

# STATISTIKENS FRAMSTÄLLNING

## Avgifter/hyror för nybyggda lägenheter

### Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

### Statistikområde

Bostads- och hyresuppgifter

### Produktkod

BO0404

### Referenstid

År 2021

### Kontaktuppgifter

<b>Statistikansvarig myndighet</b>	Statistiska centralbyrån
<b>Kontaktinformation</b>	Avgifter och hyror för nybyggda lägenheter
<b>E-post</b>	<a href="mailto:byggande.bebyggelse@scb.se">byggande.bebyggelse@scb.se</a>
<b>Telefon</b>	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
2.4	Insamlingsförfarande.....	4
2.4.1	Datainsamlingsmetoder .....	4
2.4.2	Mätning.....	5
2.4.3	Bortfallsuppföljning.....	5
2.5	Bearbetningar.....	6
2.6	Granskning.....	7
2.6.1	Granskning under insamlingen .....	7
2.6.2	Granskning av mikrodata .....	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 .....	9
3	Genomförande .....	9
3.1	Kvantitativ information.....	9
3.2	Avvikelser från undersökningsdesignen .....	9

## 1 Statistikens sammanhang

Boendekostnader är en stor kostnadsutgift för de flesta hushåll. Det är därför av stor relevans för många att kunna följa kostnadsutvecklingen över tid för just boende. Inom statistikområdet "bostads- och hyresuppgifter" på SCB återfinns två olika statistikprodukter med egen insamling som inte ger upphov till några fler statistikprodukter, dels "hyror i bostäder" (HIB) som syftar till att ge en bild över utvecklingen av hyror i bostadsbeståndet dels "avgifter/hyror i nyproducerade bostäder" som har till uppgift att ge en bild över hyror men även avgift och insats i nyproducerade bostäder (som upplåts med hyresrätt och bostadsrätt). Undersökningen består av ett frågeformulär med frågor som skickas ut till ägaren/byggherren.

För mer information om "hyror i bostäder" [[klicka här](#)]

Avgifter/hyror i nyproducerade bostäder genomförs genom att byggherrar som genomfört nyproduktion under året får fylla i ett frågeformulär men bland annat uppgifter om lägenheternas antal, storlek, hyra m.m.

Kvalitetsdeklaration för avgifter/hyror i nyproducerade bostäder återfinns här <http://www.scb.se/BO0404>

## 2 Undersökningsdesign

### 2.1 Målstorheter

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 och insats per kvm.

### 2.2 Ramförfarande

Sveriges kommuner rapporterar fortlöpande in sina bygglov till SCB. Det är utifrån denna insamling som SCB gör statistik om nyproduktion av bostäder.

De under referensåret färdigställda fastigheterna utgör den yttre rampopulationen. Den består av det register som sammanställs av de bygglovsuppgifter som kommunerna rapporterat in till SCB. Den avgränsas sedan ytterligare och innebär att undersökningen inte täcker alla nybyggda fastigheter/lägenheter.

Från den yttre ramen avgränsas sedan populationen till att bestå av färdigställda bostadslägenheter i flerbostadshus och småhus med bostadsrätt eller hyresrätt under föregående kalenderår. Fastigheter upplåtna med äganderätt ingår således inte i statistiken, ej heller

ombyggnad/ tillbyggnad eller flytt av byggnad. Specialbostäderna har uteslutits ur populationen från och med 2008 års statistik. Från och med 2019 års statistik har också de fåtalet förekommande enskilda firmorna tagits bort från insamlingen.

Objekten är de fastigheter som färdigställts under undersökningsåret på en angiven fastighetsbeteckning av en viss byggherre. Den som får i uppgift att besvara SCB:s frågeformulär är nuvarande ägare till fastigheten. Det innebär i en del fall att nuvarande ägare kontaktar/ tar hjälp av tidigare ägare om bytet skett i närtid.

### **2.3 Förfaranden för urval och uteslutning**

Inget urval och ingen uteslutning förekommer i denna undersökning.

### **2.4 Insamlingsförfarande**

#### **2.4.1 Datainsamlingsmetoder**

Undersökningen genomförs årligen via direktinsamling. Registret över färdigställda lägenheter för undersökningsåret blev klart i juni. För de objekt som tillhör undersökningen skickas ett introduktionsbrev med inloggningsuppgifter till det elektroniska frågeformuläret i juni. I frågeformuläret 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.

Uppgifterna samlas in från företag och bostadsrättsföreningar via ett webbformulär. Frågorna avser uppgifter om nybyggda bostäder. I första hand skickas förfrågan via brev till den byggherre som är angiven för bygglov som är insamlad i undersökningen Bygglövsstatistik, Ny-, ombyggnad och rivning. I vissa fall meddelar byggherrar att företaget är avvecklat eller att de av andra skäl inte kan lämna uppgifterna. SCB undersöker om fastigheten har en ny ägare och skickar i så fall förfrågan till den nya ägaren. Det är vanligt att byggföretag hänvisar vidare till den bostadsrättsförening som övertagit bostäderna efter färdigställande. Undersökningsobjekten slås samman efter fastighetsbeteckningar/ ägare och färdigställande i den utsträckning det är möjligt, så uppgiftslämnaren endast ska få ett missiv. Tidigare har en uppgiftslämnare fått ett utskick per bygglov och färdigställandedatum vilket resulterade i att vissa uppgiftslämnare fick flera formulär att fylla i för ett bostadsprojekt. Om sammanslagning av något objekt missats kan uppgiftslämnaren själv

lämna uppgifterna samlat på ett webbformulär istället för uppdelat på flera separata webbformulär, om så önskas.

#### **2.4.2 Mätning**

Frågeformuläret har först en kontrollfråga om de förifyllda uppgifterna om ägare eller byggherre stämmer, samt om ägaren/byggherren är en enskild firma. Om uppgiftslämnaren svarar att det är en ny ägare som inte är enskild firma kommer undersökningen istället att skickas till den nya ägaren. Om det är en enskild firma kommer objektet att kodas bort. Därefter kommer två kontrollfrågor där uppgiftslämnaren själv har möjlighet att meddela om det är någon form av specialbostad, ej ren nybyggnad, eller annan upplåtelseform som gör att de inte ska besvara undersökningen. Frågeformuläret består i övrigt av sju frågor med fasta svarsalternativ och en frågetabla, där uppgiftslämnaren får besvara per lägenhetstyp; hur många lägenheter, hur sammanlagd bostadsarea, hur många lägenheter som är outhyrda samt hur stor summan av alla årshyror är.

Uppgifter om efterfrågat projekt (så som fastighetsbeteckning, antal lägenheter, upplåtelseform m.m.) finns förifyllda i webbformuläret som ett stöd för uppgiftslämnaren att identifiera vilket projekt som ska besvaras. Endast projekt som är färdigställda under föregående år ingår i undersökningen. Om de förtryckta uppgifterna inte stämmer har uppgiftslämnaren själv möjlighet att ange de uppgifter som enligt dem är korrekta.

Webbformuläret är dynamiskt och ändras beroende på vad det är för typ av bostäder som byggs. En hyresrätt får till exempel frågor om årshyra medan en bostadsrätt får frågor om årsavgift samt insatser. Hyresrätter får även två frågor med fasta svarsalternativ som bostadsrätter inte får. De handlar om ett byggnadsprojekt fått investeringsstöd beviljat för hyresrätter, samt hur de lämnade hyrorna är fastställda.

Webbformulär används då det är en robust och för tiden effektiv lösning för att få in svar från uppgiftslämnare.

I kvalitetsdeklarationen återfinns en mer omfattande beskrivning. Kvalitetsdeklarationen kan hittas på SCB:s webbplats.

<http://www.scb.se/BO0404>

#### **2.4.3 Bortfallsuppföljning**

Bortfallet beskrivs utifrån två storheter, antalet nybyggnadsprojekt och antalet lägenheter i projekten som SCB inte erhållit svar ifrån. Arbetet för att minska bortfallet görs i flera steg.

Det första är om byggherrar kontaktar SCB och meddelar att de inte kan besvara undersökningen av olika skäl, eller om ordinarie missiv

kommer i postretur. Missiven skickas till kontaktuppgifter som lämnats i samband med att bygglovets skickas in till SCB, något som kan göras flera år innan projektet är färdigställt och denna undersökning skickas ut. Under dessa år är det naturligt att företag flyttar, läggs ner eller på annat sätt gör att de är svårkontaktade. Missiven skickas då till bostädernas nya ägare eller till alternativa adresser.

Det andra är genom löpande utredning av ärenden när uppgiftslämnare behöver hjälp med att reda ut vilket projekt vi efterfrågar uppgifter om. Från bygglovets inlämnande till projektets färdigställande är det inte bara kontaktuppgifter som kan ändras utan även uppgifter som antal lägenheter, fastighetsbeteckningar m.m. Detta gör att det kan vara svårt, speciellt för byggherrar med många projekt, att identifiera just vilka bostäder uppgifterna ska avse.

Uppgiftslämnare får även två brevpåminnelser. Ringpåminnelser görs och prioriteras efter totalt antal lägenheter på ett objekt enligt en kontaktstrategi för att optimera insamlingsresultatet och minska bortfallet. Enligt strategin ska antalet objekt som inte är besvarade efter sista brevpåminnelsen delas upp i grupper efter upplåtelseform och region (storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö, samt övriga kommuner med fler respektive färre invånare än 75000). Därefter prioriteras objekten efter störst antal lägenheter i respektive grupp.

Under året förändrades arbetssätt gällande manuell granskning av inkomna svar på SCB samt ändrade rutiner kring ringpåminnelser som en effekt av resursbrist i insamlingsarbetet. Antalet ringpåminnelser som utfördes minskades till hälften jämfört med år 2020. Det har samlat haft en påverkan på insamlingsresultatet.

## 2.5 Bearbetningar

Uppgifter kan ibland hämtas från alternativa källor till exempel internet, exempelvis på företags hemsidor eller i bostadsrättsföreningars ekonomiska planer. Bostadsareor och antal lägenheter har i enstaka fall hämtats/kompletterats från fastighetsregistret.

I de fall uppgiftslämnare kategoriserar bostäder som "övriga bostadstyper" så utreds dessa och klassificeras till ordinarie kategorier (ett-, två-, tre-, fyra, fem-, över sex rum och kök). Detta

görs genom återkontakter eller utredning av kompletterande uppgifter på hemsidor som kan förtydliga vad lägenheten bör klassificeras som.

## **2.6 Granskning**

### **2.6.1 Granskning under insamlingen**

När uppgifter lämnas via webformuläret finns ett antal kontroller som uppmärksammar uppgiftslämnaren på logiska fel och misstänkta fel. Misstänkta fel kan till exempel vara att hyran/avgiften eller insatsen är ovanligt hög eller låg per kvadratmeter, det aktuella undersökningsåret. Majoriteten av granskningen som sker görs när materialet är inskickat till SCB.

### **2.6.2 Granskning av mikrodata**

Vid insamling granskas främst mikrodata utifrån olika intervall där extremvärden utreds. Detta kan till exempel vara bostäder med ovanligt låga eller höga årsavgifter. Uppgifterna utreds dels genom bedömningar utifrån projektets natur. Bostadslägenheter skiftar t.ex. i pris beroende på vart i landet de ligger eller vilken standard de håller. Extremvärden utreds även genom att granska mot offentliga uppgifter om projektet på hemsidor, ekonomiska planer eller liknande.

Om uppgiftslämnaren själv ändrat antalet lägenheter eller fastighetsbeteckning undersöks rimligheten av dessa uppgifter främst i jämförelse med uppgifter från andra undersökningar på SCB (Bygglovsstatistik, Ny- Ombyggnad och Rivning), men även mot fastighetsregistret.

Vid mottagande av leverans till ämnesenhet görs en sedan länge införd avstämning av datas kvalitet, med återkoppling till insamling. Finns det oklarheter åtgärdas dessa och ny slutleverans genomförs.

### **2.6.3 Granskning av makrodata**

Insamlade data granskas, outliers och eventuella bortfall granskas och bedöms. När data bedöms vara ok körs statistik fram och jämförs dels mellan grupper och dels med föregående år, stora avvikelser granskas.

Kontroller av schablonberäkningar görs samt logiska kontroller som att hyresrätter inte har insatser eller att bostadsrätter saknar insatser. Årets värden jämförs med föregående års motsvarande värde.

### **2.6.4 Granskning av redovisning**

En granskning av de tabeller som publiceras görs för att kontrollera att inga tabeller är tomma och dessutom kontrolleras tabellernas

rubriker och förklaringar. SCB kontrollerar även att alla planerade tabeller blir publicerade

## 2.7 Skattningsförfarande

Målstorheter i undersökningen är kvoter och medelvärden.

Några få objekt från föregående års insamlingen kan ingå i årets redovisning i de fall fastigheten var färdigställd under 2021 och har kompletta uppgifter. År 2021 ingår 3 objekt, vilket motsvarar 6 lägenheter i hyrerätter och 54 lägenheter i bostadsrätter, från föregående års insamling. Dessa lägenheter är inte med i redovisning av bortfallet i 3.1 Kvantitativ information och 2.2.4 Bortfall i Kvalitetsdeklaration.

### 2.7.1 Principer och antaganden

Den precisering av Hyra/avgift som SCB gör är: 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. Uppgiftslämnaren får lämna uppgift om vilka kostnader som är exkluderade och inkluderade. I efterhand justeras sedan lämnade uppgifter med hjälp av framräknade schabloner för värme, el och olika typer av garageplatser.

Undersökningen är en totalundersökning och är inte behäftad med någon urvalsosäkerhet.

### 2.7.2 Skattningsförfarande för målstorheter

Målstorheter i undersökningen är kvoter och medelvärden.

Årshyra per kvadratmeter,  $R$ , beräknas som kvoten av två totaler

$$R = \frac{t_y}{t_x}$$

$$t_y = \sum_{i=1}^N y_i = \text{total årshyra}$$

$$t_x = \sum_{i=1}^N x_i = \text{total boyta}$$

$N = \text{antal svarande objekt i populationen}$

Den framräknade årshyran justeras med hjälp av schablonbelopp för att bli mer jämförbar.

Om kostnader för uppvärmning inte ingår så justeras årshyran med  $91,83 \text{ kr} \times \text{boytan}$



Om hushållsel ingår i hyran så justeras årshyran med  
 $69,89 \text{ kr} \times \text{boytan}$

Om garageplats ingår så justeras hyran med 10 537 kr för en  
uppvärmd garageplats, 6 335 kr för ett kallgarage, 5 269 kr för  
bilplats med tak och /eller motorvärmare samt 2 441 kr för en öppen  
plats utan motorvärmare.

Det sker ingen säsongrensning.

### 2.7.3 Skattningsförfarande för tillförlitlighet

Eftersom det inte rör sig om något urval, tas inte några  
osäkerhetsmått fram för de parametrar som redovisas.  
I Sveriges statistiska databaser understrycks redovisningsgrupper  
med färre än 3 byggprojekt för denna statistik.

### 2.7.4 Röjandekontroll

Den röjandekontroll som tillämpas är att celler med för få svarande  
prickas bort. Det har inte gjorts någon bedömning att behov av  
ytterligare skyddsmetoder föreligger.

## 3 Genomförande

### 3.1 Kvantitativ information

Tabell a) Bortfall per antal byggprojekt

Upplåtelsesform	Bortfall byggprojekt	Svar byggprojekt	Totalt antal byggprojekt	Bortfall i procent
Bostadsrätter	261	235	496	52,6
Hysesrätter	86	300	386	22,3
Totalt	347	535	882	39,3

Tabell b) Bortfall i antal lägenheter efter upplåtelsesform

Upplåtelsesform	Bortfall lägenheter	Svar lägenheter	Totalt antal lägenheter	Bortfall i procent
Bostadsrätter	4 386	7 616	12 002	36,5
Hysesrätter	3 680	13 293	16 973	21,7
Totalt	8 066	20 909	28 975	27,8

2022-10-28

Tabell c) Bortfall i antal lägenheter efter region och byggherre på hyresrätter

Region	Byggherre	Bortfall lägenheter	Svar lägenheter	Totalt antal lägenheter	Bortfall i procent
Stor-Stockholm	Offentliga	36	1199	1235	2,9
Stor-Stockholm	Privata	1029	1566	2595	39,7
Stor-Göteborg	Offentliga	199	653	852	23,4
Stor-Göteborg	Privata	432	1686	2118	20,4
Stor-Malmö	Offentliga	0	648	648	0
Stor-Malmö	Privata	275	1659	1934	14,2
Kommuner med > 75000 inv	Offentliga	0	1103	1103	0
Kommuner med > 75000 inv	Privata	929	2056	2985	31,1
Kommuner med < 75000 inv	Offentliga	29	1262	1291	2,2
Kommuner med < 75000 inv	Privata	751	1461	2212	34

Tabell d) Bortfall i antal lägenheter efter region på bostadsrätter

Region	Bortfall lägenheter	Svar lägenheter	Totalt antal lägenheter	Bortfall i procent
Stor-Stockholm	1175	3086	4261	27,6
Stor-Göteborg	728	1164	1892	38,5
Stor-Malmö	853	991	1844	46,3
Kommuner med > 75000 inv	789	1318	2107	37,4
Kommuner med < 75000 inv	841	1057	1898	44,3

### 3.2 Avvikelser från undersökningsdesignen

För 2021 har inga avvikelser gjorts.