

Hyror i bostadslägenheter (HiB)

2016

BO0406

I denna beskrivning redovisas först allmänna uppgifter om undersökningen samt dess syfte och historik. Därefter redovisas undersökningens innehåll och tillförlitlighet samt hur den genomförs och hur man kan ta del av resultaten. Genom att klicka på en rubrik i innehållsförteckningen kommer man direkt till aktuellt avsnitt.

Innehållsförteckning

A	Allmänna uppgifter	3
A.1	Ämnesområde.....	3
A.2	Statistikområde.....	3
A.3	SOS-klassificering.....	3
A.4	Statistikansvarig.....	3
A.5	Statistikproducent.....	3
A.6	Uppgiftsskyldighet.....	3
A.7	Sekretess och regler för behandling av personuppgifter.....	4
A.8	Gallringsföreskrifter.....	4
A.9	EU-reglering.....	4
A.10	Syfte och historik.....	4
A.11	Statistikanvändning.....	4
A.12	Uppläggning och genomförande.....	4
A.13	Internationell rapportering.....	5
A.14	Planerade förändringar i kommande undersökningar.....	5
B	Kvalitetsdeklaration	5
B.0	Inledning.....	5
B.1	Innehåll.....	5
1.1	Statistiska målstorheter.....	5
1.1.1	Objekt och population.....	5
1.1.2	Variabler.....	6
1.1.3	Statistiska mått.....	7
1.1.4	Redovisningsgrupper.....	7
1.1.5	Referenstider.....	9
1.2.	Fullständighet.....	9
B.2	Tillförlitlighet.....	9
2.1	Tillförlitlighet totalt.....	9
2.2	Osäkerhetskällor.....	10
2.2.1	Urval.....	10
2.2.2	Ramtäckning.....	10
2.2.3	Mätning.....	11
2.2.4	Svarsbortfall.....	11
2.2.5	Bearbetning.....	11
2.2.6	Modellantaganden.....	12
2.3	Redovisning av osäkerhetsmått.....	12
B.3	Aktualitet.....	12

3.1	Frekvens	12
3.2	Framställningstid.....	12
3.3	Punktlighet	12
<i>B.4</i>	<i>Jämförbarhet och sam användbarhet.....</i>	<i>13</i>
4.1	Jämförbarhet över tiden.....	13
4.2	Jämförbarhet mellan grupper	13
4.3	Sam användbarhet med annan statistik	14
<i>B.5</i>	<i>Tillgänglighet och förståelighet</i>	<i>14</i>
5.1	Spridningsformer.....	14
5.2	Presentation	14
5.3	Dokumentation	14
5.4	Tillgång till primärmaterial	15
5.5	Upplýsningstjänster.....	15

A Allmänna uppgifter

A.1 Ämnesområde

Ämnesområde: Boende, byggande och bebyggelse

A.2 Statistikområde

Statistikområde: Bostads- och hyresuppgifter

A.3 SOS-klassificering

Tillhör (SOS) Ja



För undersökningar som ingår i Sveriges officiella statistik gäller särskilda regler när det gäller kvalitet och tillgänglighet, se Förordningen om den officiella statistiken (2001:100).

A.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån (SCB)
Postadress: Box 24300, 104 51 Stockholm
Besöksadress: Karlavägen 100
Kontaktperson: Konstantin Kalinichenko
Telefon: 010 – 479 44 97
Telefax: 010 – 479 49 05
E-post: fornamn.efternamn@scb.se

A.5 Statistikproducent

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån
Enheten för byggande, bostäder och fastigheter
Postadress: Box 24300, 104 51 Stockholm
Besöksadress: Karlavägen 100
Kontaktperson: Konstantin Kalinichenko
Telefon: 010 – 479 44 97
Telefax: 010 – 479 49 05
E-post: fornamn.efternamn@scb.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

För fastighetsägare till bostadshus gäller skyldighet att lämna uppgifter till undersökningen enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001:100) och SCB:s föreskrifter (SCB-FS 2011:2).

A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter

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

Mikrodata sparas i regel minst 10 år.

A.9 EU-reglering

EU-reglering finns inte.

A.10 Syfte och historik

Huvudsyftet med HiB är att ge information om hyresnivåer och hyresförändringar i lägenheter som upplåts med hyresrätt. För att underlätta jämförelsen mellan olika grupper av lägenheter och utvecklingen över tiden exkluderas vissa lägenheter vars hyra påverkas av speciella förhållanden, t.ex. att de är möblerade (se avsnitt 1.1.1 i avdelning B).

Från år 1969 och fram till och med undersökningsår 2002 har statistiken framställts i Bostads- och Hyresundersökningen (BHU). Från och med undersökningsår 2003 har BHU upphört som undersökning. Föreliggande undersökning, HiB, genomförs på samma sätt som hyreshusundersökningen inom BHU:s ägardel och har även samma innehåll. Övriga delar av BHU har lagts över på undersökningen Hushållens Ekonomi (HEK). För vidare information se Beskrivning av statistiken för Bostads- och hyresundersökningen 2002.

År 2016 genomgick undersökningen omfattande förändringar när det gäller urval, insamling och redovisning. Antal regioner som statistiken publiceras för har utökats. Även indelningen i lägenhetstyper och nybyggnadsår har förändrats.

A.11 Statistikanvändning

Statistiken används av statliga verk, departement, utredningar och bostadsmarknadens parter 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 undersökning där hyresinformation för ett urval av lägenheter samlas in. Ett frågeformulär går ut till ägarna av de fastigheter som innehåller utvalda lägenheter. Utsändning sker i början av april och följs upp med påminnelser i maj och juni. För lägenheter där ny månadshyra inte är färdigförhandlad i april-maj skickas en kompletterande frågeformulär ut under sommaren.

Insamlingen bryts i slutet av augusti. Publicering sker vanligen månadsskiftet september/oktober.

Som urvalsram används det nationella lägenhetsregistret. Information om ägare samt lägenheternas byggnadsår kompletteras från fastighetstaxeringsregistret (FTR) och företagsdatabasen (FDB).

Undersökningsår 2016 uppgick urvalet till 15 413 hyresrättslägenheter. Urvalet är stratifierat (grupperat) efter kommun och för stora kommuner även efter nybyggnadsår. Stockholms kommun är dessutom stratifierad efter stadsområde.

Urvalet är av typen roterande urval, vilket innebär att inför varje nytt undersökningsår exkluderas en viss del av lägenheter ur urvalet och ersätts med ett annat urval av lägenheter från lägenhetsregistret. På detta vis säkerställs urvalets representativitet samtidigt som den uppgiftslämnarbörda som undersökningen orsakar fördelas jämnt bland mindre fastighetsägare.

Från undersökningen publiceras uppgifter i början av oktober i Statistikdatabasen och som efterfrågade tabeller och diagram på SCB:s webbplats.

A.13 Internationell rapportering

Ingen särskild internationell rapportering sker.

A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Inga förändringar är planerade.

B Kvalitetsdeklaration

B.0 Inledning

Hyror i bostadslägenheter (HiB) är en urvalsundersökning och belyser hyresnivå och hyresutvecklingen för bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt. Föreliggande kvalitetsdeklaration avser statistiken för undersökningsår 2016.

B.1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

1.1.1 Objekt och population

Populationen omfattar bostadslägenheter i riket som är upplåtna med hyresrätt och som färdigställts till och med år 2015. Definitionen av hyresrätt som gäller i undersökningen är det nationella lägenhetsregistrets definition.

För småhus: Lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer eller bostadsrättsföreningar.

För flerbostadshus: Lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar.

I lägenhetsregistret framgår det inte vilka lägenheter ägda av bostadsrättsföreningar som är hyresrätter. Därför är hyresrätter som ägs av bostadsrättsföreningar inte med i rampopulationen för denna undersökning. Kooperativa hyresrätter däremot ingår i populationen.

I och med att syftet med undersökningen är att kunna jämföra hyror för olika typer av bostadslägenheter, exkluderas de hyreslägenheter vars hyror inte är jämförbara med hyror för ”ordinarie” hyreslägenheter. Dessa är:

- Studentbostäder, specialbostäder för äldre eller funktionsnedsatta och annat kategori-boende
- 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

Dessutom exkluderas lägenheter vars ägare inte kunde identifieras eller som ägdes av dödsbon vid urvalsdragningstillfället, lägenheter i flerbostadshus vars area inte ligger i intervallet 18 – 215 kvadratmeter, samt lägenheter i småhus vars area inte ligger i intervallet 30 – 300 kvadratmeter.

Basen för rampopulationen är lägenhetsregistret, som är ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Registret förvaltas av Lantmäteriet och ajourhålls av kommunerna. Statistiska centralbyrån (SCB) erhåller lägenhetsuppgifterna från Lantmäteriet för att producera löpande hushålls-, boende- och bostadsstatistik. Registret kompletteras med fastighetsägarnas person-/organisationsnummer och byggnadsår från fastighetstaxeringsregistret (FTR). Information om fastighetsägarnas benämning och adress hämtas från företagsdatabasen (FDB) som förvaltas av SCB.

1.1.2 Variabler

Följande variabler ingår:

- Lägenhetstyp
- Ägarkategori
- Nybyggnadsår
- Läns- och kommunkod den 1/1-2016. För Stockholm, Göteborg och Malmö kommuner ingår även stadsdelskod.
- Bostadsyta i kvadratmeter
- Decemberhyra år 2015 (inklusive värmetillägg, exklusive hushållsel och garage)
- Ny månadshyra år 2016 (inklusive värmetillägg, exklusive hushållsel, och garage). Ny månadshyra innebär den hyran som har börjat gälla efter den årliga hyresförändringen. Om hyran inte ändras under året är ny månadshyra samma som decemberhyra.
- Årshyra år 2016 (härledd från decemberhyra 2015 och ny månadshyra 2016; inklusive värmetillägg, exklusive hushållsel och garage)
- Hyresförändring (härledd från decemberhyra 2015 och ny månadshyra 2016;

räknas endast ut för lägenheter där ingen större ombyggnad eller förändring har skett under året.)

Undersökningens variabel hyra inkluderar alla obligatoriska tillägg som uppvärmning, varmvatten och i förekommande fall hyresgästens utgifter för bränsle och varmvatten. Hyra för garage, bilplats eller annan lokal, som inte används för bostadsändamål, ingår inte i undersökningens hyra. Utgifter för hushållsel inkluderas heller inte i hyran. I lägenheter där de boende själva bekostat uppvärmningen används schablonbelopp för bränsleutgiften. För lägenheter där utgiften för hushållsel inte kan särskiljas från hyresbeloppet har avdrag på motsvarande sätt gjorts schablonmässigt för denna utgift. Hyran mäts efter avdrag för eventuell rabatt, exempelvis kvarboenderabatt, inflyttningsrabatt och rabatt på grund av uppskjutet lägenhetsunderhåll.

1.1.3 Statistiska mått

Medelvärde och medianvärde, båda med 95-procentiga konfidensintervall, för:

- Årshyra per bostadslägenhet
- Årshyra per kvadratmeter (beräknas som summan av årshyror dividerat med summan av ytor)
- Ny månadshyra per bostadslägenhet
- Ny månadshyra per kvadratmeter (beräknas som summan av hyror dividerat med summan av ytor) samt
- Procentuell förändring av hyra (beräknas som summan av samtliga differenser mellan ny månadshyra 2016 och decemberhyra 2015 och summan av ny månadshyra 2016).

Tabellredovisningarna av procentuell förändring av hyra 2016 avser lägenheter där ingen större ombyggnation/förändring skett under mätperioden. Årshyra per bostadslägenhet och ny månadshyra per bostadslägenhet redovisas endast i tabeller där statistiken redovisas efter lägenhetstyp.

1.1.4 Redovisningsgrupper

Indelningsgrunder är region, nybyggnadsår, lägenhetstyp samt ägarkategori.

Redovisningen görs efter tre olika regionindelningar beroende på vilka variabler och statistiska mått som publiceras och om uppgifterna är ytterligare indelade efter nybyggnadsår, lägenhetstyp eller ägarkategori.

Hyresuppgifter utan ytterligare indelning publiceras på kommunnivå. För Stockholms, Göteborgs och Malmö kommuner publiceras statistiken även på stadsdelsnivå.

Hyresuppgifter med indelning efter lägenhetstyp eller nybyggnadsårskategori publiceras för följande kommuner: Stockholm, Uppsala, Eskilstuna, Linköping, Norrköping, Linköping, Malmö, Lund, Helsingborg, Halmstad, Göteborg, Borås, Karlstad, Örebro, Västerås, Gävle och Umeå. För Stockholm redovisas statistiken för stadsområden Inre staden, Söderort och Västerort.

Hysesuppgifter samt uppgift om hyresförändring uppdelat efter lägenhetstyp och nybyggnadsårskategori, och ägarkategori, eller lägenhetstyp och ägarkategori publiceras för följande fem regioner: Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, Övriga större kommuner (kommuner med mer än 75 000 invånare utanför Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö) och Övriga mindre kommuner (kommuner med färre än 75 000 invånare utanför Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö).

Stor-Stockholm sammanfaller med Stockholms län.

Stor-Göteborg inkluderar Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö.

Stor-Malmö inkluderar Staffanstorps, Burlöv, Vellinge, Kävlinge, Lomma, Svedala, Skurup, Höör, Malmö, Lund, Eslöv och Trelleborg.

I Övriga större kommuner ingår Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

I Övriga mindre kommuner ingår kommuner som inte ingår i någon av de andra regionerna ovan.

Kommunerna indelas i regionerna enligt ovan utifrån kommunal indelning den 1 januari 2016 och efter folkmängd 31 december 2015.

Nybyggnadsår avser det år då övervägande delen av byggnaden färdigställdes/togs i bruk. Följande indelning av nybyggnadsår används:

– 1940
1941 – 1960
1961 – 1980
1981 – 2000
2001 – 2010
2011 –

Lägenhetstyp indelas efter 1 rum, 2 rum, 3 rum, 4 eller fler rum, samt småhus.

Med rum avses utrymme på minst 7 kvadratmeter golvyta och med direkt dagsljus från fönster. Som rum räknas inte kök, badrum, klädkammare och dylikt.

Samtliga lägenheter som inte tillhör gruppen småhus ligger i flerbostadshus.

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Ägarkategorier indelas i:

Allmännyttiga bostadsföretag är aktiebolag eller stiftelser som till större delen ägs/styrs av en kommun.

Privata och övriga fastighetsägare är samtliga ägare som inte faller under definitionen för allmännyttiga bostadsföretag. Dessa inkluderar juridiska eller fysiska personer, stat, landsting, eller kommuner (dock inte bostadsrättsföreningar, se 1.1.1).

1.1.5 Referenstider

Populationen och urvalet grundas på 2015 års version av det nationella lägenhetsregistret. Dess referenstidpunkt är 31/12-2015. Uppgifter om fastighetsägare från FTR och FDB hämtas strax före urvalsdragningen, som år 2016 utfördes i mars.

Hyran mäts dels avseende decemberhyra 2015 och dels ny månadshyra 2016. Årshyran räknas ut ifrån decemberhyra 2015 och ny månadshyra 2016 och avser hela 2016.

1.2. Fullständighet

Det finns en efterfrågan på hyresstatistik på stadsdels- och t.o.m. kvartersnivå. HiB har för litet urval för att kunna ge sådan information.

Statistiken ger inte en fullständig beskrivning av lägenhetsbeståndet. Endast "ordinarie" hyreslägenheter är med i rampopulationen. Specialbostäder, möblerade hyreslägenheter, hyreslägenheter ägda av bostadsrättsföreningar är inte med. Se avsnitt 1.1.1 för mer detaljer.

Ett komplement till HiB är Avgifter och hyror för nybyggda bostadslägenheter (AOH). Ytterligare statistik inom närliggande områden som produceras av SCB är:

- Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU)
- Statistik över outhyrda lägenheter i flerbostadshus (OHA)
- Bostadsbestånd
- Nybyggnad av bostäder
- Ombyggnad och rivning
- Priser för nyproducerade lägenheter
- Energistatistik för flerbostadshus och småhus
- Fastighetsprisstatistik
- Hushållens ekonomi (HEK)

B.2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

En statistisk storhet är ett värde, som definieras av att ett statistiskt mått, t.ex. medelvärde, används för att sammanfatta värdena på en variabel (= egenskap) hos objekten i en redovisningsgrupp. Det "totala" objektkollektivet kallas populationen. En statistisk undersökning genomförs för att skaffa kunskap om värdena på en eller flera statistiska storheter för delgrupper i en population.

Ordet "skattning" indikerar att ett statistikvärde normalt inte anger ett helt korrekt värde på motsvarande storhet, utan är förenat med viss osäkerhet. Kravet vid skattning är att sträva efter s.k. väntevärdesriktiga skattningar, med andra ord "i genomsnitt riktiga skattningar". Det finns flera möjliga källor till osäkerhet. Vid en urvalsundersökning som denna föreligger den uppenbara källan att inte alla objekt i populationen undersöks. I föreliggande undersökning är urvalen för många redovisningsgrupper små och därmed blir den statistiska osäkerheten stor. Genomgående beräknas s.k. 95-procentiga konfidensintervall för att beskriva urvalsosäkerheten. Sådana intervall är skapade på sådant sätt att de hade 95 procents sannolikhet att innehålla de sanna värdena. När intervallen väl är framräknade betyder detta att ungefär fem procent av alla konfidensintervall är "falska".

En annan källa till osäkerhet i statistiken är bortfall. För vissa redovisningsgrupper är bortfallet så stort att uppgift inte publiceras.

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 baseras på ett stratifierat (grupperat) slumpmässigt urval av lägenheter, där stratum bildas med variabeln kommun och för stora kommuner även med nybyggnadsår. Stockholms kommun är dessutom stratifierad efter stadsområde.

Precisionen i skattningar av populationsstorheter anges med ett 95 procentigt konfidensintervall. Detta beräknas som punktskattningen ± 1.96 gånger det skattade medelfelet för skattningen.

2.2.2 *Ramtäckning*

I de fall urvalsramen inte motsvarar den avsedda populationen uppstår täckningsfel. Täckningsfelet är litet i denna undersökning eftersom det nationella lägenhetsregistret håller god kvalitet. Viss över- och undertäckning förekommer dock ändå. De främsta anledningarna till det är följande:

- Det sker förändringar i lägenhetsbeståndet mellan urvalets referensdatum (se 1.1.5) och tidpunkten då fastighetsägare besvarar undersökningens frågeformulär.
- Viss information som indikerar övertäckning saknas i lägenhetsregistret, t.ex. planer på att riva hus eller information om pågående rivningar.
- Uppgifter i lägenhetsregistret rapporteras/uppdateras i vissa fall inte i tid av kommunerna.
- Hyresrätter ombildas till bostadsrätter eller blir specialbostäder (se 1.1.1).

All övertäckning som uppstår upptäcks i datainsamlingen och orsakar därför

inget fel.

Undertäckning avser främst nyligen färdigställda lägenheter som inte har hunnit rapporteras in i lägenhetsregistret. Undertäckning har ingen chans att komma med i urvalet, men bedömningen är att undertäckningen är försumbart liten.

2.2.3 Mätning

Datainsamlingen sker genom post- eller webbfrågeformulär eller excelfil till fastighetsägaren (fastighetsförvaltaren). Mätfel är skillnaden mellan det observerade och det sanna värdet i en variabel för ett objekt.

Över 90 % av svar i undersökningen kommer in via webbfrågeformulär. Formuläret innehåller elektroniska kontroller som aktiveras då de värden som har fyllts i misstänks vara felaktiga. Då får respondenter ett meddelande om vad som misstänks vara felaktigt, så de har möjlighet att kontrollera och justera uppgiften. Efter att hyrorna har matats in kan uppgiftslämnare se vad hyresförändringen har blivit och kontrollera om den ser rimlig ut. Detta reducerar sannolikheten för fel i inlämnade uppgifter.

Mätfelen bedöms vara små i denna undersökning.

Mätinstrumentet i form av pappersfrågeformulär finns återgivet i dokumentationen av statistikens framtagning (SCBDOK).

2.2.4 Svartsbortfall

Bortfallsfel beror på att mätvärden saknas för vissa objekt 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.

År 2016 uppgick det ovägda objektbortfallet till 14,8%. Det vägda objektbortfallet uppgick till 14,6%. Bortfallet är mycket ojämnt fördelat på kommunerna och vid redovisning av genomsnittlig hyra per kvadratmeter kan inte alla kommuner redovisas då bortfallet bedöms vara för stort. År 2016 hade statistiken inte kunnat redovisas för 28 kommuner på grund av för högt bortfall.

För drygt 11 procent av de lägenheter, för vilka svar erhållits, var inte den nya hyran färdigförhandlad för 2016. Den främsta orsaken till det är försenade hyresförhandlingar. Kompletterande frågeformulär har skickats ut för alla dessa lägenheter. Bortfallet i detta frågeformulär visade sig vara 41,5 %, vilket motsvarar 3,8 % av bruttourvalet ovägt.

2.2.5 Bearbetning

Insamlade uppgifter genomgår granskning av mikrodata där uppgifternas rimlighet och inbördes förenlighet kontrolleras. Skattingarna produceras med SCB:s standardprogram ETOS. Producerade statistiska storheter makrogranskas i ett datorprogram.

2.2.6 *Modellantaganden*

För lägenheter där uppgift om decemberhyra har kommit in men uppgift om ny månadshyra saknas (alltså lägenheter för vilka kompletterande frågeformulär om ny månadshyra ej har besvarats, se 2.2.4), imputeras hyresförändringen lika med genomsnittlig hyresförändring i respektive storstadsområde eller kommungrupp. Ny månadshyra beräknas då utifrån decemberhyran och den imputerade hyresförändringen.

Metod för beräkning av årshyra bygger på antagandet att endast en hyresförändring sker under undersökningsåret. I de fall då uppgift om både decemberhyra och ny månadshyra finns (insamlad eller imputerad), men uppgift om vilken månad ny månadshyra började gälla från saknas, beräknas årshyra utifrån förutsättning att ny månadshyra började gälla från och med april. De absolut flesta lägenheter där månad saknas är lägenheter för vilka uppgift om ny månadshyra inte har fåtts in under datainsamlingen.

För att få rätt definition av hyrorna, det vill säga att hyrorna blir inklusive värmertillegg och exklusive hushållsel och garage, görs korrigering utifrån om hushållsström, bränsle och garage ingår eller ej.

2.3 **Redovisning av osäkerhetsmått**

Ett 95-procentigt konfidensintervall redovisas för samtliga skattningar. Detta beräknas som punktskattningen ± 1.96 gånger det skattade medelfelet för skattningen.

När bortfallet bedöms vara för stort undertrycks redovisningen.

B.3 **Aktualitet**

3.1 **Frekvens**

Undersökningen genomförs årligen.

3.2 **Framställningstid**

6 månader.

3.3 **Punktlighet**

Statistiken skulle ha publicerats enligt publiceringsplan för Sveriges officiella statistik den 6 oktober 2016. Föreliggande undersökning försenades.

B.4 Jämförbarhet och sam användbarhet

4.1 Jämförbarhet över tiden

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

Från undersökningsår 2016 har statistiken fått nya indelningar beträffande regioner, lägenhetstyp, och nybyggnadsår.

När det gäller regionindelningen, har ett nytt storstadsområde lagts till – Stor-Malmö. Kommuner som ingår i denna region har tidigare ingått i regioner "Övriga större kommuner" och "Övriga mindre kommuner" (se tidigare års dokumentation för mer detaljer).

När det gäller lägenhetstyp, har småhus fått en egen redovisningskategori. Kategorin "Övriga lägenheter", som inkluderade samtliga lägenheter med kokvrå eller koksåp, har tagits bort. Numera ingår denna typ av lägenheter i samma grupper som lägenheter med kök. Kategorierna "4 rum och kök" samt "5+ rum och kök" har slagits ihop till "4+ rum".

Nybyggnadsårskategorierna har ändrats. Redovisning efter värdeår har tagits bort.

Skattningar för genomsnittlig bostadsarea redovisas inte längre, eftersom exakta boareauppgifter går att få fram via bostadsbeståndet, www.scb.se/bo0104. Av samma anledning har även redovisning av antal hyreslägenheter tagits bort.

Från och med år 2016 redovisas uppgift om ny månadshyra per kvadratmeter utan uppräkningsnivå. Uppräkningsnivå innebär helt enkelt multiplikation med tolv.

Genomsnittlig hyra per kvadratmeter beräknas från och med 2016 som skattad hyra totalt dividerat med skattad area totalt, per redovisningsgrupp. Tidigare beräknades motsvarande mått som aritmetiskt medelvärde av hyra per kvadratmeter. Effekten av metodändringen är mycket liten i tabeller med uppdelning efter lägenhetstyp (storlek), medan nya beräkningssättet innebär något lägre skattningar vid presentation av t.ex. genomsnittlig hyra per kvadratmeter i kommuner oavsett lägenhetstyp och nybyggnadsår.

4.2 Jämförbarhet mellan grupper

Det nationella lägenhetsregistret, som urvalet i HiB bygger på, används även för framställning av bostadsbeståndet. Variabler som t.ex. boarea och nybyggnadsår hämtas direkt från lägenhetsregistret utan ytterligare bearbetning eller omkodning. Definition av upplåtelseformen hyresrätt är i stort sätt samma som lägenhetsregistrets definition (dock exkluderas vissa typer av lägenheter, se 1.1.1).

Regional indelning efter större regioner och kommungrupper som används i HiB används även i andra undersökningar i området boende, byggande och bebyg-

gelse på SCB, t.ex. avgifter och hyror i nybyggda lägenheter, intäkter och kostnader i flerbostadshus, och outhyrda lägenheter i flerbostadshus. Dessutom används denna indelning i undersökningen hushållens ekonomi.

4.3 Samanvändbarhet med annan statistik

I Konsumentprisindex, KPI, ingår en hyresdel, hyres-KPI, som liksom HiB mäter hyresförändringar. Hyres-KPI grundar sig på ett urval som också dras från det nationella lägenhetsregistret. 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 december året före undersökningsåret till när den nya hyran börjar gälla under undersökningsåret.

Ett komplement till HiB är Avgifter och hyror för nybyggda bostadslägenheter (AOH). Ytterligare statistik inom närliggande områden som produceras av SCB är:

- Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU)
- Statistik över outhyrda lägenheter i flerbostadshus (OHA)
- Bostadsbestånd
- Nybyggnad av bostäder
- Ombyggnad och rivning
- Priser för nyproducerade lägenheter
- Energistatistik för flerbostadshus och småhus
- Fastighetsprisstatistik
- Hushållens ekonomi (HEK)

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.

B.5 Tillgänglighet och förstaelighet

5.1 Spridningsformer

Statistiken publiceras i Statistikdatabasen på SCB:s webbplats.

5.2 Presentation

Statistiken redovisas i form av text, tabeller och diagram.

5.3 Dokumentation

I detta dokument, Beskrivning av statistiken (BaS), 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/bo0406

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, Byggande, bostäder och fastigheter

Box 24300

104 51 STOCKHOLM

E-post: byggande.bebyggelse@scb.se

Kontaktperson: Konstantin Kalinichenko

Telefon: 010-479 44 97

E-post: fornamn.efternamn@scb.se