

STATISTIKENS FRAMSTÄLLNING

Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus

Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

Statistikområde

Intäkter, kostnader och outhyrt i flerbostadshus

Produktkod

BO0303

Referenstid

1 september 2024

Kontaktuppgifter

Statistikansvarig myndighet	Statistiska centralbyrån
Kontaktinformation	Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus
E-post	Byggande.bebyggelse@scb.se
Telefon	010-479 50 00 (Statistikservice)

Innehåll

1	Statistikens sammanhang	3
2	Undersökningsdesign	3
2.1	Målstorheter	3
2.2	Ramförfarande	3
2.3	Förfaranden för urval och uteslutning	4
2.3.1	Urvalsförfarande.....	4
2.3.2	Uteslutning från insamling (cut-off)	5
2.4	Insamlingsförfarande.....	5
2.4.1	Datainsamling	5
2.4.2	Mätning.....	5
2.4.3	Bortfallsuppföljning	6
2.5	Bearbetningar.....	6
2.6	Granskning.....	7
2.6.1	Granskning under direktinsamlingen	7
2.6.2	Granskning av mikrodata och insamlade statistikvärden.....	7
2.6.3	Granskning av makrodata	7
2.6.4	Granskning av redovisning	7
2.7	Skattningsförfarande	8
2.7.1	Principer och antaganden	8
2.7.2	Skattningsförfarande för målstorheter.....	8
2.7.3	Skattningsförfarande för tillförlitlighet.....	9
2.7.4	Röjandekontroll	10
3	Genomförande	10
3.1	Kvantitativ information.....	10
3.2	Avvikelser från undersökningsdesignen	10

1 Statistikens sammanhang

Undersökningens huvudsyfte är att belysa antalet outhyrda lägenheter och därav lediga till uthyrning. Statistiken ska också belysa antalet övriga outhyrda lägenheter och anledning till att de är outhyrda.

Undersökningen tillhör ämnesområdet Boende, byggande och bebyggelse. Flera undersökningar under ämnesområdet har beröringspunkter till Outhyrda bostadslägenheter bland annat Hyror i bostadslägenheter och Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter.

I detta dokument beskrivs upplägg och genomförande av den undersökning som resulterar i statistik om Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus. Läs om statistikens kvalitet, under rubriken dokumentation, som finns tillgänglig på SCB:s webbplats www.scb.se/BO0303

2 Undersökningsdesign

2.1 Målstorheter

De statistiska målstorheterna i undersökningen är:

- Antal lägenheter i beståndet
- Antal totalt outhyrda och därav till uthyrning lediga lägenheter
- Andel lediga lägenheter som kvoten av antal lediga lägenheter och antal lägenheter i beståndet.
- Andel totalt outhyrda lägenheter som kvoten av antal outhyrda lägenheter och antal lägenheter i beståndet.

2.2 Ramförfarande

För privatägda är urvalsramen konstruerad utifrån Fastighetstaxeringsregistret (FTR) och urvalsobjektet är taxeringsenheter.

FTR framställs och används av Skatteverket för taxeringen av skattepliktiga fastigheter. SCB publicerar även årligen statistik utifrån FTR. Mer information om registret och statistiken finns på SCB:s webbplats.

Enbart taxeringsenheter med typkoderna 320 (Hyreshusenhet, bostäder) och 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler) ingår i ramen.

De juridiska ägarformer som ingår i ramen är:

Fysiska personer (0)

Handels-, Kommandit- och Aktiebolag (31,41,42,49)

Ekonomiska- och Ideella föreningar (51,61,92,93)

Endast taxeringsenheter med minst 3 lägenheter och minst 100 kvadratmeter bostadsyta ingår.

Det nationella lägenhetsregistret har använts för att identifiera och ta bort specialbostäder direkt i urvalsramen för de privatägda flerbostadshusen.

Kontaktvägen till uppgiftskällorna är adressuppgifter till den taxerade ägaren i FTR.

Allmännyttan totalundersöks och SCB:s register över allmännyttiga bostadsföretag används för att identifiera företagen. Allmännyttiga bostadsföretag avser aktiebolag, ekonomiska föreningar eller stiftelser som i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter med bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt och som tidigare godkänts som allmännyttigt bostadsföretag.

Observationsobjekt är företag och endast de företag som äger bostäder tas med i undersökningen.

2.3 Förfaranden för urval och uteslutning

2.3.1 Urvalsförfarande

Urvalsmetoden är stratifierat obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata. Stratifiering har skett efter tre variabler (nybyggnadsår, region och bostadsyta) och bildar totalt 133 stratum. Från varje stratum dras ett obundet slumpmässigt urval.

För att säkerställa att undersökningen kan användas för tvärsnittsstudier men även för jämförelser mot tidigare år har en ansats med s.k. permanenta slumpstal använts vid urvalsdragningen. Målbilden är att ca 80 % av taxeringsenheterna som var med i föregående mätperiods urval ska vara med även i det aktuella årets urval, 20 % ska alltså bytas ut mellan åren. Då metodiken innebär att man utnyttjar sannolikhetskalkyler på planeringsstadiet, tillåter den

dock inte exakt kontroll av andelen objekt som roteras i urvalet mellan två tidpunkter. Urvalet sker utan återläggning.

Allmännyttiga företag totalundersöks.

2.3.2 Uteslutning från insamling (cut-off)

Ingen del av målpopulationen utesluts från direktinsamling.

2.4 Insamlingsförfarande

2.4.1 Datainsamling

Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus är en undersökning som genomförs vart tredje år och där information om antalet lägenheter samlas in via direktinsamling.

Uppgifter samlas in direkt från fastighetsägaren (privata och allmännyttiga) eller förvaltare. Privata fastighetsägare lämnar uppgifter om antal lägenheter och antal outhyrda lägenheter på den efterfrågade taxeringsenheten. Allmännyttiga fastighetsägare lämnar motsvarande uppgifter på företagsnivå.

Nybyggnadsår och kommun hämtas direkt från FTR för de privata fastighetsägarna.

Antal lägenheter i beståndet fördelat på lägenhetstyp, avseende rumsantal och kök, förtrycks i de allra flesta fall i blanketten. För privata används i första hand de uppgifter som uppgiftslämnaren lämnat föregående omgång. För objekt som inte var med föregående omgång hämtas uppgifter från lägenhetsregistret där det är möjligt. I ett fåtal fall där uppgifter saknas förtrycks inga uppgifter utan då efterfrågas även dessa från fastighetsägaren.

För allmännyttiga bolag förtrycks antal lägenheter i företagets bestånd fördelat efter lägenhetstyp och färdigställandeår enligt de uppgifter som SCB har sedan föregående omgång. De få nya företag som finns i populationen har inga förtryckta uppgifter.

Direktinsamling sker via webbformulär till den taxerade ägaren med möjlighet att lämna uppgifter via pappersformulär eller telefon vid önskemål. Missiv med inloggning skickas ut så att det ska komma till uppgiftslämnaren första vardagen efter mätdatumet den 1 september.

2.4.2 Mätning

Uppgifterna samlas in genom webben med möjlighet att svara via telefon. En skriftlig påminnelse går ut ca 3 veckor senare. En andra påminnelse går sedan ut två veckor efter första påminnelsen. Även

ringpåminnelser har gjorts till de allmännyttiga bostadsbolagen med start cirka två veckor innan insamlingsperioden avslut.

Antal lägenheter och dess fördelning efter lägenhetstyp (antal rum och kök) på taxeringsenheten är förtryckt i webbformuläret. I formuläret justerar uppgiftslämnaren antal bostäder på taxeringsenheten, anger hur många av dem som var lediga till uthyrning det aktuella mätdatumet samt även antalet outhyrda men ej tillgängliga för uthyrning. Antalet lägenheter som var outhyrda men ej tillgängliga för uthyrning fördelas inte efter lägenhetstyp, endast orsak till att lägenheten ej är uthyrd (reparation/ombyggnad, rivning eller "annan orsak").

För allmännyttiga företag är uppgifter om beståndet från föregående insamlingsomgång förtryckta. Uppgiftslämnaren får sedan utifrån dessa komplettera utefter förändringar i beståndet (nybyggnad, försäljningar osv.)

I webbformulären till privata och allmännyttiga fastighetsägare finns det inbyggda kontroller som uppmärksammar uppgiftslämnaren på logiska fel, se 2.6.1.

Närmare beskrivning av variabler finns under undersökningen här: [Dokumentation av mikrodata - www.scb.se](https://www.scb.se/dokumentation-av-mikrodata)

2.4.3 Bortfallsuppföljning

Två påminnelser går ut.

Allmännyttiga företag påminns även per telefon i de fall uppgifterna inte har besvarats.

Löpande uppföljning av svarsfrekvensen sker under insamlingsomgången men ingen vidare uppföljning av bortfallet utöver ordinarie påminnelser har bedömts som nödvändiga under årets omgång.

2.5 Bearbetningar

Viss kompletterande data såsom nybyggnadsår, lägenhetstyper och regioner hämtas från register. Se 2.4.1.

Inga imputeringar görs i mikrodata.

Inget partiellt bortfall förekommer.

För skattningsförfarande se 2.7.

2.6 Granskning

Ett antal olika typer av kontroller görs vid olika tillfällen under statistikproduktionsprocessen för att säkerställa korrekt data och god kvalitet.

2.6.1 Granskning under direktinsamlingen

Ett antal kontroller av logisk karaktär och andra misstänkta fel finns i webbformuläret för att redan där hjälpa uppgiftslämnaren att ge korrekta uppgifter.

Exempel på dessa är:

- Antalet lägenheter på taxeringsenheten eller i företagets bestånd får inte vara färre än antalet outhyrda
- Antalet lediga till uthyrning kan inte vara fler än totala antalet outhyrda
- Antalet lediga lägenheter är högt i aktuella region

2.6.2 Granskning av mikrodata och insamlade statistikvärden

I granskningen av mikrodata görs logiska kontroller och rimlighetskontroller av inkomna data. Exempel på detta är:

- Antalet lediga till uthyrning i förhållande till beståndet av lägenheter.
- Lägenheter under renovering jämfört med byggåret

Alla misstänkta fel kontrolleras.

2.6.3 Granskning av makrodata

På makronivå granskas och jämförs aggregerade data även över tid och mot andra undersökningar och källor.

Exempel på detta är:

- Beståndet av lägenheter enligt outhyrda undersökningen jämförs med undersökningen Bostadsbeståndet
- Antalet lediga, outhyrda och beståndet stäms av mot tidigare årgångar.
- Totaler och deltotaler jämförs mellan redovisningsgrupper

2.6.4 Granskning av redovisning

Uppgifter som ska publiceras i Statistikdatabasen granskas i en interndatabas innan offentliggörande.

Uppgifterna kontrolleras sedan även efter publicering på hemsidan.

2.7 Skattningsförfarande

Strata (2.2) för den privata delen är designade för att motsvara beståndet av hyresrätter med avseende på ålder, storlek och regioner. Inkomna svar räknas upp till populationsnivå med en vikt som är omvänt proportionerlig av antalet svar i stratomet i förhållande till antalet objekt i stratomet (se 2.7.2).

2.7.1 Principer och antaganden

Skattningar av målstorheterna i undersökningen baseras på ett stratifierat obundet slumpmässigt urval (OSU). Skattningarna är baserade på urvalsinformation och kan därför avvika en del från populationsstorheterna. Dessa avvikelser benämns som urvalsfel.

Populationen är indelad i delpopulationer, strata, som inte överlappar varandra. Inom varje stratum görs ett oberoende slumpmässigt urval. Inom varje stratum sker en uppräknings med en designvikt som justerats för antalet faktiskt svarande objekt. Uppräkningsvikten är omvänt proportionerlig av antalet svar i stratomet i förhållande till antalet objekt i stratomet.

I skattningsförfarandet görs antagandet att objekt som utgör bortfallet antar samma fördelning på undersökningsvariablerna som de svarande inom varje stratum.

2.7.2 Skattningsförfarande för målstorheter

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 .

Undersökningen av outhyrda och lediga lägenheter försöker mäta en relativt ovanlig egenskap (Outhyrda lägenheter). Detta medför att andelsskattningarna i många fall blir mycket små. Eftersom urvalet samtidigt är av begränsad storlek är det många skattningar som inte kan antas komma från en normalfördelning.

2.7.3 Skattningsförfarande för tillförlitlighet

Statistikens urvalsosäkerhet beräknas med hjälp av standardavvikelse och presenteras som 95-procentiga konfidensintervall. Beräkningen genomförs enligt 2.7.2 och kan ges exempelvis av:

$$\hat{t}_d \pm 1,96 * \sqrt{\hat{V}(\hat{t}_d)}$$

2.7.4 Röjandekontroll

Ingen röjandekontroll har gjorts.

Uppgifter för privatägda fastighetsägare redovisas på en väldigt grov nivå (tre storstadsområden samt grupperingar av kommuner med över och under 75 000 invånare) och ingen röjanderisk av enskilda objekt finns.

För allmännyttiga bostadsföretag finns i enstaka kommuner med ett mindre bestånd av allmännyttiga lägenheter en risk att enskilda lägenheter kan röjas.

3 Genomförande

3.1 Kvantitativ information

Populationen består av ca 1,6 miljoner lägenheter upplåtna med hyresrätt i flerbostadshus samt för allmännyttiga även småhus upplåtna med hyresrätt.

Rampopulationen uppgår till ca 864 054 lägenheter (46 125 taxeringsenheter) för de privatägda flerbostadshusen och ca 755 000 lägenheter (inkl. småhus) ägda av allmännyttiga bostadsföretag.

Urvalet består i sin tur av 4 863 taxeringsenheter, med enligt FTR, totalt 232 578 lägenheter.

Samtliga allmännyttiga bostadsföretag ingår i undersökningen.

Den del av undersökningen som avser de privatägda fastigheterna uppvisar ett vägt bortfall på 17,8 procent (16,4 ovägt). Partiellt bortfall förekommer inte. Samtliga allmännyttiga bostadsföretag har besvarat frågeformuläret.

En övertäckning på 1,9 procent har uppmärksamats.

3.2 Avvikelser från undersökningsdesignen

Undersökningen har genomförts enligt plan.