

Ny metod för beräkningar av bostadsbeståndet fr.o.m. 2010 och vissa skillnader mot det kalkylerade bostadsbeståndet 1991 – 2009

Ny metod för bostadsbeståndsberäkningar fr.o.m. 2010

Fr.o.m. 2010 års redovisade uppgifter används det årliga fastighetstaxeringsregistret (FTR) som grundkälla för bostadsbeståndet istället för Folk- och Bostadsräkningen (FoB) 1990 som användes i tidigare bostadsbeståndsberäkningar. Vi erhåller därmed betydligt bättre kvalitet och aktualitet i redovisade uppgifter. Antal lägenheter i bostadsbeståndet hämtas från fastighetstaxeringsregistret per den 1/1 aktuellt år. Därefter uppdateras uppgifterna med samtliga färdigställda nybyggda bostäder under året. Nettotillskottet från färdigställda ombyggda bostäder i flerbostadshus läggs till och påbörjade rivningar i flerbostadshus dras ifrån varefter vi erhåller ett uppskattat bostadsbestånd per den 31/12 aktuellt år. Vidare har upplåtelseforms- och ägarkategoriförändringar som skett under året beräknats utifrån registrerade lagfarna köp av fastigheter.

Variabler i bostadsbeståndet

Hustyper

Som **småhus** redovisas alla småhus som har folkbokförd befolkning. Detta för att småhus för fritidshusändamål inte skall tas med.

Som **flerbostadshus** redovisas alla lägenheter på taxeringsenheter taxerade som flerbostadshus. Bostadslägenheter belägna på andra taxeringsenheter ingår inte. Detta innebär att t.ex. studentbostäder ingår medan vissa vårdbostäder och andra specialbostäder taxerade som specialenheter inte ingår i bostadsbeståndet.

Byggnadsperiod

Byggnadsperiod bygger på nybyggnadsår i FTR. Saknas nybyggnadsår har året ersatts med värdeår.

Upplåtelseform

Fr.o.m. 2010 redovisas upplåtelseformerna utifrån ägaren av lägenheten samt nedanstående antaganden.

Äganderätt

Småhus: Fysiska personer, dödsbon och utländska ägare
Hyreshus: Ägarlägenheter

Bostadsrätt

Småhus: Bostadsrättsföreningar som ägare

Hyreshus: Bostadsrättsföreningar som ägare

Hyresrätt

Småhus: Stat, landsting och kommun, kommunala bostadsbolag (allmännyttan) och övriga juridiska personer som ägare

Hyreshus: Stat, landsting och kommun, kommunala bostadsbolag, fysiska personer, övriga juridiska ägare

Ägarkategori

Ägarkategori bygger på juridisk form. Juridisk form är exempelvis ett företag, myndighet eller förening som liksom fysiska personer kan äga egendom.

Ombildningar av lägenheter i flerbostadshus

Ombildningar i flerbostadshus hämtas från SCB:s lagfartsstatistik där vi från registrerade lagfarna köp av fastigheter kan beräkna ombildade lägenheter.

Redovisning av Bostadsbeståndet

Uppgifter om antalet lägenheter på läns- och kommunnivå fördelat på flerbostadshus och småhus kan laddas ner från Statistikdatabasen. Se även under "Konsekvenser av metodbytet" nedan.

Tabeller med uppgifter om hustyp och upplåtelseform, hustyp och ägarkategori och hustyp och byggnadsperiod fr.o.m. 2010 redovisas på SCB:s hemsida under Boende, byggande och bebyggelse – Bostadsbestånd (kalkylerat) – Tidsserier och diagram. Den regionala redovisningen är storstadsområdena och kommuner med över resp. under 75 000 invånare. Hustyp och upplåtelseform redovisas även efter län.

Ytterligare en ny tabell redovisas på hemsidan. Det är en, enligt den nya metoden, omräknad tidsserie för åren 1990 – 2011 efter hustyp och upplåtelseform. Se även under "Konsekvenser av metodbytet" nedan.

Om du vill ha statistik om bostadsbeståndet på lägre regionala nivåer kan vi ta fram det på uppdragsbasis. Den statistiken kan fördelas på byggnadsperiod, ägarkategori, upplåtelseform (bostadsrätt, hyresrätt, äganderätt) samt ombildningar av lägenheter i flerbostadshus. Läs mer i pdf-filen Bostadspak 20xx, under rubriken Aktuellt.

Metod för beståndsberäkningarna 1991 – 2009

Uppgifterna i det kalkylerade bostadsbeståndet 1991 – 2009 baserades på Folk- och Bostadsräkningen (FoB90). Uppdatering skedde därefter årligen med förändringar i form av nybyggnader, nettotillskott från ombildningar i

flerbostadshus samt rivningar av flerbostadshus. För ägarkategori- och upplåtelseformsändringar i flerbostadshus gjordes uppdateringarna utifrån försäljningar av fastigheter. Hänsyn togs inte till omvandlingar av fritidshus till permanentbostad eller omvänt samt ej inrapporterade rivningar av småhus som var en frivillig uppgift för kommunerna att rapportera. Inte heller ingick ombildningar av småhus. I det kalkylerade bostadsbeståndet 1991 – 2009 ingick i princip inga fritidshus. Dock ingick de fritidshus som hade folkbokförd befolkning i FoB90. I FoB90 ingick inte heller specialbostäder om dessa låg i korridorsystem. Däremot har specialbostäder som tillkommit via nybyggnad efter 1990 lagts till bostadsbeståndet.

Upplåtelseform

Vid fördelningen efter upplåtelseform utgick man i det kalkylerade bostadsbeståndet från nyttjandet av lägenheten i FoB90. Om en boende således hyrde en lägenhet som ägdes av en bostadsrättsförening eller om en boende hyrde ett småhus av någon som ägde småhuset har dessa lägenheter angetts som hyresrätter. De lägenheter som tillkommit genom nybyggnad och ombyggnad 1991 – 2009 har däremot utgått från ägaren av lägenheten. Även antalet ombildade lägenheter redovisades utifrån ägaren. Således har t.ex. alla lägenheter som byggts eller ombildats till bostadsrätter också lagts in som bostadsrätter för åren 1991 – 2009.

Konsekvenser av metodbytet

Bostadsbeståndet kan beräknas och redovisas med betydligt bättre kvalitet och aktualitet än tidigare. Tabellen som redovisas efter upplåtelseform har renodlats och vi får möjlighet att redovisa bostadsbeståndet på lägre regionala nivåer.

En konsekvens av metodbytet är att tidsserier försvåras. Användandet av FTR gör att hänsyn tas till fler förändringar i bostadsbeståndet än vad den tidigare metoden gjorde. Eftersom ingen hänsyn togs till omvandlingar av helårsboende till fritidshus och tvärtom för småhus under perioden 1991 – 2009 uppstod en minskning av småhusantalet när den nya metoden började användas 2010. Fler småhus för helårsboende hade under perioden omvandlats till fritidshus än tvärtom varför antalet småhus i bostadsbeståndet minskade med ca 63 000. Flertalet av dessa omvandlingar har skett utanför storstadsområdena.

För flerbostadshusen ökade antalet lägenheter med ca 23 000 lägenheter. En förklaring till detta är att studentlägenheter som låg i korridorsystem inte ingick i bostadsbeståndet 1990 – 2009 men ingår fr.o.m. 2010.

Eftersom även redovisningen av bostadsbeståndet fördelat efter upplåtelseform förändrades 2010 publicerar SCB en omräknad tidsserie fr.o.m. 1990 enligt 2010 års definition av upplåtelseform. Tabellen redovisas

på SCB:s hemsida under Boende, byggande och bebyggelse – Bostadsbestånd (kalkylerat) – Tidsserier och diagram. I denna tabell har även hänsyn tagits till ”glappet” mellan 2009 och 2010 enligt ovan och tidsserien är jämförbar över tid. I och med omräkningen stämmer dessa siffror inte överens med tidigare publicering för åren 1990 – 2009.