

KVALITETSDEKLARATION

Avgifter och hyror för nybyggda lägenheter

Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

Statistikområde

Bostads- och hyresuppgifter

Produktkod

BO0404

Referenstid

År 2017

Statistikens kvalitet	3
1 Relevans	3
1.1 Ändamål och informationsbehov	3
1.1.1 Statistikens ändamål	3
1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov	3
1.2 Statistikens innehåll	3
1.2.1 Objekt och population	3
1.2.2 Variabler	4
1.2.3 Statistiska mått	6
1.2.4 Redovisningsgrupper	6
1.2.5 Referenstider	6
2 Tillförlitlighet	6
2.1 Tillförlitlighet totalt	6
2.2 Osäkerhetskällor	7
2.2.1 Urval	7
2.2.2 Ramtäckning	7
2.2.3 Mätning	7
2.2.4 Bortfall	8
2.2.5 Bearbetning	9
2.2.6 Modellantaganden	9
2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig	9
3 Aktualitet och punktlighet	9
3.1 Framställningstid	9
3.2 Frekvens	9
3.3 Punktlighet	9
4 Tillgänglighet och tydlighet	10
4.1 Tillgång till statistiken	10
4.2 Möjlighet till ytterligare statistik	10
4.3 Presentation	10
4.4 Dokumentation	10
5 Jämförbarhet och sam användbarhet	10
5.1 Jämförbarhet över tid	10
5.2 Jämförbarhet mellan grupper	11
5.3 Sam användbarhet i övrigt	11
5.4 Numerisk överensstämmelse	11
Allmänna uppgifter	11
A Klassificeringen Sveriges officiella statistik	11
B Sekretess och personuppgiftsbehandling	11
C Bevarande och gallring	12
D Uppgiftsskyldighet	12
E EU-reglering och internationell rapportering	12
F Historik	12
G Kontaktuppgifter	12

Statistikens kvalitet

1 Relevans

Undersökningen redovisar uppgifter om hyror/avgifter och insatser. Den genomförs som en enkätundersökning. Uppgifter inhämtas från byggherrar som färdigställt lägenheter under aktuellt undersökningsår eller ifrån de som äger lägenheterna vid frågetillfället. Objekten är de byggen som färdigställts under år 2017 på en angiven fastighetsbeteckning av en viss byggherre.

1.1 Ändamål och informationsbehov

1.1.1 Statistikens ändamål

Undersökningen ska ge information om hyror/avgifter och insatser för olika lägenhetstyper inom nyproduktionen av lägenheter i olika delar av landet, dels att belysa i vilken utsträckning nyproducerade lägenheter kunnat hyras ut eller säljas med fördelning på regioner, lägenhetstyper och upplåtelseformer.

Undersökningen genomförs sedan 1970. Under åren 1988 - 1990 undersöktes inte antalet outhyrda lägenheter.

1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov

Huvudanvändare är Boverket, Försäkringskassan och byggherreorganisationer.

Statistiken om hyror i nyproduktion används som underlag vid planering och fördelning av bostads-byggandet, vid bedömningar rörande hyresutvecklingen och antalet outhyrda lägenheter samt vid beräkning av vissa bidrag.

SCB:s användarråd för statistik över mark och bebyggelse representeras av följande myndigheter och organisationer: Boverket, Socialdepartementet, Sveriges Byggindustrier, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Lantmäteriet, Fastighetsägarna Sverige, Kungliga Tekniska Högskolan, Naturvårdsverket, Hyresgästföreningen, Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) Alnarp, Länsstyrelsen i Stockholms län och Sveriges Kommuner och Landsting.

1.2 Statistikens innehåll

De målstorheter som redovisas är antalet lägenheter som SCB erhållit i besvarade frågeformulär, Bostadsyta per lägenhet, Hyra/avgift per lägenhet, Hyra/avgift per kvm, Insats per lägenhet, insats per kvm och outhyrda/osålda lägenheter.

1.2.1 Objekt och population

Objekten är de bostadslägenheter som ingår byggnadsprojekt som färdigställts under undersökningsåret på en angiven fastighetsbeteckning av en viss byggherre. Populationen består av samtliga under ett kalenderår färdigställda bostadslägenheter i flerbostadshus och i småhus med bostads- och hyresrätt exklusive möblerade lägenheter. Specialbostäder och bostadslägenheter med äganderätt ingår inte i undersökningen. I undersökningarna gällande 1995 - 2007 har uppgifter insamlats om antal

lägenheter, lägenhetstyper och areor för vissa specialbostäder (t.ex. service-lägenheter). Specialbostäderna har uteslutits ur populationen från och med 2008 års statistik.

1.2.2 Variabler

Den målpopulation undersökningen avser är ordinära bostadslägenheter. Vår bild är att den intressepopulation som SCB avgränsat överensstämmer med målpopulationen.

Statistisk målstorhet					
Målpopulation	Indelning i redovisnings-grupper	Mål-variabel	Statistiskt mått	Måttenhet	Mål-variabels referens-tid
Nybyggda ordinära bostadslägenheter 2017	Region	Lägenheter	Summa	Antal	2017
	Upplåtelseform	Bostadsyta per lägenhet	Medelvärde	Kvadratmeter	2017
	Byggherre	Hyra/avgift per kvm	Medelvärde	Kronor	2017
	Lägenhetstyp	Hyra/avgift per lägenhet	Medelvärde	Kronor	2017
		Insats per kvm	Medelvärde	Kronor	2017
		Insats per lägenhet	Medelvärde	Kronor	2017
		Outhyrda/osålda lägenheter	Andel	Procent	2017-12-31

Intressepopulation		Observerad variabel	
Namn	Referens-tid	Namn	Referens-tid
Nybyggda lägenheter	2017	Region	2017
		Färdigställande år och månad	2017
		Upplåtelseform	2017
		Ägarkategori	2017
		Antal lägenheter per lägenhetstyp	2017
		Bostadsarea per lägenhetstyp	2017
		Hyra/avgift per lägenhetstyp	2017
		Insats (bostadsrätt) per lägenhetstyp	2017
		Outhyrda/osålda lägenheter per lägenhetstyp	31/12 2017
		Ingår kostnader för uppvärmning i hyran/avgiften	2017

		Ingår kostnader för hushållsel i hyran/avgiften	2017
		Ingår kostnader för garage-/bilplatser i hyran/avgiften	2017
		Ingår kostnader för vatten i hyran/avgiften	2017
		Är Hyrorna framhandlade med hjälp av s.k. presumtionshyra, till fullo, till viss del, inte alls.	2017

Nya frågor 2017

Årets blankett har kompletterats med två frågeställningar dels en som avser att mäta förekomst att vatten ingår i hyran. Detta för att med hjälp av schabloner precis som med el, värme och garage korrigera och göra hyrorna mer jämförbara. Dels också en fråga om de hyresbelopp som lämnats blivit framförhandlade med hjälp av så kallad presumtionshyra.

Färdigställandemånad

Ett nybyggt hus anses ha blivit färdigställt den månad, då minst tre fjärdedelar av lägenheterna i huset kunnat tas i bruk. Motsvarande gäller för gruppbebyggelse av småhus då minst tre fjärdedelar av husen kunnat tas i bruk.

Lägenhetstyp

Bostadslägenheterna fördelas på lägenhetstyp efter antalet bostadsrum och förekomst av kök eller kokvrå.

1 rum och kokvrå, 1 rum och kök, 2 rum och kök, 3 rum och kök, 4 rum och kök, 5 rum och kök, 6 eller flera rum och kök eller övriga lägenhetstyper.

Gruppen övriga lägenhetstyper omfattar lägenheter om 1, 2, 3 och flera rum med eller utan kokskåp samt 2, 3 eller flera rum och kokvrå.

Bostadslägenhetsarea

Area i våningsplan, begränsad av färdigställda insidor av väggar som omsluter varje lägenhet.

Hyra/avgift

Den hyra/avgift som gällde när huset blev inflyttningsfärdigt (ofta preliminära hyror/avgifter). Den anges inklusive kostnader för uppvärmning men exklusive kostnad för hushållsström och hyra för avgiftsbelagd bilplats.

Insats

Det belopp, insats plus upplåtelseavgift, som betalats för bostadsrättslägenheter i samband med förstahandsöverlåtelse.

Outhyrda och osålda lägenheter

De lägenheter som var outhyrda eller osålda 31 december undersökningsåret.

Byggherre (ägarkategori)

För hyresrätterna görs en uppdelning i offentliga och privata företag och organisationer.

Region

Geografisk indelning i fem regioner: Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, kommuner med mer än 75 000 invånare och övriga kommuner.

Uppgifterna för 2017 redovisas efter fem regioner enligt kommunindelningen den 1 januari 2017.

Stor-Stockholm: 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, Stenungssund, Tjörn och Öckerö.

Stor-Malmö: Malmö, Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge.

Kommuner (utanför storstadsområdena) med mer än 75 000 invånare:

Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

Kommuner med mindre än 75 000 invånare: Övriga kommuner

1.2.3 Statistiska mått

Hyror/avgifter: medelvärde per lägenhet och per kvadratmeter. Insatser: medelvärde per lägenhet och per kvadratmeter. Outhyrda lägenheter: procentuell andel.

1.2.4 Redovisningsgrupper

Byggherrekategori, upplåtelseform, lägenhetstyp, region (storstadsområden och kommungrupper)

1.2.5 Referenstider

För antal lägenheter, hyror/avgifter och insatser är referenstiden färdigställandemånaden under undersökningsåret, för antalet outhyrda/osålda lägenheter 31 december undersökningsåret.

2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Tillförlitligheten är god.

Frågeformuläret är enkelt att fylla i för uppgiftslämnarna.

Undersökningen är en totalundersökning, därför redovisas inga osäkerhetstal.

Beräkningarna utgår från undersökningens design, den enda modell som används i undersökningen är de schablon värden som används för att justera de lämnade hyresbeloppen i de fall då el, värme och garage ingår eller inte.

2.2 Osäkerhetskällor

Den källa som bedöms ha störst inflytande på resultatens tillförlitlighet är Undertäckningen av färdigställda hus som inte rapporterats i tid till SCB, den risken bedöms som mycket liten.

2.2.1 Urval

Denna källa bidrar inte till osäkerhet i statistiken.

2.2.2 Ramtäckning

Undersökningen är en totalundersökning som genomförs årligen. Antalet objekt varierar mellan åren beroende på byggandet i Sverige.

Som ram används SCB:s nybyggnadsregister. Undersökningen är en totalundersökning. Den genomförs som en enkätundersökning och uppgifter inhämtas från byggherrar som färdigställt lägenheter under aktuellt undersökningsår eller ifrån de som äger lägenheterna vid frågetillfället. Datainsamlingen sker under maj-augusti. Det går ut två påminnelser brevledes under juni och juli. De uppgifter som samlas in är antal lägenheter, hyror/avgifter och insatser, areor och antal outhyrda/osålda lägenheter. Uppgifterna offentliggjordes den 4 oktober 2018.

Undertäckningen består av hus som är färdigställda men inte rapporterats i tid till SCB. Den bedöms som mycket liten.

Övertäckningen består i huvudsak av möblerade lägenheter, lokallägenheter, småhus med äganderätt, ombyggda lägenheter och lägenheter färdigställda före eller efter undersökningsåret. Någon samlad bedömning av övertäckningen har inte gjorts.

Generellt gäller att rampopulationen är något vidare än den tänkta målpopulationen. Detta uppkommer då SCB inte alltid har möjlighet att avgöra utifrån inlämnade bygglov ifall det är ett specialboende som projektet gäller, eller om t.ex. det är fråga om en ägande rätt och inte hyresrätt eller bostadsrätt vid båda dessa typer av fall så exkluderas posten ur populationen.

2.2.3 Mätning

Elektroniskt frågeformulär, som ifylls för hel fastighet. Sökandet efter rätt kontaktperson tar mycket tid eftersom det kan vara en förvaltare eller ny ägare som ska besvara uppgifterna istället för byggherren, som är den som SCB har uppgift om.

Hur mätinstrumentet har använts beskrivs i dokumentationen av statistikens framställning (StaF). Där finns också mätinstrumentet återgivet i sin helhet i form av frågeformulär.

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. Det finns några inbyggda kontroller i blanketten för att minska bland annat summeringsfel. Några studier av mätfelens omfattning och storlek har inte genomförts.

Undersökningen genomförs årligen. Registret över färdigställda lägenheter för undersökningens år blir klart årligen i slutet av april. För de objekt som tillhör undersökningen skickas ett introduktionsbrev med inloggningsuppgifter till det elektroniska frågeformuläret i början på maj. I blanketten förekommer frågor som kan göra att objektet identifieras som att inte tillhöra populationen. Uppgiftsplikt föreligger. Uppgiftslämnarna har därefter minst 3 veckor på sig att fylla i frågeformuläret.

Insamling och registrering av inkomna svar sker löpande under den här perioden. Uppgifterna som samlas in elektroniskt registreras i en databas. De svar som kommit in via frågeformulär i pappersformat registreras manuellt. Två skriftliga påminnelser skickas ut när svarstiden gått ut i juni och juli. Insamlingen avslutas i augusti då makrogranskningen av materialet tar vid.

2.2.4 Bortfall

Undersökningens urvalsobjekt är nybyggnadsprojekt med varierande antal lägenheter. Bortfallet avser alltså andelen ej svarande byggprojekt. Sammanställningen av bortfall återfinns i Tabell a. Som ett komplement redovisar vi även en beräkning av bortfall utifrån antalet lägenheter som tillhör byggprojekten och som återfinns i tabell b.

Tabell a)

Typ	Bortfall byggprojekt	Svar byggprojekt	Totalt antal byggprojekt	Bortfall i procent
Bostadsrätter	156	570	726	21,5
Hyresrätter	50	287	337	14,8
Totalt	206	857	1063	19,4

Tabell b)

Typ	Bortfall lägenheter	Svar lägenheter	Totalt antal lägenheter	Bortfall i procent
Bostadsrätter	3 771	15 159	18 930	19,9
Hyresrätter	1 443	9 973	11 416	12,6
Totalt	5 174	15 132	30 346	17,1

År 2017 uppgick bortfallet av antalet nybyggnadsprojekt till 19,4 procent, vilket motsvarar 5 174 lägenheter.

För hyresrätterna var bortfallet 12,6 procent vilket motsvarar 1 443 lägenheter. För bostadsrätterna var bortfallet 19,9 procent vilket motsvarar 3 771 lägenheter.

Partiellt bortfall förekommer inte.

Det har inte gjorts några metodstudier på bortfallets påverkan på resultatet.

En bedömning kan vara att bortfallets påverkan på resultatet är liten.

Volymökningen i antalet byggprojektärenden har ökat från 740 ärenden år 2016 till 1063 ärenden år 2017, det är en ökning med drygt 43 procent.

2.2.5 Bearbetning

De inkomna blanketterna granskas både manuellt och maskinellt i samband med dataregistrering. I tveksamma fall görs en återkoppling till uppgiftslämnaren som får bekräfta sin uppgift igen eller revidera den. I de fall uppgiftslämnare har redovisat ett extremvärde är det positivt att uppgiftslämnaren ges ytterligare en chans att bekräfta värdet innan vi använder det för statistikproduktion.

Inga osäkerhetsmått redovisas.

2.2.6 Modellantaganden

För att få rätt definition av årshyran/-avgiften görs korrigeringsutifrån om hushållsström, bränsle och parkeringsplats ingår eller ej.

I de fall där uppgifter inte ingår justeras beloppen med hjälp av framräknade schabloner för hushållsström, bränsle och parkeringsplats.

Inga metodstudier är genomförda för att påvisa vilken effekt justeringen av beräkningar med schabloner gör. Men att det gör att beräkningarna blir mer korrekta är alldeles klart.

Det görs ingen kompensation för objektsbortfall i de statistiska parametrar som redovisas. Förklaring återfinns under rubriken "5.1 jämförbarhet över tid". Den tidigare uppräknade man gjort av antalet nyproducerade bostäder har bedömts inte vara nödvändig, då bygglovsstatistiken redan täcker den frågeställningen. Beräkningarna innebar onödig komplexitet som i och med ändringen avlägsnades. Dessutom var det otydligt för användarna att det förekom två olika parametrar gällande hur många nybyggda lägenheter färdigställdes under året.

2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig

Ingen preliminär statistik tas fram.

3 Aktualitet och punktlighet

3.1 Framställningstid

Publiceringen sker ca 9 månader efter referensåret. SCB:s bearbetningstid är ca 5 månader fram till att slutgiltig statistik publiceras.

3.2 Frekvens

Statistiken sammanställs och redovisas årligen. Även de statistiska målstorheterna refererar till helår. De underliggande undersökningarnas insamling baseras på uppgifter för helår.

3.3 Punktlighet

Publicerad enligt plan.

4 Tillgänglighet och tydlighet

4.1 Tillgång till statistiken

Statistiken sprids i form av en statistiknyhet och tabeller på SCB:s webbplats. Statistiken är också inlagd i *Statistikdatabasen*, som är tillgängliga kostnadsfritt, på SCB:s webbplats, www.scb.se.

Från och med år 2014 publiceras inte längre publikationen Statistiskt meddelande (SM), serie BO 30.

4.2 Möjlighet till ytterligare statistik

Primärmaterial i form av årliga register finns sparade. Specialbearbetningar utförs på uppdragsbasis. Fr.o.m. undersökningsår 1997 finns uppgifter från undersökningen inlagda i en databas.

4.3 Presentation

Redovisningen består av tabeller och diagram och återfinns tillgängligt på SCB:s hemsida.

4.4 Dokumentation

Framställningen av statistikregistret och statistiken beskrivs i *Dokumentation av statistiken (SCBDOK)*. Statistikens kvalitet beskrivs i innevarande dokument, Kvalitetsdeklaration. Detaljerad information om mikrodata finns beskrivet i *Dokumentation av mikrodata (MetaPlus)*. Samtliga dokumentationer finns på SCB:s webbplats, (www.scb.se/BO0404).

Utöver nämnda dokumentationer finns variabeldokumentationer där variabelernas innehåll beskrivs närmare. Dessa kan erhållas vid förfrågan.

5 Jämförbarhet och sam användbarhet

5.1 Jämförbarhet över tid

Fr.o.m. undersökningsåret 1989 ingår även småhus med bostads- och hyresrätt i undersökningen. Vissa resultat redovisas fördelade på flerbostadshus och småhus så att flerbostadshusen kan följas även efter 1989, men huvuddelen av redovisningen sker utan denna uppdelning.

Fr.o.m. undersökningsåret 1993 görs en uppvägning av resultatet för att kompensera bortfallet, vilket försvårar jämförelser med tidigare undersökningsomgångar. Denna uppvägning finjusterades inför 2003 och 2004 års undersökningar.

Fr.o.m. undersökningsåret 2005 redovisas inte seniorboende och 55 + som kategoriboende (specialbostäder) utan redovisas bland "vanliga" lägenheter. Fr.o.m. undersökningsåret 2008 redovisas inte färdigställda lägenheter efter sanerings- och exploateringsområde och kategoriboende (specialbostäder) har utgått ur statistiken om avgifter/hyror i nybyggda lägenheter. Uppgifter om kategoriboende finns i statistiken om Nybyggnad av bostäder, Statistiska meddelanden (SM) BO 20.

År 2010 genomförs inte undersökningen på grund av andra ekonomiska prioriteringar i verksamheten.

År 2012 genomförs inte undersökningen på grund av andra ekonomiska prioriteringar i verksamheten.

Fr.o.m. undersökningsåret 2014 görs ingen uppräknning av resultatet (antalet lägenheter) i statistiken för att kompensera för bortfallet. Tidigare år har resultaten från de lägenheter där uppgifter funnits vägts upp så att de även representerar lägenheterna i bortfallet. Förändringen innebär att antalssiffrorna 2014 inte är jämförbara med antalssiffrorna bakåt i tiden. Från och med 2014 har även tabellstrukturen i Statistikdatabasen ändrats. Hyresrätter och bostadsrätter finns i separata tabeller i Statistikdatabasen.

Man bör vara observant vid jämförelser mellan år då det kan förekomma strukturella skillnader mellan nybyggnadsprojekten mellan åren.

5.2 Jämförbarhet mellan grupper

Vid jämförelse mellan hyror i hyreslägenheter och avgifter i bostadsrätter bör observeras att till avgiften bör läggas en tänkt utgift för eventuellt lånat kapital.

5.3 Samanvändbarhet i övrigt

Statistiken kan ses som ett komplement till hyresstatistiken över hela beståndet av hyreslägenheter i HiB (Hyror i bostadslägenheter), för att få en god belysning även av de nybyggda bostadslägenheterna.

Jämförelser kan göras med bostadsbyggnadsstatistiken och nybyggnadskostnadsstatistiken. Vissa avvikelser förekommer beroende på bland annat skillnad i population.

5.4 Numerisk överensstämmelse

Inga brister har noterats vad gäller den numeriska överensstämmelsen mellan olika statistikvärden.

Allmänna uppgifter

A Klassificeringen Sveriges officiella statistik

Avgifter och hyror för nybyggda lägenheter ingår i Sveriges officiella statistik.

För statistik som ingår i Sveriges officiella statistik (SOS) gäller särskilda regler för kvalitet och tillgänglighet, se lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken

samt Statistiska centralbyråns föreskrifter (SCB-FS 2016:17) om kvalitet för den officiella statistiken.

B Sekretess och personuppgiftsbehandling

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Vid behandling av personuppgifter, dvs. information som direkt eller indirekt kan hänföras till en person som är i livet, gäller lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken samt EU:s dataskyddsförordning (2016/679).” samt personuppgiftslagen (1998:204).

C Bevarande och gallring

Mikrodata sparas i regel minst 10 år.

D Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet föreligger för ägare till nybyggda hus i vilka bostäder upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt enligt SCB:s föreskriften (SCB-FS 2009:5).

E EU-reglering och internationell rapportering

EU-reglering saknas.

Statistiken rapporteras inte internationellt.

F Historik

Det finns statistik tillbaka till år 1967 från Bostadsstyrelsens undersökning. Från 1970 har Statistiska centralbyrån (SCB) framställts statistiken årligen med undantag för åren 2010 och 2012 då undersökningen inte genomfördes.

Förändringar inträffade under åren 1988-1990 när antalet outhyrda lägenheter inte undersöktes. Under åren 1995-2006 har uppgifter samlats in om antal lägenheter (uppgifter om antal lägenheter samlades även in 2007), lägenhetstyper och ytor för vissa specialbostäder (t.ex. servicelägenheter). Specialbostäderna har uteslutits ur populationen från och med 2008 års statistik.

G Kontaktuppgifter

Statistikansvarig myndighet	Statistiska Centralbyrån
Kontaktinformation	Tommy Lindkvist
E-post	tommy.lindkvist@scb.se
Telefon	010 - 479 47 26