

Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU)

2003

Produktkod BO0301

A. Allmänna uppgifter

A.1 Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

A.2 Statistikområde

Intäkter, kostnader och outhyrt i flerbostadshus

A.3 Statistikprodukten ingår i Sveriges officiella statistik

Ja.

A.4 Ansvarig

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån, SCB

Adress: 701 89 Örebro

Kontaktperson: Robert Ståhl

Telefon: 019 – 17 68 38

Telefax: 019 – 17 69 22

E-post: robert.stahl@scb.se

A.5 Producent

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån, SCB

Adress: 701 89 Örebro

Kontaktperson: Robert Ståhl

Telefon: 019 – 17 68 38

Telefax: 019 – 17 69 22

E-post: robert.stahl@scb.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet enligt lagen om den officiella statistiken, SFS 2001:99.

A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 9 kap. 4 § sekretesslagen (1980:100).

A.8 Gallringsföreskrifter

Mikrodata sparas minst 10 år

A.9 EU-reglering

EU-reglering saknas

A.10 Syfte och historik

Huvudsyftet med undersökningen är att framställa statistik om intäkter, kostnader och driftnetton för flerbostadshus.

Undersökningens rötter går tillbaka till tiden för andra världskriget och det informationsbehov som uppstod då hyresreglering infördes. Hyresregleringen fortsatte efter kriget, bland annat för att arbetskraftens rörlighet i den ekonomiska strukturomvandlingen inte skulle motverkas av stora hyreshöjningar i expansionsorterna. Efter en successiv avreglering upphörde hyresregleringen vid utgången av år 1971. Den var då ersatt av bruksvärdesregeln som infördes i hyreslagen 1968. Vid denna tid utökades undersökningen, från att ha omfattat endast privatägda fastigheter, till att också omfatta kommunala bostadsföretag och bostadsrättsföreningar. Därmed utökades information om intäkter och kostnader till olika ägarformer och för både hyresrätt och bostadsrätt.

A.11 Statistikanvändning

Statistiken används inom olika departement, Boverket, byggföretag, fastighetsägare och fastighetsförvaltande företag, politiska partier, intresseorganisationer så som hyresgästföreningar, fackföreningar, fastighetsägarföreningar och liknande. Programrådet för boende, byggande och bebyggelse svarar för användarrepresentationen.

A.12 Uppläggning och genomförande

Undersökningen görs året efter det år som skall undersökas. Data avseende bostadsrättsföreningar och fastigheter ägda av privata fastighetsägare samlas in genom postenkät. Uppgiftslämnare är fastighetsägare eller förvaltare. Från kommunala bostadsföretag erhålls data på två sätt: dels från SABO centralt som samlar in och bearbetar data från SABO-företagen och dels genom postenkät till övriga kommunala bostadsföretag.

Kommunala bostadsföretag undersöks med totalundersökningsmetod medan urvalsmetod används för ägarkategorierna bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. Urvalsmetoden är stratifierat urval med obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata. Stratifiering har skett efter ägarkategori, värdeår och ytstorlek. Urvalet består av totalt 4 700 objekt varav 2 400 är bostadsrättsföreningar och 2 300 taxeringsenheter tillhörande privata fastighetsägare.

Period för datainsamling: mars-september.

A.13 Planerade förändringar i kommande undersökningar

B. Kvalitetsdeklaration

0 Inledning

Undersökningen belyser intäkter och kostnader m.m. per kalenderår för flerbostadshus. Kommunala bostadsföretag undersöks med totalundersökning, bostadsrättsföreningar och den privata ägarkategorin med urvalsmetod. Föreliggande kvalitetsdeklaration avser statistiken 2003.

1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

Undersökningen innehåller ett stort antal målstorheter som består av kvoten mellan totala intäkten/kostnaden och totala ytan, vilket redovisas som kr/m². Vidare några målstorheter/variabler i totalbelopp, miljoner kronor. Statistiken redovisas efter redovisningsgrupperna ägarkategori, region, ålder, storlek respektive lokalinslag.

Dessutom ges information om antal och yta för målpopulationen (avseende bostadslägenheter, lokaler och bilplatser/enda antal).

1.1.1 Objekt och population

Huvudsyftet med undersökningen är att framställa statistik om genomsnittliga intäkter och kostnader och för framtag av driftnetto för flerbostadshus (avsnitt A.10). Emellertid finns det många slag av flerbostadshus, ägare och företagsformer.

Undersökningen kan inte täcka allt detta utan populationen, det som undersökningen skall omfatta, måste begränsas. Inte minst av budgetmässiga och praktiska skäl. Populationen avgränsas därför på olika sätt.

Det första steget i populationsbestämningen görs genom avgränsning mot offentligt (kommunalt och statligt) direktägda flerbostadshus, vilka alltså inte omfattas av undersökningen. Däremot ingår offentligt ägda fastigheter som ägs via kommunalt bostadsföretag eller statligt företag (t.ex. det statligt ägda aktiebolaget AP Fastigheter). Populationen kommer härmed att omfatta och vara indelad i tre slags fastighetsägare eller ägarkategorier, nämligen kommunala bostadsföretag, bostadsrättsföreningar respektive privata fastighetsägare, alternativt används för denna ägarkategori begreppet privatägda fastigheter. Alternativt kan man se undersökningen som bestående av tre populationer flerbostadshus, där vardera population bestäms och benämns enligt ovan nämnda ägarlag.

I nästa steg i avgränsningen bestäms begränsningar för respektive ägarkategori för att i görligaste mån erhålla en målpopulation bestående av flerbostadshus där bostadslägenheterna huvudsakligen används för normalt (icke kategoriserat boende) permanent boende. Även här görs några begränsningar utifrån praktiska och budgetmässiga utgångspunkter.

Kommunala bostadsföretag: målobjekt är det kommunala bostadsföretaget (ett aktiebolag eller i några fall en stiftelse). I målpopulationen ingår inte vissa företag, nämligen de

- (i) med huvudsakligen kategoribostäder (t.ex. studentbostäder),
- (ii) som huvudsakligen hyr ut möblerade lägenheter eller
- (iii) vars lokalyta är större än bostadsytan.

Bostadsrättsföreningar: målobjekt är bostadsrättsförening med flerbostadshus. I målpopulationen ingår inte vissa föreningar, nämligen de

- (i) där taxeringsvärdet för flerbostadshus är mindre än 80 procent av totala taxeringsvärdet

- (ii) som huvudsakligen avser fritidsboende
- (iii) med nybyggnadsår eller värdeår efter år 2001.

Privata fastighetsägare. Begreppet ”privata fastighetsägare” är oprecist, dess innebörd och omfattning kan variera beroende på olika utgångspunkter. Med ”fastighetsägare” avses i denna undersökning att ägaren är en företagsform. Av bl.a. praktiska och budgetmässiga skäl kan inte i undersökningen medtagas alla företagsformer och fastigheter som kunna tänkas ingå, t.ex. ingår inte privata stiftelser eller objekt vars bostadsyta är mindre än 500 m².

I målpopulationen för ägarkategorin ”privata fastighetsägare” ingår följande företagsformer: Aktiebolag, Försäkringsaktiebolag, Ömsesidiga försäkringsbolag, Handelsbolag, Kommanditbolag samt Enskild näringsidkare/firma (fysisk person).

Målobjekt, och urvalsobjekt, är taxeringsenhet. Målobjektet har avgränsats med hjälp av taxeringskod, storlek på bostadsytan och värdeår. Data inhämtas således avseende de hus som omfattas av den dragna taxeringsenheten. Två slag av taxeringsenheter ingår; hyreshusenhet med taxeringskod 320 (huvudsakligen bostäder) respektive taxeringskod 321 (bostäder och lokaler där lokalytan är mindre än 75 % av den sammanlagda bostads- och lokalytan). I undersökningen har medtagits taxeringsenheter där bostadsytan är större än 500 m² och de med värdeår fram t.o.m. andra året före undersökningsåret, d.v.s. i detta fall t.o.m. år 2001.

I målpopulationen ingår inte vissa taxeringsenheter, nämligen de:

- (i) vars bostadsyta är mindre än 500 m²
- (ii) där lokalytan är större än 75 % av totala ytan
- (iii) som huvudsakligen består av kategoribostäder
- (iv) med huvudsakligen möblerade lägenheter
- (v) som har företagsformerna Familjestiftelser (71), Övriga stiftelser(72) (de stiftelser som inte räknas till kommunala bostadsföretag), Ekonomiska föreningar (51), Ideella föreningar (61), Enkla bolag (21) och Erkända arbetslöshetskassor (95) och några andra företagsformer som kan tänkas ha enstaka flerbostadshus.
- (vi) med nybyggnadsår eller värdeår efter år 2001.

1.1.2 Variabler

Intäkter

- hyror från bostäder
- hyror från lokaler
- hyror från bilplatser
- bidrag från stat, kommun, EU (endast kommunala bostadsföretag)
- finansiella (endast kommunala bostadsföretag)
- övriga
- intäktsreduktioner (hyresbortfall)

Kostnader

- skötsel och administration (bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare)
- skötsel (endast kommunala bostadsföretag)
- administration (endast kommunala bostadsföretag)
- uppvärmning
- taxebundna driftstorheter (fastighetsel, sophantering, vatten och avlopp)

- försäkring (endast kommunala bostadsföretag)
- övriga driftkostnader
- underhåll och reparationer
- reparationer (endast kommunala bostadsföretag)
- räntor
- markavgifter
- avskrivningar
- övriga kapitalkostnader (kommunala bostadsföretag o. bostadsrättsföreningar)
- fastighetsskatt

Inkomstskatt (endast bostadsrättsföreningar)
Räntebidrag
Taxeringsvärde
Ombyggnadsutgifter
Nybyggnadsutgifter (relevant endast för kommunala bostadsföretag)
Driftnetto (som beräknas från övriga variabler)
Medlemskap i riksorganisation (bostadsrättsföreningar)
Antal bostadslägenheter
Antal lokaler
Area bostadslägenheter
Area lokaler
Värdeår (endast bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare)
Nybyggnadsår (endast bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare)

1.1.3 Statistiska mått

Statistiska mått är medelvärden, summor och antal. Statistikens urvalsosäkerhet beräknas med hjälp av skattade medelfel och presenteras som 95 procentiga konfidensintervall (fram t.o.m. år 2000 som 68 procentiga konfidensintervall).

1.1.4 Redovisningsgrupper

Redovisning görs för respektive ägarkategori, för privata fastighetsägare även undergrupper av ägare samt efter lokalinslag: för enheter utan lokaler samt fr.o.m. 2001 för enheter med visst lokalinslag (då lokalhyresintäkten är mer än 20 procent av totala hyresintäkten). För privata fastighetsägare görs redovisning efter ålder, för bostadsrättsföreningar efter ålder och storlek och för kommunala bostadsföretag efter storlek.

I denna publikation sker redovisning efter ålder med värdeår som grund. I Statistiska databaserna kan uttag göras även efter nybyggnadsår.

Ägarkategorin *privata fastighetsägare* indelas i två undergrupper:

- Aktiebolag o dyl., som består av aktiebolag, försäkringsbolag samt handels- och kommanditbolag
- Enskilda näringsidkare/Fysiska personer

Åldersintervall, värdeår och nybyggnadsår

– 1959
1960 – 1979
1980 – 1989
1990 – 1999
2000 – 2001

Storleksintervall, i antal bostadslägenheter

För kommunala bostadsföretag:

– 499
500 – 999
1000 – 4999
5000 – 9999
10000 –

För bostadsrättsföreningar:

– 24
25 – 74
75 – 149
150 – 299
300 –

Region indelning

Stor-Stockholm

Stor-Göteborg

Övriga kommuner med $\geq 75\ 000$ invånare

Övriga kommuner med $< 75\ 000$ invånare

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

Region Stor-Göteborg: Göteborg, Ale, Härryda, Kungälv, Lerum, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö.

Övriga kommuner med $\geq 75\ 000$ invånare: Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrköping, Sundsvall, Södertälje, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö (fr.o.m. 2003) och Örebro .

Övriga kommuner med $< 75\ 000$ invånare: flertalet kommuner, anges inte.

1.1.5 Referenstider

Undersökningen avser år 2003.

1.2 Fullständighet

Undersökningen är en separat undersökning, den är inte en del av ett statistiksystem.

2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Undersökningens tillförlitlighet påverkas av ett antal olika felkällor. Nedan beskrivs hur några av dessa källor påverkat undersökningen.

2.2 Osäkerhetskällor

2.2.1 Urval

Urval används för undersökning av ägarkategorierna bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. Urvalet består av totalt 4 700 objekt. Urvalsramen har konstruerats utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister (FTR). Målpopulation och målobjekt beskrivs närmare ovan i avsnittet 1.1.1 Objekt och population. Ett urval genererar urvalsosäkerhet, vars storlek anges av konfidensintervallet (se avsnitt 2.3).

2.2.2 Ramtäckning

God ramtäckning. Några fall av övertäckning identifieras under undersökningens gång, t.ex. objekt som huvudsakligen består av kategoribostäder vilket inte kan observeras för ramobjektet. Undertäckningen antas ringa detta år.

2.2.3 Mätning

Mätning sker genom frågeformulär där uppgift för variablerna lämnas. Inom den privata ägarkategorin uppstår mätproblem som har sin grund i att mätobjektet är taxeringsenhet (de fastigheter som taxeringsenheten omfattar), d.v.s. endast en del av företaget. Ett sådant problemområde är att variabler i vissa fall helt eller delvis inte är särredovisade på objektsnivån. Detta gäller främst variablerna räntor, lån samt variabeln skötsel och administration. Om inget görs blir det ett partiellt bortfall eller för lågt värde på lämnad uppgift och det blir underskattningar i statistiken. I syfte att i görligaste mån komma till rätta med detta ges i frågeformuläret information om att räntor och lån som inte är särredovisade men hänförliga till redovisningsenheten på lämpligt sätt kan fördelas dit (efter yta eller efter taxeringsvärde eller på annat sätt). Liknande arrangemang har gjorts avseende variabeln skötsel och administration. Vid beräkning av driftnetto för den privata ägarkategorin i undersökningens publikation görs ett modifierande tillägg för att kompensera för underskattning av variabeln skötsel och administration. Modifieringen, som uppgår till hälften av skillnaden för motsvarande variabelvärde för kommunägda bostadsföretag, gör också läsaren uppmärksam på problematiken.

Varje objekt, bostadsrättsförening, åsätts två årtal; nybyggnadsår och värdeår. Årtalen åsätts på olika sätt beroende på vad som ingår i föreningen enligt följande: 1) då bostadsrättsföreningen omfattar endast en taxeringsenhet med en eller flera värderingsenheter åsätts föreningen de årtal som den till bostadsytan största värderingsenheten har. 2) då bostadsrättsföreningen omfattar fler taxeringsenheter åsätts föreningen de årtal som den till bostadsytan största värderingsenheten har i den till bostadsytan största taxeringsenheten. Källan till årtalen är SCB:s fastighetstaxeringsregister, varifrån urvalsramen konstrueras.

Även för privata fastighetsägare får vi ett mätfel beroende på att nybyggnadsår och värdeår inte finns för varje taxeringsenhet. Därför får vi i många fall sätta in ett närmevärde. Om fler hus ingår i taxeringsenheten åsätts årtal efter värderingsenheten med störst bostadsyta. Källan till årtalen är SCB:s fastighetstaxeringsregister, varifrån urvalsramen konstrueras.

2.2.4 Svartsbortfall

Kommunala bostadsföretag undersöks med totalundersökning. Statistikunderlaget år 2003 omfattar 96 procent av den totala bostadslägenhetsytan eller 267 företag av ca 300 företag som konstituerar

populationen detta år. Sammanslagningar, uppdelningar och nybildande av företag medför att antalet företag i populationen varierar från ett år till ett annat. Ingen korrigering görs för bortfallet, men dess påverkan på genomsnittliga värden är sannolikt ringa. Däremot blir statistikens siffror avseende antal, ytor och totalbelopp avseende ekonomiska variabler något lägre än om alla företag skulle ha besvarat enkäten.

För ägarkategorierna bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare används urvalsmetod. Bortfallet minskade något år 2003. Det totala objektsbortfallet i urvalet uppgick år 2003 (föregående år inom parantes) till 22 (23) procent, för delen bostadsrättsföreningar blev bortfallet 12 (14) procent och för delen privata fastighetsägare 31 (33) procent. Samtliga uppgifter avser ovägd andel. Studier av bortfallets effekter har inte genomförts. De statistiska beräkningarna görs under antagandet att bortfallets struktur är ungefär densamma som de svarandes. Men inom populationsdelen privata fastighetsägare medför dock bortfallets storlek, i kombination med populationsdelens heterogena struktur, att skevhet i statistiken är trolig. Hur den eventuella skevheten ser ut är okänt.

2.2.5 Bearbetning

De till SCB inkomna frågeformulären genomgår manuell granskning, manuell dataregistrering och maskinell granskning. Misstänkta fel analyseras och åtgärdas, vid större sådana felaktigheter kontaktas uppgiftslämnare. Endast godkända blanketter ingår i statistikunderlaget. Blanketter som inte uppvisar misstänkt fel vid den maskinella granskningen godkänns automatiskt.

För den del av undersökningen som rör SABO:s medlemsföretag sker bearbetningen inom SABO. En efterföljande översiktlig och punktvis granskning av datafilen görs sedan inom SCB.

2.2.6 Modellantaganden

Ett antal modellantaganden görs vid bildandet av närmevärden för t.ex. värdeår och administrativa kostnader. Vi redovisar de avvikelserna från de riktiga värdena som mätfel.

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

Intill skattningarna anges 95procentiga konfidensintervall . Detta intervall innesluter populationsstorheten med 95 procent sannolikhet.

(I undersökningarna avseende år 2000 och tidigare redovisades ett konfidensintervall med 68 procent säkerhet .)

3 Aktualitet

3.1 Frekvens

Undersökningen görs en gång per år (året efter aktuellt undersökningsår).

3.2 Framställningstid

Undersökningen har en framställningstid på 8-9 månader.

3.3 Punktlighet

Publicering gjordes enligt plan i Sveriges Statistiska Databaser.

4 Jämförbarhet och sammanvändbarhet

4.1 Jämförbarhet över tiden

Någon analys av jämförbarheten över tiden har inte gjorts men vi bedömer den som hygglig.

4.2 Jämförbarhet mellan grupper

Vid jämförelser mellan ägarkategorierna bör man ha i åtanke att data som insamlas avser olika typ av objekt. För kommunala bostadsföretag och bostadsrättsföreningar sker mätningen på företagsnivå, objektet är hela företaget respektive föreningen. För den privata ägarkategorin sker mätningen däremot på fastighetsnivå (taxeringsenhet), d.v.s. endast en del av företaget. Det blir svårigheter att fånga in alla till fastighetsnivån relevanta kostnader vilket medför en tendens mot underskattning av vissa variabler (som räntor, lån samt variabeln skötsel, förvaltning och administration). Se också avsnitt 2.2.3 Mätning, där några mätproblem för den privata ägarkategorin diskuteras.

Obetalt arbete, som kan sägas utgöra en osynlig kostnad, fångas inte upp av undersökningen. I kommunala bostadsföretag förekommer nog inte alls obetalt arbete. När det gäller bostadsrättsföreningar är obetalt arbete vanligt. Inom den privata ägarkategorin varierar obetalt arbete efter företagets storlek och företagsform. Obetalt arbete är vanligt i mindre företag och inom företagsformen enskilda näringsidkare, men torde knappast förekomma i stora företag.

Bland annat i syfte att förbättra jämförelser har upplägget för den privata ägarkategorin ändrats och statistiken redovisas fr.o.m. år 2001 i olika redovisningsgrupper med indelning efter företagsform. En viss försiktighet vid jämförelser mellan ägarkategorierna och grupper bör dock iakttas.

4.3 Samanvändbarhet med annan statistik

Den här beskrivna undersökning belyser intäkter och kostnader för flerbostadshus. Mer information om flerbostadshus finns bl.a. i Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok som ger en samlad redovisning av statistik om boende, bostadsbeståndet och dess förändringar, uppvärmning och energi, byggande, bostadsfinansiering, fastighetsintäkter och -kostnader, fastighetspriser m.m. I årsboken ges upplysningar om de undersökningar varifrån statistiken är hämtad. Årsboken och undersökningarna finns på SCB:s webbplats www.scb.se. Dessa kan också köpas.

5 Tillgänglighet och förståelighet

5.1 Spridningsformer

Statistiken publiceras i Sveriges Statistiska Databaser normalt senast i december, någon tid därefter i Statistiska meddelanden, serie Bo 32 som också är tillgänglig på SCB:s webbplats, www.scb.se. Där finns på särskild plats också en sammanfattande statistiktabel samt diagram.

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

För varje undersökningsomgång brukar en sammanfattning av resultaten publiceras i Byggindex (en månadstidning som ges ut gemensamt av Statistiska centralbyrån och Byggentreprenörerna).

5.2 Presentation

5.3 Dokumentation

Dokumentation som är omedelbart tillgänglig är detta dokument och informationen i Statistiska meddelanden vari resultatet presenteras vilka finns på SCB:s webbplats, www.scb.se. Övrig dokumentation finns tillgänglig vid enheten där statistiken framställs (SCB:s enhet Boende, avdelningen Befolknings- och välfärdsstatistik).

5.4 Tillgång till primärmaterial

Mikrodata finns lagrade i client/servermiljö. Mikrodata kan utlämnas för forsknings- eller statistikändamål efter särskild prövning. Enskilda uppgiftslämnare kan inte identifieras i lagrade eller utlämnade mikrodata. Specialbearbetningar utförs på uppdragsbasis.

5.5 Upplysningstjänster

Kontaktperson: Robert Ståhl, tfn 019 – 17 68 38, robert.stahl@scb.se eller telefax 019 – 17 69 22.