

# STATISTIKENS FRAMSTÄLLNING

## Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter

### Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

### Statistikområde

Bostads- och hyresuppgifter

### Produktkod

BO0404

### Referenstid

År 2023

### Kontaktuppgifter

<b>Statistikansvarig myndighet</b>	Statistiska centralbyrån
<b>Kontaktinformation</b>	Avgifter och hyror för nybyggda lägenheter
<b>E-post</b>	<a href="mailto:byggande.bebyggelse@scb.se">byggande.bebyggelse@scb.se</a>
<b>Telefon</b>	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
2.4	Insamlingsförfarande.....	4
2.4.1	Datainsamlingsmetoder.....	4
2.4.2	Mätning .....	5
2.4.3	Bortfallsuppföljning .....	5
2.5	Bearbetningar .....	6
2.6	Granskning .....	9
2.6.1	Granskning under insamlingen .....	9
2.6.2	Granskning av mikrodata.....	9
2.6.3	Granskning av makrodata.....	10
2.6.4	Granskning av redovisning .....	10
2.7	Skattningsförfarande .....	10
2.7.1	Principer och antaganden.....	10
2.7.2	Skattningsförfarande för målstorheter .....	11
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.....	12

## 1 Statistikens sammanhang

Boendekostnader 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 bostadslägenheter" (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 i nyproducerade bostäder som upplåts med hyresrätt.

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

Avgifter/hyror i nyproducerade bostäder genomförs genom att byggherren/ägaren som genomfört nyproduktion under året får fylla i ett frågeformulär med 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 i besvarade frågeformulär, bostadsyta per lägenhet, hyra per lägenhet, hyra per kvm.

### 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 populationen till att bestå av bostadslägenheter i flerbostadshus och småhus med hyresrätt som färdigställts under föregående kalenderår. Fastigheter upplåtna med äganderätt eller bostadsrätt ingår således inte i statistiken för år 2023, ej heller ombyggnad/tillbyggnad eller flytt av byggnad.

Specialbostäderna har uteslutits ur populationen från och med 2008 års statistik. Från och med 2019 års statistik har också de fåtalet

förekommande enskilda firmorna tagits bort från insamlingen. År 2023 har bostadsrätter inte ingått i populationen.

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 uteslutning**

Inget urval och ingen uteslutning förekommer i denna undersökning, utöver de som nämnts i stycke 2.2 ovan och som innefattar äganderätter, bostadsrätter, specialbostäder samt enskilda firmor som uppgiftslämnare.

### **2.4 Insamlingsförfarande**

#### **2.4.1 Datainsamlingsmetoder**

Undersökningen genomförs årligen via direktinsamling. Registret över färdigställda lägenheter för undersökningsåret blev klart i juni. För de objekt som tillhör undersökningen skickas ett introduktionsbrev med inloggningsuppgifter till det elektroniska frågeformuläret i juni. Uppgiftslämnarna har därefter minst 3 veckor på sig att fylla i frågeformuläret. I frågeformuläret förekommer frågor som kan göra att objektet identifieras som att inte tillhöra populationen. Uppgiftsplikt föreligger för de objekt som ingår i populationen.

Uppgifterna samlas in från företag via ett webbformulär. Frågorna avser uppgifter om nybyggda bostäder. I första hand skickas förfrågan via brev till den byggherre som är angiven för bygglovet som är insamlad i undersökningen Bygglov, nybyggnad och ombyggnad.

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 ägare som övertagit bostäderna efter färdigställande.

Undersökningsobjekten slås samman efter fastighetsbeteckningar/ägare och färdigställande i den utsträckning det är möjligt, så uppgiftslämnaren endast ska få ett missiv. Tidigare har en uppgiftslämnare fått ett utskick per bygglov och

färdigställandedatum vilket resulterade i att vissa uppgiftslämnare fick flera formulär att fylla i för ett bostadsprojekt. Om sammanslagning av 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 först en kontrollfråga om de förifyllda uppgifterna om ägare eller byggherre stämmer, samt om ägaren/byggherren är en enskild firma. Om uppgiftslämnaren svarar att det är en ny ägare som inte är enskild firma kommer undersökningen istället att skickas till den nya ägaren. Om det är en enskild firma kommer objektet att kodas bort. Därefter kommer 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 mycket sammanlagd bostadsarea samt hur stor summan av alla årshyror är.

Uppgifter om efterfrågat projekt (så som fastighetsbeteckning, antal lägenheter, upplåtelseform 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.

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 nybyggnadsprojekt och antalet lägenheter i projekten som SCB inte erhållit svar ifrån. 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 bygglov 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 bygglovets 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. E-postpåminnelser och ringpåminnelser görs och prioriteras efter totalt antal lägenheter på ett objekt enligt en kontaktstrategi för att optimera insamlingsresultatet och minska bortfallet. Enligt strategin ska antalet objekt som inte är besvarade efter sista brevpåminnelsen delas upp i grupper efter upplåtelseform och region (storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö, samt övriga kommuner med fler respektive färre invånare än 75000). Därefter prioriteras objekten efter störst antal lägenheter i respektive grupp.

Arbetsätt gällande manuell granskning av inkomna svar på SCB samt rutiner kring ringpåminnelser som en effekt av resursprioritering i insamlingsarbetet har ändrats under de senaste åren. Antalet ringpåminnelser som kunde utföras har minskats sedan år 2020. Det har samlat haft en påverkan på insamlingsresultatet.

## 2.5 Bearbetningar

Uppgifter kan ibland hämtas från alternativa källor till exempel internet, exempelvis på företags hemsidor. 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.

För lägenheter där kostnaden för uppvärmning inte är inkluderat i den lämnade årshyran används schablonbelopp för att lägga på värmekostnader på årshyran. I lägenheter där hushållsel eller garage-

/bilplats ingår i den lämnade årshyran har avdrag på motsvarande sätt gjorts schablonmässigt för denna utgift enligt följande för år 2023:

Om kostnader för uppvärmning inte ingår så justeras årshyran med  $98,69 \text{ kr} \times \text{boytan}$

Om hushållsel ingår i hyran så justeras årshyran med  $75,28 \text{ kr} \times \text{boytan}$

Om garageplats ingår så justeras årshyran med  $11\,129 \text{ kr}$  för en uppvärmd garageplats,  $6\,690 \text{ kr}$  för ett kallgarage,  $5\,564 \text{ kr}$  för bilplats med tak och /eller motorvärmare samt  $2\,578 \text{ kr}$  för en öppen plats utan motorvärmare.

Schablonerna justeras årligen och är framtagna enligt följande:

Scabloner för uppvärmning avser uppvärmningskostnader per kvadratmeter totalyta. Grundbeloppet för uppvärmningskostnader, uppdelat efter byggår hämtas från SCB:s undersökning [Intäkter och kostnader för flerbostadhus \(IKU\)](#) med referensår 2015. För undersökningen används gruppbelopp  $70 \text{ kr}/\text{m}^2$  per år som gäller för byggår från och med 2011. Uppdaterade uppvärmningskostnader per kvadratmeter totalyta för ett nytt referensår fås fram genom att multiplicera grundbeloppet med prisökningen från *KPI 04.5 el och bransle* mellan 2015 och det aktuella referensåret.

Schabloner för hushållsel avser elkostnader per kvadratmeter. Detta innebär att ett linjärt beroende samband mellan area och elförbrukning antas. Ett grundbelopp  $5,262 \text{ kr}/\text{m}^2$  genomsnittlig elkostnad per kvadratmeter per månad avseende år 2011 var framtagen år 2013. Uppdaterade elkostnader per kvadratmeter för ett nytt referensår fås fram genom att multiplicera grundbeloppet med prisökningen från *KPI 04.5.1 el* mellan 2011 och det aktuella referensåret.

Ursprungliga schabloner för garage-/bilplats avseende 2007 togs fram år 2009 med följande fyra typer:

En uppvärmd garageplats kostade  $682 \text{ kr}/\text{månad}$ .

Ett kallgarage kostade  $410 \text{ kr}/\text{månad}$ .

En bilplats med tak och /eller motorvärmare kostade  $341 \text{ kr}/\text{månad}$ .

En öppen plats utan motorvärmare kostade  $158 \text{ kr}/\text{månad}$ .

Ett uppdaterat pris per månad för ett nytt referensår fås fram genom att multiplicera grundbeloppet med prisökningen från *04.S Hyres- och bostadsrättslägenhet* mellan 2007 och det aktuella referensåret.

Uppräkningsmetod för el- och värmeschablonerna mellan åren ändrades år 2022 för att bli mer jämförbar jämfört med tidigare år då prisskillnader för el och värme har blivit större mellan åren. Från och med år 2022 används tre års rullande medelvärde av *KPI 04.5 el och bränsle* respektive *KPI 04.5.1 el*.

Från och med år 2023 års redovisningsomgång tas också hänsyn till individuell mätning och debitering (IMD) av vatten. För de lägenheter där avgift för vatten inte ingår i hyran så behöver hyran justeras upp för att motsvara en lägenhet där en normal vattenförbrukning har ingått. SCB:s lösning bygger på data som tagits fram av Nils-Holgersson<sup>1</sup> och deras rekommendation för hyresjustering i samband med införandet av IMD. I modellen används vattenpris och vattenförbrukning. Vattenpris för respektive kommun hämtas från "Nils Holgersson". Modellen används med vissa justeringar för att ta fram ett kommunspecifikt schablonbelopp för varm- respektive kallvatten. Dessa uppgifter matchas på mikrodata och används sedan för att justera uppgifterna i de fall där det behövs. Implementering sker vid publicering av hyresstatistik i oktober 2024 avseende redovisningsår 2023. Hittills har SCB:s hyresstatistik redovisats inkl. kostnaderna för både kall- och varmvatten. SCB har valt att fortsätta enligt tidigare linje och tagit fram skattningar där både varmt och kallt vatten räknas in i hyran. Vattenschablonen för respektive kommun för ett visst år tas fram enligt följande:

$$P_{K,L} = V_K \times F_L \times J,$$

där  $P_{K,L}$  är kostnaden för vatten per kommun  $K$  och lägenhetstyp  $L$  (kr),  $V_K$  är vattenpriset i kommunen ( $\frac{\text{kr}}{\text{m}^3}$ ),  $F_L$  är den normala vattenförbrukningen per lägenhetstyp ( $\text{m}^3$ ), och  $J$  är en justeringsfaktor. Det kommunspecifika vattenpriset hämtas från Nils Holgersson, likaså den normala vattenförbrukningen per lägenhetstyp som rekommenderats av parterna. Då normal vattenförbrukning är definierad innan ett införande av IMD, och IMD i sig har visat sig medföra en reduktion av vattenförbrukningen, används justeringsfaktorn för att reducera användningen till en nivå som kan antas följa på ett införande av IMD. För referensår 2023 är justeringsfaktorn satt till 0.8, vilket motsvarar en sänkning av vattenförbrukningen med 20 % som en följd av införande av IMD. Detta är i enlighet med flera studier som har undersökt effekten av ett införande av IMD. Den normala årliga vattenförbrukningen per lägenhetstyp innan justeringsfaktorn applicerats är följande:

---

<sup>1</sup> Nils-Holgersson är ett samarbetsprojekt med representanter från Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Riksbyggen och Sveriges Allmännyttan.



**tabell 2.5 a. Skattad förbrukning av varm- och kallvatten för olika lägenhetstyper år 2023.**

Lägenhetstyp	Varmvatten (m3)	Kallvatten (m3)
1 rum och kök	18	34
2 rum och kök	27	50
3 rum och kök	35	66
4 rum och kök	45	83
5 rum och kök	56	104

För de lägenheter med 1 rum och kokvrå används vattenförbrukningen för 1 rum och kök. För de lägenheter med fler än 5 rum och kök används vattenförbrukningen för 5 rum och kök.

## 2.6 Granskning

### 2.6.1 Granskning under insamlingen

När uppgifter lämnas via webformuläret finns ett antal kontroller som uppmärksammar uppgiftslämnaren på logiska fel och misstänkta fel. Misstänkta fel kan till exempel vara att hyran är ovanligt hög eller låg per kvadratmeter det aktuella 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 andra undersökningar på SCB (Bygglov, nybyggnad och ombyggnad), men även mot fastighetsregistret.

2024-10-04

Vid mottagande av leverans till ämnesenhet görs en sedan länge införd avstämning av datas kvalitet, med återkoppling till insamlingsenheten. 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 schablonberäkningar görs samt logiska kontroller. Årets värden jämförs med föregående års motsvarande värde.

### **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**

Målstorheter i undersökningen är kvoter och medelvärden.

Några få objekt från föregående års insamling kan ingå i årets redovisning i de fall fastigheten var färdigställd under 2023 (aktuellt referensår) och har kompletta uppgifter. År 2023 ingår 6 hyrerättsprojekt, från föregående års insamling. Dessa lägenheter är med i redovisning av bortfallet i 3.1 Kvantitativ information och 2.2.4 Bortfall i Kvalitetsdeklaration.

### **2.7.1 Principer och antaganden**

Den precisering av Hyra som SCB gör är: Den hyra som gällde när huset blev inflyttningsfärdigt (ofta preliminära hyror). Den anges inklusive kostnader för varm- och kall-vatten samt uppvärmning men exklusive kostnad för hushållsström och hyra för avgiftsbelagd bilplats. Uppgiftslämnaren får lämna uppgift om vilka kostnader som är exkluderade och inkluderade. I efterhand justeras sedan lämnade uppgifter med hjälp av framräknade schabloner för vatten, värme, hushållsel och olika typer av garageplatser. Olika antaganden har gjorts för att ta fram modeller för att beräkna schablonerna.

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

2024-10-04

### 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

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.

### 2.7.4 Röjandekontroll

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

I Sveriges statistiska databaser undertrycks redovisningsgrupper med färre än 3 byggprojekt för denna statistik.

## 3 Genomförande

### 3.1 Kvantitativ information

Tabell a) Bortfall per antal byggprojekt

Upplåtelseform	Bortfall byggprojekt	Svar byggprojekt	Totalt antal byggprojekt	Bortfall i procent
Hysesrätter	66	298	364	18,1
Totalt	66	298	364	18,1

Tabell b) Bortfall i antal lägenheter

Upplåtelseform	Bortfall lägenheter	Svar lägenheter	Totalt antal lägenheter	Bortfall i procent
Hysesrätter	4 285	20 062	24 347	17,6
Totalt	4 285	20 062	24 347	17,6

2024-10-04

Tabell c1) Bortfall i antal projekt efter region och byggherre på hyresrätter

	Projekt-bortfall	Projekt-svar	Totalt	Procent
Stor-Stockholm - Offentlig	0	7	7	0,0
Stor-Stockholm - Privat	10	25	35	28,6
Stor-Göteborg - Offentlig	1	3	4	25,0
Stor-Göteborg - Privat	5	19	24	20,8
Stor-Malmö - Offentlig	0	5	5	0,0
Stor-Malmö - Privat	3	19	22	13,6
Kommuner med > 75000 inv - Offentlig	1	22	23	4,3
Kommuner med > 75000 inv - Privat	15	63	78	19,2
Kommuner med < 75000 inv - Offentlig	2	31	33	6,1
Kommuner med < 75000 inv - Privat	26	96	122	21,3
<b>Totalt</b>	<b>63</b>	<b>290</b>	<b>353</b>	<b>17,8</b>

Tabell c2) Bortfall i antal lägenheter efter region och byggherre på hyresrätter

	Lgh-bortfall	Lgh-svar	Totalt	Procent
Stor-Stockholm - Offentlig	0	502	502	0,0
Stor-Stockholm - Privat	1358	3269	4627	29,3
Stor-Göteborg - Offentlig	63	195	258	24,4
Stor-Göteborg - Privat	429	2019	2448	17,5
Stor-Malmö - Offentlig	0	449	449	0,0
Stor-Malmö - Privat	204	1035	1239	16,5
Kommuner med > 75000 inv - Offentlig	29	1422	1451	2,0
Kommuner med > 75000 inv - Privat	1177	5477	6654	17,7
Kommuner med < 75000 inv - Offentlig	17	1082	1099	1,5
Kommuner med < 75000 inv - Privat	704	4323	5027	14,0
<b>Totalt</b>	<b>3981</b>	<b>19773</b>	<b>23754</b>	<b>16,8</b>

### 3.2 Avvikelser från undersökningsdesignen

För 2023 har inga avvikelser gjorts. Det har dock gjorts förändringar i undersökningsdesignen. Egen direktinsamling av bostadsrättsföreningar har inte genomförts under året. Värderna för vattenschablon har tagits fram och tillämpas på hela undersökningen i samband med framräknandet av årets skattningar.