

STATISTIKENS FRAMSTÄLLNING

Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter

Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

Statistikområde

Bostads- och hyresuppgifter

Produktkod

BO0404

Referenstid

År 2018

Kontaktuppgifter

Statistikansvarig myndighet	Statistiska centralbyrån
Kontaktinformation	Tommy Lindkvist
E-post	tommy.lindkvist@scb.se
Telefon	010-479 47 26

Innehåll

1	Statistikens sammanhang.....	3
2	Undersökningsdesign	3
2.1	Målstorheter	3
2.2	Ramförfarande	3
2.3	Förfaranden för urval och uteslutning	4
2.4	Insamlingsförfarande.....	4
2.4.1	Datainsamlingsmetoder	4
2.4.2	Mätning.....	5
2.4.3	Bortfallsuppföljning.....	5
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	7
2.6.4	Granskning av redovisning	7
2.7	Skattningsförfarande	7
2.7.1	Principer och antaganden	7
2.7.2	Skattningsförfarande för målstorheter.....	8
2.7.3	Skattningsförfarande för tillförlitlighet.....	8
2.7.4	Röjandekontroll	8
3	Genomförande	9
3.1	Kvantitativ information.....	9
3.2	Avvikelser från undersökningsdesignen	9

1 Statistikens sammanhang

Boende kostnader är en stor kostnadsutgift för de flesta hushåll. Det är därför av stor relevans för många att kunna följa kostnadsutvecklingen över tid för just boende. Inom statistikområdet "bostads och hyresuppgifter" på SCB återfinns två olika statistikprodukter med egen insamling som inte ger upphov till några fler statistikprodukter, dels "hyror i bostäder" (HIB) som syftar till att ge en bild över utvecklingen av hyror i bostadsbeståndet dels "avgifter/hyror i nyproducerade bostäder" som har till uppgift att ge en bild över hyror men även avgift och insats i nyproducerade bostäder. Undersökningen består av ett frågeformulär med frågor som skickas ut till ägaren/byggherren.

För mer information om "hyror i bostäder" [[klicka här](#)]

Den sistnämnda undersökningen genomförs genom att byggherrar som genomfört nyproduktion under året får fylla i ett frågeformulär men bland annat uppgifter om lägenheternas antal storlek hyra m.m.

Kvalitetsdeklaration för avgifter/hyror i nyproducerade bostäder återfinns här <http://www.scb.se/BO0404>

2 Undersökningsdesign

2.1 Målstorheter

De målstorheter som redovisas är antalet lägenheter som SCB erhållit frågeformulärssvar. ifrån, Bostadsyta per lägenhet, Hyra/avgift per lägenhet, Hyra/avgift per kvm, Insats per lägenhet, insats per kvm och outhyrda/osålda lägenheter.

2.2 Ramförfarande

Sveriges kommuner rapporterar fortlöpande in sina bygglov till SCB. Det är utifrån denna insamling som SCB gör statistik om nyproduktion av bostäder.

De under referensåret färdigställda fastigheterna utgör den yttre rampopulationen. Den består av det register som sammanställs av de bygglovsuppgifter som kommunerna rapporterat in till SCB. Den avgränsas sedan ytterligare och innebär att undersökningen inte täcker alla nybyggda fastigheter/lägenheter.

Från den yttre ramen avgränsas sedan populationen till att bestå av samtliga under ett kalenderår färdigställda bostadslägenheter i flerbostadshus och i småhus med bostadsrätt eller hyresrätt.

Fastigheter upplåttna med äganderätt ingår således inte i statistiken. Specialbostäderna har uteslutits ur populationen från och med 2008 års statistik.

Objekten är de fastigheter som färdigställts under undersökningsåret på en angiven fastighetsbeteckning av en viss byggherre. Den som får i uppgift att besvara SCB:s frågeformulär är nuvarande ägare till fastigheten. Det innebär i en del fall att nuvarande ägare kontaktar/tar hjälp av tidigare ägare om bytet skett i närtid.

2.3 Förfaranden för urval och utslutning

Inget urval och ingen utslutning förekommer i denna undersökning.

2.4 Insamlingsförfarande

2.4.1 Datainsamlingsmetoder

Undersökningen genomförs årligen via direkt insamling. Registret över färdigställda lägenheter för undersökningsåret blir klart årligen i slutet av april. För de objekt som tillhör undersökningen skickas ett introduktionsbrev med inloggningsuppgifter till det elektroniska frågeformuläret i början på maj. I frågeformuläret förekommer frågor som kan göra att objektet identifieras som att inte tillhöra populationen. Uppgiftsplikt föreligger. Uppgiftslämnarna har därefter minst 3 veckor på sig att fylla i frågeformuläret. Uppgifterna samlas in från företag och bostadsrättsföreningar via ett webbformulär. Frågorna avser uppgifter om nybyggda bostäder. I första hand skickas förfrågan via brev till den byggherre som är angiven för bygglov som är insamlad i undersökningen Bygglövsstatistik, Ny-, ombyggnad och rivning. I vissa fall meddelar byggherrar att företaget är avvecklat eller att de av andra skäl inte kan lämna uppgifterna. SCB undersöker om fastigheten har en ny ägare och skickar i så fall förfrågan till den nya ägaren. Det är vanligt att byggföretag hänvisar vidare till den bostadsrättsförening som övertagit bostäderna efter färdigställande. Undersökningsobjekten slås samman efter fastighetsbeteckningar/ägare och färdigställande i den utsträckning det är möjligt, så de endast ska få ett missiv. Tidigare har en uppgiftslämnare får ett utskick per bygglov och färdigställandedatum vilket kan resultera att bostadsprojekt där fler lägenheter byggs får flera missiv med inloggningsuppgifter som leder till olika webbformulär. Om ett bygglov till exempel innehåller 100 lägenheter som färdigställs i tre etapper fick då uppgiftslämnaren tre missiv. Om något objekt missats kan uppgiftslämnaren själv lämna uppgifterna samlat på ett webbformulär istället för uppdelat på flera separata webbformulär, om så önskas.

2.4.2 Mätning

Frågeformuläret har två kontrollfrågor där uppgiftslämnaren själv har möjlighet att meddela om det är någon form av specialbostad, ej ren nybyggnad, eller annan upplåtelseform som gör att de inte ska besvara undersökningen. Frågeformuläret består i övrigt av sju frågor med fasta svarsalternativ och en frågetabla, där uppgiftslämnaren får besvara per lägenhetstyp, hur många lägenheter, hur sammanlagd bostadsarea, hur många lägenheten som är outhyrda samt hur stor summan av alla årshyror är.

Uppgifter om efterfrågat projekt (så som fastighetsbeteckning, antal lägenheter m.m.) finns förifyllda i webbformuläret som ett stöd för uppgiftslämnaren att identifiera vilket projekt som ska besvaras. Endast projekt som är färdigställda under föregående år ingår i undersökningen. Om de förtryckta uppgifterna inte stämmer har uppgiftslämnaren själv möjlighet att ange de uppgifter som enligt dem är korrekta.

Webbformuläret är dynamiskt och ändras beroende på vad det är för typ av bostäder som byggs. En hyresrätt får till exempel frågor om årshyra medan en bostadsrätt får frågor om årsavgift samt insatser. Hyresrätter får även två frågor med fasta svarsalternativ som bostadsrätter inte får. De handlar om ett byggnadsprojekt fått investeringsstöd beviljat för hyresrätter, samt hur de lämnade hyrorna är fastställda.

Webbformulär används då det är en robust och för tiden effektiv lösning för att få in svar från uppgiftslämnare.

I kvalitetsdeklarationen återfinns en mer omfattande beskrivning. Kvalitetsdeklarationen kan hittas på SCB:s webbplats.

<http://www.scb.se/BO0404>

2.4.3 Bortfallsuppföljning

Bortfallet beskrivs utifrån två storheter antalet lägenheter och antalet Uppgiftslämnare som SCB inte erhållit svar ifrån.

Statistikprodukten saknade under insamling dokumenterad bortfallsstrategi. Den muntligt uttryckta strategin för bortfall har varit att försöka få in svar från stora byggprojekt först och sedan i fallande storleksordning.

Arbetet för att minska bortfallet görs i flera steg.

Det första är om byggherrar kontaktar SCB och meddelar att de inte kan besvara undersökningen av olika skäl, eller om ordinarie missiv kommer i postretur.

Missiven skickas till kontaktuppgifter som lämnats i samband med att bygglovet skickas in till SCB, något som kan göras flera år innan projektet är färdigställt och denna undersökning skickas ut. Under dessa år är det naturligt att företag flyttar, läggs ner eller på annat sätt gör att de är svårkontaktade. Missiven skickas då till bostädernas nya ägare eller till alternativa adresser.

Det andra är genom löpande utredning av ärenden när uppgiftslämnare behöver hjälp med att reda ut vilket projekt vi efterfrågar uppgifter om. Från bygglovs inlämnande till projektets färdigställande är det inte bara kontaktuppgifter som kan ändras utan även uppgifter som antal lägenheter, fastighetsbeteckningar m.m. Detta gör att det kan vara svårt, speciellt för byggherrar med många projekt, att identifiera just vilka bostäder uppgifterna ska avse.

Uppgiftslämnare får även två brevpåminnelser. Ringpåminnelser görs och prioriteras efter totalt antal lägenheter på ett objekt.

2.5 Bearbetningar

Imputeringar av partiellt bortfall görs i vissa fall då uppgifter finns att tillgå på internet, exempelvis på företags hemsidor eller i bostadsföreningars ekonomiska planer. Bostadsareor och antal lägenheter har i enstaka fall hämtats/kompletterats från fastighetsregistret.

I de fall uppgiftslämnare kategoriserar bostäder som "övriga bostadstyper" så utreds dessa och klassificeras till ordinarie kategorier (ett-, två-, tre-, fyra, fem-, över sex rum och kök). Detta görs genom återkontakter eller utredning av kompletterande uppgifter på hemsidor som kan förtydliga vad lägenheten bör klassificeras som.

2.6 Granskning

2.6.1 Granskning under insamlingen

När uppgifter lämnas via webbformuläret finns ett antal kontroller som uppmärksammar uppgiftslämnaren på logiska fel och misstänkta fel. Misstänkta fel kan till exempel vara att uppgiftslämnaren uppdaterar värden som vi har sedan tidigare (t.ex. bostadstyp) eller att en hög andel av bostäderna var osålda sista december i undersökningsåret. Majoriteten av granskningen som sker görs när materialet är inskickat till SCB.

2.6.2 Granskning av mikrodata

Vid insamling granskas främst mikrodata utifrån olika intervall där extremvärden utreds. Detta kan till exempel vara bostäder med ovanligt låga eller höga årsavgifter. Uppgifterna utreds dels genom bedömningar utifrån projektets natur. Bostadslägenheter skiftar t.ex. i pris beroende på vart i landet de ligger eller vilken standard de håller. Extremvärden utreds även genom att granska mot offentliga uppgifter om projektet på hemsidor, ekonomiska planer eller liknande.

Om uppgiftslämnaren själv ändrat antalet lägenheter eller fastighetsbeteckning undersöks rimligheten av dessa uppgifter främst i jämförelse med uppgifter från BYS (undersökningen Bygglövsstatistik, Ny- Ombyggnad och Rivning), men även mot fastighetsregistret.

Vid mottagande av leverans till ämnesenhet görs en sedan länge införd avstämning av datas kvalitet, med återkoppling till insamling. Finns det oklarheter åtgärdas dessa och ny slutleverans genomförs.

2.6.3 Granskning av makrodata

Insamlade data granskas, outliers och eventuella bortfall granskas och bedöms. När data bedöms vara ok körs statistik fram och jämförs dels mellan grupper och dels med föregående år, stora avvikelser granskas.

Kontroller av schablon beräkningar görs samt logiska kontroller som att hyresrätter inte har insatser eller att bostadsrätter saknas insatser. Output avvikelser i jämförelse med föregående år. Årets värden jämförs med föregående års motsvarande värde.

2.6.4 Granskning av redovisning

Framtagna tabeller i produkt databasen jämförs med en tabell framräknad på annat sätt för att se att parametrarna matchar. Och att sådana värden som inte ska redovisas har tagits bort. En annan handläggare läser också igenom Statistiknyheten innan publicering.

2.7 Skattningsförfarande

Målstorheter i undersökningen är kvoter och medelvärden.

Före 2014 skedde uppräknig av antalsuppgift men från och med 2014 består antalsuppgiften enbart av svarande. Detta medför att antalet inte kan sägas motsvara antalet nyproducerade bostäder, vilka återfinns i statistikprodukten "Nybyggnad av bostäder" BO0101

2.7.1 Principer och antaganden

Den precisering av Hyra/avgift som SCB gör är: Den hyra/avgift som gällde när huset blev inflyttningsfärdigt (ofta preliminära hyror/avgifter). Den anges inklusive kostnader för uppvärmning men exklusive kostnad för hushållsström och hyra för avgiftsbelagd bilplats.

Uppgiftslämnaren får lämna uppgift om vilka kostnader som är exkl. och inkl. I efterhand justeras sedan lämnande uppgifter med hjälp av framräknade schabloner för värme, el och olika typer av garageplatser.

Undersökningen är en totalundersökning och är inte behäftad med någon urvalsosäkerhet.

För år 2018 gäller att bostadsrättsföreningar inte under plikt har varit skyldiga att svara. Inkomna svar har lämnats på frivillig grund. Det har inneburit ett ökat bortfall för gruppen bostadsrättsföreningar med omkring 20 procent. Läs mer om detta under punkt 3 genomförande nedan.

2.7.2 Skattningsförfarande för målstorheter

Målstorheter i undersökningen är kvoter och medelvärden.

Årshyra per kvadratmeter, R , beräknas som kvoten av två totaler

$$R = \frac{t_y}{t_x}$$

$$t_y = \sum_{i=1}^N y_i = \text{total årshyra}$$

$$t_x = \sum_{i=1}^N x_i = \text{total boyta}$$

N = antal svarande objekt i populationen

Den framräknade årshyran justeras med hjälp av schablonbelopp för att bli mer jämförbar.

Om kostnader för uppvärmning inte ingår så justeras årshyran med 84,09 kr x boytan

Om hushållsel ingår i hyran så justeras årshyran med 63,71 kr x boytan

Om garageplats ingår så justeras hyran med 10 093 kr för en uppvärmd garageplats, 6 068 kr för ett kallgarage, 5 047 kr för bilplats med tak och /eller motorvärmare samt 2 338 kr för en öppen plats utan motorvärmare.

Det sker ingen säsongrensning.

2.7.3 Skattningsförfarande för tillförlitlighet

Eftersom det inte rör sig om något urval, tas inte några osäkerhetsmått fram för de parametrar som redovisas.

I Sveriges statistiska databaser kan man inte ta fram redovisningsgrupper med färre än 3 svarande.

2.7.4 Röjandekontroll

Den röjandekontroll som tillämpas är att celler med för få svarande prickas bort. Det har inte gjorts någon bedömning att behov av ytterligare skyddsmetoder föreligger.

3 Genomförande

3.1 Kvantitativ information

Tabell a) bortfall per byggprojekt

Typ	Bortfall byggprojekt	Svar byggprojekt	Totalt antal byggprojekt	Bortfall i procent
Bostadsrätter	224	370	594	37,7
Hyresrätter	46	321	367	12,5
Totalt	270	691	961	28,1

Tabell b) Bortfall i antal lägenheter

Typ	Bortfall lägenheter	Svar lägenheter	Totalt antal lägenheter	Bortfall i procent
Bostadsrätter	7 457	14 317	21 774	34,2
Hyresrätter	1 697	14 132	15 829	10,7
Totalt	9 154	28 449	37 603	24,3

3.2 Avvikelser från undersökningsdesignen

Under året framkom att SCB:s statistikförordning inte gav lagstöd för insamling av uppgifter från bostadsrättsföreningar med plikt. Under året samlades uppgifter från bostadsrätter in på basis av frivillighet. Vilket med stor sannolikhet påverkat svarsbenägenheten hos gruppen bostadsrättsföreningar. Mer om detta går att finna i statistikproduktens kvalitetsdeklaration.

Frågeformulärets fråga om presumtionshyra har uppdaterats och utvecklats från en dikotom frågeställning till en fråga där flera alternativa hyressättningsmodeller fångas in.