



**Datum**  
2014-06-09

Avdelningen för regioner och miljö  
Rein Billström, RM/BF-S  
Martin Verhage, RM/BF-S

## **Bostadsbeståndet 2013 – Metodförändring och skillnader mot tidigare års redovisning**

### **Bostadsbeståndet 1991-2009**

Under perioden 1960–1990 samlades uppgifter om bostadsbeståndet in via de Folk- och bostadsräkningar som genomfördes vart femte år. Den senaste officiella statistiken som finns tillgänglig över bostadsbeståndet i Sverige är från 1990, då den senaste Folk- och bostadsräkningen gjordes.

Avsaknaden av aktuell statistisk information om bostadsbeståndet var för många statistik användare besvärande. För att möta behovet av bostadsbeståndsstatisik tog SCB fram en metod för att skatta detta. Metoden utgick från Folk- och bostadsräkningen 1990 och uppdaterades med årliga förändringar genom nybyggnad, ombyggnad och rivning. Denna metod användes för åren 1991–2009.

### **Bostadsbeståndet 2010-2012**

2008 ändrades reglerna för fastighetsbeskattningen. Den statliga fastighetsskatten på bostäder avskaffades och ersattes med en kommunal fastighetsavgift. För småhus blev avgiften 6 000 kronor per år, men högst 0,75 procent av det totala taxeringsvärdet. För flerbostadshus blev avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, men högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. I och med att antal lägenheter skulle vara underlag för beräkning av avgiften för flerbostadshus var Skatteverket tvungna att samla in denna uppgift från fastighetsägarna. Detta gjorde det därför möjligt för SCB att beräkna bostadsbeståndet utifrån detta register.

För åren 2010-2012 användes således det årliga fastighetstaxeringsregistret (FTR) per den 1/1 varje år som bas för att beräkna bostadsbeståndet. För lägenheter i småhus gjordes en kontroll mot registret över totalbefolkningen (RTB) och endast småhus med folkbokförd befolkning togs med. Detta för att inte fritidshus skulle ingå i bostadsbeståndet. För flerbostadshus medtogs alla lägenheter som låg på taxeringsenheter kodade som flerbostadshus. För att beräkna bostadsbeståndet lades, precis som tidigare år, respektive års nybyggnad av lägenheter till, rivningar drogs ifrån och nettotillskottet av ombyggnader lades till eller drogs ifrån. På detta vis kunde SCB redovisa årliga skattade bostadsbestånd för åren 2010-2012. Dessa skattningar ansågs vara bättre då man använde fastighetstaxeringsregistret som bas för beräkningarna istället för den gamla folk- och bostadsräkningen från 1990.

### **Bostadsbeståndet fr.o.m. 2013**

Fr.o.m. 2013 används lägenhetsregistret för att sammanställa landets bostadsbestånd. Lägenhetsregistret är ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Registret förvaltas av Lantmäteriet, som också är ansvarig

myndighet. Statistiska centralbyrån (SCB) erhåller lägenhetsuppgifterna från Lantmäteriet för att producera löpande hushålls-, boende- och bostadsstatistik. Registret kompletteras med information om ägarkategori och byggnadsår från fastighetstaxeringsregistret (FTR). Eftersom FTR avser 1/1 och bostadsbeståndet avser 31/12 används även information från Fastighetsprisregistret för att få aktuell ägare för de fastigheter som bytt ägare under året. Även fritidshus ingår i lägenhetsregistret. Fritidshusen definieras i detta sammanhang som småhus som ägs av fysiska personer eller dödsbon och som saknar folkbokförd befolkning. För att kunna identifiera dessa krävs därför att registret över totalbefolkningen (RTB) matchas mot lägenhetsregistret. Småhus utan folkbokförd befolkning klassas därefter som fritidshus och exkluderas från bostadsstatistiken.

### **Skillnader 2013 mot 2010-2012**

När basen för att beräkna bostadsbeståndet för åren 2010-2012 utgjordes av fastighetstaxeringsregistret användes följande kriterier för att i detta register definiera bostäder/lägenheter.

#### **Småhus 2010-2012**

Småhus definierades som taxeringsenheter taxerade (klassade) som typkod 120 (bebyggd lantbruksenhet), typkod 220 (småhusenhet, helårsbostad), typkod 222 (småhusenhet, tre eller flera bostadsbyggnader) samt typkod 223 (småhusenhet med lokaler). Även taxeringsenheter taxerade som typkod 113 (lantbruksenhet med bostadsbyggnadsvärde under 50 000 kr), typkod 213 (småhusenhet med byggnadsvärde under 50 000 kr) och typkod 221 (småhusenhet, fritidsbostad) klassades som småhus och ingick i statistiken om fastigheten de tillhörde enbart bestod av en sådan taxeringsenhet. Dessutom krävdes att fastigheterna som taxeringsenheterna tillhörde hade folkbokförd befolkning enligt registret över totalbefolkningen (RTB), om inte klassades de som fritidshus. Varje värderingsenhet på en sådan taxeringsenhet, som beskrivits ovan, utgjorde sedan en bostadslägenhet (ett småhus) i statistiken. Här kan det ha funnits en viss övertäckning i och med att samtliga värderingsenheter på taxeringsenheten blev en bostadslägenhet, även de som inte nyttjades som bostad.

#### **Flerbostadshus 2010-2012**

Flerbostadshus definierades som taxeringsenheter taxerade (klassade) som typkod 320 (hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder), typkod 321 (hyreshusenhet med både bostäder och lokaler) samt typkod 325 (hyreshusenhet med huvudsakligen lokaler). För varje sådan taxeringsenhet användes den uppgift om antal lägenheter som fastighetsägaren angett till Skatteverket och som utgjorde underlag för beräkning av fastighetsavgiften. Även taxeringsenheter med typkod 520 (ägarlägenhet) räknades som lägenheter i flerbostadshus.

Lägenheter som tillhörde taxeringsenheter taxerade som annat än ovan nämnda typkoder ingick således inte i bostadsbeståndet 2010-2012. Sådana lägenheter utgjorde därför ett bortfall i den tidigare redovisningen (2010-2012).

#### **Bostadsbeståndet 2013**

I bostadsbeståndet 2013 som bygger på lägenhetsregistret redovisas alla lägenheter som finns i registret förutom fritidshus, oavsett vilken typkod taxeringsenheten som byggnaden/lägenheterna tillhör har. Typkoden används således inte för att kategorisera hustomporna utan detta görs med hjälp av andra variabler i registret. Nu redovisas inte bara småhus och flerbostadshus utan även lägenheter i specialbostäder och övriga hus.

Fritidshusen definieras som småhus som ägs av fysiska personer eller dödsbon och som saknar folkbokförd befolkning och dessa är exkluderade från statistiken.

### **En del specialbostäder redovisades tidigare som lägenheter i flerbostadshus**

När det gäller specialbostäder (äldreboenden och studentbostäder) kan dessa vara taxerade antingen som vanliga flerbostadshus (typkod 320, 321 och 325) eller som specialenheter, t.ex. vårdbyggnader (typkod 823) eller skolbyggnader (typkod 825). I de fall specialbostäder var taxerade som flerbostadshus ingick de som lägenheter i flerbostadshus i det tidigare bostadsbeståndet (2010-2012), medan de som var taxerade som specialenheter inte ingick. Här fanns således en övertäckning av lägenheter i flerbostadshus i och med att specialbostäder redovisades som ”vanliga” lägenheter. Antalet uppskattas till ca 128 000 lägenheter.

### **Bortfall i lägenhetsregistret**

Det förekommer ett visst bortfall av lägenheter i lägenhetsregistret. En anledning är att Lantmäteriet, i samband med uppläggnings av registret, inte lyckades få in uppgifter från samtliga fastighetsägare av flerbostadshus (även specialbostäder och övriga hus). Detta trots att fastighetsägarna enligt lag är skyldiga att lämna uppgifter som föranleder ändringar eller kompletteringar av lägenhetsregistret. En annan anledning kan vara brister i ajourföringen av registret hos kommunerna. Detta kan gälla samtliga hustyper och inte bara flerbostadshus. Efter det att Lantmäteriet hade lagt upp registret är det nämligen kommunerna, som också enligt lag, löpande ska registrera ändringar och kompletteringar för varje bostadslägenhet inom kommunen. För flerbostadshus måste detta göras i samarbete med fastighetsägarna eftersom det är de som ska numrera sina lägenheter och lämna uppgift om lägenhetsnummer, lägenhetsstorlek m.m. till kommunerna.

Det är dock svårt att få en uppfattning om storleken på bortfallet. Tittar vi i den registerbaserade hushållsstatistiken för 2013 kan man konstatera att drygt 304 000 personer, motsvarande 3,2 procent av befolkningen, inte var folkbokförda på lägenhet den 31/12 2013. Detta beror antingen på att dessa personers lägenheter saknas i registret eller att man inte angett sitt lägenhetsnummer till Skatteverket (trots att man bor i flerbostadshus med numrerade lägenheter som finns i registret).

Vi kan alltså konstatera att det förekommer bortfall av lägenheter både i lägenhetsregistret och i det gamla systemet.

### **Jämförelser av resultaten på riksnivå**

Vid en jämförelse av den publicerade statistiken för 2013, med hur redovisningen skulle sett ut enligt den gamla metoden, kan vi konstatera att antal lägenheter i småhus är ca 21 500 färre på riksnivå. För flerbostadshus är antalet redovisade lägenheter ca 221 500 färre än med den gamla metoden. Huvudförklaringen till detta är att merparten av dessa lägenheter nu redovisas som specialbostäder och övriga hus. Antal lägenheter i specialbostäder och övriga hus uppgår till drygt 301 000 lägenheter. Det totala bostadsbeståndet som redovisas för 2013 är således ca 58 000 lägenheter fler än vad det skulle ha varit med den gamla metoden.