

KVALITETSDEKLARATION

Hyror i bostadslägenheter

Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

Statistikområde

Bostads- och hyresuppgifter

Produktkod

BO0406

Referenstid

2024

Statistikens kvalitet	3
1 Relevans.....	3
1.1 Ändamål och informationsbehov	3
1.1.1 Statistikens ändamål.....	3
1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov	3
1.2 Statistikens innehåll.....	3
1.2.1 Objekt och population	3
1.2.2 Variabler	4
1.2.3 Statistiska mått	5
1.2.4 Redovisningsgrupper	6
1.2.5 Referenstider	8
2 Tillförlitlighet.....	8
2.1 Tillförlitlighet totalt.....	8
2.2 Osäkerhetskällor	9
2.2.1 Urval	9
2.2.2 Ramtäckning.....	9
2.2.3 Mätning.....	10
2.2.4 Bortfall.....	10
2.2.5 Bearbetning	11
2.2.6 Modellantaganden	11
2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig	11
3 Aktualitet och punktlighet.....	12
3.1 Framställningstid	12
3.2 Frekvens	12
3.3 Punktlighet	12
4 Tillgänglighet och tydlighet.....	12
4.1 Tillgång till statistiken	12
4.2 Möjlighet till ytterligare statistik.....	12
4.3 Presentation	12
4.4 Dokumentation	12
5 Jämförbarhet och sam användbarhet	12
5.1 Jämförbarhet över tid	12
5.2 Jämförbarhet mellan grupper	14
5.3 Sam användbarhet i övrigt	15
5.4 Numerisk överensstämmelse	15
Allmänna uppgifter	15
A Klassificeringen Sveriges officiella statistik	15
B Sekretess och personuppgiftsbehandling	16
C Bevarande och gallring	16
D Uppgiftsskyldighet.....	16
E EU-reglering och internationell rapportering.....	16
F Historik.....	16
G Kontaktuppgifter.....	17

Statistikens kvalitet

1 Relevans

Hyror i bostadslägenheter (HiB) är en urvalsundersökning och belyser hyresnivån och hyresutvecklingen för bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt.

Föreliggande kvalitetsdeklaration avser statistiken för undersökningsår 2024.

1.1 Ändamål och informationsbehov

1.1.1 Statistikens ändamål

Huvudsyftet med HiB är att ge information om hyresnivåer och hyresförändringar i lägenheter som upplåts med hyresrätt. Statistiken används som underlag vid utvärderingar och uppföljningar, se 1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov. För att underlätta jämförelsen mellan olika grupper av lägenheter och utvecklingen över tid exkluderas vissa lägenheter vars hyra påverkas av speciella förhållanden, t.ex. att de är möblerade (se avsnitt 1.2.1 Objekt och population).

1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov

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 samt vid beräkning av vissa bidrag.

SCB:s användarråd för statistik över mark och bebyggelse representeras av följande myndigheter och organisationer: Boverket, Regeringskansliet, Byggföretagen, Sveriges Allmännyttan, Lantmäteriet, Fastighetsägarna Sverige, Kungliga Tekniska Högskolan, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) Alnarp, Länsstyrelsen i Stockholms län, RegLab och Region Dalarna, Formas, IQ Samhällsbyggnad och Sveriges Kommuner och Regioner.

1.2 Statistikens innehåll

Målstorheter som beräknas är medelvärden, medianer och kvoter. Statistiken redovisas efter region, nybyggnadsår, antal rum och ägarkategori.

1.2.1 Objekt och population

Målpopulationen omfattar bostadslägenheter i riket som är upplåtna med hyresrätt och som färdigställts till och med år 2023. Den intressepopulation som SCB avgränsat överensstämmer väl med målpopulationen.

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 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:

- Specialbostäder (t.ex. äldreboenden, trygghetsboenden, studentbostäder, gruppboenden)
- Lägenheter som hyrs ut med specialavtal (t.ex. med myndigheter/kommuner, via blockuthyrning, som tjänstebostad, möblerad lägenhet)
- Lägenheter som används till annat än bostadsändamål (t.ex. kontor, lager, lokal)
- Rivna eller pga. förestående rivning utrymda lägenheter
- Lägenheter som ändrat 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 från Fastighetsregistret och byggnadsår från fastighetstaxeringsregistret (FTR). Fastighetsägarnas adressuppgifter hämtas från företagsdatabasen (FDB) som förvaltas av SCB.

1.2.2 Variabler

Nedan presenteras de viktigaste observationsvariablerna.

Observationsvariablerna stämmer bra överens med intresse- och målvariablerna. Målvariablerna finns under avsnitt 1.2.3. Statistiska mått.

- Bostadsyta i kvadratmeter
- Decemberhyra år 2023 (inklusive värme och vatten, exklusive hushållsel och garage)

- Ny månadshyra år 2024 (inklusive värme och vatten, 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 2024 (härledd från decemberhyra 2023 och ny månadshyra 2024 samt den månad som den nya hyran började gälla. Inklusive värme och vatten, exklusive hushållsel och garage. Se beräkning 1.2.3 statistiska mått)
- Hyresförändring (härledd från decemberhyra 2023 och ny månadshyra 2024. Räknas endast ut för lägenheter där ingen större ombyggnad eller förändring har skett under året.)

Undersökningens variabel *hyra* inkluderar uppvärmning och vatten. 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 att lägga på kostnad för värme. Motsvarande sker när de boende själva står för kostnaden för varmvatten eller varm- och kallvatten. 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.

För undersökningsåret 2024 förekommer det att den årliga hyresförhandlingen har resulterat i två hyreshöjningar. SCB har samlat in två hyror i de fall överenskommelse om två höjningar fanns vid insamlingsskedet. Om hyran, enligt årlig hyresförhandling, har ändrats två gånger under året är det hyran efter den andra höjningen som avses. För årshyran har hänsyn tagits till både den första höjningen och den andra höjningen. Hyresförändringen är härledd från decemberhyran 2023 och den nya hyran 2024 efter den andra höjningen.

1.2.3 Statistiska mått

Det som beräknas i statistiken är medelvärden, medianer och kvoter. De statistiska måtten redovisas efter region, nybyggnadsår, antal rum och ägarkategori. Årshyra per bostadslägenhet och ny månadshyra per bostadslägenhet redovisas endast i tabeller där statistiken redovisas efter antal rum.

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

- Årshyra per bostadslägenhet (Beräknas som summan av årshyror dividerat med antal lägenheter). Årshyran beräknas genom att summera den nya hyran för årets alla månader om den nya hyran började gälla i januari. Börjar den nya hyran att gälla i februari eller senare används hyran för december föregående år för det antal månader under året innan den nya hyran började gälla.

- 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 2024 och decemberhyra 2023 dividerat med summan av decemberhyra 2023).

Tabellredovisningarna av procentuell förändring av hyra 2024 avser lägenheter där ingen större ombyggnation/förändring skett under mätperioden. Det är lägenheter där fastighetsägaren har svarat att en ombyggnad eller större förändring har skett och hyreshöjningen är 14% eller mer som inte ingår i statistiken över hyresförändring.

1.2.4 Redovisningsgrupper

Indelningsgrunder är region, nybyggnadsår, antal rum samt ägarkategori. Redovisningen görs efter olika regionindelningar beroende på vilka variabler och statistiska mått som publiceras och om uppgifterna är ytterligare indelade.

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

Hyresuppgifter med indelning efter antal rum eller nybyggnadsårskategori publiceras för följande 17 kommuner: Stockholm, Uppsala, Eskilstuna, Linköping, Norrköping, Jönköping, Malmö, Lund, Helsingborg, Halmstad, Göteborg, Borås, Karlstad, Örebro, Västerås, Gävle och Umeå. För Stockholm redovisas statistiken också efter följande stadsområden: Inre staden, Söderort och Västerort.

Hyresuppgifter samt uppgift om hyresförändring uppdelat efter olika kombinationer av antal rum, nybyggnadsårskategori och ägarkategori publiceras för följande fem regioner: Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, Övriga större kommuner (kommuner med fler 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, Stenungssund, Tjörn och Öckerö.

Stor-Malmö inkluderar Staffanstorps, Burlövs, Vellinge, Kävlinge, Lomma, Svedala, Skurups, Höörs, Malmö, Lund, Eslövs och Trelleborgs kommuner.

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

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 2024 och efter folkmängd 31 december 2023.

För Stockholm redovisas statistiken efter följande stadsområden med tillhörande stadsdelsområden: Inre staden (Kungsholmen, Södermalm, Norra innerstaden (tidigare Norrmalm, Östermalm)), Söderort (Enskede-Årsta-Vantör, Skarpnäck, Farsta, Hägersten-Älvsjö, Skärholmen) och Västerort (Hässelby-Vällingby, Bromma, Järva (tidigare Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta)). För redovisningsår 2021 och 2024 har det skett regionala förändringar i stadsdelsområdena i Stockholm, se 5.1 Jämförbarhet över tid.

Redovisningen av stadsdelsområden i Malmö innefattar Norr, Innerstaden, Väster, Söder och Öster. I redovisningen av stadsdelsområden i Göteborg ingår Angered, Östra Göteborg, Örgryte-Härlanda, Centrum, Majorna-Linné, Askim-Frölunda-Högsbo, Västra Göteborg, Västra Hisingen, Lundby och Norra Hisingen.

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 - 2020
- 2021 -

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.

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.

Ägarkategori indelas i två kategorier, Allmännyttiga bostadsföretag samt Privata och övriga fastighetsägare.

Allmännyttiga bostadsföretag avser aktiebolag, ekonomiska föreningar eller stiftelser som i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter med bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt och som godkänts som allmännyttigt bostadsföretag före 2011, då lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft.

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.

1.2.5 Referenstider

Populationen och urvalet grundas på 2023 års version av det nationella lägenhetsregistret. Dess referenstidpunkt är 31/12-2023. Uppgifter om fastighetsägare från Fastighetsregistret hämtas strax före urvalsdragningen.

Hyran mäts dels avseende decemberhyra 2023 och dels ny månadshyra 2024. Årshyran räknas ut ifrån decemberhyra 2023 och ny månadshyra 2024 och avser hela 2024.

2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Det finns flera möjliga källor till osäkerhet. Vid en urvalsundersökning förekommer alltid en viss osäkerhet beroende på urvalsosäkerheten. Förutom urvalsosäkerheten som är slumpmässig kan även andra osäkerheter, systematiska eller slumpmässiga, förekomma som till exempel mätosäkerhet och bortfallsosäkerhet.

Något kvantitativt mått på den totala tillförlitligheten är inte framtaget för denna undersökning. Det är bara urvalsosäkerheten som skattas och redovisas kvantitativt. Tillförlitligheten totalt bedöms vara god men den totala osäkerheten är något större än den redovisade urvalsosäkerheten.

2.2 Osäkerhetskällor

Urvalsosäkerhet och bortfallsosäkerhet bedöms bidra mest till den totala osäkerheten.

2.2.1 Urval

Undersökningen är en urvalsundersökning och urvalsdesignen är ett stratifierat obundet slumpmässigt urval (OSU). Urvalsosäkerheten beräknas för den framtagna statistiken och presenteras som ett 95-procentigt konfidensintervall tillsammans med punktskattningen i tabellerna i statistikdatabasen på SCB:s webbplats.

Rampopulationen utgörs av lägenheter i lägenhetsregistret.

Urvalet stratifieras efter kommun och för 17 utvalda kommuner (se 1.2.4 Redovisningsgrupper) även efter nybyggnadsårsgrupperingar. Stockholms kommun är dessutom stratifierad efter stadsområde. Från och med år 2021 stratifieras urvalet ytterligare med hjälp av hyresuppgifter från Fastighets-taxeringsregistret, låga (< median) och höga (>=median) hyror per kvadratmeter. Stratifieringen i två grupper görs för varje kommun eller stadsområde (gäller för Stockholms kommun).

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. Från och med år 2021 roteras uppgiftslämnandet endast bland de "små" fastighetsägarna, de som är så små att det var slumpen som avgjorde att de hamnade i urvalet. Med "små" ägare definieras de ägare som med den valda stratifieringen och urvalsallokeringen har en klart mindre sannolikhet än 1 att "få" minst två lägenheter i urvalet. Med "stora" ägare definieras alltså de som nästan säkert får minst två lägenheter i urvalet oavsett rotation. Detta innebär att stora ägare kommer få samma lägenheter i undersökningen år efter år i stort sett om populationen inte förändrats mycket mellan åren och att en lägenhet som tillhör en liten ägare medverkar i undersökningen i cirka fyra år. För strata där det senaste nybyggnadsåret är med i stratifieringen kan dock flera nyproducerade lägenheter roteras in då populationen för dessa strata förändras ganska mycket mellan åren.

2.2.2 Ramtäckning

I de fall ramen och rampopulationen inte motsvarar den avsedda målpopulationen uppstår täckningsosäkerhet. Täckningsosäkerheten är liten i undersökningen eftersom det nationella lägenhetsregistret håller god kvalitet. Viss över- och undertäckning förekommer dock ändå, men bedöms ha en

marginell effekt på tillförlitligheten. De främsta anledningarna till över- och undertäckning är följande:

- Det sker förändringar i lägenhetsbeståndet mellan urvalets referensdatum (se 1.2.5) 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, vilket leder till undertäckning.
- Hyresrätter ombildas till bostadsrätter eller blir specialbostäder (se 1.2.1).

2.2.3 Mätning

Datainsamlingen sker genom webbfrågeformulär eller Excelfil till fastighetsägaren. Webbfrågeformuläret och Excelfilen innehåller samma frågor. Mätosäkerhet är skillnaden mellan det observerade och det sanna värdet i en variabel för ett objekt.

Ungefär 66% 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.

Mätosäkerheten bedöms vara liten i denna undersökning.

2.2.4 Bortfall

Bortfallsosäkerhet beror på att mätvärden saknas för vissa objekt och kan ha en snedvridande effekt på resultaten. Bortfallet utgörs dels av objektbortfall, till exempel helt obesvarade blanketter, dels av partiellt bortfall, då vissa frågor i blanketten inte har besvarats. I vissa fall sker imputering för ett fåtal variabler om dessa saknar värden, se avsnitt 2.2.6 Modellantaganden.

Svarsfrekvensen ligger på 94% och bedöms vara hög. År 2024 uppgick det ovägda objektbortfallet till 6%. Det vägda objektbortfallet uppgick till 5,6%.

För 1,2 procent, av de lägenheter för vilka svar erhållits, var inte den nya hyran färdigförhandlad för 2024. Imputering av ny hyra sker i dessa fall enligt modell som beskrivs i avsnitt 2.2.6.

Den sammanlagda effekten av bortfallet på statistiken bedöms vara relativt liten eftersom svarsfrekvensen bland de större fastighetsägarna i urvalet är hög.

2.2.5 Bearbetning

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

2.2.6 Modellantaganden

Partiellt bortfall förekommer i undersökningen. För lägenheter där uppgift om decemberhyra har kommit in men uppgift om ny månadshyra saknas imputeras ny månadshyra. Den räknas fram utifrån decemberhyran och den genomsnittliga hyresförändringen i respektive storstadsområde eller kommungrupp. På ett liknande sätt imputeras decemberhyra om den saknas men uppgift om ny månadshyra har kommit in.

Ibland finns (insamlad eller imputerad) uppgift om både decemberhyra och ny månadshyra, men uppgift om vilken månad ny månadshyra började gälla från saknas. I sådana fall 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 värme samt varm- och kallvatten och exklusive hushållsel och garage, görs korrigering utifrån om hushållsström, vatten, bränsle och garage ingår eller ej. Olika antaganden har gjorts för att ta fram modeller för att beräkna schabloner för korrigeringen. Se hur korrigeringen genomförs i avsnitt 2.5 Bearbetningar i StaF.

2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig

Ingen preliminär statistik tas fram.

3 Aktualitet och punktlighet

3.1 Framställningstid

6 månader.

3.2 Frekvens

Statistiken sammanställs och redovisas årligen. Även de statistiska målstorheterna refererar till helår (2024). Den underliggande undersökningens insamling baseras på uppgifter om hyra för december månad föregående år (2023) och ny månadshyra för aktuellt år (2024).

3.3 Punktlighet

Statistiken publicerades enligt publiceringsplan för Sveriges officiella statistik den 4 oktober 2024.

4 Tillgänglighet och tydlighet

4.1 Tillgång till statistiken

Statistiken publiceras i Statistikdatabasen på SCB:s webbplats; www.scb.se.

4.2 Möjlighet till ytterligare statistik

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

4.3 Presentation

Statistiken redovisas i form av statistiknyhet samt tabeller och diagram på SCB:s webbplats.

4.4 Dokumentation

I detta dokument, Kvalitetsdeklarationen, beskrivs kvaliteten hos den redovisade statistiken. Framställningen av statistiken beskrivs i Statistikens framställning (StaF). Detaljerat innehållet i statistiken beskrivs i SCB:s mikrodatabasregister (MetaPlus). Dokumentationerna finns på SCB:s webbplats, www.scb.se/bo0406

5 Jämförbarhet och sam användbarhet

5.1 Jämförbarhet över tid

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

Referensår 2016

Från referensår 2016 har statistiken fått nya indelningar beträffande regioner, antal rum, 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).

Lägenhetstyp har ersatts av antal rum där småhus fått en egen redovisningskategori som inkluderar alla småhus oavsett antal rum eller kökstyp. Kategorin "Övriga lägenheter", som inkluderade samtliga lägenheter med kokvrå eller kokskåp, har tagits bort. Numera sker indelningen av lägenheter i flerbostadshus endast efter antal rum oavsett kökstyp. 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 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 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 antal rum (storlek), medan nya beräkningssättet innebär något lägre skattningar vid presentation av t.ex. genomsnittlig hyra per kvadratmeter i kommuner oavsett antal rum och nybyggnadsår.

Referensår 2021

Från och med redovisningsår 2021 har en regional förändring skett för stadsdelsområdena i Stockholm. Stadsdelsområdet Hägersten-Älvsjö har tillkommit efter att Hägersten-Liljeholmen och Älvsjö stadsdelsområden slagits samman. Stadsdelsområdena Hägersten-Liljeholmen och Älvsjö redovisas med statistik till och med år 2020.

Referensår 2022

Från och med redovisningsår 2022 har nybyggnadsårskategori 2021-tillkommit.

Referensår 2023

HiB har tidigare använt hyror efter schablonjustering för lägenheter som behöver göra korrigering utifrån om hushållsström, bränsle och garage ingår eller ej i beräkningen av hyresförändringsskattning. Från och med redovisningsår 2023 beräknas hyresförändringsskattning med hyresvariabler som inte har justerats avseende schablonbelopp för värme, el och garage-/bilplats. Effekten av denna metodförändring är väldigt liten i tabeller men i de redovisningskombinationer där småhus ingår är effekten något mer märkbar.

Referensår 2024

Från och med referensår 2024 har en schablon för varm- och kallvatten börjat användas. Denna schablon läggs på hyran i de fall som kostnaden för varm- och/eller kallvatten inte ingår i hyran. Vid en utvärdering av hur stor effekt schablonen har på skattningarna visade det sig att en klar majoritet av konfidensintervallen för skattningarna med respektive utan vattenschabloner täcker varandra. På finare redovisningsnivå kan vissa redovisningsgrupper med stor andel lägenheter där vattenschablonen har applicerats ha påverkats uppemot 5 %. Gemensamt för alla redovisningsgrupper är dock att skattningarna som en följd av vattenschablonen kommer närmare det som statistiken är ämnad att visa.

Skellefteå kommun har passerat 75 000 invånare och har därmed flyttats över från redovisningsgruppen övriga mindre kommuner till övriga större kommuner.

Två sammanslagningar av stadsdelsområden har skett i Stockholm. Östermalm och Norrmalm har slagits ihop och bildat Norra innerstaden. Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta har slagits ihop och bildat Järva. Stadsdelsområdena Östermalm, Norrmalm, Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta redovisas med statistik till och med år 2023.

5.2 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. Definition av upplåtelseformen hyresrätt är i stort sett samma som lägenhetsregistrets definition (dock exkluderas vissa typer av lägenheter, se 1.2.1).

Regional indelning efter större regioner och kommungrupper som används i HiB används även i andra undersökningar i området boende, byggande och bebyggelse på SCB, t.ex. avgifter och hyror i nybyggda lägenheter och outhyrda lägenheter i flerbostadshus.

5.3 Samanvändbarhet i övrigt

I Konsumentprisindex, KPI, ingår en hyresdel, hyres-KPI, som liksom HiB mäter hyresförändringar. Hyres-KPI grundar sig på ett suburval från HiB. Skillnaden mellan KPI och HiB är att KPI kvartalsvis mäter hyresförändring i jämförelse med en bashyra från 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 är:

- Statistik över outhyrda lägenheter i flerbostadshus, SCB
- Bostadsbestånd, SCB
- Nybyggnad av bostäder, SCB
- Ombyggnad och rivning, SCB
- Priser för nyproducerade lägenheter, SCB
- Energistatistik för flerbostadshus och småhus, Energimyndigheten
- Fastighetsprisstatistik, SCB

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

5.4 Numerisk överensstämmelse

Det är numerisk överensstämmelse mellan olika statistikvärden.

Allmänna uppgifter

A Klassificeringen Sveriges officiella statistik

Hyror i bostadslägenheter ingår i Sveriges officiella statistik. För statistik som ingår i Sveriges officiella statistik (SOS) gäller särskilda regler för kvalitet och tillgänglighet, se lagen ([2001:99](#)) och förordningen ([2001:100](#)), om den officiella statistiken samt Statistiska centralbyråns föreskrifter (SCB-FS [2016:17](#)) om kvalitet för den officiella statistiken.

B Sekretess och personuppgiftsbehandling

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 EU:s dataskyddsförordning ([2016/679](#)).

C Bevarande och gallring

Mikrodata sparas i regel minst 10 år.

D Uppgiftsskyldighet

För fastighetsägare till bostadshus 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](#)).

E EU-reglering och internationell rapportering

EU-reglering finns inte.

F Historik

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 lades över på undersökningen Hushållens Ekonomi (HEK). För vidare information om förändringarna, 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 lägenhetstyp och nybyggnadsår har förändrats.

G Kontaktuppgifter

Statistikansvarig myndighet	Statistiska centralbyrån
Kontaktinformation	Hyrer i bostadslägenheter
E-post	Byggande.bebyggelse@scb.se
Telefon	010-479 50 00 (Statistikservice)