

Beskrivning av statistiken

Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU)

1997

BO0301

0 Administrativa uppgifter om produkten

0.1 Benämning

Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU)

0.2 Statistikområde

Bostäder och byggande: Intäkter och kostnader i bostadssektorn

0.3 Ansvarig myndighet, person etc.

Statistiska Centralbyrån (SCB)

Avdelningen Befolknings- och Välfärdsstatistik (BV)

Programmet för Boende (BO)

Programansvarig: Ivan Landström, telefon 019 - 17 65 61

Produktansvarig: Robert Ståhl, telefon 019 - 17 68 38

0.4 Kostnad

Den totala årliga budgeten uppgår till ca 2,7 milj kronor. Budgeten omfattar den här beskrivna Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU) samt undersökningen Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus.

0.5 Syfte och historik

Huvudsyftet med undersökningen är att belysa intäkter och kostnader för flerbostadshus. Dessutom belyses långfristiga låneskulder, taxeringsvärden och utgifter för ombyggnad (även nybyggnad för kommunägda bostadsföretag).

Undersökningen har sitt ursprung i efterkrigstidens behov av statistik som underlag för den dåtida hyresregleringen. Denna hade införts under andra världskriget i syfte att motverka hyreshöjningar p.g.a. bostadsbrist. SCB övertog i mitten av 1960-talet undersökningen från Statens hyresråd. Från början ingick endast flerbostadshus ägda av privata i undersökningen men fr.o.m. 1975 medtogs också kommunala bostadsföretag (dåvarande allmännyttiga bostadsföretag) och bostadsrättsföreningar.

Hyresregleringen (som avvecklats successivt och avvecklades helt under slutet

av 1970-talet) hade upphört att ligga till grund för statistikframställningen. Istället utgår denna från ett mer allmänt förekommande behov av statistik avseende intäkter och kostnader för flerbostadshus (se huvudsyftet ovan).

0.6 Användare och användningsområden

Statistiken används av företag och branschorganisationer inom fastighetsförvaltning och byggnadsindustri; intresseorganisationer för fastighetsägare, hyresgäster och bostadsrättsföreningar; departement, kommuner och myndigheter. Bland användarna finns också universitet, högskolor och massmedia. Statistiken ingår också som underlag för nationalräkenskaperna.

0.7 Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet enligt lagen om den officiella statistiken, SFS 1992:889.

0.8 Sekretessregler och gallringsföreskrifter

Lämnade uppgifter erhåller sekretesskydd enligt sekretesslagen, SFS 1980:100, 9 kap 4 §. Mikrodata sparas i regel minst 10 år.

0.9 EU-reglering

EU-reglering har ej införts.

1 Innehåll

1.1 Statistiska storheter

Objekt och population

Populationen avser kommunägda bostadsföretag, flerbostadshus ägda av privata och bostadsrättsföreningar.

De kommunägda bostadsföretagen undersöks genom totalundersökning, dvs samtliga företag som ingår i populationen är med i undersökningen. Företaget utgör undersökningsobjekt.

Privata och bostadsrättsföreningar undersöks med hjälp av slumpmässigt urval med taxeringsenhet som urvalsobjekt. För privata utgörs redovisningsenhet till SCB av utvald fastighet/taxeringsenhet eller grupp av sådana då den utvalda enheten ej kan särredovisas. För grupp av enheter sker nedräkning av variabelvärdena till utvald enhet i samband med skattningar av populationsvärdena. För bostadsrättsföreningar är föreningen redovisningsenhet till SCB. Då föreningen omfattar fler taxeringsenheter än den utvalda sker, liksom för privata, en nedräkning till utvald enhet i samband med skattningar av populationsvärdena.

Variabler	Beskrivning
Intäkter för bostäder	
Intäkter för lokaler	
Intäkter för garage och bilplatser	
Övriga intäkter	inkl ränteintäkter (inkl ränteintäkter gäller endast privata och bostadsrättsföreningar)
Totala intäkter	
Hysesbortfall	
Kapitalkostnader	specificerade på räntor, avskrivningar, tomträttsavgäld och övriga kapitalkostnader
Räntebidrag	
Ränteintäkter	endast kommunala bostadsföretag
Kommunala bidrag	endast kommunala bostadsföretag
Statliga bidrag	endast kommunala bostadsföretag
Underhållsutgifter	
Summa driftkostnader	
Skötsel, förvaltning, administration	
Administration	endast kommunala bostadsföretag
Bränslekostnader	
Taxeberoende kostnader	sammanslagning av tre variabler: vatten och avlopp, sophämtning och sotning respektive fastighetsel
Försäkringar	
Övriga driftkostnader	
Fastighetsskatt	
Totala kostnader	
Ombyggnadsutgifter	inkl standardförbättringar
Nybyggnadsutgifter	endast kommunala bostadsföretag
Taxeringsvärde	
Långfristiga låneskulder	
Antal bostadslägenheter	
Antal lokaler	
Antal varmgarageplatser	
Antal parkeringsplatser	
Bostadsyta	

Lokalyta

Varmgaregeyta

Totalyta

Statistiska mått

Medelvärde (för intäkter, kostnader, långfristiga låneskulder)

Summa (långfristiga låneskulder, taxeringsvärde, räntor, räntebidrag, ombyggnad)

Antal (bostäder, lokaler, garage, övriga bilplatser)

Ytor (bostäder, lokaler)

Procent.

Redovisningsgrupper

Tre ägarkategorier: kommunägda bostadsföretag, privata samt bostadsrättsföreningar. Regional indelning i 4 regioner (alla ägarkategorier). För privata och bostadsrättsföreningar sker redovisning efter ålder (nybyggnadsår, värdeår) respektive storlek (antal bostadslägenheter). Kommunägda bostadsföretag redovisas enbart efter region och storlek men ej efter ålder.

1.2 Jämförbarhet med annan statistik

Jämförbar statistik på SCB finns ej.

2 Tid

2.1 Referenstid

Kalenderår.

2.2 Framställningstid

11 månader

2.3 Punktlighet

Förseningar på någon månad de senaste åren.

2.4 Frekvens

Årligen.

2.5 Jämförbarhet över tiden

Undersökningen har pågått sedan 1975. I stort torde det vara hygglig jämförbarhet 1970 - 1980 -talen. Men jämförbarheten minskar över tiden på grund av t.ex. ändrade skatteregler, bidragsregler och redovisningsprinciper och branschstrukturförändringar. Den snabba och omfattande strukturförändringen inom fastighetsbranschen under första hälften av 1990-talet försämrade t.ex. jämförbarheten för kapitalkostnader inom ägargruppen privata. Detta orsakades bl.a. av ett ökande antal konkurser och uppkomsten av bankägda bostadsföretag vilka övertog krisföretags fastigheter. Strukturella förändringar på kreditmarknaden och företagens sätt att hantera lån förstärker tendensen mot minskad jämförbarhet för kapitalkostnaderna. Någon analys och kvantifiering av minskad jämförbarhet har ej gjorts.

3 Uppläggning och tillförlitlighet

3.1 Tillförlitlighet totalt

De snabba förändringarna inom fastighetsbranschen under stor del av 1990-talet har medfört en ökad osäkerhet i statistiken. Det är främst inom områdena driftkostnader och kapitalkostnader för ägargruppen privata som osäkerheten ökat. Bland annat har denna sin grund i att företagsgemensamma kostnader inte fördelas fullt ut eller inte alls på redovisningsenheten i företagets bokföring och/eller/ i SCB:s frågeformulär. Det blir underskattningar.

Fastighetskrisen under 1990-talet första hälft medförde konkurser. Ett stort antal privatägda fastigheter, jämfört med enstaka fall under 1980-talet, lyftes ur undersökningen på grund av konkurs. Det ökade antalet konkurser fick troligen till följd en tendens mot underskattning av räntor och låneskulder då dessa genomsnittligt kan antas vara högre för fastigheter i konkursföretag. Fastigheternas skuldsättning och räntekostnad förändrades också för fastigheter i konkursföretag som övertogs av de bankägda fastighetsbolagen eller andra köpare (sanering och normalisering).

För kommunägda bostadsföretag och bostadsrättsföreningar inhämtas uppgifter avseende företaget respektive föreningen. Detta medför att det är enklare att fånga upp relevanta data för dem än för den privata ägarkgruppen, där data avser enstaka fastighet/taxeringsenhet eller grupp av sådana.

3.2 Osäkerhetskällor

Täckning

För urvalen avseende privata fastigheter och bostadsrättsföreningar konstrueras urvalsramen från SCB:s fastighetstaxeringsregister. Rampopulationen täcker väl målpopulationen.

För privata och bostadsrättsföreningar ingår taxeringsenheter med fastigheter byggda t.o.m. året före undersökningsåret.

De kommunägda bostadsföretagen undersöks genom totalundersökning, dvs alla företag i populationen skall ingå i undersökningen. Täckningen är god.

Urval

Urval används vid undersökning av privata och bostadsrättsföreningar.

Urvalsramen konstrueras utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister.

Urvalsmetod: stratifierat urval med OSU inom strata. Statifiering har skett efter tre variabler: ägarkategori, storlek samt åldersklass (värdeår). Nytt urval dras ca vart femte år med tilläggsurval för nybyggnation däremellan.

Uppgiftsinsamling/Mätning

För privata och bostadsrättsföreningar sker datainsamlingen till SCB via frågeformulär. För kommunala bostadsföretag anslutna till SABO ombesörjer SABO datainsamlingen (frågeformulär). Efter granskning och komplettering överförs data till SCB. För företag som ej är medlem i SABO genomförs datainsamlingen av SCB, därvid används frågeformulär.

SCB:s frågeformulär och anvisningar kan erhållas från SCB, V/BO, 701 89 Örebro.

Mätsvårigheter har omnämnts under punkt 3.1.

Bortfall

Bortfallet av objekt de senaste åren har legat på omkring 25 procent för privata och 10 procent för bostadsrättsföreningar, beräknat på antalet objekt i urvalet. Bortfallet motsvarar omkring 18-20 procent av totalytan för privata och 6-8 procent för bostadsrättsföreningar. För kommunägda bostadsföretag (totalundersökning) som ej besvarat enkäten motsvarade bortfallet ca 4 procent av totala antalet bostäder.

För privata, där bortfallet ligger på 25 procent, är risken för skevhet störst. Några studier och kvantifieringar av bortfallets effekter har ej genomförts, men en viss skevhet är trolig. Man kan t.ex. anta att benägenheten att svara är lägre om det ekonomiska utfallet av fastighetsinnehavet är sämre. I så fall fås en tendens av underskattning av kostnadsbilden för privata. Dessutom har ett stort antal privatägda fastigheter under första hälften av 1990-talet, jämfört med enstaka fall under 1980-talet, lyfts ur undersökningen på grund av konkurs (se också avsnitt 3.1)

För att minska bortfallet sänds 2-3 påminnelser (privata och bostadsrättsföreningar). Frågeformuläret ses över inför varje undersökning. Särskilt brev till ägare/förvaltare med flera (många) bortfallsobjekt.

En justering för bortfallet för privata och bostadsrättsföreningar sker genom att medelvärdet för respektive stratum approximeras med medelvärdet för de svarande (s.k. rak uppräknings).

Bearbetning

De vanligaste problemen vid databeredningen är partiellt bortfall och hopslagning av variabler vid uppgiftslämnandet. Detta åtgärdas genom

komplettering från uppgiftslämnaren eller i vissa enklare fall genom imputering.

Modellantaganden

Undersökningen är en deskriptiv undersökning där fr.a. medelvärden skattas för olika intäkts- och kostnadsvariabler. Ett grundläggande antagande är att företagens intäkter och kostnader kan redovisas under lämplig enkätvariabel.

3.3 Redovisning av osäkerhetsmått

För undersökningens urvalsdel (privata och bostadsrättsföreningar) redovisas ett osäkerhetsmått över slumpfelen, dvs den osäkerhet som uppstår i och med att urvalet dras slumpmässigt. Slumpfelen redovisas i tabellerna med hjälp av beräknade standardavvikelser, därvid anges ”skattning \pm standardavvikelsen”.

4 Tillgänglighet

4.1 Statistik: publicering och spridning (inkl. elektroniska medier och databaser)

Statistiken publiceras i Statistiska meddelanden, serie Bo 32, som normalt utkommer i december månad året efter undersökningsåret.

Sammanfattande statistiktabel och diagram på SCB:s webbplats.

Statistik omfattande en serie på ett 10-tal år publiceras i Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok som ges ut av SCB.

En översikt av resultatet publiceras också i publikationen Byggindex (månadstidning som gemensamt ges ut av Statistiska centralbyrån och Byggtrepreneurerna).

På SCB:s hemsida publiceras utdrag ur undersökningen.

4.2 Primärmaterial/Mikrodata: lagring och åtkomstmöjligheter

Data avseende respektive års undersökning finns lagrade på stordatorfiler/-band. Åtkomst för utomstående f.n. möjlig endast genom köp av diskett/band som framställs i varje enskilt fall (viss bearbetning nödvändig). Det går ej att identifiera enskilda uppgiftslämnare på försålda datafiler. Förutsättning för utlämnande är att sekretessprövning gjorts.

4.3 Presentation

Statistiken publiceras i form av statistiktabeller (huvudsakligen), diagram och text. Publikationen Statistiska meddelanden är på ca 80 sidor. I Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok statistiktabeller (huvudsakligen) och kortfattad beskrivning av undersökningen. En sammanfattande text, tabell och diagram upptar en sida i publikationen Byggindex. På SCB:s webbplats finns en

sammanfattande text, tabell och diagram.

4.4 Dokumentation

Dokumentation som är omedelbart tillgänglig återfinns i Statistiska meddelanden vari resultatet presenteras. Avsnittsrubriker: Undersökningspopulation, Metod, Kvalitet samt Variabler. Övrig dokumentation finns i pärmar hos programmet där statistiken framställs.

4.5 Övriga upplysningar