

Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus 2009

BO0303

I denna beskrivning redovisas först allmänna och legala uppgifter om undersökningen samt dess syfte och historik. Därefter redovisas undersökningens innehåll och tillförlitlighet samt hur den genomförs och hur man kan ta del av resultaten. Genom att klicka på en rubrik i innehållsförteckningen kommer man direkt till aktuellt avsnitt.

Innehållsförteckning

A	Administrativa uppgifter	2
A.1	Ämnesområde	2
A.2	Statistikområde	2
A.3	SOS-klassificering	2
A.4	Statistikansvarig	2
A.5	Statistikproducent	2
A.6	Uppgiftsskyldighet	3
A.7	Sekretess och regler för behandling av personuppgifter	3
A.8	Gallringsföreskrifter	3
A.9	EU-reglering	3
A.10	Syfte och historik	3
A.11	Statistikanvändning	3
A.12	Uppläggning och genomförande	3
A.13	Internationell rapportering	3
A.14	Planerade förändringar i kommande undersökningar	4
B	Kvalitetsdeklaration	4
B.0	Inledning	4
B.1	Innehåll	4
1.1	Statistiska målstorheter	4
1.1.1	Objekt och population	4
1.1.2	Variabler	4
1.1.3	Statistiska mått	5
1.1.4	Redovisningsgrupper	5
1.1.5	Referenstider	6
B.2	Tillförlitlighet	6
2.1	Tillförlitlighet totalt	6
2.2	Osäkerhetskällor	6
2.3	Redovisning av osäkerhetsmått	8
B.3	Aktualitet	9
3.1	Frekvens	9
3.2	Framställningstid	9
3.3	Punktlighet	9
B.4	Jämförbarhet och sammanvändbarhet	9

4.1	Jämförbarhet över tiden.....	9
4.2	Jämförbarhet mellan grupper	9
4.3	Sam användbarhet med annan statistik	9
B.5	Tillgänglighet och förståelighet.....	9
5.1	Spridningsformer.....	9
5.2	Presentation	10
5.3	Dokumentation.....	10
5.4	Tillgång till primärmaterial	10
5.5	Uppl ynningstjänster.....	10

A Administrativa uppgifter

A.1 Ämnesområde

Ämnesområde: Boende, byggande och bebyggelse

A.2 Statistikområde

Statistikområde: Intäkter, kostnader och outhyrt i flerbostadshus

A.3 SOS-klassificering

Tillhör (SOS) Ja



För undersökningar som ingår i Sveriges officiella statistik gäller särskilda regler när det gäller kvalitet och tillgänglighet, se Förordningen om den officiella statistiken (2001:100)

A.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån, SCB
Postadress: Box 24 300, 104 51 Stockholm
Besöksadress:
Kontaktperson: Jonas Jonsson
Telefon: 08-506 940 65
Telefax: 08-506 949 05
E-post: jonas.jonsson@scb.se

A.5 Statistikproducent

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån, SCB
Postadress: Box 24 300, 104 51 Stockholm
Besöksadress:
Kontaktperson: Jonas Jonsson
Telefon: 08-506 940 65
Telefax: 08-506 949 05
E-post: jonas.jonsson@scb.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet föreligger enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001:99) och SCB-FS 1998:17.

A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

A.8 Gallringsföreskrifter

Mikrodata sparas i regel i minst 10 år.

A.9 EU-reglering

Saknas.

A.10 Syfte och historik

Undersökningens huvudsyfte är att belysa antalet outhyrda lägenheter som är lediga till uthyrning. Statistiken ska också belysa antalet övriga outhyrda lägenheter (och anledning till att de är outhyrda) samt även lägenhetsbeståndets struktur.

Undersökningen om outhyrda lägenheter har genomförts av SCB sedan 1976. Tidigare producerades en mer begränsad statistik av dåvarande Bostadsstyrelsen. Från och med år 2004 genomförs undersökningen 1 gång per år med mättidpunkt den 1 september. Framöver kommer undersökningen att utföras vartannat år.

A.11 Statistikanvändning

Statistiken används inom olika departement och Boverket för analyser och underlag vid beslut i bostadsfrågor. Vidare används den av byggföretag, fastighetsägare och fastighetsförvaltande företag, politiska partier och intresseorganisationer så som hyresgästföreningar, fackföreningar, fastighetsägarföreningar och liknande. Programrådet för statistik över mark och bebyggelse svarar för användarrepresentationen.

A.12 Uppläggning och genomförande

Uppgifterna samlas in genom postenkät med möjlighet att svara via webben. Blanketterna sänds ut i augusti och uppföljs av skriftlig påminnelse. I slutskedet av undersökningen inhämtas uppgifter per telefon. Fastighetsägaren/förvaltaren lämnar uppgifter om lägenheternas ålder och sammansättning, antalet outhyrda lägenheter och orsak till att dessa är outhyrda. En statistisk rapport presenteras i mitten av december för mättidpunkten den 1 september.

A.13 Internationell rapportering

Ingen internationell rapportering.

A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Undersökningen kommer att utföras vartannat år framöver.

B Kvalitetsdeklaration

B.0 Inledning

Undersökningen belyser antalet outhyrda lägenheter som är lediga till uthyrning samt antalet övriga outhyrda lägenheter och anledningen till att de är outhyrda. Undersökningen omfattar samtliga kommunala bostadsföretag samt ett urval av privatägda fastigheter. Före år 2003 genomfördes undersökningen två gånger per år (1 mars och 1 september). Septemberundersökningen avsåg endast kommunala bostadsföretag. År 2003 genomfördes undersökningen enbart avseende 1 mars. Från och med år 2004 genomförs undersökningen 1 gång per år med mättidpunkt den 1 september. Framöver kommer undersökningen att utföras vartannat år. Föreliggande kvalitetsdeklaration avser statistiken den 1 september 2009.

B.1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

De målstorheter/parametrar som undersökningen skall belysa är:

- Antalet bostadslägenheter fördelat efter region, nybyggnadsår och lägenhetstyp.
- Orsak till att bostadslägenheten är outhyrd efter nybyggnadsår.
- Antalet till uthyrning lediga bostadslägenheter fördelat efter region, nybyggnadsår och lägenhetstyp.

1.1.1 Objekt och population

Målpopulationen utgörs av bostadslägenheter med hyresrätt i flerbostadshus som upplåts på öppna marknaden. Med flerbostadshus avses hus med minst tre bostadslägenheter. Med öppna marknaden avses att det ska vara möjligt för gemene man att hyra lägenheten. Det vill säga, det ska inte finnas några restriktioner på vilka som får hyra lägenheten. Exempel på bostäder som inte upplåts på öppna marknaden är specialbostäder, s.k. kategoriboende såsom pensionärs-, service-, personal- och studentbostäder. Möblerade och subventionerade lägenheter tillhör inte heller populationen.

Undersökningsobjekt är taxeringsenhet för privatägda fastigheter och bostadsföretag för kommunala fastigheter.

I urvalsramen för privatägda fastigheter ingår nybyggnation t.o.m. 31 december 2007. För kommunala bostadsföretag ingår fastigheter färdigställda t.o.m. augusti 2009.

1.1.2 Variabler

Nedan listas aktuella undersökningsvariabler:

Antalet bostadslägenheter

Antalet outhyrda bostadslägenheter

Orsak till att bostadslägenheten är outhyrd

- lediga till uthyrning
- under reparation eller ombyggnad
- utrymda p.g.a. förestående rivning
- annan orsak

Antalet bostadslägenheter lediga till uthyrning

Bostadslägenhet är en bostad som är avsedd för ett enskilt hushåll och som ur byggnadsteknisk synpunkt är avskild från andra bostäder. S.k. lokallägenheter, dvs. lägenheter som inte är avsedda för bostadsändamål, omfattas inte av undersökningen.

1.1.3 Statistiska mått

Statistiska mått är summor och andelar. Statistikens urvalsosäkerhet beräknas med hjälp av skattade medelfel och presenteras som 95-procentiga konfidensintervall.

1.1.4 Redovisningsgrupper

Nybyggnadsår

- 1940
- 1941-1965
- 1966-1975
- 1976-1985
- 1986-1995
- 1996-

Lägenhetstyp

- 1 rum och kök
- 2 rum och kök
- 3 rum och kök
- 4 rum och kök
- 5 rum och kök eller större
- övriga lägenheter (t.ex. 1 rum, 1 kök, 1 rum med kokvrå, 2 rum).

Ägarkategori

- Privatägd
- Kommunalägd

Region

- Stor-Stockholm
- Stor-Göteborg
- Övriga kommuner med > 75 000 invånare ¹⁾
- Övriga kommuner ≤ 75 000 invånare ¹⁾

För kommunala bostadsföretag sker dessutom en läns- och kommunvis redovisning.

Region

Uppgifterna redovisas efter fyra regioner enligt kommunindelningen den 1 januari 2009 och efter folkmängd den 31 december 2008.

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

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

Kommuner med mer än 75 000 invånare ¹⁾: Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

Kommuner med mindre än 75 000 invånare ¹⁾.

1) Exkl. Stor-Stockholm och Stor-Göteborg

1.1.5 Referenstider

Mätningen avser läget den 1 september respektive år.

I urvalsramen för privatägda fastigheter ingår nybyggnation t.o.m. 31 december 2007. För kommunala bostadsföretag ingår fastigheter färdigställda t.o.m. augusti 2009.

1.2. Fullständighet

-

B.2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Undersökningens tillförlitlighet påverkas av ett antal olika felkällor. Nedan beskrivs hur några av dessa källor påverkat undersökningen. Tillförlitligheten totalt bedöms dock som god.

2.2 Osäkerhetskällor

Urvalsfel avseende privatägda flerbostadshus är en osäkerhetskälla. Mätfel i undersökningsresultaten kan förekomma, men kan inte kvantifieras. Det vägda bortfallet på 15,6 procent påverkar också osäkerheten.

2.2.1 Urval

Privatägda flerbostadshus väljs genom urval av taxeringsenheter. Urvalsramen har konstruerats utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister (FTR) 2008 som innehåller nybyggnation t.o.m. 31/12 2007. Urvalsmetoden är stratifierat urval med obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata. Stratifiering har skett efter tre variabler: nybyggnadsår, region och bostadsyta. Urvalet består av 4 429 taxeringsenheter.

Eftersom de kommunala bostadsföretagen totalundersöks påverkas de inte av urvalsfel.

2.2.2 Ramtäckning

Rampopulationen består av 48 584 taxeringsenheter för de privatägda flerbostadshusen. Enbart taxeringsenheter med typkoderna "Hyreshusenheter med huvudsakligen bostäder" (kod 320) och "Hyreshusenheter med bostäder och lokaler" (kod 321) ingår i ramen. Typ av ägarkategori och juridisk ägandeform har också avgränsat ramen. De ägarkategorier som ingår är "Fysisk person", "Dödsbo", "Svenskt AB" och "Övriga" vilket anses motsvara privata fastighetsägare. Av de totalt 16 former av juridiskt ägande för de utvalda typkoderna och ägarkategorierna ingår 10 i ramen. Att övriga uteslutits beror på att de till största delen inte tillhör målpopulationen. Rampopulationen innehåller uppskattningsvis upp till 98 procent av den totala bostadsytan inom de aktuella ägarkategorierna.

Taxeringsenheter med en total bostadsyta mindre än 100 kvadratmeter har uteslutits ur ramen för de privatägda flerbostadshusen. Beslutet bygger på bearbetningar av tidigare undersökningar som påvisar en genomsnittlig bostadsyta på 65 kvadratmeter per lägenhet, vilket skulle betyda att antalet lägenheter bör vara färre än tre i dessa taxeringsenheter. Det kan dock vara så att ett fåtal flerbostadshus felaktigt uteslutits ur ramen, men den risken bedöms som liten.

En övertäckning på 7,8 procent har uppmärksamats i urvalet. Undertäckningen antas vara försumbar.

2.2.3 Mätning

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

2.2.4 Svartsbortfall

Den del av undersökningen som avser de privatägda fastigheterna uppvisar ett vägt bortfall på 15,6 procent (14,8 ovägt). Samtliga kommunala bostadsföretag har besvarat frågeblanketten.

Antagande görs om att objekten i bortfallet antar samma fördelning på undersökningsvariablerna som de svarade inom respektive stratum. Dessutom antas att övertäckningsobjekten har samma svarssannolikhet som objekten som tillhör målpopulationen.

Inget partiellt bortfall förekommer.

2.2.5 Bearbetning

De inkomna frågeblanketterna har registrerats via skanning och manuell dataregistrering. Samtliga blanketter har genomgått maskinell och manuell granskning och logiska kontroller. Vid felaktigheter har uppgifter rät-

tats/kompletterats i samråd med uppgiftslämnaren. Även kontroller på makronivå har genomförts.

För urvalsdelen används följande estimator för att beräkna punktskattningar och variansskattningar för totaler:

$$\hat{t}_d = \sum_{h=1}^H \frac{N_h}{m'_h} \sum_{k=1}^{m'_h} y_{dk}$$

$$\hat{V}(\hat{t}_d) = \sum_{h=1}^H \frac{N_h^2}{m'_h - 1} \left(\frac{1}{m'_h} - \frac{1}{N_h} \right) \left(\sum_{k=1}^{m'_h} y_{dk}^2 - \frac{\left(\sum_{k=1}^{m'_h} y_{dk} \right)^2}{m'_h} \right)$$

\hat{t}_d = den skattade totalen för redovisningsgrupp d.

N_h = antalet objekt i urvalsramen i stratum h

m'_h = antalet svarande objekt inklusive svarande övertäckningsobjekt i stratum h

$$y_{dk} = \begin{cases} y_k & \text{om objektet tillhör grupp d} \\ 0 & \text{annars} \end{cases}$$

$\hat{V}(\hat{t}_d)$ = den skattade variansen för totalen för redovisningsgrupp d.

Punktskattningar för andelar beräknas som kvoten mellan två totalskattningar:

$$\hat{R}_d = \frac{\hat{t}_{dy}}{\hat{t}_{dx}}$$

\hat{t}_{dy} = den skattade totalen för variabel y i redovisningsgrupp d.

\hat{t}_{dx} = den skattade totalen för variabel x i redovisningsgrupp d.

Låt

$$z_{dk} = (y_{dk} - \hat{R}_d x_{dk}) / \hat{t}_{dx}$$

Med ovanstående transformation kan den skattade variansen för \hat{R}_d beräknas som:

$$\hat{V}(\hat{R}_d) = \hat{V}(\hat{t}_{dz})$$

där $\hat{V}(\hat{t}_{dz})$ beräknas med samma formel som $\hat{V}(\hat{t}_d)$ ovan men med z i stället för y.

2.2.6 Modellantaganden

Inga.

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

I SM:et (Statistiskt meddelande) redovisas 95-procentiga konfidensintervall som mått på urvalsosäkerheten för privatägda fastigheter.

Undersökningen av outhyrda och lediga lägenheter försöker mäta en relativt ovanlig egenskap. Detta medför att andelsskattningarna i många fall blir mycket små. Eftersom urvalet samtidigt är av begränsad storlek är det många skattningar, exempelvis i SM-tabellerna 6 och 8, som inte kan antas komma från en normalfördelad fördelning. Detta i sin tur betyder att de redovisade intervallen troligen inte innebär 95 procents säkerhet.

B.3 Aktualitet

3.1 Frekvens

Från och med år 2004 genomförs undersökningen 1 gång per år avseende den 1 september. Framöver kommer undersökningen att utföras vartannat år.

3.2 Framställningstid

Ca 3,5 månader.

3.3 Punktlighet

Överrensstämmelse mellan planerad och faktisk publicering är god.

B.4 Jämförbarhet och sam användbarhet

4.1 Jämförbarhet över tiden

För att säkerställa att 2009 års undersökning kan användas dels för tvärsnittsstudier, dels för att göra jämförelser med resultaten från 2008 års undersökning, har en ansats med roterande panel använts vid urvalsdragningen.

För att dra 2009 års urval användes en metodik som utnyttjar s.k. permanenta slumpantal. En fördel med denna metodik är att den på ett relativt enkelt sätt gör det möjligt att åstadkomma statistiskt kontrollerad urvalsrotation. Då metodiken innebär att man utnyttjar sannolikhetskalkyler på planeringsstadiet, tillåter den dock inte exakt kontroll av andelen objekt som kvarstår i urvalet mellan två tidpunkter.

Inför urvalsdragningen var målsättningen att 80 procent av de ca 4 000 objekt som ingick i urvalet 2008 och som inte tillhörde totalundersökningsstratum 2009 skulle ingå i urvalet till 2009 års undersökning. Efter urvalsdragningen visade det sig att ca 80 procent av dessa objekt ingick i 2009 års undersökning.

4.2 Jämförbarhet mellan grupper

Skattningarna för bostadsbeståndet som ägs av kommunala bostadsföretag kan jämföras med de som avser det privatägda beståndet. Skattningarna för de privatägda fastigheterna är dock behäftade med urvalsfel vilket måste beaktas vid jämförelsen.

4.3 Sam användbarhet med annan statistik

-

B.5 Tillgänglighet och förstälighet

5.1 Spridningsformer

Statistiken publiceras i Statistiska meddelanden, serie Bo 35, som läggs ut på

SCB:s webbplats, www.scb.se, i december ca 3,5 månader efter mättidpunkten. Resultaten läggs också in i Sveriges statistiska databaser, som är tillgängliga kostnadsfritt, på SCB:s webbplats, www.scb.se. Även sammanfattande statistiktabell och diagram återfinns på SCB:s webbplats.

Ett pressmeddelande går ut samtidigt med publiceringen av det Statistiska meddelandet.

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

En sammanfattning av resultatet publiceras normalt i Byggindex (en månadstidning som ges ut gemensamt av Statistiska centralbyrån och Sveriges Byggindustrier).

5.2 Presentation

I Statistiska meddelanden, som omfattar ett 40-tal sidor, publiceras undersökningsresultatet i form av statistiktabeller, sammanfattande och beskrivande text samt diagram. I Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok redovisas statistiktabeller och en kortfattad beskrivning av undersökningen. I Byggindex upptar sammanfattande text, tabell och diagram en sida. På SCB:s webbplats finns en sammanfattande text, tabell och diagram.

5.3 Dokumentation

Dokumentation som är omedelbart tillgänglig återfinns i Statistiska meddelanden vari resultatet presenteras samt på SCB:s webbplats, www.scb.se. Övrig dokumentation finns tillgänglig vid enheten där statistiken framställs (SCB:s enhet Byggnadsstatistik, bostäder och fastigheter, avdelningen Regioner och Miljö).

5.4 Tillgång till primärmaterial

Mikrodata avseende respektive undersökning finns lagrade i client/servermiljö. Mikrodata kan utlämnas för forsknings- eller statistikändamål efter särskild prövning. Specialbearbetningar utförs på uppdragsbasis.

5.5 Upplysningstjänster

Kontaktperson:

Jonas Jonsson, tfn: 08-506 940 65, telefax 08-506 949 05,

e-post: jonas.jonsson@scb.se