgår till ca 756 000 lägenheter (44 863 taxeringsenheter) för de privatägda flerbostadshusen och ca 740 000 lägenheter (inkl. småhus) ägda av allmännyttiga bostadsföretag.

Urvalet består i sin tur av 4 429 taxeringsenheter med enligt FTR totalt 194 525 lägenheter och samtliga allmännyttiga bostadsföretag.

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

En övertäckning på 1,7 procent har uppmärksamats.

3.2 Avvikelser från undersökningsdesignen

Undersökningen har genomförts enligt plan

2018-02-21

Bilaga 1

Mätinstrument. Pappersfrågeformulär privata:

Här lämnade uppgifter är sekretesskyddade enligt 24 kap 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Uppgiftsskyddighet föreligger enligt lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken. Samråd har skett med Näringslivets Regelnämnd (NNR).

Idnr:

Antal bostadslägenheter och antal outhyrda Privata

Antal bostadslägenheter och antal outhyrda

Skicka in efterfrågade uppgifter **snarast** i bifogat svarskuvert eller logga in på www.insamling.scb.se

Användarid:

Lösenord:

<table border="1"> <tr> <td>Taxeringsenhetsnummer</td> <td>Bostadsarea (BOA)</td> <td colspan="2">Taxeringsvärde i 1 000-tal kr</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fastighetsbeteckning(ar)</td> <td colspan="2">Kommun</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nybyggnadsår</td> <td>Värdeår</td> <td>SCB-kod</td> </tr> </table>	Taxeringsenhetsnummer	Bostadsarea (BOA)	Taxeringsvärde i 1 000-tal kr		Fastighetsbeteckning(ar)		Kommun			Nybyggnadsår	Värdeår	SCB-kod	Antal bostadslägenheter och ledig till uthyrning		
Taxeringsenhetsnummer	Bostadsarea (BOA)	Taxeringsvärde i 1 000-tal kr													
Fastighetsbeteckning(ar)		Kommun													
	Nybyggnadsår	Värdeår	SCB-kod												
Lägenhetstyp	1. Hur fördelar sig lägenheterna efter storlek på fastigheten? <i>Kontrollera här om antalet lägenheter på fastigheten fördelade efter storlek stämmer. Om inga förtryckta uppgifter finns, fyll i uppgifter om antal lägenheter.</i>		2. Var någon bostadslägenhet ledig till uthyrning den ? <input type="checkbox"/> Ja → <i>Fördela nedan efter storlek</i> <input type="checkbox"/> Nej → <i>Gå till fråga 3</i>												
1 rum och kök	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												
2 rum och kök	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												
3 rum och kök	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												
4 rum och kök	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												
5 rum och kök eller större	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												
Övriga (t.ex. lägenheter utan kök eller med kokvrå)	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												
Totalt för samtliga lägenhetstyper	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st	<input type="text"/> st												

3. Fanns det därutöver några bostadslägenheter som var outhyrda men ej lediga till uthyrning den ?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej → <i>Fyll i kontaktperson och skicka till SCB</i>
4. Hur många lägenheter var outhyrda men ej lediga till uthyrning ? <i>Fördela antalet efter orsak:</i>		
Reparation eller ombyggnad	<input style="width: 40px;" type="text"/>	st
Förestående rivning	<input style="width: 40px;" type="text"/>	st
Annan orsak	<input style="width: 40px;" type="text"/>	st
Totalt	<input style="width: 40px;" type="text"/>	st
Kommentarer		
Ägare		
Förvaltare Anges om blanketten i fortsättningen ska skickas direkt till förvaltaren.		
Hur lång tid tog det att ta fram uppgifterna och besvara blanketten?*		<input style="width: 60px;" type="text"/> Minuter
*Frivillig uppgift		

Kontaktperson

Datum	Namn		
Telefon dagtid	Telefon kvällstid	Mobiltelefon	Fax
E-post			

Tack för er medverkan!

2018-02-21

Mätinstrument. Pappersfrågeformulär Allmännyttiga bostadsföretag:

3. Hur många lägenheter var outhyrd men ej lediga till uthyrning den ?
 Här redovisas de outhyrd lägenheter som av olika skäl (reparation/ombyggnad, förestående rivning eller annat) inte var lediga till uthyrning.

Nybyggnadsår	Uthyrd p.g. reparation eller ombyggnad	Uthyrd p.g. förestående rivning	Uthyrd p.g.a. annan orsak
-1940	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI
1941-50	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI
1951-60	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI
1961-65	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI
1966-70	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI
1971-75	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI
1976-80	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI
1981-85	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI
1986-90	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI
1991-95	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI
1996-00	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI
2001-15	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI
Jan 2016 – aug 2017	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI
Totalt	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI	<input type="text"/> SI

Kommentarer

Hur lång tid tog det att ta fram uppgifterna och besvara blanketten? minuter
 *Frittilllig uppgift

Tack för er medverkan!

Här använde uppgifter är redovisningsår 2017. Den 24 sep 8 8:00
 Statistikcentralbyråns webbplats har uppdaterats med de senaste
 data. För mer information om data och metodik, se www.scb.se
 eller kontakta statistikens kundtjänst på telefon 08-773 88 00 eller
 e-post statistik@scb.se. Statistikcentralbyråns webbplats är
 tillgänglig för personer med funktionsnedsättning.

**Antal bostadslägenheter och antal outhyrd
 allmännyttiga bostadsföretag**

Antal bostadslägenheter och
 antal outhyrd

Användarid:
 Lösenord:

Skicka in efterfrågade uppgifter
 i digitalt svarskvett eller logga in på www.insamling.scb.se

Kontaktperson

Datum	Namn		
Telefon sagid	Telefon tvärsid	Mobilefon	Fax
E-post			



Statistiska centralbyrån
 Box 24 300
 104 51 STOCKHOLM

Postadress
 RMBF
 Box 24 300
 104 51 STOCKHOLM

Kontaktperson
 Eva Kristoffersson
 Johannes Johansson

Telefon
 010-479 45 70

E-post
outhyrd@scb.se

