

# Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter 2014

## BO0404

*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

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

2.2.6	Modellantaganden.....	7
2.3	Redovisning av osäkerhetsmått.....	7
B.3	<i>Aktualitet</i> .....	7
3.1	Frekvens .....	7
3.2	Framställningstid.....	7
3.3	Punktlighet .....	8
B.4	<i>Jämförbarhet och sam användbarhet</i> .....	8
4.1	Jämförbarhet över tiden .....	8
4.2	Jämförbarhet mellan grupper .....	8
4.3	Sam användbarhet med annan statistik .....	8
B.5	<i>Tillgänglighet och förståelighet</i> .....	9
5.1	Spridningsformer .....	9
5.2	Presentation.....	9
5.3	Dokumentation.....	9
5.4	Tillgång till primärmaterial.....	9
5.5	Upplysningstjänster.....	9

## 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 24 300 104 51 Stockholm  
*Besöksadress:* Karlavägen 100  
*Kontaktperson:* Malin Sundberg  
*Telefon:* 08 – 506 941 62  
*Telefax:* 08 – 506 941 62  
*E-post:* malin.sundberg@scb.se

## **A.5 Statistikproducent**

<i>Myndighet/organisation:</i>	Statistiska centralbyrån (SCB)
<i>Postadress:</i>	Box 24 300 104 51 Stockholm
<i>Besöksadress:</i>	Karlavägen 100
<i>Kontaktperson:</i>	Malin Sundberg
<i>Telefon:</i>	08 – 506 941 62
<i>Telefax:</i>	08 – 506 941 62
<i>E-post:</i>	malin.sundberg@scb.se

## **A.6 Uppgiftsskyldighet**

Uppgiftsskyldighet föreligger enligt lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken samt enligt SCB:s föreskrifter (SCB-FS 2009:5).

## **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 saknas.

## **A.10 Syfte och historik**

Syftet är dels att ge information om hyror/avgifter och insatser för olika lägenhetstyper inom nyproduktionen i olika delar av landet, dels att belysa i vilken utsträckning nyproducerade lägenheter kunnat hyras ut eller säljas med fördelning på regioner, lägenhetstyper och upplåtelseformer.

Undersökningen genomförs sedan 1970. Åren 1988 - 1990 undersöktes inte antalet outhyrda lägenheter.

## **A.11 Statistikanvändning**

Huvudanvändare är Boverket, Försäkringskassan och byggherreorganisationer. Statistiken används som underlag vid planering och fördelning av bostadsbyggandet, vid bedömningar rörande hyresutvecklingen och antalet outhyrda lägenheter samt vid beräkning av vissa bidrag.

## **A.12 Uppläggnings och genomförande**

Som ram används SCB:s nybyggnadsregister. Undersökningen är en totalundersökning. Den genomförs som en enkätundersökning och uppgifter inhämtas från byggherrar som färdigställt lägenheter under aktuellt undersökningsår eller ifrån de som äger lägenheterna vid frågetillfället. Datainsamlingen sker under maj-

augusti. Det går ut två påminnelser brevledes under juni och juli. De uppgifter som samlas in är antal lägenheter, hyror/avgifter och insatser, areor och antal outhyrda/osålda lägenheter. Uppgifterna offentliggjordes den 1 oktober.

### **A.13 Internationell rapportering**

Statistiken rapporteras inte internationellt.

### **A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar**

Inga förändringar är inplanerade.

## **B Kvalitetsdeklaration**

### **B.0 Inledning**

Undersökningen redovisar uppgifter om hyror/avgifter och insatser. Den genomförs som en enkätundersökning. Uppgifter inhämtas från byggherrar som färdigställt lägenheter under aktuellt undersökningsår eller ifrån de som äger lägenheterna vid frågetillfället. Objekten är de byggen som färdigställts under år 2014 på en angiven fastighetsbeteckning av en viss byggherre.

### **B.1 Innehåll**

#### **1.1 Statistiska målstorheter**

Undersökningen redovisar hyror/avgifter och insatser.

##### **1.1.1 Objekt och population**

Objekten är de byggen som färdigställts under undersökningsåret på en angiven fastighetsbeteckning av en viss byggherre. Populationen består av samtliga under ett kalenderår färdigställda bostadslägenheter i flerbostadshus och i småhus med bostads- och hyresrätt exklusive möblerade lägenheter. I undersökningarna gällande 1995 - 2007 har uppgifter insamlats om antal lägenheter, lägenhetstyper och areor för vissa specialbostäder (t.ex. servicelägenheter). Specialbostäderna har uteslutits ur populationen från och med 2008 års statistik.

##### **1.1.2 Variabler**

###### **Färdigställandemånad**

Ett nybyggt hus anses ha blivit färdigställt den månad, då minst tre fjärdedelar av lägenheterna i huset kunnat tas i bruk. Motsvarande gäller för gruppbebyggelse av småhus då minst tre fjärdedelar av husen kunnat tas i bruk.

###### **Lägenhetstyp**

Bostadslägenheterna fördelas på lägenhetstyp efter antalet bostadsrum och förekomst av kök eller kokvrå.

1 rum och kokvrå, 1 rum och kök, 2 rum och kök, 3 rum och kök, 4 rum och kök, 5 rum och kök, 6 eller flera rum och kök eller övriga lägenhetstyper.

Gruppen övriga lägenhetstyper omfattar lägenheter om 1, 2, 3 och flera rum med eller utan kokskåp samt 2, 3 eller flera rum och kokvrå.

### **Bostadslägenhetsarea**

Area i våningsplan, begränsad av färdigställda insidor av väggar som omsluter varje lägenhet.

### **Hyra/avgift**

Den hyra/avgift som gällde när huset blev inflyttningsfärdigt (ofta preliminära hyror/avgifter). Den anges inklusive kostnader för uppvärmning men exklusive kostnad för hushållsström och hyra för avgiftsbelagd bilplats.

### **Insats**

Det belopp, insats plus upplåtelseavgift, som erlagts för bostadsrättslägenheter i samband med förstahandsöverlåtelse.

### **Outhyrda och osålda lägenheter**

De lägenheter som var outhyrda eller osålda 31 december undersökningsåret.

### **Byggherre**

Myndighet, företag, organisation eller enskild person för vars räkning ett byggnadsarbete bedrivs.

### **Ägarkategori**

För hyresrätterna görs en uppdelning i offentliga och privata företag och organisationer.

### **Region**

Geografisk indelning i fem regioner: Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, kommuner med mer än 75 000 invånare och övriga kommuner.

Uppgifterna för 2014 redovisas efter fem regioner enligt kommunindelningen den 1 januari 2015:

*Stor-Stockholm:* Stockholm, Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö och Österåker.

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

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

*Kommuner (utanför storstadsområdena) med mer än 75 000 invånare:*

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

*Kommuner med mindre än 75 000 invånare:* Övriga kommuner

### **1.1.3 Statistiska mått**

Hyror/avgifter: medelvärde per lägenhet och per kvadratmeter. Insatser: medelvärde per lägenhet och per kvadratmeter. Outhyrda lägenheter: procentuell andel.

### **1.1.4 Redovisningsgrupper**

Byggherrekategori, upplåtelseform, lägenhetstyp, region (orstadsområden och kommungrupper).

### **1.1.5 Referenstider**

För hyror/avgifter och insatser färdigställandemånaden under undersökningsåret, för antalet outhyrda/osålda lägenheter 31 december under undersökningsåret.

## **1.2. Fullständighet**

Undersökningen omfattar nybyggda färdigställda bostadslägenheter i flerbo- stadshus och småhus med bostadsrätt eller hyresrätt. Specialbostäder och bostadslägenheter med äganderätt ingår inte i statistiken.

## **B.2 Tillförlitlighet**

### **2.1 Tillförlitlighet totalt**

Tillförlitligheten är god. Frågeformuläret är enkelt att fylla i för uppgiftslämnarna.

### **2.2 Osäkerhetskällor**

#### **2.2.1 Urval**

Ej aktuellt, totalundersökning.

#### **2.2.2 Ramtäckning**

Undertäckningen består av hus som är färdigställda men inte rapporterats i tid till SCB. Den bedöms som mycket liten.

Övertäckningen består i huvudsak av möblerade lägenheter, lokallägenheter, småhus med äganderätt, ombyggda lägenheter och lägenheter färdigställda före eller efter undersökningsåret.

### **2.2.3 Mätning**

Elektroniskt frågeformulär, som ifylls för hel fastighet. Sökandet efter rätt kontaktperson tar mycket tid eftersom det kan vara en förvaltare eller ny ägare som ska besvara uppgifterna istället för byggherren, som är den som SCB har uppgift om.

Hur mätinstrumentet har använts beskrivs i dokumentationen av statistikens framtagning (SCBDOK). Där finns också mätinstrumentet återgivet i sin helhet i form av frågeformulär.

Mätfel, som uppstår då lämnade uppgifter skiljer sig från faktiska uppgifter, kan uppkomma då respondenten inte minns de faktiska uppgifterna, missförstår frågan eller medvetet svarar felaktigt. För att försöka minimera mätfelen har frågeblanketten granskats av SCB:s mättekniska laboratorium. Några studier av mätfelens omfattning och storlek har inte genomförts.

### **2.2.4 Svartsbortfall**

Bortfallet i antal lägenheter uppgick vid undersökningen avseende år 2014 till 21,2 procent vilket motsvarar 3 265 lägenheter.

För hyresrätterna var bortfallet för antalet lägenheter 16,7 procent vilket motsvarar 991 lägenheter. För bostadsrätterna var bortfallet för antalet lägenheter 24,0 procent vilket motsvarar 2 274 lägenheter.

Partiellt bortfall förekommer inte.

### **2.2.5 Bearbetning**

De inkomna blanketterna granskas både manuellt och maskinellt i samband med dataregistrering. I tveksamma fall kontrolleras uppgifterna hos uppgiftslämnarna.

### **2.2.6 Modellantaganden**

För att få rätt definition av årshyran/-avgiften görs korrigering utifrån om hushållsström, bränsle och parkeringsplats ingår eller ej.

## **2.3 Redovisning av osäkerhetsmått**

Sker ej.

## **B.3 Aktualitet**

### **3.1 Frekvens**

Årlig.

### **3.2 Framställningstid**

Publiceringen sker ca 9 månader efter referensåret. SCB:s bearbetningstid är ca 5 månader

### **3.3 Punktlighet**

Publicerad enligt plan.

## **B.4 Jämförbarhet och sammanvändbarhet**

### **4.1 Jämförbarhet över tiden**

Fr.o.m. undersökningsåret 1989 ingår även småhus med bostads- och hyresrätt i undersökningen. Vissa resultat redovisas fördelade på flerbostadshus och småhus så att flerbostadshusen kan följas även efter 1989, men huvuddelen av redovisningen sker utan denna uppdelning.

Fr.o.m. undersökningsåret 1993 görs en uppvägning av resultatet för att kompensera bortfallet, vilket försvårar jämförelser med tidigare undersökningsomgångar. Denna uppvägning finjusterades inför 2003 och 2004 års undersökningar.

Fr.o.m. undersökningsåret 2005 redovisas inte seniorboende och 55 + som kategoriboende (specialbostäder) utan redovisas bland "vanliga" lägenheter.

Fr.o.m. undersökningsåret 2008 redovisas inte färdigställda lägenheter efter sanerings- och exploateringsområde och kategoriboende (specialbostäder) har utgått ur statistiken om avgifter/hyror i nybyggda lägenheter. Uppgifter om kategoriboende finns i statistiken om Nybyggnad av bostäder, Statistiska meddelanden (SM) BO 20.

Fr.o.m. undersökningsåret 2014 görs ingen uppräknning av resultatet (antalet lägenheter) i statistiken för att kompensera för bortfallet. Tidigare år har resultaten från de lägenheter där uppgifter funnits vägts upp så att de även representerar lägenheterna i bortfallet. Förändringen innebär att antalssiffrorna 2014 inte är jämförbara med antalssiffrorna bakåt i tiden. Från och med 2014 har även tabellstrukturen i Statistikdatabasen ändrats. Hyresätter och bostadsrätter finns i separata tabeller i Statistikdatabasen.

### **4.2 Jämförbarhet mellan grupper**

Observera att vid jämförelse mellan hyror i hyreslägenheter och avgifter i bostadsrätter bör till avgiften en tänkt utgift för eventuellt lånat kapital läggas till.

### **4.3 Sammanvändbarhet med annan statistik**

Statistiken kan ses som ett komplement till hyresstatistiken över hela beståndet av hyreslägenheter i HiB (Hyror i bostadslägenheter), för att få en god belysning även av de nybyggda bostadslägenheterna.

Jämförelser kan göras med bostadsbyggnadsstatistiken och nybyggnadskostnadsstatistiken. Vissa avvikelser förekommer beroende på bland annat skillnad i population.



## **B.5 Tillgänglighet och förståelighet**

### **5.1 Spridningsformer**

Statistiken sprids i form av flexibla tabeller i Statistikdatabasen, som är tillgängliga kostnadsfritt, på SCB:s webbplats, [www.scb.se](http://www.scb.se), fasta tabeller och som en statistiknyhet. Från och med år 2014 publiceras inte längre publikationen Statistiskt meddelande (SM), serie BO 30.

### **5.2 Presentation**

Redovisningen består av texter, 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/BO0404](http://www.scb.se/BO0404).

### **5.4 Tillgång till primärmaterial**

Primärmaterial i form av årliga register finns sparade. Specialbearbetningar utförs på uppdragsbasis. Fr.o.m. undersökningsår 1997 finns uppgifter från undersökningen inlagda i en databas.

### **5.5 Upplysningstjänster**

Kontaktperson: Malin Sundberg, telefon: 08 – 506 941 62  
[malin.sundberg@scb.se](mailto:malin.sundberg@scb.se)