

Hyror i bostadslägenheter (HiB)

2003

BO0406

A. Allmänna uppgifter

A.1 Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

A.2 Statistikområde

Bostads- och hyresuppgifter

A.3 Statistikprodukten ingår i Sveriges officiella statistik

Samtliga delar klassas som officiell statistik.

A.4 Ansvarig

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån (SCB)

Adress: 701 89 Örebro

Kontaktperson: Karin Rosén

Telefon: 019-17 69 98

Telefax: 019- 17 69 22

E-post: karin.rosen@scb.se

A.5 Producent

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån (SCB)

Adress: 701 89 Örebro

Kontaktperson: Karin Rosén

Telefon: 019-17 69 98

Telefax: 019- 17 69 22

E-post: karin.rosen@scb.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

För fastighetsägare till flerbostadshus gäller skyldighet att lämna uppgifter till undersökningen enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001:99).

A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 9 kap. 4 § sekretesslagen (1980:100).

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

Löpande avidentifiering sker av uppgifter äldre än 4 år.

A.9 EU-reglering

EU-reglering finns inte.

A.10 Syfte och historik

Huvudsyftet med HiB är att beskriva hyror och hyresförändringar på årsbasis i lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Fram till undersökningsår 2002 har motsvarande statistik insamlats och publicerats i Bostads- och hyresundersökningen (BHU), som genomförts sedan år 1969. Från undersökningsår 2003 har BHU upphört som undersökning. Föreliggande undersökning, HiB, motsvarar dock hyreshusundersökningen inom BHU:s Ägardel och är vad gäller genomförande och innehåll detsamma. Övriga delar av BHU har lagts över på Hushållens Ekonomi (HEK). För vidare information se Beskrivning av statistiken för Bostads- och hyresundersökningen 2002.

A.11 Statistikanvändning

Statistiken används av statliga verk, departement, utredningar och bostadsmarknadens parter.

Statistiken används bl a som underlag vid utvärdering av reformer inom boendeområdet och vid uppföljning av hyror och hyresförändringar.

A.12 Uppläggning och genomförande

HiB är en årlig urvalsundersökning. En enkät går ut till fastighetsägarna av ett urval av hyresrättslägenheter i flerbostadshus.

Som urvalsram används 1990 års Folk- och bostadsräkning (FoB90) kompletterad med SCB:s register över nyproducerade lägenheter för lägenheter färdigställda åren 1991 och framåt. Från undersökningsår 1993 har först BHU och sedan HiB i princip använt samma urval år från år. Inför första årgången av HiB minskades urvalet något och var 12 700 hyresrättslägenheter till undersökningsår 2003. Urvalet är stratifierat på upplåtelseform, region, färdigställandeår och lägenhetstyp.

Från undersökningen publiceras preliminär statistik tre månader efter undersökningsårets slut, då ca 75 procent av enkätsvaren inkommit samt en rapport med definitiva uppgifter efter ytterligare tre månader.

A.13 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Inga planerade förändringar.

B. Kvalitetsdeklaration

0 Inledning

Hyror i bostadslägenheter är en urvalsundersökning och belyser hyresutvecklingen för bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt. Föreliggande kvalitetsdeklaration avser statistiken för undersökningsår 2003.

1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

De statistiska målstorheter som presenteras gällande hyresrättslägenheter är:

- Antal hyresrättslägenheter
- Genomsnittlig årshyra per lägenhet
- Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter bostadsyta

- Genomsnittlig hyra per lägenhet i januari 2004
- Procentuell förändring i hyra per lägenhet mellan januari 2003 och januari 2004
- Genomsnittlig hyra per kvadratmeter bostadsyta i januari 2004 (uppräknad till årsnivå)
- Genomsnittlig yta per lägenhet

1.1.1 Objekt och population

Populationen omfattar bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt där en för undersökningen relevant hyresuppgift kan mätas, dvs. en hyra som kan jämföras för olika typer av bostadslägenheter. Undantagna är därför

- Studentbostäder, ålderdomshem, servicebostäder och annat kategoriboende
- Lägenheter som används till annat än bostadsändamål
- Möblerade lägenheter
- Hyresfritt upplåtna lägenheter
- Rivna eller pga. förestående rivning utrymda lägenheter
- Lägenheter som bytt upplåtelseform under undersökningsåret.

1.1.2 Variabler

Följande variabler ingår:

- Upplåtelseform
- Lägenhetstyp
- Ägarkategori
- Bostadsyta i kvadratmeter
- Färdigställandeår
- Värdeår
- Län-, kommun-, församlingskod den 1/1 2004
- Januarihyra år 2003 (inklusive värmertillegg, exklusive hushållsel och garage)
- Årshyra år 2003 (inklusive värmertillegg, exklusive hushållsel och garage)
- Januarihyra år 2004 (inklusive värmertillegg, exklusive hushållsel och garage)

1.1.3 Statistiska mått

Antal, medelvärde och konfidensintervall för hyra per bostadslägenhet, hyra per kvadratmeter (beräknas som den totala hyran i hela beståndet dividerat med den totala ytan i hela beståndet) samt procentuell förändring av hyra (beräknas som en kvot; i täljaren summan av samtliga differenser mellan januarihyran 2004 och januari 2003 för hela beståndet och i nämnaren summan av januarihyra 2003 för hela beståndet).

1.1.4 Redovisningsgrupper

Viktiga indelningsgrunder är region, färdigställandeår, värdeår, lägenhetstyp samt ägarkategori.

1.1.5 Referenstider

Hyran mäts dels avseende januari 2003 och dels januari 2004. Årshyran mäts avseende hela kalenderåret 2003.

1.2 Fullständighet

Statistik saknas för mindre redovisningsgrupper; församlingar, NYKO-områden etc.

Statistiken ger inte en fullständig beskrivning av lägenhetsbeståndet (se 1.1.1).

2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

God tillförlitlighet.

2.2 Osäkerhetskällor

Allmänt talar man om felkällorna urval, ramtäckning, mätning, svarsbortfall, bearbetning och modellantaganden, vilka alla behandlas i det följande.

2.2.1 Urval

Undersökningen är inte en totalundersökning av hela populationen av bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt utan baseras på ett urval. Redovisade resultat är skattningar av värden som gäller för hela populationen och är därför behäftade med urvalsfel.

Allmänt kan sägas att urvalsfelen är relativt små tack vare att undersökningen har ett stort urval.

Precisionen i varje skattning kan anges med ett konfidensintervall som täcker målstorheten med viss känd säkerhet. Ett 95 procents konfidensintervall, som används i denna del av undersökningen, kan beräknas som punktskattningen ± 2 gånger medelfelet för skattningen. Ett 95 procents konfidensintervall täcker målstorheten med 95 procents säkerhet.

2.2.2 Ramtäckning

I de fall urvalsramen inte motsvarar den avsedda populationen uppstår täckningsfel. För urvalet av hyres- och bostadsrätter som till största delen drogs från FoB90 kan man misstänka att det finns bostadslägenheter som tidigare klassats som ej tillhörande populationen men som vid undersökningstillfället faktiskt tillhör populationen. Sådana bostadslägenheter kommer bland annat att leda till en underskattning av antalet bostadslägenheter. En annan källa till undertäckning är att det saknas uppgift om när lokaler byggts om till bostadslägenheter.

Registret över nyproducerade lägenheter håller god kvalitet, men kan ge en viss undertäckning då nyproducerade lägenheter inte alltid rapporteras in i tid.

Övertäckning utgörs av hyresrättslägenheter som blivit kategoriboende, hyrs ut möblerade mm (se 1.1.1). Dessa upptäcks i datainsamlingen och orsakar därför inget fel.

Omfattningen av täckningsfelet är liten.

2.2.3 Mätning

Datainsamlingen sker genom postenkät eller Excelfil till fastighetsägaren (fastighetsförvaltaren). Mätfel är skillnaden mellan det observerade och det sanna värdet i en variabel för ett objekt. Eftersom i princip samma urval har använts sedan år 1993 föreligger goda möjligheter att reducera effekten av de fel som kan finnas i lämnade uppgifter eller som kan uppstå vid bearbetningen av materialet, de år vi har uppgifter från tidigare. Möjlighet finns då att kontrollera om uppgiftslämnaren har beräknat hyrorna på samma sätt som tidigare, och om något fel har gjorts vid behandlingen av uppgifter i årets eller tidigare års undersökningar. Det föreligger dock en viss risk att tidigare fel upprepas, då jämförelse görs med tidigare lämnade uppgifter. Mätfelen bedöms ändock vara små i denna undersökning.

2.2.4 Svartsbortfall

Bortfallsfel beror på att mätvärden saknas för vissa enheter och kan ha en snedvridande effekt på resultaten. Bortfallet utgörs dels av objektsbortfall, till exempel helt obesvarade blanketter, dels av partiellt bortfall, då vissa frågor i blanketten inte har besvarats.

I den preliminära statistiken är allt bortfall objektsbortfall, orsakat av att svar ännu inte kommit in eller att inkommet blankettsvar innehåller logiska felaktigheter som av tidsskäl ännu ej hunnit åtgärdats. Objektsbortfallet uppgick till 27 procent.

I den definitiva rapporten är bortfallet betydligt mindre. Partiellt bortfall förekommer nästan enbart för variabeln yta och understiger 1 procent av nettourvalet. Efter två skriftliga påminnelser återstod 800 bostadslägenheter för vilka uppgifter inte erhöles från fastighetsägarna. Detta motsvarar ett bortfall på 6,3 procent.

Genom ett statistiskt imputeringsförfarande har approximativa värden tagits fram för poster där värden saknats. Imputeringen har genomförts med multipel regression och bedöms ha reducerat bortfallsfelet.

Bortfallsfelet bedöms vara litet, dels med tanke på det låga bortfallet, dels med tanke på att samma lägenhet återkommer flera år i undersökningen så att tidigare års uppgifter kan användas och dessutom beroende på att approximativa värden har satts in vid bortfall.

2.2.5 Bearbetning

Insamlade uppgifter genomgår ett maskinellt granskningsprogram där uppgifternas rimlighet och inbördes förenlighet kontrolleras. Eftersom samma lägenheter finns i urvalet ett flertal år ges goda möjligheter till kontroller mot uppgifter insamlade året innan.

2.2.6 Modellantaganden

Vid redovisning av "Genomsnittlig hyra per kvadratmeter bostadsyta i januari 2004 (uppräknad till årsnivå)" antas att det inte sker någon förändring under året vad gäller hyran, det vill säga hyran i januari 2004 antas motsvara 1/12 av årshyran för år 2004.

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

Ett 95-procentigt konfidensintervall redovisas för vissa skattningar.

3 Aktualitet

3.1 Frekvens

Undersökningen genomförs årligen.

3.2 Framställningstid

3 månader (preliminär statistik) och 6 månader (slutlig rapport).

3.3 Punktlighet

Både preliminära och definitiva uppgifter publicerades enligt publiceringsplan för Sveriges officiella statistik den 30 mars respektive 11 juni 2004.

4 Jämförbarhet och sammanvändbarhet

4.1 Jämförbarhet över tiden

Bostads- och hyresundersökningen (föregångaren till HiB) har genomförts sedan 1969 med endast smärre justeringar.

Från undersökningsår 2003 redovisas uppgifter i förekommande fall efter lägenhetens/fastighetens värdeår. Tidigare år har årsindelning gjorts efter färdigställandeår. I Sveriges statistiska databaser redovisas uppgifterna både efter värdeår och färdigställandeår. Sveriges statistiska databaser nås via SCB:s hemsida <http://www.scb.se/> under ämnesområde Boende, byggande och bebyggelse.

4.2 Jämförbarhet mellan grupper

I Konsumentprisindex, KPI, ingår en hyresdel, hyres-KPI, som liksom HiB mäter hyresförändringar. Hyres-KPI grundar sig på ett suburval från HiB avseende 1 000 bostadslägenheter. Skillnaden mellan KPI och HiB är att KPI kvartalsvis mäter hyresförändring i jämförelse med en bashyra från oktober året före, medan HiB mäter årlig hyresförändring från januari undersökningsåret till januari året efter.

4.3 Sammanvändbarhet med annan statistik

Ett komplement till Hyror i bostadslägenheter är Hyresstatistik för nybyggda bostadslägenheter.

Viss internationell statistik finns inom boendeområdet, bland annat producerad av enskilda länder men även av internationella organ som exempelvis Eurostat och FN. Skillnader finns när det gäller definitioner och undersökningsmetoder. Jämförelser mellan länder och undersökningar bör därför göras med försiktighet.

5 Tillgänglighet och förståelighet

5.1 Spridningsformer

Statistiken publiceras i Statistiska meddelanden, SM serie BO 39. Ungefär 3 månader efter undersökningsårets slut publiceras preliminära uppgifter genom offentliggörande i Sveriges Statistiska Databaser (SSD) och pressinformation. Den definitiva publiceringen sker i mitten av juni, i form av en rapport, pressinformation, efterfrågade tabeller och diagram samt offentliggörande i SSD.

På SCB:s webbplats, www.scb.se, finns efter offentliggörande hela publikationen i både html- och pdf-format för kostnadsfri åtkomst och utskrift. Samtliga tabeller från publikationen finns även att tillgå i Sveriges statistiska databaser, även dessa på SCB:s webbplats. Uppgifter från undersökningen finns också redovisade i Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok.

5.2 Presentation

Statistiken redovisas i form av text, tabeller och diagram.

5.3 Dokumentation

I nuläget finns endast denna beskrivning samt Statistiska meddelanden, SM, serie BO 39.

5.4 Tillgång till primärmaterial

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

5.5 Upplysningstjänster

För mer information kontakta oss:

Postadress: Statistiska centralbyrån, Boendestatistik, 701 89 ÖREBRO

E-post: boende@scb.se

Telefon: 019-17 67 30

Fax: 019-17 69 22

Kontaktperson: Karin Rosén

Telefon: 019-17 69 98

E-post: karin.rosen@scb.se