



STATISTIKENS FRAMTAGNING

Hyrer i bostadslägenheter (HiB)

2017

BO0406



Innehåll

0	Allmänna uppgifter	3
0.1	Ämnesområde	3
0.2	Statistikområde.....	3
0.3	SOS-klassificering.....	3
0.4	Statistikansvarig	3
0.5	Statistikproducent	3
0.6	Uppgiftsskyldighet	3
0.7	Sekretess och regler för behandling av personuppgifter	4
0.8	Gallringsföreskrifter.....	4
0.9	EU-reglering.....	4
0.10	Syfte och historik.....	4
0.11	Statistikanvändning.....	5
0.12	Upplägg och genomförande	5
0.13	Internationell rapportering	6
0.14	Planerade förändringar i kommande undersökningar	6
1	Innehållsöversikt	6
1.1	Undersökta populationer och variabler	6
1.2	Redovisade populationer och storheter	8
1.3	Utflöden: statistik och mikrodata.....	10
1.4	Dokumentation och metadata	11
2	Uppgiftsinsamling	11
2.1	Ram	11
2.2	Urval	12
2.3	Mätinstrument	12
2.4	Insamling.....	12
2.5	Databeredning	13
3	Statistisk bearbetning: antaganden och beräkningsformler	14
4	Slutliga observationsregister	16
4.1	Produktionsversioner	16
4.2	Arkiveringsversioner	16
4.3	Erfarenheter från denna undersökningsomgång	16
	Bilaga 1. Introduktionsbrev	17
	Bilaga 2. Frågeformulär	18

0 Allmänna uppgifter

0.1 Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

0.2 Statistikområde

Bostads- och hyresuppgifter

0.3 SOS-klassificering

Statistiken ingår både i Sveriges officiella statistik (SOS) och i systemet för Sveriges officiella statistik (SOS-systemet).



För statistik som ingår i Sveriges officiella statistik (SOS) gäller särskilda regler för kvalitet och tillgänglighet, se [Förordning \(2001:100\) om den officiella statistiken](#).

0.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation	Statistiska centralbyrån (SCB)
Postadress	Box 24300, 104 51 Stockholm
Kontaktperson	Åsa Törlén och Malin Sundberg
Telefon	010-479 41 47, 010-479 41 62
E-post	fornamn.efternamn@scb.se

0.5 Statistikproducent

Myndighet/organisation	Statistiska centralbyrån (SCB)
Postadress	Box 24300, 104 51 Stockholm
Kontaktperson	Malin Sundberg och Åsa Törlén
Telefon	010-479 41 62, 010-479 41 47
E-post	fornamn.efternamn@scb.se

0.6 Uppgiftsskyldighet

För ägare till hus i vilka lägenheter upplåts med hyresrätt gäller skyldighet att lämna uppgifter till undersökningen enligt lagen om den officiella statistiken ([2001:99](#)), förordningen (SFS [2001:100](#)) om den officiella statistiken samt SCB:s föreskrifter (SCB-FS [2011:2](#)).

0.7 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](#)).

För att skydda enskilda personers eller företags sekretessreglerade uppgifter säkerställs att de inte kan röjas direkt eller indirekt i den statistik som offentliggörs.

Vid behandling av personuppgifter, dvs. information som direkt eller indirekt kan hänföras till en person som är i livet, gäller lagen ([2001:99](#)) och förordningen ([2001:100](#)) om den officiella statistiken samt personuppgiftslagen ([1998:204](#)).

0.8 Gallringsföreskrifter

Mikrodata sparas i regel minst 10 år.

0.9 EU-reglering

Statistiken är inte EU-reglerad.

0.10 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 eller utvecklingen över tiden exkluderas vissa lägenheter vars hyra påverkas av speciella förhållanden, t.ex. att de är möblerade (se avsnitt 1.1).

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 Hushållens Ekonomi (HEK). För vidare information se Beskrivning av statistiken för Bostads- och hyresundersökningen 2002.

Mellan 1993 och 2015 användes Folk- och bostadsräkningen 1990 (FoB90) som grund för urvalet i undersökningen. År 2016 drogs ett helt nytt urval, som baseras på det nationella lägenhetsregistret. Tack

vare lägenhetsregistrets goda datakvalitet samt något större urvalsstorlek redovisas nu statistiken med betydligt finare regional indelning än tidigare. Även indelning efter lägenhetstyp/antal rum och nybyggnadsårskategori har förändrats.

0.11 Statistikanvändning

Statistiken används av statliga verk, departement, utredningar och bostadsmarknadens parter bl. a. som underlag vid utvärdering av reformer inom boendområdet, vid uppföljning av hyror och hyresförändringar samt bedömningar om försörjningsstöd och bostadsbidrag.

Användarrådet för statistik över mark och bebyggelse svarar för användarrepresentationen. Följande externa instanser har representanter i rådet:

Boverket
Socialdepartementet
Sveriges Byggindustrier
SABO, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag
Lantmäteriet
Fastighetsägarna Sverige
Kungliga Tekniska Högskolan, Bygg- och fastighetsekonomi
Naturvårdsverket, Miljöövervakningsenheten
Länstyrelsen i Stockholms län
SLU Alnarp
Sveriges Kommuner och Landsting

0.12 Upplägg och genomförande

HiB är en årlig undersökning där hyresinformation om 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 hyra inte är färdigförhandlad i april-maj skickas ett 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 nybyggnadsår kompletteras från fastighetstaxeringsregistret (FTR) och företagsdatabasen (FDB).

Undersökningsår 2017 uppgick urvalet till 15 413 hyresrättslägenheter, vilket motsvarar cirka 1 % av beståndet. Urvalet är stratifierat (grupperat) efter region och nybyggnadsår.

0.13 Internationell rapportering

Statistiken rapporteras inte internationellt.

0.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Inga förändringar är planerade i kommande undersökningar.

1 Innehållsöversikt

1.1 Undersökta populationer och variabler

Populationen omfattar bostadslägenheter i riket som är upplåtna med hyresrätt och som färdigställda till och med år 2016. Målobjekten liksom observationsobjekten är hyresrätter. 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 rambeståndet 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 kategoriboende
- Lägenheter som används till annat än bostadsändamål
- Möblerade lägenheter
- Utrymda lägenheter på grund av exempelvis förestående rivning
- 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 nybyggnadsår från fastighetstaxeringsregistret (FTR). Information om fastighetsägarnas benämning och adress hämtas från företagsdatabasen (FDB) som förvaltas av SCB.

Nedan presenteras observationsvariabler tillsammans med respektive referenstider.

Undersökt population		Undersökt variabel	
Namn	Referenstid	Namn	Referenstid
		Antal rum	31/12 2016
		Ägarkategori	Mars 2017
		Boarea i kvadratmeter	31/12 2016
		Nybyggnadsår	31/12 2016
		Län, kommun, och stadsdelskod	1/1 2017
		Månadshyra	December 2016
		Ny månadshyra	2017

Populationen och urvalet grundas på 2016 års version av det nationella lägenhetsregistret. Dess referenstidpunkt är 31/12-2016. Uppgifter om fastighetsägare från FTR och FDB hämtas strax före urvalsdragningen, som år 2017 utfördes i mars månad.

Hyran mäts dels avseende decemberhyra 2016 och dels ny månadshyra 2017. 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. Årshyran räknas

utifrån decemberhyra 2016 och ny månadshyra 2017 och avser hela 2017.

1.2 Redovisade populationer och storheter

De statistiska målstorheter som presenteras gällande hyresrättslägenheter är:

- Genomsnittlig årshyra per lägenhet
- Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter bostadsyta (beräknas som summan av årshyror dividerat med summan av ytor)
- Genomsnittlig ny månadshyra per lägenhet
- Genomsnittlig ny hyra per kvadratmeter bostadsyta (beräknas som summan av hyror dividerat med summan av ytor)
- Procentuell förändring i hyra per lägenhet (beräknas som summan av samtliga differenser mellan ny månadshyra 2017 och decemberhyra 2016 dividerat med summan av decemberhyra 2016)

Tabellredovisningarna av procentuell förändring av hyra 2017 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 antal rum.

Samtliga målstorheter som presenteras har år 2017 som referenstid och redovisas i form av medelvärde, 95 % konfidensintervall för medelvärde, median och 95 % konfidensintervall för median. 95 % konfidensintervall reflekterar precision i skattningarna och innebär 1.96 gånger medelfel för dessa.

Hyran redovisas i svenska kronor i löpande priser. Den 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 hyran. 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.

Indelningsgrunder är region, nybyggnadsår, antal rum 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, antal rum eller ägarkategori.

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

Hysesuppgifter med indelning efter antal rum eller nybyggnadsårskategori publiceras för följande kommuner: Stockholm, Uppsala, Eskilstuna, Linköping, Norrköping, Jönköping, 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 antal rum och nybyggnadsårskategori, och ägarkategori, eller antal rum och nybyggnadsårskategori, 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 2017 och efter folkmängd 31 december 2016.

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 -

Antal rum 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.

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).

1.3 Utflöden: statistik och mikrodata

Statistiken publiceras årligen i form av:

- Tabeller i Statistikdatabasen
- Utvalda tabeller och diagram på SCB:s webbplats, www.scb.se.
- Statistiknyhet på SCB:s webbplats.

Ett slutligt observationsregister sparas efter varje genomförd undersökning, se avsnitt 4 för vidare information.

1.4 Dokumentation och metadata

I detta dokument beskrivs framtagningen av statistiken och statistikregistret Statistikens framtagning (SCBDOK).

Kvaliteten hos statistiken beskrivs i Beskrivning av statistiken (BaS).

Det detaljerade innehållet i statistiken beskrivs i SCB:s mikrodataregister (MetaPlus).

Dokumentationerna finns publicerade på SCB:s webbplats, www.scb.se/bo0406.

2 Uppgiftsinsamling

2.1 Ram

Skapande av ram påbörjas strax efter föregående års version av lägenhetsregistret blir färdigställt. Lägenheter som är med väljs ut tillsammans med nödvändiga variabler. Därefter läggs ägaruppgifter på ifrån Fastighetstaxeringsregistret (FTR). Ägarnas adress och benämning hämtas från företagsdatabasen (FDB). Även fastighetsprisstatistiken används för att komplettera med de senaste ägaruppgifterna.

I de fall då ägare inte går att identifiera exkluderas de ur ramen, tillsammans med lägenheter som de äger. Detsamma gäller även dödsbon.

Lägenheter i ramen delas in i urvalsstrata utifrån regiontillhörighet (län-, kommun- och stadsdel) och nybyggnadsårskategori.

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) 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).

Undertäckning avser främst nyligen färdigställda lägenheter som inte har hunnit rapporteras in i lägenhetsregistret.

2.2 Urval

Undersökningen är en urvalsundersökning och urvalsdesignen är ett stratifierat obundet slumpmässigt urval (OSU).

Rampopulationen utgörs av lägenheter i lägenhetsregistret.

Urvalet stratifieras efter kommun och för stora kommuner även med nybyggnadsår. Stockholms kommun är dessutom stratifierad efter stadsområde.

Allokeringen av urvalet är en kompromiss mellan att göra effektiva skattningar för populationen totalt och att få tillräckligt precisa skattningar i enskilda redovisningsgrupper. Till följd av vald allokering minskar stickprovstorleken i stratum med många lägenheter och ökar i stratum med få lägenheter.

För att erhålla positiv urvalssamordning med föregående års undersökning dras inte ett helt nytt urval varje år. Vid jämförelser över tid ger positiv urvalssamordning bättre precision på skattningarna. För att minska uppgiftslämnarbördan roteras en viss andel av lägenheterna ut vid varje urvalsdragning. En lägenhet medverkar i undersökningen i cirka fyra år.

2.3 Mätinstrument

Datainsamlingen sker genom post- eller webbfrågeformulär eller excelfil till fastighetsägaren eller fastighetsförvaltaren (i de fall då fastighetsförvaltaren lägger över rapporteringen på förvaltaren). Se det introduktionsbrev som skickas ut tillsammans med frågeformuläret i bilaga 1. I bilaga 2 finns postfrågeformuläret. Webbfrågeformuläret och excelfilen innehåller samma frågor som postfrågeformuläret.

2.4 Insamling

Datainsamlingen påbörjas med utskick av missivbrev till fastighetsägare och fastighetsförvaltare i början av april. Missivbrev innehåller inloggningsuppgifter som används för inloggning på SCB:s webbportal för rapportering. När en respondent loggar in

kommer den till ett eller flera webbfrågeformulär.

Webbfrågeformuläret innehåller 8 frågor som handlar om hyror, vad som ingår i dem, vilken upplåtelseform lägenheten har samt om lägenheten genomgick ombyggnad/större förändring under mätperioden. I webbfrågeformuläret finns diverse elektroniska kontroller som aktiveras när de värden som har fyllts i misstänks vara felaktiga. När en sådan kontroll aktiveras får respondent ett meddelande om vad som misstänks vara felaktigt. Efter hyrorna har matats in kan uppgiftslämnare se vad hyresförändringen har blivit och kontrollera om den ser rimligt ut. Allt detta reducerar sannolikheten för fel i inlämnade uppgifter.

De allra största fastighetsägare erbjuds möjlighet att rapportera via excelfil. Fastighetsägare har också möjlighet att rapportera på papper om de så önskar. Över 90 % av svaren samlas dock in via webbformuläret.

Sista insändningsdatum är i regel i mitten eller slutet av maj. Strax efter det att sista insändningsdatum passerat skickas en första påminnelsen ut. Samtidigt påminns större uppgiftslämnare via telefon. I mitten av juni skickas andra påminnelsen ut. Till den bifogas även pappersblankett, för att nå fastighetsägare som inte är datorvana eller som föredrar att rapportera på papper.

För lägenheter där ny hyra inte var färdigförhandlad i april-maj skickas en kompletteringsblankett om ny hyra ut i mitten av juni. Insamlingen för denna pågår fram till mitten av augusti.

Första frågan i frågeformuläret avser upplåtelseform, alltså om lägenhet är en ordinarie hyreslägenhet eller inte. Med hjälp av denna filtreras övertäckning bort, det vill säga lägenheter som inte tillhör undersökningens rampopulation men som av misstag har hamnat med i urvalet.

2.5 Databeredning

Insamlade uppgifter registreras automatiskt av ett elektroniskt datasystem. Därefter genomgår uppgifterna granskning med hjälp av ett datorprogram där dess rimlighet och inbördes förenlighet kontrolleras.

Det som kontrolleras i första hand är om de inrapporterade hyrorna är rimliga, dels i absoluta termer, och dels per kvadratmeter boarea. Den hyresförändring som fås ifrån de inmatade hyrorna kontrolleras också för rimlighet. Om fel misstänks kontaktas respektive fastighetsägare för förklaring/komplettering.

3 Statistisk bearbetning: antaganden och beräkningsformler

De redovisade skattningarna grundas på vissa antaganden. 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 ovan), 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 värmetillägg och exklusive hushållsel och garage, görs korrigering utifrån om hushållsström, bränsle och garage ingår eller ej.

SCB:s standardprogram ETOS används för framtagning av samtliga skattningar i undersökningen (medelvärden, medianer, och medelfel för dessa).

Medelvärde för årshyra per kvadratmeter beräknas som summan av årshyror dividerat med summan av ytor.

Medelvärde för ny månadshyra per kvadratmeter beräknas på samma sätt, det vill säga genom att dividera summan av hyror med summan av ytor.

Procentuell förändring av hyra beräknas som summan av samtliga differenser mellan ny månadshyra undersökningsåret och decemberhyra året innan undersökningsåret dividerat med summan av decemberhyran året innan undersökningsåret.

En statistisk storhet är ett värde som definieras av att ett statistiskt mått, t.ex. medelvärde. Det 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. 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 2017 uppgick det ovägda objektbortfallet till 19,0%. Det vägda objektbortfallet uppgick till 18,1%. 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 2017 kan statistiken inte redovisas för 49 kommuner och 3 stadsdelar på grund av för högt bortfall.

För drygt 6 procent av de lägenheter, för vilka svar erhöles, var inte den nya hyran färdigförhandlad för 2017. Den främsta orsaken till det är försenade hyresförhandlingar. Kompletterande frågeformulär har skickats ut för alla dessa lägenheter. Bortfallet i detta frågeformulär visade sig vara 16,1 %, vilket motsvarar 0,8 % av bruttourvalet ovägt. Imputering av ny hyra sker i dessa fall enligt modell som beskrivs i början av detta avsnitt.

4 Slutliga observationsregister

4.1 Produktionsversioner

I det här dokumentet (SCBDOK) har framtagningen av nedanstående slutliga observationsregister beskrivits.

Statistikens slutliga observationsregister

Register	Registervariant	Registerversion
Hyror i bostadslägenheter	Hyror i bostadslägenheter	2017

Fortsatt dokumentation, av registrens detaljerade innehåll (i MetaPlus), finns på SCB:s webbplats. Där beskrivs alla variabler och värdemängder m.m. Dokumentationen finns på www.metadata.scb.se. Klicka dig fram med hjälp av namnen på Register, Registervariant och Registerversion som finns angivna i ovanstående tablå.

4.2 Arkiveringsversioner

Inga registerversioner har ännu arkiverats.

4.3 Erfarenheter från denna undersökningsomgång

Fler kontroller i webbformuläret som uppgiftslämnaren får direkt vid ifyllnad av blanketten kan minska uppgiftslämnarbördan då färre återkontakter behövs vid granskning. Det bör också förbättra kvaliteten på inkommen data.

Bilaga 1. Introduktionsbrev



«AFNamn»
«AFCO»
«AFAdress»
«AFPostNr» «AFPostOrt»
«ALand»

April 2017
«Rapportor»
PeOrgNr: «AFPeOrgNr»

Hyror i bostadslägenheter

Huvudinsamling

Statistiska centralbyrån (SCB) har fått i uppdrag av riksdagen att varje år redovisa hyresnivåer och hyresförändringar i bostäder som upplåts med hyresrätt. Statistiken används bland annat som beslutsunderlag för riksdag, regering och myndigheter.

Undersökningen genomförs årligen och omfattar drygt 15 400 hyresrättslägenheter. Dessa har valts ut från det nationella lägenhetsregistret. Du som fastighetsägare eller fastighetsförvaltare har i år fått en eller flera lägenheter att svara för.

Mer information hittar du på brevets baksida samt på undersökningens hemsida för insamling - www.scb.se/hib.

Gör så här

Logga in på www.scb.se/hib och skicka in efterfrågade uppgifter senast 22 maj 2017.

Användarnamn:	«AnvId»
Lösenord:	«LosenOrd»

Tack för din medverkan!

Med vänlig hälsning,

Malin Sundberg
Produktansvarig

Eva Kristoffersson
Insamlingsansvarig

Var god vänd

Kontakta oss gärna:
Telefon: 010-479 4150
E-post: hib@scb.se
Postadress: Statistiska centralbyrån, DFO/IF
box 24300, 104 51 Stockholm
www.scb.se

Bilaga 2. Frågeformulär

Här lämnade uppgifter är sekretesskyddade enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Skyldighet att lämna uppgifter föreligger enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001:99). Samråd har skett med Näringslivets Regelnämnd (NRR).

Fastighetsägare/förvaltare

...
...
...
...

Om fastigheten har **ny ägare**, ange namn och adress under **Övriga upplysningar** på nästa sida och skicka tillbaka enkäten till SCB.

Org.nr. SCB-idnr.

UtsOmg Period
HiB HiB2017A

Kontaktperson/uppgiftslämnare

Namn

E-post (delas upp på två rader)

@

Telefon (även riktnummer)

Mobil

Fastighetsförvaltare

Om ni vill att fastighetsförvaltaren ska rapportera in hyresuppgifterna i stället för er (fastighetsägare), markera detta och fyll i förvaltarens person-/ organisationsnummer, namn och adress. Gå sedan till fråga 8. Observera att det juridiska ansvaret över uppgiftslämnandet ligger kvar på ägaren till fastigheten. Därför skickas eventuella påminnelser ut till både förvaltare och ägare.

Förvaltaren ska rapportera in hyresuppgifterna
Fyll i uppgifterna nedan. Gå sedan till fråga 8.

Förvaltarens person-/organisationsnummer (12 siffror, utan bindestreck)

Namn

Adress

Postnummer Postort

Lägenhet. Kontakta oss om ni **inte** kan identifiera lägenheten eller om någon av uppgifterna nedan inte stämmer.

Lägenhetsnummer	Egen lägenhetsbeteckning	Fastighetsbeteckning	Antal rum	Typ av kök	Yta
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adress		Postnummer	Postort		
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>		

Om ni inte vill använda Lantmäteriets lägenhetsnummer, fyll i **ny lägenhetsbeteckning**. Den nya beteckningen gäller tills lägenheten inte längre är med i urvalet.

Ny egen lägenhetsbeteckning

Lägenhetsnummer sätts av Lantmäteriet och består av fyra siffror. De två första anger vilket våningsplan bostaden ligger på och de två sista anger bostadens placering inom

våningsplanet. Småhus saknar i regel lägenhetsnummer. Mer information om lägenhetsnummer finns på Lantmäteriets hemsida: <http://www.lantmateriet.se>
Skriv **Lägenhetsnummer** i sökfältet.



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden
Enheten för byggande, bostäder och fastigheter

Postadress Telefon E-post
Box 24300
104 51 STOCKHOLM 010-479 41 50 hib@scb.se

Vänd!

<p>1 Enligt uppgifter i det nationella lägenhetsregistret är den här lägenheten klassad som ordinarie hyreslägenhet. Stämmer det?</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja, det stämmer. Lägenheten är en ordinarie hyresrätt, en 55+ hyresrätt, en hyresrätt avsedd för ungdomar eller en kooperativ hyresrätt. Lägenheten hyrs inte ut med specialavtal.</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, lägenheten är en specialbostad (t.ex. äldreboende, studentbostad, gruppboende) eller hyrs med specialavtal (t.ex. tjänstebostad, hyresfri, möblerad hyresrätt)</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, lägenheten är en bostadsrättslägenhet eller en äganderätt (villa/ägarlägenhet)</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, lägenheten används för annat än bostadsändamål (t.ex. som kontor, lager)</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, huset är rivet</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, annat: <input type="text"/></p>
<p>2 Har lägenheten under 2017 genomgått ombyggnad eller större förändring, ombesörjd av fastighetsägaren? Exempelvis ändrat rumsantal, total upp- rustning av kök/badrum, stamreovering.</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja. Åtgärd: <input type="text"/></p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
<p>3 Hur stor var månadshyran för lägenheten i december 2016? • Vi efterfrågar grundhyran dvs. den hyran som är föremål för den årliga hyresförhandlingen. • Avgifter för kabel-Tv eller internet ska exkluderas. • Eventuell hyresrabatt ska vara frånräknad.</p>	<p>Hyra efter rabatt</p> <p><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> kr</p>
<p>4 Blev det någon ny hyra under 2017? • Vi efterfrågar grundhyran dvs. den hyran som är föremål för den årliga hyresförhandlingen. • Avgifter för kabel-Tv eller internet ska exkluderas. • Eventuell hyresrabatt ska vara frånräknad.</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja. Fyll i hyra (exkl. rabatt) och månad från vilken ny hyra gäller.</p> <p><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> kr <input type="text"/> 02 = februari 03 = mars osv.</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, hyran är oförändrad från 2016</p> <p><input type="checkbox"/> Nej, hyran är inte förhandlad än → En enkät om ny hyra skickas till er under sommaren.</p>
<p>5 Ingår värme i hyran?</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
<p>6 Ingår el i hyran?</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
<p>7 Ingår garage- eller bilplats i hyran? Öppen plats utan motorvärme innebär en avskild parkeringsplats som hyrs av boende i lägenheten. Om boende i lägenheten får tillgång till öppen parkering som samtliga boende i huset får disponera ska man svara "Nej".</p>	<p><input type="checkbox"/> Ja, uppvärmd garageplats</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, kallgarageplats</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, bilplats med tak och/eller motorvärmare</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, öppen plats utan motorvärmare</p> <p><input type="checkbox"/> Nej</p>
<p>8 Övriga upplysningar</p>	
<p>9 Hur lång tid tog det att ta fram uppgifterna och besvara enkäten? <i>Frivillig uppgift.</i></p>	<p><input type="text"/> <input type="text"/> minuter</p>

Tack för din medverkan!