

Förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas

Återrapportering av ett
regeringsuppdrag



Förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas Återrapportering av ett regeringsuppdrag

Producent:

SCB, Statistiska centralbyrån
Dataavdelningen
701 89 Örebro
010-479 40 00

Förfrågningar:

Thomas Nyberg
010-479 40 76
thomas.nyberg@scb.se

Du får kopiera och på annat sätt mångfaldiga innehållet.

Vi vill dock att du uppger källa på följande sätt:

Källa: SCB, Förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas Återrapportering av ett regeringsuppdrag

Requirements for establishing a rental database. Government assignment - final report

Producer:

Statistics Sweden, Department of Data Management
SE-701 89 Örebro, Sweden
+46 10-479 40 00

Enquiries:

Thomas Nyberg
+46 10-479 40 76
thomas.nyberg@scb.se

You may copy and otherwise reproduce the contents in this publication.

However, remember to state the source as follows:

Source: Statistics Sweden, Requirements for establishing a rental database.
Government assignment - final report

Denna publikation finns enbart i elektronisk form på www.scb.se
This publication is only available in electronic form on www.scb.se

Förord

I denna rapport redogör Statistiska centralbyrån (SCB) för uppdraget att utreda förutsättningarna att upprätta en hyresdatabas.

Rapporten har tagits fram av Sara Klinga, Thomas Nyberg (projektledare), Malin Sundberg och Åsa Törlén. Dessutom har flera andra medarbetare inom SCB bidragit i arbetet med underlag och kunskaper inom deras områden.

Vi vill ge ett stort tack till de tre bostadsbolag som försåg oss med testdata och svarade på våra frågor om innehållet i data. Vi vill även tacka representanter från parterna för deras ansträngningar att hjälpa oss i utredningen.

SCB i december 2025

Eva-Lo Ighe
Generaldirektör

Innehåll

Förord.....	2
Sammanfattning	5
Inledning.....	7
Bakgrund	7
Uppdraget	9
Nuvarande hyresundersökning	10
Arbetsätt och kontakter	11
Tillgång till testdata för analyser	12
Data från hyresmarknadens parter	12
Alternativa datakällor – systemleverantör och bostadsbolag.....	13
Systemleverantör	13
Bostadsbolag.....	14
Analys av data från bostadsbolagen.....	17
Variabler i bolagens system	17
Identifierande variabler	17
Hyresvariabler – den nya hyran, månad och hyran för december.....	17
Variablerna värme, vatten, hushållsel, bilplats	18
Variabeln hyressättningsförfarande	19
Jämförelse av testdata mot SCB:s register	19
Matchning mot Lägenhetsregistret	19
Jämförelse av variabler.....	20
Hyresnivå och hyresförändring	20
Hyressättningsförfarande	22
Slutsatser.....	23

Utvärdering av data.....	23
Variabler i en hyresdatabas	24
Att upprätta en hyresdatabas	28
Datafångst.....	28
Kostnader och nyttor.....	29
Slutsatser.....	31

Sammanfattning

I mars 2024 gav regeringen Statistiska centralbyrån (SCB) i uppdrag att utreda förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas för statistikproduktion av bostadshyror i hyresbostäder. Primärt var uppdraget att undersöka de tekniska lösningarna för hur uppgifter om bostadshyra kan inhämtas från hyresmarknadens parter: Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan. Sekundärt skulle SCB undersöka alternativa möjligheter att hämta uppgifter. I uppdraget ingick att utreda vilka variabler som går att hämta till en hyresdatabas. SCB skulle också beakta de statistiska mått för hyra som används i undersökningen Hyra i bostadslägenheter (HiB). Information om vilket hyressättningsförfarande som tillämpas ska finnas med i databasen.

SCB genomförde möten med parterna på hyresmarknaden för att utreda möjligheten att få tillgång till deras data på lägenhetsnivå för att utföra analyser. Den 17 december 2024 lämnade parterna in en gemensam hemställan till regeringen där de ville att "Regeringen ändrar SCB:s uppdrag på så sätt att SCB bör undersöka alternativa lösningar till att inhämta hyresdata från parterna". Parterna ansåg att det inte är en långsiktig lösning att SCB hämtar data från dem.

SCB har säkra och väl fungerande processer för att samla in data, ett starkt rättsligt skydd av data genom statistiksekretessen och lång erfarenhet av att hantera och analysera data. Det är därför olyckligt att SCB inte fick möjligheten att bedöma kvaliteten på parternas data.

SCB påbörjade i stället en dialog med några bostadsbolag samt en leverantör av fastighetssystem för att få mer kunskap om fastighetsägares hyres- och fastighetssystem och deras registerdata med hyresuppgifter. Dialogen mynnade ut i att SCB fick tillgång till testdata från två allmännyttiga och ett privat bostadsbolag. Eftersom SCB endast har haft tillgång till data från tre bostadsbolag är det inte möjligt att dra långtgående slutsatser. Resultaten bör därför tolkas med försiktighet.

SCB har jämfört data från bolagen med register på SCB och med framtagen statistik via underlag från nuvarande undersökning, HiB. För att statistik ska kunna produceras via en hyresdatabas behöver bostadsbolagens lägenheter gå att koppla ihop med andra register på SCB. Identifierande uppgifter för lägenheterna i de båda datakällorna har tillräckligt god kvalitet för att kunna matchas. Resultatet visade att det är ett begränsat antal lägenheter med större avvikelser i hyra mellan datakällorna. En slutsats, utifrån data från de tre bolagen, är att beräkningar med bostadsbolagens data inte leder till skillnader jämfört med den beräknade statistiken.

SCB har även kartlagt vilka relevanta variabler som fanns i de tre bolagens system. Bolagen kunde leverera efterfrågade data till SCB, men allt fanns inte enkelt tillgängligt och strukturerat i deras system.

Utifrån analysen av data drar SCB slutsatsen att alla insamlingsvariabler som idag ingår i HiB inte skulle behövas vid statistikproduktion från en hyresdatabas som innehåller hyra för många fastighetsägars hela bestånd. Det beror bland annat på att det utifrån ett stort dataunderlag bör gå att göra vissa antaganden utifrån hur hela materialet ser ut.

Att upprätta en hyresdatabas för statistikproduktion kan göras på många olika sätt. Att för statistiska ändamål totalundersöka en population är många gånger förknippat med stora kostnader och lång tidsåtgång. Det gäller både för de personer och organisationer som har data, och för SCB. SCB anser att det för statistikändamål är för resurskrävande att upprätta en hyresdatabas bestående av hela bostadsbeståndet genom att samla in hyresuppgifter från varje enskild fastighetsägare. Oavsett vilken insamlingsmetod som används.

Att hämta fastighetsägarnas hyresuppgifter direkt från systemleverantörerna är ett mindre resurskrävande alternativ än att hämta från varje enskild fastighetsägare. Enligt nuvarande lagstiftning ligger uppgiftsskyldigheten dock på fastighetsägarna. Frågeställningen om att hämta data från systemleverantörer och andra datahanterare återkommer för olika typer av data för produktion av statistik. Av den anledningen har SCB valt att inte föreslå författningsändringar inom ramen för det här uppdraget, men det pågår internt på SCB en bredare diskussion i frågan.

Inledning

Bakgrund

Sedan 2010-talet har det förekommit flera utredningar¹ som berört förutsättningar att utveckla den officiella hyresstatistiken för att kunna ge konsumenter bättre information och utöka möjligheterna till analys och utvärdering av bostadsmarknaden och politiska reformer på området. Önskemål som har framförts är bland annat att den officiella hyresstatistiken ska redovisas på lägre geografisk nivå och efter hyressättningsförfarande.

Under denna period har det, delvis för att möta användarbehoven, skett en utveckling av hyresstatistiken som Statistiska centralbyrån (SCB) producerar. År 2016 gjordes förändringar i undersökningen Hyror i bostadslägenheter (HiB) i samband med att Lägenhetsregistret² började användas som grund för urvalsram. Hyresnivå för bostadsbeståndet redovisas från och med 2016 på kommunnivå och för storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö sker även redovisning efter stadsdelsområde. Undersökningen Avgifter och Hyror för nybyggda lägenheter, som tar fram hyresstatistik för nyproduktionen, började år 2018 publicera statistik efter hyressättningsförfarande. Kostnadsberäkning för att implementera hyressättningsförfarande även i hyresstatistiken för beståndet skickades till Finansdepartementet 2019.³ Regeringen gick inte vidare med förslaget. SCB har inte implementerat den nya variabeln i hyresstatistiken för beståndet.

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan skickade år 2020 en skrivelse till Boverket där de poängterade vikten av att ett arbete för en fördjupad och allmänt tillgänglig hyresstatistik påbörjas.⁴ Med hänvisning till att inget initiativ tagits till att inleda ett sådant arbete efter Boverkets utredning 2018 framförde parterna önskemål om att Boverket understryker behovet i sin dialog med regeringen.

¹ Hyresbostadsutredningens slutbetänkande Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler, SOU 2012:88; Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik, Rapport 2013:36, Boverket; Förutsättningar för en förbättrad hyresstatistik, Rapport 2018:30, Boverket; Betänkande av Utredningen om ordning och reda på hyresbostadsmarknaden: Bättre information om hyresbostäder. Kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister. SOU 2023:65.

² Med Lägenhetsregistret avses det årliga register som fastställs av SCB och ligger till grund för den officiella statistiken över bostadsbeståndet. Registret omfattar de lägenheter (bostäder) som är registrerade i lägenhetsdelen i Lantmäteriets fastighetsregister. Lägenhetsobjekten kompletteras med information från andra delar av Fastighetsregistret, Fastighetstaxeringsregistret, Registret över totalbefolkningen och SCB:s nybyggnadsstatistik.

³ Kostnadsberäkning för ny variabel i Hyror i bostadslägenheter, SCB den 3 oktober 2019, A2019/3743.

⁴ Skrivelse till Boverket, Angeläget att utforma lösning för offentlig hyresstatistik, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan, 19 oktober 2020.

Utredningen Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden (2023) syftade till att utreda åtgärder som behövs för att skapa ordning och reda på hyresbostadsmarknaden. I den uppgiften ingick att bedöma för- och nackdelar med ett register för hyresbostäder. Av utredningens betänkande framgår att flera myndigheter, liksom parterna på hyresmarknaden, anser det önskvärt att uppgifter om hyra finns tillgängligt.⁵ Utredningen övervägde möjligheten att samla in hyra och hålla informationen kopplad till lägenhet i ett register, men gjorde bedömningen att det inte är möjligt av integritetsskäl. Utredningen landade i stället i ett förslag att ge SCB i uppdrag att undersöka förutsättningarna för att utöka hyresstatistiken genom att hämta uppgifter om hyra från parterna på hyresmarknaden, och om det inte är möjligt, utreda alternativa sätt att hämta in uppgifter om hyra.

SCB hade föredragit att uppgifter om hyra samlas in till ett register. Det skulle möjliggöra framtagande av mer omfattande hyresstatistik på lägre geografisk nivå. På sikt skulle SCB:s direktinsamling helt eller delvis ersättas av registerbaserade uppgifter, vilket går att läsa i SCB:s remissvar.⁶ Eftersom utredningen bedömde att ett hyresregister inte är möjligt ställde sig SCB positiva till det föreslagna uppdraget som går i linje med SCB:s strategi att använda tillgängliga datakällor när det är möjligt. En förutsättning för att kunna skapa en databas för statistikframställning är att data från parterna går att matcha mot varandra och mot Lägenhetsregistret på SCB.

⁵ Betänkande av Utredningen om ordning och reda på hyresbostadsmarknaden: Bättre information om hyresbostäder. Kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister. SOU 2023:65.

⁶ Remissvar avseende Bättre information om hyresbostäder, SCB 19 mars 2024, A2023/4359.

Uppdraget

Regeringen beslutade i mars 2024 att ge SCB i uppdrag att utreda möjligheten att upprätta en hyresdatabas för statistikproduktion av bostadshyror i hyresbostäder.⁷

Ursprungligen angavs den 30 september 2025 som senaste datum att lämna en skriftlig redovisning av uppdraget till Regeringskansliet. I april 2025 beslutade regeringen om förlängd tid för uppdraget till den 30 december 2025.

Formulerade uppgifter från uppdragsbeskrivningen:

Uppdragspunkt	Avsnitt i rapporten
Undersöka de tekniska lösningarna för hur uppgifter om bostadshyra kan inhämtas från Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytt.	Data från hyresmarknadens parter (sidan 12)
Undersöka alternativa möjligheter att hämta uppgifter än från parterna.	Alternativa datakällor – systemleverantör och bostadsbolag (sidan 13)
Ta fram och beskriva en process för hur insamling av hyresuppgifter kan gå till.	Datafångst (sidan 28)
Information om vilket hyressättningsförfarande som tillämpas ska finnas med i databasen.	Analys av data från bostadsbolagen (sidan 17)
Beakta de statistiska mått för hyra som används i SCB:s årliga undersökning Hyra i bostadslägenheter (HiB).	Analys av data från bostadsbolagen (sidan 17)
Analysera och beskriva vilka ytterligare variabler som bör ingå i databasen.	Ytterligare variabler i en hyresdatabas (sidan 27)
Utreda de ekonomiska konsekvenserna för SCB och övriga berörda parter av statistikproduktionen, samt om nyttan med statistiken överstiger kostnaderna.	Kostnader och nyttor (sidan 29)
Lämna nödvändiga författningsförslag.	Slutsatser (sidan 31)
Löpande inhämta synpunkter från parterna på hyresmarknaden, samt andra relevanta organisationer och myndigheter.	Arbetssätt och kontakter (sidan 11)

⁷ Uppdrag att utreda förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas, 2024-03-21, LI2023/00026 LI2024/00711.

Nuvarande hyresundersökning

SCB framställer årligen officiell hyresstatistik om bostadsbeståndet. Hyror i bostadslägenheter (HiB) är en urvalsundersökning som beskriver hyresnivån och hyresutvecklingen i bostadsbeståndet för lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Statistiken har tagits fram sedan 1969. Under åren 1969–2002 framställdes statistiken inom Bostads- och hyresundersökningen (BHU) och sedan 2003 tas statistiken fram med undersökningen HiB. År 2016 designades urvalsförfarandet om när det nationella Lägenhetsregistret kunde börja användas som grund till urvalram. Tack vare tillgången till Lägenhetsregistret samt något större urvalsstorlek redovisas statistiken sedan 2016 med betydligt finare geografisk indelning än tidigare.

Redovisningen görs efter region, nybyggnadsår, antal rum och ägarkategori. Hyresuppgifter utan ytterligare indelning publiceras på läns- och kommunnivå. För kommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö publiceras statistiken även på stadsdelsnivå.

Ramen för statistiken är Lägenhetsregistret, som är ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Hyresrätterna i registret utgör rampopulationen. För att kunna jämföra hyror för olika typer av bostadslägenheter, exkluderas de hyreslägenheter vars hyror inte är jämförbara med hyror för ordinära hyreslägenheter. Det är till exempel specialbostäder och lägenheter som hyrs ut med specialavtal. SCB benämner den avgränsade versionen av Lägenhetsregistret för urvalsram. Urvalsramen består av cirka 1 600 000 lägenheter och är den population varifrån urvalet dras. Urvalet består av cirka 16 000 lägenheter i hela landet. Lägenhetsregistret används även för att hämta bakgrundsuppgifter såsom fastighetsbeteckning, adress, lägenhetsnummer, byggår, antal rum och bostadsarea.

Insamlingen av data regleras av SCB:s föreskrift (SCB-FS 2011:02) om skyldighet för fastighetsägare att lämna uppgifter till statistik om hyror i bostadslägenheter. Hyresuppgifterna samlas in via direktinsamling från fastighetsägare genom webbformulär eller Excelformulär. Det är fastighetsägare som har många lägenheter i urvalet, 25 eller fler, som svarar på undersökningen genom ett Excelformulär.

Arbetssätt och kontakter

Här följer ett urval av kontakterna SCB haft under arbetets gång.

I början av arbetet genomfördes möten med parterna på hyresmarknaden: Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytt. Syftet var att få en förståelse för vilken data parterna har och dess struktur, samt att utreda möjligheten att få tillgång till deras data på lägenhetsnivå för att utföra analyser.

Möten genomfördes med fyra bostadsbolag för att diskutera möjligheten att få tillgång till data för analys, samt för att öka förståelsen för deras system och arbetssätt. Även uppföljande möten med fokus på frågor kring dataleverans genomfördes med två bostadsbolag.

Ett möte med en större leverantör av fastighetssystem genomfördes för att utreda förutsättningar att få tillgång till data via systemleverantörer.

SCB har även haft avstämningsmöten med Regeringskansliet.

Arbetet med uppdraget har presenterats i SCB:s användarråd för statistik över mark och bebyggelse.

Tillgång till testdata för analyser

För att kunna utreda förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas behöver SCB få tillgång till data. Vid utredningar och utvecklingsarbeten får SCB vanligtvis tillgång till delmängder av data från dataägare, så kallad testdata. Delmängder kan vara avgränsade i antalet variabler eller antalet objekt. Därefter följer ett analysarbete där SCB, om möjligt, jämför med redan befintliga data. Befintliga data är oftast administrativa data från andra myndigheter eller data som har samlats in av SCB för statistikändamål som exempelvis i HiB.

Data från hyresmarknadens parter

I SCB:s uppdrag ingår att undersöka tekniska lösningar för hur uppgifter om bostadshyra kan inhämtas från parterna på hyresmarknaden. Utifrån det påbörjade SCB i mitten av juni 2024 enskilda diskussioner med de tre parterna.

Den 17 december 2024 lämnade parterna in en gemensam hemställan till regeringen där de vill att "Regeringen ändrar SCB:s uppdrag på så sätt att SCB bör undersöka alternativa lösningar till att inhämta hyresdata från parterna".⁸

Parterna anser att det inte är en långsiktig lösning att SCB hämtar data från parterna. I hemställan anges följande anledningar:

- Sveriges Allmännyttas saknar data på lägenhetsnivå, och kan därför inte bidra till datainsamlingen.
- Fastighetsägarna Sverige har inte tillgång till data. Det är regionföreningarna som har data. Deras data är insamlad i syfte att användas i kollektiva förhandlingar och inte för statistikändamål.
- Data som Hyresgästföreningen har tillgång till är insamlad för kollektiva förhandlingar och bör inte finansiera datainsamling för hyresstatistik. Särskilt om Hyresgästföreningen utgör enda part i dataleverans till SCB.

Som alternativ ser parterna ett utökat urval inom befintliga hyresundersökningen (HiB) och att det görs en översyn av de variabler som samlas in för att säkerställa att endast nödvändiga variabler samlas in. För att underlätta för uppgiftslämnarna bör också tekniska förutsättningar för enklare inrapportering utredas. Även ett

⁸ Hemställan till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Angående regeringens uppdrag till SCB att utreda förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas, 17 dec 2024.

Application Programming Interface (API) för hyresuppgifter bör undersökas enligt parterna.

SCB fick aldrig tillgång till data från parterna med ett innehåll som möjliggjorde en analys av hur en hyresdatabas skulle kunna upprättas. SCB har därför inte haft möjlighet att bedöma kvaliteten på parternas data. Det ska betonas att uppdraget SCB har fått inte handlar om att göra om nuvarande undersökning. Det handlar om att studera och uttala sig om förutsättningarna att upprätta en hyresdatabas, hur det kan gå till och konsekvenserna av det.

SCB har säkra och väl fungerande processer för att samla in data, ett starkt rättsligt skydd av data genom statistiksekretessen och lång erfarenhet av att hantera och analysera data. Det är därför olyckligt att SCB inte fick möjligheten att uppfylla denna del av uppdraget.

Alternativa datakällor – systemleverantör och bostadsbolag

Enligt regeringsuppdraget skulle SCB i första hand utreda möjligheten att hämta data från hyresmarknadens parter. Om det inte var möjligt skulle alternativa möjligheter att hämta in uppgifter till en hyresdatabas utredas. SCB har i enlighet med uppdragsbeskrivningen utrett alternativa datakällor. Leverantörer av hyres- och fastighetssystem samt fastighetsägare/bostadsbolag är två möjliga källor till hyresdata.

För att få mer kunskap om fastighetsägares fastighetssystem, och deras registerdata med hyresuppgifter, har SCB haft kontakt med några bostadsbolag, samt en leverantör av fastighetssystem.

Systemleverantör

Många fastighetsägare köper in system och tjänster från företag som utvecklar fastighetssystem för hantering av fastighetsuppgifter.

Det finns många olika system för att lagra och administrera uppgifter om fastigheter, lägenheter och hyror. Enligt Sveriges Allmännyttas årsrapport 2024 fanns det 15-tal fastighetssystem endast bland deras medlemmar, även om marknaden domineras av ett fåtal aktörer. SCB har varit i kontakt med en av de större systemleverantörerna.

Systemleverantörerna erbjuder vanligtvis ett antal moduler som går att använda var för sig, eller kombineras. Via modulerna går det att få ut data enligt förutbestämda specifikationer.

Fastighetssystemen är till viss del flexibla och respektive kund kan anpassa användningen. Det gör att det inte är säkert att alla kunder använder systemen på samma sätt, vilket leder till att det finns risk att hyresuppgifter som tas ut ur systemen skiljer sig åt mellan kunder. En framkomlig väg som förmodligen gör

riskerna mindre är om SCB tar fram en specifikation med variabler enligt de krav som en hyresdatabas ställer, och att intresserade systemleverantörer implementerar rapportuttag enligt specifikationen.

I diskussionen SCB hade med systemleverantören betonade de att de visserligen har tillgång till sina kunders data, men de kan inte på eget bevåg tillgängliggöra data till exempelvis SCB, utan behöver ha kundernas medgivande.

Systemleverantören erbjöd sig att gå vidare i diskussionen och undersöka alternativ för att SCB skulle kunna få tillgång till data inom ramarna för uppdraget. Dessvärre fanns det från SCB:s sida inte tid och medel att möta upp den förfrågan inom ramen för regeringsuppdraget.

Bostadsbolag

Initialt var det Sveriges Allmännyttan som förmedlade kontakten till tre allmännyttiga bostadsbolag. Vid efterföljande möten mellan SCB, Sveriges Allmännyttan och bostadsbolagen diskuterades möjligheten för SCB att få testdata för utvärdering och analys direkt från bostadsbolagen. Av de tre allmännyttiga bostadsbolagen var det två som inkom med data till SCB.

För att även få kunskap från de privata fastighetsägarna kontaktade SCB branschorganisationen Fastighetsägarna. Det resulterade i kontakt med ett större privat bostadsbolag, som efter inledande möten levererade data till SCB.

Totalt var det två allmännyttiga och ett privat bostadsbolag som levererade hyresdata till SCB inom ramen för regeringsuppdraget. Bostadsbolagens bestånd var i intervallen 5 000–10 000 lägenheter respektive fler än 10 000 lägenheter.

Vid mötena med bostadsbolagen gav SCB en bakgrundsbeskrivning kring utredningsdirektiven. SCB betonade även att inkomna data för utvärdering och analys omfattas av statistiksekretess enligt 24 kapitlet 8 § offentlighets- och sekretesslagen (OLS). På mötena fick bostadsbolagen också möjlighet att berätta om sina system, hur de är strukturerade, vilka hyresuppgifter som finns tillgängliga och möjligheter till uttag.

För att kunna utvärdera och analysera data var SCB i behov av följande hyresuppgifter från bostadsbolagen:

- Identifierande variabler för att matcha mot register på SCB.
- Samtliga hyreslägenheter i bostadsbolagens bostadsbestånd.
- Hyresdata för minst tre år (2022, 2023, 2024) för att beräkna hyresförändring.
- Variabler som till stor del motsvarar de som finns i HiB samt variabeln hyressättningsförfarande, se tabell 1 och 2.

Tabell 1. Identifierande variabler

Variabler	Beskrivning	Användning i HiB
Fastighetsbeteckning		Identifiera lägenhet
Lägenhetens adress	Gata, gatunummer, bokstav/ingång	Identifiera lägenhet
Lägenhetsnummer	Lantmäteriets lägenhetsnummer	Identifiera lägenhet
Postnummer		Identifiera lägenhet
Postort		Identifiera lägenhet
Antal rum	Antal rum exklusive kök	- Identifiera lägenhet - Redovisning efter antal rum
Bostadsarea	Bostadsyta i kvm	- Identifiera lägenhet - Årshyra per kvm - Ny månadshyra per kvm

Tabell 2. Hyresvariabler

Variabler	Beskrivning variabel i HiB	Användning i HiB
Månadshyra december	Hyra för december året innan undersökningsåret. Grundhyra (hyra som är föremål för den årliga hyresförhandlingen) med avdrag för eventuella hyresrabatter, kabel-TV och internet.	- Årshyra per kvm - Årshyra per lägenhet - Hyresförändring
Ny månadshyra	Den hyra som började gälla efter den årliga hyresförhandlingen. Grundhyra (hyra som är föremål för den årliga hyresförhandlingen) med avdrag för eventuella hyresrabatter, kabel-TV och internet.	- Årshyra per kvm - Årshyra per lägenhet - Ny månadshyra per kvm - Ny månadshyra per lägenhet - Hyresförändring
Månad när ny hyra börjar gälla	Den månad som den nya hyran började gälla enligt den årliga förhandlingen.	- Årshyra per kvm - Årshyra per lägenhet
Värme i hyran	Ingår värme i hyran? 1. Ja 2. Nej	Används för att lägga på ett schablonbelopp på hyran när värme inte ingår i hyran.
Vatten i hyran	Ingår vatten i hyran? 1. Ja, både varmt och kallt vatten 2. Ja, men endast kallt vatten 3. Nej Om normalförbrukning av vatten till ett schablonbelopp ingår i hyran välj alternativet "Ja, både varmt och kallt vatten ingår". Det gäller även om hyresgästen senare debiteras/krediteras för individuell förbrukning utöver schablonbeloppet.	Används för att lägga på ett schablonbelopp på hyran vid alternativ 2 och 3.

Variabler	Beskrivning variabel i HiB	Användning i HiB
Hushållsel i hyran	Ingår hushållsel i hyran? 1. Ja 2. Nej	Används för att dra av ett schablonbelopp på hyran när hushållsel ingår i hyran.
Garage-/bilplats i hyran	Ingår garage- eller/bilplats i hyran? 1. Ja, uppvärmd garageplats 2. Ja, kallgarageplats 3. Ja, bilplats med tak och/eller motorvärmare 4. Ja, bilplats utan vare sig tak eller motorvärmare 5. Nej	Används för att dra av ett schablonbelopp på hyran när garage-/eller bilplats ingår i hyran.

Leverans av testdata till SCB

De tre bostadsbolagen levererade hyresuppgifter till SCB i form av Excelfiler genom tjänsten Secure File Transfer Protocol (SFTP). De lämnade hyresuppgifter för åren 2022, 2023 och 2024.

Samtliga bostadsbolag gjorde kompletterande leveranser till SCB efter återkontakter om specifika variabler, struktur av fil och möjligheter att göra uttag i deras olika system.

De efterfrågade uppgifterna behövde inte sammanställas till en komplett Excelfil inför leverans till SCB eftersom syftet delvis var att få en inblick i hur bostadsbolagens system var uppbyggda, vilka uppgifter som fanns tillgängliga och dess uttagsmöjligheter. Det resulterade i att de levererade filerna skilde sig åt i layout och antal.

Bolagen kunde leverera efterfrågade data till SCB, men allt fanns inte enkelt tillgängligt och strukturerat i deras system. Det krävdes flera uttag ur ett eller flera system och för ett par variabler behövde information inhämtas utanför systemen. För alla bolagen krävdes handpåläggning för att kunna leverera data.

Analys av data från bostadsbolagen

I detta avsnitt presenteras ett resultat av den bearbetning och analys som SCB har gjort utifrån den testdata som har levererats av bostadsbolagen. Med hjälp av data från bolagen har SCB kartlagt vilka av de efterfrågade variablerna som fanns i deras system, jämfört data från bolagen med register på SCB och med framtagna statistik via underlag från HiB. Avsnittet avslutas med slutsatser.

Variabler i bolagens system

I detta delavsnitt presenteras vilka av de efterfrågade variablerna som fanns tillgängliga i bolagens system, vilka variabler som var svåra att ta fram ur systemen och vilka variabler som inte alls fanns i deras system. Sammanställningen har gjorts utifrån SCB:s förståelse av informationen i levererade filer och kontakter med bostadsbolagen. I uppdraget ingår att ta hänsyn till den hyresstatistik som finns i HiB. Därför beskrivs variablerna i en sådan kontext och potentiella skillnader i definitioner nämns vid behov.

Identifierande variabler

De flesta identifierande variablerna: fastighetsbeteckning, adress, postnummer, postort, antal rum och boarea fanns lätt tillgängliga i bolagens system. Lantmäteriets lägenhetsnummer var den identifierande variabel som var svårast att få fram. Ett bolag fick be sin systemleverantör att göra justeringar för att kunna ta ut det i en rapport.

Hyresvariabler – den nya hyran, månad och hyran för december

Den nya hyran för året fanns enligt vad SCB erfar lätt tillgänglig i bostadsbolagens system.

Månad för när den nya hyran började gälla respektive år behövde, enligt SCB:s tolkning, antingen härledas via ett från- och tilldatum eller hämtas på annat håll i organisationen utanför systemet. Månaden behövs för att kunna beräkna årshyra i HiB.

Avseende uppgiften om decemberhyra föregående år som samlas in i HiB meddelade SCB att bolagen endast behövde ta fram ny hyra för varje år. I HiB samlas uppgifter in för ett år i taget och då efterfrågas decemberhyra för att kunna räkna fram hyresförändring. Eftersom data från bolagen avser flera år

gjordes bedömningen att det gick bra att använda ny hyra för respektive år i stället.

Definition av hyra

Vid insamling till HiB används följande definition av hyra: "Som månadshyra avses grundhyran (hyran som är föremål för den årliga hyresförhandlingen) med avdrag för eventuella hyresrabatter, kabel-TV och internet."

Utifrån erfarenhet från HiB och från de tre bostadsbolagens datakällor förekommer olika benämningar och definitioner avseende hyra. Hyran kan till exempel benämnas månadshyra, grundhyra eller bashyra. Ibland menas samma typ av hyra med de olika begreppen, ibland skiljer de sig åt där exempelvis vissa tillval/tillägg är inkluderade eller inte. Vid analys av data från de tre bostadsbolagen krävdes återkontakter med ett par bostadsbolag för att säkerställa att hyran motsvarade grundhyran enligt den årliga hyresförhandlingen.

Vad som ingår i grundhyran kan skilja sig åt mellan bolag och även mellan fastigheter och lägenheter inom samma bolag. Exempelvis kan det variera om kabel-TV och internet ingår i hyran eller om hyresgäst har separata avtal med leverantörer.

Sådant som också påverkar hyran är exempelvis renoveringar och rabatter. Hyresrabatter var inte en del av grundhyran i data från bolagen. Därmed är inte rabatt avdragen från den hyra som SCB har fått via bolagen. I HiB ombeds uppgiftslämnarna att dra av hyresrabatter från den hyra som lämnas för att få den hyra som hyresgästen faktiskt betalar.

Vid renoveringar där lägenhetens standard påverkas eller vid översyn av hyrorna där hyran omvärderas kan grundhyran förändras. I HiB efterfrågas om större renovering eller ombyggnad har skett. De lägenheter där renoveringar eller översyn har lett till stor hyrespåverkan exkluderas vid framställan av statistiken om hyresförändring. Dessa lägenheter ingår fortfarande vid framställan av statistiken om hyresnivå (månadshyra, årshyra). Variabeln om ombyggnad ingick inte i SCB:s önskemål om variabler som de tre bolagen skulle leverera för analys.

Variablerna värme, vatten, hushållsel, bilplats

I hyresstatistiken ingår värme och vatten i hyran, medan hushållsel och bil-/garageplats inte ingår i hyran. Det är den vanligast förekommande varianten av hyra. Individuell mätning och debitering (IMD) av vatten blir dock allt vanligare. Det innebär att hyresgästen betalar för sin förbrukning. Vanligen debiteras hyresgästen kostnaden för den faktiska förbrukningen i efterhand, eller så ingår normalförbrukning upp till ett visst schablonbelopp och så justeras det i efterhand om hyresgästen har förbrukat mer eller mindre.

I HiB samlar SCB in huruvida värme, vatten, hushållsel och bil-/garageplats ingår i det lämnade hyresbeloppet för att kunna justera med schablonbelopp där det behövs för att få rätt definition. Vid leverans av data från bostadsbolagen önskade SCB att bostadsbolagen skulle ange vilka lägenheter där värme eller vatten inte ingår i grundhyran samt där hushållsel eller bilplats ingår i grundhyran. För ett bolag fanns uppgifterna utanför systemet. En liten andel av deras lägenheter var berörda. För övriga två bolag fanns uppgifterna tillgängliga i systemet. Det krävdes separata sökningar i deras system för att göra uttag med de lägenheter som berördes.

Variabeln hyressättningsförfarande

För att kunna ta fram statistik om hyressättningsförfarande behövs uppgift om hyran är en bruksvärdeshyra, presumtionshyra, hyra med hyrestak vid investeringsstöd eller individuellt förhandlad hyra.⁹

Inget av bostadsbolagen hade alla fyra varianter i det bostadsbestånd som skickades till SCB. Samtliga hade förutom bruksvärdeshyra även presumtionshyra. Hyrestak vid investeringsstöd fanns hos två av bolagen. Individuellt förhandlad hyra återfanns hos ett bolag. Det fanns inte en samlad variabel över hyressättningsförfarande lätt tillgänglig och sökbar i bolagens hyressystem. Hyrestak vid investeringsstöd fanns inte i bolagens fastighets- och hyressystem. Presumtionshyra fanns tillgängligt i systemet för ett av bolagen, för övriga två fanns det inte i deras system. Inte heller individuellt förhandlad hyra fanns strukturerat i bolagets system. När uppgifterna saknades i systemen kunde bolagen i de flesta fall ändå ta fram uppgifterna manuellt för leverans av testdata till SCB. Om inget hyressättningsförfarande har angetts av bostadsbolagen har SCB gjort antagandet om att det är bruksvärdeshyra.

Jämförelse av testdata mot SCB:s register

I detta delavsnitt har bostadsbolagens data matchats mot register på SCB och jämförelser har gjorts mot dels variabler i Lägenhetsregistret, dels insamlade data från HiB för att bedöma datakvalitet. Slutligen har beräkningar genomförts för att kunna jämföra mot framtagna statistik via underlag från HiB.

Matchning mot Lägenhetsregistret

För att statistik ska kunna produceras via en hyresdatabas är det av största vikt att bostadsbolagens lägenheter går att koppla ihop med andra register på SCB, framför allt Lägenhetsregistret. SCB har därför kopplat ihop, det vill säga matchat,

⁹ Bruksvärdeshyra: hyresförhandlingslagen (1978:304), presumtionshyra: 55 c § hyreslagen, hyra med hyrestak vid investeringsstöd: förordningarna om statligt stöd (2016:880, 2016:881) och individuellt förhandlad hyra: 54 § hyreslagen.

de ordinära lägenheterna från de tre bostadsbolagen mot lägenheterna i HiB:s urvalsram som skapats från Lägenhetsregistret.

Matchningen har i första hand baserats på lägenhetens adress, det vill säga gatunamn, gatunummer med eventuell bokstav, postnummer och lägenhetsnummer. Mellan 97 till 99 procent av lägenheterna i urvalsramen för HiB har kunnat matchas mot bostadsbolagens bestånd över ordinära bostäder.

Jämförelse av variabler

Antal rum och bostadsarea

En jämförelse av variablerna antal rum och bostadsarea har gjorts mellan bostadsbolagens data och HiB:s urvalsram. Hyresstatistiken redovisas efter antal rum och bostadsarea används i skattningarna av hyra per kvadratmeter.

Resultatet visar att det generellt är få skillnader i variablerna bostadsarea och antal rum mellan datakällorna. Uppgiften om antal rum saknas i vissa fall i Lägenhetsregistret, speciellt för småhus. Bortsett från de lägenheter där uppgift saknas, hade minst 98 procent av lägenheterna samma antal rum i båda datakällorna. Även i variabeln bostadsarea är det små skillnader mellan datakällorna. För två av bolagen stämmer bostadsarea överens med nästan 100 procent. För det resterande bolaget är motsvarande siffra närmare 99 procent.

Uppvärmning, vatten, hushållsel, bilplats

Data från bolagen har liknande struktur som de insamlade lägenheterna i HiB avseende värme, vatten, hushållsel och bilplats. Det är en liten andel av lägenheterna där kostnad för uppvärmning inte ingår och där kostnad för hushållsel eller garage-/bilplats är inkluderat i hyran. Det är vanligare att vatten inte är inkluderat i hyran för lägenheterna. I data från bostadsbolagen fanns det lägenheter med hyra där vatten inte var inkluderat för två av bolagen. År 2024 hade det ena bolaget en andel i paritet med HiB, cirka 16%, och det andra bolaget hade ungefär dubbelt så hög andel.

Hyresnivå och hyresförändring

Jämförelse av hyresnivå och hyresförändring har gjorts mellan bostadsbolagens data och insamlade hyresuppgifter för lägenheter inom ramen för undersökningen HiB. Beräkningar har också gjorts för att kunna jämföra totalberäknad hyresstatistik från bostadsbolagen med skattade hyresnivåer och skattad hyresförändring från HiB.

Analysen begränsas av att det är relativt få lägenheter i bostadsbolagens bestånd som finns representerade i urvalet. För år 2024 fanns 0,5 till 1,3 procent av bostadsbolagens bestånd representerade i hyresstatistiken. I undersökningen HiB samlas två hyresbelopp in: månadshyran i december föregående år och den nya månadshyran för året som började gälla efter den årliga hyreshöjningen. Det är den ny hyran för året som har jämförts mot hyran i bostadsbolagens data.

Jämförelse av hyra

Hyresnivå

Vid jämförelse av hyran mellan de båda datakällorna är det ett begränsat antal lägenheter med större avvikelser. Övriga lägenheter överensstämmer eller har endast mindre avvikelser. För att förstå skillnaderna i hyra har data från HiB använts då det finns mer detaljerad information om lägenheterna där. I samband med analysen noterades i något fall att hyrorna troligen skiljer sig på grund av att rabatt är avdragen från hyran i HiB. Som tidigare har nämnts används följande definition av hyran vid insamling till HiB: månadshyra avser grundhyran (hyran som är föremål för den årliga hyresförhandlingen) med avdrag för eventuella hyresrabatter, kabel-TV och internet. En förklaring till skillnader i hyror mellan datakällorna kan således vara att uppgiftslämnarna vid rapporteringen till HiB justerar hyresbeloppen utifrån den definition av hyran som efterfrågas medan den hyra som lämnades av de tre bostadsbolagen är den faktiska grundhyran som är föremål för den årliga hyresförhandlingen.

Totalberäknad statistik och skattade hyresnivåer

Beräkningar har också gjorts för att kunna jämföra totalberäknad hyresstatistik med skattade hyresnivåer från HiB. Månadshyran per kvadratmeter har beräknats baserat på de inskickade hyresuppgifterna från bostadsbolagen. Den har jämförts med den skattade genomsnittliga nya månadshyran per kvadratmeter beräknad utifrån de hyresuppgifter som samlats in från bostadsbolagen inom ramen för HiB.

Beräkningarna visar att den skattade nya månadshyran per kvadratmeter från HiB i stort sett överensstämmer eller är nära den totalberäknade nya månadshyran från bostadsbolagen. Den totalberäknade hyran från bostadsbolagen, som kan betraktas som det "sanna" värdet, återfinns inom det skattade 95-procentiga konfidensintervallet för HiB.

I hyresstatistiken är hyrorna justerade med schablonbelopp för att få rätt definition, inklusive värme samt varm- och kallvatten och exklusive hushållsel och garage. För alla tre bolag har beräkningar skett med ojusterade hyror. För två av bolagen har resultat med justerade hyror också tagits fram. För ett av dessa är det endast en marginell skillnad i de fall schablonjustering tillämpas på hyrorna i de båda datakällorna jämfört med om hyrorna lämnas ojusterade. Troligen beror det på att relativt få av lägenheterna behöver schablonjusteras. För det andra bolaget noteras det att den totalberäknade och den skattade månadshyran är cirka 1,6 % högre när schablonjusteringar tillämpas jämfört med om inga schabloner hade använts. En möjlig förklaring till detta är tillägget av en vattenkostnad, samt att andelen lägenheter med IMD av vatten är relativt hög.

Hyresförändring

Jämförelse av hyresförändring

Hyresförändringen jämfördes mellan de olika datakällorna. Hyresförändringen har beräknats med hjälp av den nya hyran för året från bostadsbolagen. Dessa beräkningar har jämförts med HiB:s beräkningar av hyresförändringen baserade på den nya hyran och decemberhyran för respektive år. Beräkning av hyresförändring för år 2024 visas nedan:

Bostadsbolagen: Summan av samtliga differenser mellan den nya månadshyran 2024 och den nya månadshyran 2023 dividerat med summan av den nya månadshyran 2023.

HiB: Summan av samtliga differenser mellan ny månadshyra 2024 och decemberhyra 2023 dividerat med summan av decemberhyra 2023.

Vid jämförelse mellan de båda datakällorna är det ett mindre antal lägenheter där hyresförändringen skiljer sig åt med 0,3 procentenheter eller mer. Det beror på skillnader i hyresbeloppen som delvis kan förklaras av skillnader i hyra i dataunderlaget från bolagen och i HiB. En ytterligare förklaring till skillnader i hyresförändring är att beräkningarna för bostadsbolagen har utgått från den nya hyran respektive år medan beräkningen för HiB har utgått från den nya hyran och decemberhyran föregående år. Efter att den nya hyran för året har trätt i kraft kan det ha skett hyresförändringar som fångas upp i decemberhyran i beräkningen för HiB.

Totalberäknad statistik och
skattad hyresförändring

Beräkningar har också gjorts för att kunna göra jämförelser av totalberäknad hyresförändring mot skattad hyresförändring från HiB för respektive bostadsbolag. För bostadsbolagen är den beräknade hyresförändringen inom eller väldigt nära konfidensintervallet.

I de fall bostadsbolagens beräknade hyresförändring är strax utanför konfidensintervallen visar analysen att det kan bero på skillnad i definition mellan de båda datakällorna. Vid analyser av hyresförändringen per lägenhet går det att se att det fanns lägenheter med en något högre hyresförändring jämfört med HiB. Utifrån data i HiB framgår det att några av lägenheterna har ett tillval på hyran. En annan möjlig förklaring är att det kan finnas en större spridning av hyresförändring bland bostadsbolagets bestånd jämfört med lägenheterna i HiB.

Hyressättningsförfarande

Officiell hyresstatistik efter hyressättningsförfarande saknas för beståndshyrorna i HiB, men finns sedan år 2008 för nyproduktionshyrorna i undersökningen Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter.

I datakällan från bostadsbolagen fanns uppgifter om hyressättningsförfarande. Även om det saknas möjlighet att jämföra hyressättningsförfarande mot nuvarande hyresstatistik i HiB, så har analyser och beräkningar gjorts för att få mer information inför eventuell statistikproduktion via hyresdatabas. Den genomsnittliga nya månadshyran per kvadratmeter har beräknats efter de olika typerna av hyressättningsförfarande. Eftersom inte alla varianter är aktuella för alla lägenheter, möjligheten till presumtionshyra infördes exempelvis 2006, behövs vidare analyser för hur redovisning av hyressättningsförfarande kan ske för beståndet.

Slutsatser

Utvärdering av data

I uppdraget ingår att utreda förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas för statistikproduktion av bostadshyror i hyresrätter. Resultatet av uppdraget är till stor del avhängigt tillgången till relevant data från fastighetsägare/systemleverantörer, kvaliteten på data och dess innehåll.

Eftersom SCB endast har haft tillgång till data från tre bostadsbolag är det inte möjligt att dra långtgående slutsatser. Resultaten bör därför tolkas med försiktighet.

Matchning mot register

Med hjälp av testdata från de tre bostadsbolagen har SCB undersökt möjligheten att matcha bostadsbolagens data mot Lägenhetsregistret¹⁰ på SCB. Vår bedömning är att identifierande uppgifter för lägenheterna i de båda datakällorna har tillräckligt god kvalitet för att kunna matchas. Det är positivt eftersom det är en förutsättning för att kunna skapa en hyresdatabas för statistikproduktion. Bakgrunden till detta är bland annat att kompletterande variabler från register på SCB behövs för framställning av hyresstatistik.

För bedömning av datakvalitet av variablerna antal rum och bostadsarea har en jämförelse gjorts mellan bostadsbolagens data och Lägenhetsregistret på SCB. Resultatet visar att det är få skillnader. En möjlig förklaring till de marginella skillnaderna som trots allt förekommer kan vara att Lägenhetsregistret inte har uppdaterats i takt med att det har skett förändringar i bostadsbolagens bestånd. Vår slutsats är att båda datakällorna skulle kunna användas vid statistikproduktion från en hyresdatabas.

En central del av resultatet och analysen är jämförelser av hyresnivåer och hyresförändring mellan bostadsbolagens data och insamlade hyresuppgifter för lägenheter i HiB. Det bör understrykas att det är relativt få lägenheter i bostadsbolagens bestånd som finns representerade i urvalet. Resultatet visade att det är ett begränsat antal lägenheter med större avvikelser i hyra mellan datakällorna. En möjlig förklaring till skillnader i hyror kan vara att vissa avdrag har gjorts vid rapporteringen till HiB. Beräkningar av den skattade nya månadshyran per kvadratmeter från HiB stämmer i stort överens med, eller är nära, den totalberäknade nya månadshyran från bostadsbolagen. Den totalberäknade hyran från bostadsbolagen återfinns inom det skattade 95-procentiga konfidensintervallet för HiB. En slutsats, utifrån data från de tre bolagen, är att beräkningar utifrån bostadsbolagens data inte leder till skillnader jämfört med den

¹⁰ Med Lägenhetsregistret avses det årliga register som fastställs av SCB och ligger till grund för den officiella statistiken över bostadsbeståndet. Registret omfattar de lägenheter (bostäder) som är registrerade i lägenhetsdelen i Lantmäteriets fastighetsregister. Lägenhetsobjekten kompletteras med information från andra delar av Fastighetsregistret, Fastighetstaxeringsregistret, Registret över totalbefolkningen och SCB:s nybyggnadsstatistik.

beräknade statistiken. En ytterligare slutsats är att kvaliteten i HiB bedöms som god.

Hyresförändringen har jämförts mellan datakällorna och resultatet visar att det är ett mindre antal lägenheter där den skiljer sig åt med 0,3 procentenheter eller mer. En förklaring till skillnaderna är att beräkningarna för bostadsbolagen har utgått från den nya hyran respektive år medan beräkningen för HiB har gjorts med den nya hyran och decemberhyran föregående år. Vid jämförelse av totalberäknad hyresförändring mot skattad hyresförändring från HiB är den beräknade hyresförändringen inom eller väldigt nära konfidensintervallet vilket bedöms som ett bra resultat.

Variabler i en hyresdatabas

SCB har undersökt vilka variabler som behövs i en hyresdatabas för statistikproduktion utifrån analysen av de tre bolagens data och erfarenheter från hyresstatistiken. I uppdraget ingick också att beakta de statistiska mått för hyra som används i HiB.

SCB har endast haft tillgång till data från tre större bostadsbolag vilket begränsar möjligheten att dra långtgående slutsatser. Andra fastighetsägare, speciellt mindre, kan ha helt andra förutsättningar.

I tabell 3 listas de variabler som SCB bedömer behövs från fastighetsägare till en hyresdatabas för att framställa statistik som motsvarar dagens hyresstatistik, samt ny statistik om hyressättningsförfarande. Från andra register på SCB kan kompletterande variabler hämtas som behövs för framställning av statistik och för att kunna redovisa statistiken efter olika geografiska indelningar.

De variabler som presenteras i tabell 3 skiljer sig något från de variabler som samlas in i dagens hyresundersökning. Variabeln hyressättningsförfarande har lagts till. Några variabler är borttagna jämfört med HiB. Att endast samla in variabler som är nödvändiga för ändamålet är i linje med SCB:s strategi om minskad uppgiftslämnarbörda och minskade kostnader för samhället.

Tabell 3. Variabler hyresdatabas

Variabler	Beskrivning
Fastighetsbeteckning	
Lägenhetens adress	Gata, gatunummer, bokstav/ingång
Lägenhetsnummer	Lantmäteriets lägenhetsnummer
Postnummer	
Postort	
Antal rum	Antal rum exklusive kök
Bostadsarea	Bostadsyta i kvm

Variabler	Beskrivning
Ny månadshyra	Den hyra som började gälla efter den årliga hyresförhandlingen. Grundhyra (hyra som är föremål för den årliga hyresförhandlingen).
Månad när ny hyra börjar gälla	Den månad som den nya hyran började gälla enligt den årliga förhandlingen.
Vatten	Ingår vatten i hyran? 1. Ja, både varmt och kallt vatten 2. Ja, men endast kallt vatten 3. Nej
Hyressättningsförfarande	1. Bruksvärdeshyra 2. Presumtionshyra 3. Hyrestak vid investeringsstöd 4. Individuell förhandling

Hämtning av variabler

Bolagen kunde leverera efterfrågade data till SCB, men allt fanns inte enkelt tillgängligt och strukturerat i deras system. Det krävdes flera uttag ur ett eller flera system och för ett par variabler behövde information inhämtas utanför systemen. En slutsats utifrån kontakter med de tre bolagen är att SCB inte kan hämta eller ta emot alla variabler i tabell 3 på ett smidigt sätt, via exempelvis ett API, eftersom ett par variabler saknades i bolagens system och andra variabler inte var strukturerade på ett sådant sätt som möjliggör ett enkelt uttag. Troligen är systemen uppbyggda på liknande sätt för flera fastighetsägare och för mindre fastighetsägare kan överföring av data vara ännu svårare. Vid inhämtning av data till en hyresdatabas skulle det krävas en insats av fastighetsägare och systemleverantörer för att anpassa systemen.

Kring följande variabler bedömer SCB att det finns utmaningar om de ska samlas in till en hyresdatabas:

- Det finns ingen samlad variabel över **hyressättningsförfarande** tillgänglig i bolagens hyressystem, men uppgifter om någon av de fyra varianterna fanns hos ett par av bolagen. Det finns en utmaning i att lägenheterna över tid kan ändra kategori inom hyressättningsförfarande. Varianten hyrestak vid investeringsstöd är till exempel under avveckling. Överenskommelse om presumtionshyra gäller under 15 år och vid övergången kommer hyressättningsförfarande att behöva justeras för fastigheten och dess lägenheter. En slutsats är att vid en inhämtning av data till en hyresdatabas skulle det krävas att fastighetsägare och systemleverantörer anpassar systemen, vilket innefattar att lägga till uppgift om hyressättningsförfarande i systemen samt hålla den uppgiften uppdaterad över tid.

- Den **nya månadshyran** är grundläggande vid framställning av hyresstatistik och där finns vissa definitionsskillnader både mellan fastighetsägare och dagens insamling. Hos fastighetsägare kan hyran ha olika benämningar och delvis olika innehåll. Vid en inhämtning av data till en hyresdatabas behöver definitionen renodlas för en enklare hantering och göra uttag möjligt. En skillnad mot HiB är att uppgiftslämnaren ska dra av kostnader för internet, kabel-TV och rabatt. En slutsats, utifrån de tre bolagens data, är att det vore enklast att hämta grundhyran utan att nämnda poster dras av.
- Variabeln **månad** för när den nya hyran började gälla är en uppgift som är väl känd hos bolagen men, som SCB har uppfattat det, inte fanns tillgänglig som variabel för uttag i bolagens system.
- De flesta **identifierande variablerna** fanns lätt tillgängliga i bolagens system. Ett bolag fick be sin systemleverantör att göra justeringar för att kunna göra uttag med Lantmäteriets lägenhetsnummer. Det tyder på att fler kan behöva göra justeringar i sina system för uttag av lägenhetsnummer.

Vatten

I HiB justeras hyran med ett schablonbelopp om vatten inte ingår i hyran. Det är inte en obetydlig andel lägenheter som saknar vattenkostnad i hyran. IMD av vatten har blivit ett lagkrav vid nybyggnation och större ombyggnationer.¹¹ I beståndet kommer därför allt fler lägenheter sakna kostnad för vatten i hyresbeloppet. En slutsats är därför att uppgift om vatten kommer att behövas för att kunna justera hyran, vilket analysen av justerade hyror också tydde på.

Variabler som inte behövs i en hyresdatabas

En slutsats SCB drar från analysen av data från bostadsbolagen är att alla insamlingsvariabler som idag ingår i HiB inte skulle behövas vid statistikproduktion från en hyresdatabas som innehåller hyra för många fastighetsägares hela bestånd. Det beror bland annat på att det utifrån ett stort dataunderlag bör gå att göra vissa antaganden utifrån hur hela materialet ser ut. Det är positivt eftersom det underlättar för fastighetsägare och SCB om antalet variabler är begränsat.

Följande variabler som samlas in i HiB anser SCB inte behöver ingå i en hyresdatabas som täcker en stor del av bostadsbeståndet:

- Schablonvariablerna värme, hushållsel och bil-/garageplats. Utifrån de analyser som har kunnat genomföras med data från bostadsbolagen görs bedömningen att justering av hyran för värme, hushållsel och bil-/garageplats har mindre påverkan på statistiken när vi har tillgång till bostadsbolagens hela bestånd. Bolagen hade relativt få lägenheter

¹¹ Lag (2022:333) om energimätning i byggnader.

som behövde justeras med ovanstående variabler och så ser det ofta ut, men det kan variera mellan fastighetsägare.

- Decemberhyra föregående år.
SCB bedömer att det är tillräckligt om endast ett hyresbelopp, den nya hyran, hämtas från fastighetsägare. Analys av data från de tre bostadsbolagen visade att bolagens beräknade hyresförändringen låg inom eller väldigt nära konfidensintervallet för den skattade hyresförändringen från HiB.
- Ombyggnad/större förändring som påverkar hyran.
De lägenheter där renoveringar eller översyn har lett till stor hyrespåverkan exkluderas vid framställan av statistiken om hyresförändring idag. Lägenheter med stora hyresförändringar kan i stället exkluderas från datamaterialet i statistiken genom en fastställd procentuell gräns.

Ytterligare variabler i en hyresdatabas

Resonemanget kring innehållet i en hyresdatabas för statistikproduktion utgår från uppdragets önskemål om att ta hänsyn till nuvarande hyresstatistik och att uppgifter om hyressättningsförfarande ska finnas med i en hyresdatabas. I uppdraget ingick också att analysera vilka ytterligare variabler som bör ingå i en databas för produktion av hyresstatistik. SCB bedömer att det inte behövs någon ytterligare variabel utöver de som presenteras i tabell 3 för att framställa statistik som motsvarar dagens hyresstatistik och ny statistik om hyressättningsförfarande. Ytterligare variabler som skulle kunna vara användbara för utökad hyresstatistik har på grund av brist på tid och medel inte utretts och därmed har synpunkter inte heller samlats in från användare av statistiken.

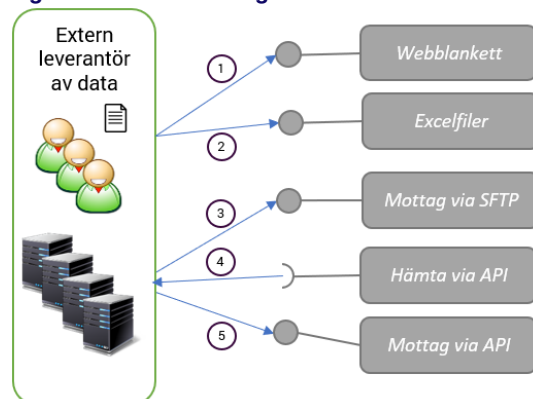
Att upprätta en hyresdatabas

Beroende på ambitionsnivå, betalningsvilja och vad som är lagligt möjligt går det att upprätta en hyresdatabas på många olika sätt. Nedan följer en genomgång av olika sätt för SCB att få tillgång till data och en översiktlig beskrivning av de kostnader det innebär att skapa en hyresdatabas.

Datafångst

Nedan följer en förenklad processbeskrivning av olika sätt för SCB att få tillgång till data för att upprätta en databas. Tekniska detaljer och säkerhetsfrågor, som till exempel inloggning, har utelämnats ur beskrivningen då den informationen inte är nödvändig i sammanhanget för den här rapporten. Av samma anledning saknas vissa metoder för datafångst.

Figur 1. Fem sätt att fånga data



Historiskt sett har datainsamling för statistikproduktion på SCB skett genom så kallad direktinsamling. De två vanligaste sätten för direktinsamling var länge genom pappersblankett där uppgiftslämnare själv fyller i uppgifter och intervjuedd insamling där uppgiftslämnaren svarar på frågor från en intervjuare.

Numreringen nedan motsvarar numreringen i Figur 1. I början av 2000-talet började undersökningar kunna erbjuda webblanketter (1) i stället för pappersblanketter, vilket effektiviserade hanteringen av data på SCB då data gick direkt in i databaser. Nackdelen med webblanketter var att uppgiftslämnarna behövde mata in uppgifter manuellt fält för fält. Av den anledningen kompletterades snart webbinsamlingen med att uppgiftslämnare hade möjligheten att skicka in Excelfiler (2), vilket effektiviserade hanteringen av data

för många uppgiftslämnare eftersom de då kunde använda funktionalitet i Excel för att till exempel kopiera från egna system och klistra in i SCB:s Excelfiler.

Gemensamt för beskrivningen av olika typer av direktinsamling ovan är att formulär och filer måste följa en enhetlig struktur som är samma för varje uppgiftslämnare inom en specifik undersökning. Med struktur menas till exempel att variabler ligger i en viss ordning och att värden i celler håller sig inom vissa gränser.

Parallellt med direktinsamlingen har det länge även funnits möjligheter att lämna data till SCB genom att skicka in filer via SFTP (3). Att lämna data via SFTP innebär att filer inte nödvändigtvis måste följa en enhetlig struktur, vilket kan underlätta för uppgiftslämnarna. Dock brukar SCB komma överens i förhand med de som skickar filer om vilken struktur filen ska ha. Om filen som skickas in inte har en enhetlig överenskommen struktur innebär det att SCB behöver lägga tid på att bearbeta filen så att den går att lagra på ett sätt som möjliggör fortsatt statistikproduktion.

På senare år har de tekniska möjligheterna att utbyta data mellan aktörer utvecklats. En sådan teknisk möjlighet är att skicka eller ta emot data via API.

SCB kan, via ett API, hämta enskilda data om ett specifikt objekt, till exempel person, organisation eller fastighet, eller en kollektion av data om flera objekt från en annan organisation (4).

På motsvarande sätt som i 4 kan SCB, via ett API, ta emot enskilda data om ett specifikt objekt, eller ta emot en kollektion av data om flera objekt från en annan organisation (5).

Att för statistiska ändamål totalundersöka en population är många gånger förknippat med stora kostnader och lång tidsåtgång, vilket drev på utvecklingen av urvalsmetodik. Kostnader och tidsåtgång kan hållas nere om data redan finns samlat på ett eller några få ställen. Ett exempel på det är att SCB får uppgifter om folkbokförda personer i Sverige från Skatteverket för att utifrån de uppgifterna sedan framställa befolkningsstatistik.

Kostnader och nyttor

Kostnaderna för att upprätta en hyresdatabas beror på ambitionsnivån och tillvägagångssätt. Som jämförelse består urvalet i dagens HiB av cirka 4 600 fastighetsägare och cirka 16 000 lägenheter, från en urvalsram bestående av knappt 17 000 fastighetsägare och cirka 1 600 000 lägenheter.

Att sammanställa en hyresdatabas bestående av hela fastighetsbeståndet för hyresrätter enligt HiB:s ram kommer att innebära att cirka 12 400 fler, eller nästa tre gånger så många, fastighetsägare kommer att behöva lämna hyresuppgifter till SCB jämfört med idag. Dessutom kommer de fastighetsägare som idag lämnar

	hyresuppgifter till SCB att behöva göra det för hela sitt bestånd, i stället för ett urval.
Tillgång till data enligt dagens metodik	Givet att datainsamlingen genomförs på samma sätt som idag kommer det att innebära en kraftig ökning av uppgiftslämnarbördan, vilket går stick i stäv med SCB:s strategi om minskad uppgiftslämnarbörda och regeringens arbete om förenkling för företagarna. En kraftigt ökad mängd data, från 16 000 lägenheter till 1 600 000 lägenheter, innebär även stora ökade kostnader för SCB. Det är framför allt i insamling och kvalitetssäkring/granskning av data som kostnaderna kommer att öka. En ökad mängd data att kvalitetssäkra/granska och bearbeta kommer sannolikt även att innebära längre produktionstid, vilket kan resultera i minskad aktualitet jämfört med dagens HiB.
Tillgång till data via API	Ett alternativt sätt för SCB att få tillgång till data är via API:er. SCB har idag ett API som till exempel en fastighetsägare skulle kunna skicka in uppgifter via. Att möjliggöra för 17 000 fastighetsägare att lämna data via SCB:s API innebär stora kostnader för SCB. Anledningen till det är att varje fastighetsägare behöver hanteras separat vad gäller till exempel inloggningsuppgifter och annan administration, vilket är tidkrävande arbetsuppgifter. SCB har även möjlighet att hämta data från exempelvis en fastighetsägares API. Men även det innebär stora kostnader för SCB då varje hämtning behöver hanteras separat. Även för fastighetsägarna uppstår kostnader vid användande av API:er. Stora fastighetsägare kan ha kompetens och ekonomiska förutsättningar att utveckla ett API som SCB kan hämta data från. Mindre fastighetsägare kan däremot sakna förutsättningar för att utveckla ett API. En eventuellt framkomlig väg är att systemleverantörerna utvecklar funktionalitet inom hyressystemen som möjliggör för deras kunder att lämna data till SCB. Det kan dock innebära extra kostnader för fastighetsägarna.
Tillgång till data via systemleverantörer	Ytterligare ett alternativ för SCB att få tillgång till data skulle kunna vara att hämta data direkt från systemleverantörerna. Givet att systemleverantörerna kan erbjuda SCB ett API att hämta data från skulle SCB kunna hämta data för en kollektion av fastighetsägare i en och samma hämtning. Kostnaderna för att hantera hämtningarna av data är låga eftersom det endast rör sig om ett begränsat antal systemleverantörer. Hur stor andel av fastighetsägarna som har avtal med en systemleverantör har SCB inte haft möjlighet att undersöka under tiden för uppdraget. Att hämta fastighetsägarnas hyresuppgifter direkt från systemleverantörerna är ett mindre resurskrävande alternativ än att hämta från varje enskild fastighetsägare. Enligt nuvarande lagstiftning ligger uppgiftsskyldigheten dock på fastighetsägarna. Frågeställningen om att hämta data från systemleverantörer

och andra datahanterare återkommer för olika typer av data för produktion av statistik. Av den anledningen har SCB valt att inte föreslå författningsändringar inom ramen för det här uppdraget, men det pågår internt på SCB en bredare diskussion i frågan.

SCB har inom ramarna för uppdraget inte haft möjlighet att genomföra en nyttoanalys. En sådan nyttoanalys behöver utgå från ändamålet med en hyresdatabas. En viktig fråga kopplat till ändamålet är om hyresdatabasen endast ska användas till statistik. Eller ska databasen kunna samköras med andra register för att till exempel möjliggöra simuleringar och analyser av olika samhällsfenomen.

Slutsatser

Att få tillgång till, kvalitetssäkra/granska och bearbeta data är resurskrävande. Både för de personer och organisationer som har data, och för SCB. Även om SCB kan få tillgång till data på olika sätt, så kommer det krävas arbetsinsatser från de som innehar data. Av den anledningen anser SCB att det för statistikändamål är för resurskrävande att upprätta en hyresdatabas bestående av hela bostadsbeståndet genom att samla in hyresuppgifter från varje enskild fastighetsägare. Oavsett vilken insamlingsmetod som används.

Att hämta fastighetsägarnas hyresuppgifter direkt från systemleverantörerna är ett mindre resurskrävande alternativ än att hämta från varje enskild fastighetsägare. Enligt nuvarande lagstiftning ligger uppgiftsskyldigheten dock på fastighetsägarna. Frågeställningen om att hämta data från systemleverantörer och andra datahanterare återkommer för olika typer av data för produktion av statistik. Av den anledningen har SCB valt att inte föreslå författningsändringar inom ramen för det här uppdraget, men det pågår internt på SCB en bredare diskussion i frågan.