

2003:7

**Översyn av Outhyrda lägenheter i flerbostadshus
2002 - 2003**

Producent STATISTISKA CENTRALBYRÅN
 Avdelningen för Befolknings- och välfärdsstatistik
Förfrågningar Margareta Eriksson, 019-17 60 00
 Cecilia Wass, 019-17 60 00

© 2003 Statistiska centralbyrån

ISSN 1650-4917

Printed in Sweden

SCB-Tryck, Örebro 2003.09  MILJÖMÄRKT Trycksak 341590

Förord

Under hösten 2002 och en bit in på 2003 har undersökningen Outhyrda lägenheter i flerbostadshus varit föremål för en översyn. Huvudsyftet med översynen har varit att öka undersökningens tillförlitlighet. Detta gällde särskilt skattningarna av antal bostadslägenheter med privat ägare samt därav antalet outhyrda och lediga lägenheter. I samband med översynen gjordes en översiktlig genomgång av undersökningen i sin helhet vad gäller innehåll, redovisning och metod/teknik. Översynen resulterade bl.a. i en ny urvalsdesign och omarbetade blanketter.

En del frågetecken kvarstår och meningen med översynen var inte heller att rätta ut dem alla. Med tanke på att vi sannolikt om ett antal år har ett lägenhetsregister med nya möjligheter så är det inte meningen att denna gång genomföra alltför stora förändringar.

Projektgruppen har bestått av Lis Berling-Agståhl, Margareta Eriksson, Kerstin Fredriksson, Lars Lindam-Olsson samt Cecilia Wass.

Projektarbetet har inte bara lett till de resultat som presenteras i denna rapport. Det har också gett oss i projektgruppen ökade kunskaper om FastighetsTaxeringsRegistret (FTR) och om ett antal statistiska begrepp.

Statistiska centralbyrån i september 2003

Berndt Öhman

Margareta Eriksson

Innehållsförteckning

1	Allmänt om undersökningen.....	3
2	Bakgrund.....	3
3	Uppdrag	4
4	Arbetsformer.....	4
5	Inhämtande av synpunkter.....	5
6	Resultat	6
	6.1 Blankett och missiv.....	6
	6.2 Tabellplan för SM.....	6
	6.3 Urval och estimation.....	8
	6.3.1 Population och objekt	8
	6.3.2 Urval	8
	6.3.3 Estimator.....	9
	6.4 Förbättrad dokumentation.....	10
7	Har tillförlitligheten ökat?	11
8	Idéer inför framtiden.....	12
	8.1 Lägenhetsbeståndets struktur.....	12
	8.2 Samordning med annan statistik inom BO-programmet	12
	8.3 Regionalredovisning	12

Bilagor

Bilaga 1: Projektbeställning.....	15
Bilaga 2: Delrapport.....	17
Bilaga 3: Urvalsbeskrivning.....	23

1 Allmänt om undersökningen

Undersökningen Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus har som huvudsyfte att belysa antalet outhyrda lägenheter som är lediga till uthyrning. Syftet är också att skatta antalet övriga outhyrda lägenheter och anledningen till att de är outhyrda samt även lägenhetsbeståndets struktur.

Undersökningen har hittills genomförts två gånger per år, med mättag den 1 mars och den 1 september. Den 1 mars undersöks lägenheter i både privatägda och kommunägda flerbostadshus. Septemberundersökningen avser endast det kommunägda lägenhetsbeståndet. Från och med år 2003 kommer enbart marsundersökningen att genomföras.

Uppgifterna samlas in via postenkät till fastighetsägare och bostadsföretag. De privatägda lägenheterna undersöks genom ett urval. De kommunägda bostadsföretagen har undersökts genom totalundersökning. Vid 2002 års undersökning ingick ca 3 800 fastigheter i urvalsdelen och bortfallet uppgick till 11,5 procent.

Undersökningen har pågått i SCB:s regi sedan mitten av 1970-talet. Uppgiftslämnarplikt råder och fastighetsägarna är därmed enligt lagen om den officiella statistiken skyldiga att lämna de efterfrågade uppgifterna.

Resultat från undersökningen finns publicerade i Sveriges statistiska databaser (SSD) samt i form av tabeller och diagram på SCB:s webbplats <http://www.scb.se/statistik/bo0303/bo0303.asp>. Där finns också mer information om undersökningen. Resultat har hitintills redovisats i två SM (Statistiska meddelanden) per år, dels avseende 1 mars och dels 1 september. Publiceringen sker ca 3 ½ månad efter referenstidpunkten.

I nedanstående tabell har vi samlat antalet bostadslägenheter i 1 marsundersökningen under åren 1996-2003.

Tabell. Antal lägenheter den 1 mars 1996-2003, i 1000-tal

År	96	97	98	99	00	01	02	03
Privatägda	650	698	690	681	675	664	652	714
Kommunägda	880	858	850	842	827	813	789	786
Samtliga	1530	1556	1540	1523	1502	1477	1441	1500

2 Bakgrund

Undersökningen om Outhyrda bostadslägenheter har fram till och med undersökningsåret 2000 ingått som en del av statistikprodukten Intäkts- och kostnadsundersökningen (IKU). Inför 1997 års undersökning drogs ett nytt urval för både IKU och Outhyrda från FastighetsTaxeringsregistret (FTR). Därefter har tilläggsurval för nyproduktion gjorts två gånger. Dels för nyproduktion under 1996 och dels för nyproduktion 1997-1999. Det senaste tilläggsurvalet, med nyproduktion under tre år, gjordes inför marsundersökningen 2001. Sedan dess har inga tilläggsurval gjorts.

Övertäckningen i urvalet har successivt ökat, bland annat beroende på ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Samtidigt har undertäckningen ökat i och med att inga tilläggsurval gjorts varken för nyproduktion efter 1999 eller för överlåtelser av flerbostadshus från kommunägda bostadsföretag till privata ägare. Det föreligger därför behov av en översyn av undersökningen, framförallt urvalsdelen.

3 Uppdrag

Översynens övergripande mål är att öka undersökningens tillförlitlighet. Särskilt gäller detta skattningar av antalet bostadslägenheter med privata ägare samt därav antalet outhyrda/lediga lägenheter.

I samband med detta ska undersökningen ses över översiktligt i sin helhet vad gäller innehåll, redovisning och metodik/teknik. Meningen är dock inte att några stora förändringar ska genomföras inom de närmaste åren - detta med tanke på att vi (sannolikt) om några år har tillgång till ett lägenhetsregister och därmed helt nya förutsättningar.

Föreslagna förändringar bör genomföras från och med marsundersökningen 2003. (Se bilaga 1 för projektbeställning)

4 Arbetsformer

Projektgruppen som har bestått av:

Margareta Eriksson BV/BO (projektledare),
Lis Berling-Agståhl BV/BO,
Kerstin Fredriksson BV/BO,
Lars Lindam-Olsson BV/BO och
Cecilia Wass BV/LEDN.

Gruppen har träffats vid ett antal tillfällen under hösten och våren. Mellan projektmötena har projektmedlemmarna arbetat med uppgifter som de blivit tilldelade. Under vissa perioder har projektmedlemmarna haft täta kontakter och arbetat intensivt tillsammans.

Claes Andersson BV/LEDN har vid flertalet tillfällen konsulterats.

5 Inhämtande av synpunkter

Under hösten sammanställde projektet en delrapport (se bilaga 2) som diskuterades med projektets referensgrupper. Det skedde på höstmötet 2002 för programrådet för boende, byggande och bebyggelse samt på E-gruppens möte den 18 oktober 2002. Förhoppningen var att få vägledning inför det fortsatta projektarbetet och få hjälp att besvara dessa två frågor:

- Är syftet för undersökningen fortfarande aktuellt eller bör det förändras?
- Är tabellplanen fortfarande aktuell eller bör den förändras?

Våra tankar presenterades under mötet med programrådet, men tyvärr medgav inte mötestiden någon längre diskussion av dessa frågor. Men det kan bli aktuellt att ta upp frågorna igen. Någon av programrådets ledamöter framförde dock under mötet önskemål om att undersökningen kompletteras med uppgifter om exempelvis värdeår. Ett annat önskemål rörde redovisning på regional nivå och förslaget att samordna undersökningen med Bostads- och hyresundersökningen (BHU) framfördes.

Från SABO har frågan om begreppet allmännyttan tagits upp, bland annat med anledning av den lag om allmännyttiga bostadsföretag som började gälla 1 april 2002. Deras önskemål är att begreppet tydliggörs i den officiella statistiken.

I sammanhanget kan nämnas att en idéskrift innehållande ledamöternas statistikbehov kommer att sammanställas. Tanken är att utgångspunkten inte ska vara de i dagsläget färdiga produkterna utan ledamöterna har uppmanats att tänka fritt. Denna idéskrift kan eventuellt användas i den framtida utvecklingen av produkten.

En synpunkt på E-gruppens möte var att det är viktigast att redovisa lägenhetsbeståndets struktur och som en del av detta ska andelen outhyrda lägenheter redovisas. För att bättre kunna beskriva beståndets struktur bör möjligheten att samutnyttja BHU, IKU, Outhyrda m.fl. undersökningar inom området utredas.

Sammanfattningsvis kan konstateras att undersökningens syfte fortfarande är aktuellt, men E-gruppen tycker möjligen att tyngdpunkten ska flyttas till att belysa lägenhetsbeståndets struktur. Tabellplanen däremot kan eventuellt justeras. Det som efterfrågas är bland annat redovisning efter värdeår och en mer förfinad regional redovisning. De inhämtade synpunkterna bidrog till planeringen inför det fortsatta projektarbetet.

6 Resultat

Översynsarbetet skulle leda fram till att undersökningens tillförlitlighet ökade. Projektgruppen valde att i huvudsak koncentrera sig på fyra områden för att åstadkomma förbättrad tillförlitlighet. Var och en av dem presenteras nedan:

6.1 Blankett och missiv

Två olika blanketter används i undersökningen, en till de privata ägarna och en annan till de kommunägda bostadsföretagen. Båda blanketterna sågs över och utgångspunkten var att samma uppgifter som tidigare skulle samlas in.

Några i projektgruppen har sedan tidigare undersökningar erfarenhet om vad som brukar vara svårt för uppgiftslämnarna att förstå och lämna uppgifter om. Denna erfarenhet och en genomgång av ett antal felaktigt lämnade blanketter användes som utgångspunkt för skapandet av de nya blanketterna.

De typer av fel som den nya blanketten skulle försöka åtgärda var bland annat att få uppgiftslämnarna att i större utsträckning än tidigare ange antal lägenheter av en viss typ i stället för att bara sätta ett kryss. Ett annat fel som många uppgiftslämnare tidigare gjorde var att ange samma antal lediga lägenheter som antalet outhyrda pga annan orsak. Den nya blanketten skulle också försöka minska omfattningen på detta fel.

De nya blanketterna och missiven togs fram i nära samarbete med mättekniska laboratoriet.

6.2 Tabellplan för SM

De uppgifter som undersökningen samlar in redovisas efter följande variabler: nybyggnadsår, lägenhetstyp, ägarkategori och region. Redovisningen görs i Statistiska Meddelanden (SM). För kommunägda bostadsföretag sker dessutom en läns- och kommunvis redovisning.

Inga nya redovisningsvariabler har tillkommit utan justeringen av tabellplanen har bara varit marginell. Det som justerats är indelningen av nybyggnadsår som fram till och med år 2002 bestod av åtta grupper:

- -1940
- 1941-1965
- 1966-1970
- 1971-1975
- 1976-1980
- 1981-1985
- 1986-1990
- 1991-

Men som från och med år 2003 redovisas i följande grupper:

- -1940
- 1941-1965
- 1966-1975
- 1976-1985
- 1986-1995
- 1996-

Med den nya indelningen har vi försökt att få ett lämpligt antal intervall med hänsyn till nuvarande urvalsstorlek och allokering. Vi har även försökt att göra den nya redovisningen så relevant som möjligt. Vi samlar tex. merparten av de lägenheter som framställdes under miljonprogrammet (1964-1975) i en grupp. Projektet har tittat på hur övriga undersökningar inom BO-programmet redovisar sina uppgifter, men ingen samordning kom till stånd.

Redovisningen av anledningen till att bostadslägenheterna är outhyrda har tagits bort för de privatägda. Numera redovisas enbart totalt antal outhyrda bostadslägenheter och antal till uthyrning lediga bostadslägenheter. Att redovisningen tagits bort beror på att osäkerheten i skattningarna är för stor. Redovisningen för de kommunägda bostadslägenheterna är dock kvar.

Projektets båda referensgrupper efterfrågar en mer förfinad regional redovisningsnivå. Vi har i projektgruppen diskuterat detta, men inte kommit fram till någon lösning inför 2003 års undersökning.

Även redovisning efter värdeår har efterfrågats av referensgrupperna. Uppgift om värdeår har därför lagts till på undersökningens register, men redovisas inte i Statistiska Meddelanden.

Enligt den nya lagen om allmännyttiga bostadsföretag kan begreppet allmännytta även omfatta bostadsföretag utanför den kommunägda sfären. När 2003 års undersökning gjordes fanns det dock inga allmännyttiga bostadsföretag som inte var kommunägda. Vi är medvetna om att läget kan förändras framöver och kommer att när det blir aktuellt ta hänsyn till detta i redovisningen.

Till och med år 2002 har undersökningen redovisat 68%-iga konfidensintervall för vissa variabler. Anledningen till detta är inte känd för projektgruppen. Det vanligaste i den officiella statistiken är att redovisa 95%-iga konfidensintervall, d.v.s. konfidensintervall som i det närmaste är dubbelt så stora. För att redovisningen ska följa praxis kommer 95%-iga konfidensintervall att införas. Dessutom kommer konfidensintervall att redovisas för samtliga variabler som bygger på urvalsundersökningen.

6.3 Urval och estimation

Inför 2003 års undersökning skulle det gamla urvalet bytas ut mot ett nytt, detta bestämdes tidigt under projektet. Hur detta gick till beskrivs kortfattat nedan (för en mer utförlig beskrivning se bilaga 3):

6.3.1 Population och objekt

Ett av projektets första uppgifter var att tydligt avgränsa målpopulationen. Avgränsningen blev som följer:

Målpopulationen för undersökningen utgörs av bostadslägenheter med hyresrätt i flerbostadshus som upplåts på öppna marknaden.

Det var också viktigt att beskriva vad som avses med flerbostadshus och öppna marknaden.

Med flerbostadshus avses hus med minst tre bostadslägenheter. Med öppna marknaden avses att det ska vara möjligt för gemene man att hyra lägenheten. Det vill säga, det ska inte finnas några restriktioner på vilka som får hyra lägenheten. Exempel på bostäder som inte upplåts på öppna marknaden är specialbostäder, s k kategoriboende såsom pensionärs-, service-, personal- och studentbostäder. Möblerade och subventionerade lägenheter tillhör inte heller populationen.

Projektet förde en diskussion om vad som skulle vara urvalsobjekt för de privatägda flerbostadshusen. Till slut bestämdes dock att taxeringsenhet även fortsättningsvis ska användas som urvalsobjekt. Trots vissa svårigheter för uppgiftslämnarna, är projektets bedömning att andra typer av urvalsobjekt skulle vara svårare för uppgiftslämnarna att identifiera. För kommunägda fastigheter används bostadsföretag som undersökningsobjekt.

Med detta som utgångspunkt skapades den nya urvalsramen.

6.3.2 Urval

Urvalsramen för privatägda flerbostadshus konstruerades utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister (FTR) 2002 som innehåller nybyggnation tom 31/12 2001. Rampopulationen består av 50 967 taxeringsenheter för de privatägda flerbostadshusen.

Enbart taxeringsenheter med typkoderna "Hyreshusenheter med huvudsakligen bostäder" (kod 320) och "Hyreshusenheter med bostäder och lokaler" (kod 321) ingår i ramen. Typ av ägarkategori och juridisk ägandeform har också avgränsat ramen. De ägarkategorier som ingår är "fysisk person", "dödsbo", "svenskt AB" och "övriga" vilket anses motsvara privata fastighetsägare. Av de totalt 16 former av juridiskt ägande för de utvalda typkoderna och ägarkategorierna ingår 10 i ramen. Att övriga uteslutits beror på att de till största delen inte tillhör målpopulationen. Rampopulationen innehåller uppskattningsvis upp till 98 procent av den totala bostadsytan inom de aktuella ägarkategorierna.

Att just dessa typkoder, former av juridiskt ägande och ägarkategorier skulle ingå i ramen bestämdes efter att projektet försökt tagit reda på hur urvalsramen konstruerats tidigare och hur andra undersökningar har gjort (tex IKU). Projektet har också bearbetat uppgifter från FTR och tagit fram frekvenstabeller för de olika typkoderna, former av juridiskt ägande och ägarkategorierna för att på så sätt få underlag för vad som skulle ingå i ramen.

Taxeringsenheter med en total bostadsyta mindre än 100 kvm uteslöts ur ramen för de privatägda flerbostadshusen. Beslutet bygger på bearbetningar av tidigare undersökningar som påvisar en genomsnittlig bostadsyta på 65 kvm per lägenhet, vilket skulle betyda att antalet lägenheter bör vara färre än tre i dessa taxeringsenheter. Det kan dock vara så att ett fåtal flerbostadshus felaktigt uteslutits ur ramen, men den risken bedöms som liten.

Urvalsmetoden är även fortsättningsvis stratifierat urval med obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata. Stratifiering har däremot skett efter tre nya variabler: nybyggnadsår, region och bostadsyta. Tidigare stratifierades urvalet efter ägarkategori, totalyta samt värdeår för taxeringsenheten. Det nya urvalet består av 4 399 taxeringsenheter.

6.3.3 Estimator

Projektgruppen har inte kunnat finna någon formel för den tidigare estimatoren. Men vi vet att man justerade StoraN, dvs antalet i rampopulationen, genom att subtrahera den i undersökningen identifierade övertäckningen. Denna justering leder till att ett för litet värde av StoraN används i variansestimationen, vilket får till följd att variansen underskattats. Justeringen av StoraN bygger på antaganden om att alla objekt i övertäckningen svarar.

Den nya estimatoren för urvalsdelen för att beräkna punktskattningar och variansskattningar för totaler ser ut på följande sätt:

$$\hat{t}_d = \sum_{h=1}^H \frac{N_h}{m'_h} \sum_{k=1}^{m'_h} y_{dk}$$

$$\hat{V}(\hat{t}_d) = \sum_{h=1}^H \frac{N_h^2}{m'_h - 1} \left(\frac{1}{m'_h} - \frac{1}{N_h} \right) \left(\sum_{k=1}^{m'_h} y_{dk}^2 - \frac{\left(\sum_{k=1}^{m'_h} y_{dk} \right)^2}{m'_h} \right)$$

\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 .

Estimatorerna ovan bygger på antagandet om att objekten i bortfallet antar samma fördelning på undersökningsvariablerna som de svarade inom respektive stratum. Dessutom antas att övertäckningsobjekten har samma svarssannolikhet som objekten som tillhör målpopulationen.

6.4 Förbättrad dokumentation

För att kunna utvärdera tidigare tillvägagångssätt i undersökningen försökte projektet inledningsvis att ta reda på hur undersökningen genomförts tidigare, vilken urvalsram som använts och hur den avgränsats, hur estimatorerna sett ut, hur målpopulationen avgränsats osv. Mycket av den information som efterfrågades hittades aldrig. Kanske finns den inte nedskrivet, och om den finns det, så finns den i alla fall inte samlad.

För att undvika liknande situationer i framtiden blev en viktig uppgift för projektgruppen att dokumentera arbetet. Detta har skett genom denna rapport, men även genom förbättrad information i Beskrivning av statistiken.

7 Har tillförlitligheten ökat?

Har nu dessa åtgärder ökat tillförlitligheten i undersökningen? Av MIS 2001:1 (Kvalitets MIS:et) framgår att kvalitetskomponenten tillförlitlighet består av

Tillförlitlighet totalt
 Osäkerhetskällor
 Urval
 Ramtäckning
 Mätning
 Svarsbortfall
 Bearbetning
 Modellantaganden
 Redovisning av osäkerhetsmått

Många av dessa delkomponenter har berörts av projektet, men för några av dem är det svårt att påvisa hur förändringarna påverkat undersökningen. Undersökningens urvalsdelen har berörts av förändringar i samtliga delkomponenter, medan den totalundersökta delen av outhyrda enbart påverkats av förändringar i delkomponenten mätning.

Någon kraftig minskning av de skattade varianserna går inte att utläsa i 2003 års undersökning, utan dessa befinner sig på ungefär samma nivå som tidigare. Men eftersom variansskattningarna tidigare var underskattade kan det ändå röra sig om en förbättring.

Ramtäckningen har blivit bättre. En grov uppskattning är att undertäckningen tidigare uppgick till minst 30 000 lägenheter. I och med det nya urvalet fångades dessa lägenheter in. Detta syns bland annat genom att punktskattningen för antalet lägenheter år 2003 ligger ungefär 60 000 lägenheter över skattningen för 2002.

Blanketten har omarbetats och genomgått en mätteknisk granskning. Hur detta påverkat tillförlitligheten är svårt att säkert säga. Förutom ny blankettutformning är ju också urvalet nydraget. Därmed är det många uppgiftslämnare som möter undersökningen för första gången. Det är därför svårt att jämföra mätfelens omfattning denna gång med tidigare undersökningar där uppgiftslämnarna bättre kände till undersökningen och vad som efterfrågades. Vår uppfattning är att mätningen åtminstone inte har blivit sämre än tidigare.

Svarsbortfallet har ökat, från 11,5 procent till 13,6 för de privatägda fastigheterna (ovägda bortfallsmått). Det betyder en ökning med drygt två procentenheter. Någon analys av bortfallets ökning har ej genomförts.

När det gäller bearbetning, så har mer kontroller genomförts nu jämfört med tidigare. Bland annat så har kontroller gjorts för att se om bostadsytan per lägenhet och andelen outhyrda lägenheter är rimlig för respektive urvalsobjekt.

Projektgruppen har utformat nya modellantaganden. Vår bedömning är att dessa stämmer mer överens med verkligheten än de tidigare antagandena. Samtliga antaganden är nedskrivna i Beskrivning av statistiken, vilket underlättar för användarna att bedöma statistikens rimlighet. Vilket måste ses som positivt.

Numera redovisas 95%-iga konfidensintervall i stället för 68%-iga. Genom att redovisningen därmed följer den praxis som gäller officiell statistik bör risken för misstolkning av intervallens konfidensgrad minska. Dessutom är den nya redovisningen mer fullständig då konfidensintervall redovisas även för antal och andel outhyrda bostadslägenheter.

Projektets arbete bör ha förbättrat statistikens totala tillförlitlighet trots att de skattade varianserna är oförändrade och att bortfallsandelen ökat. Ramtäckningen har blivit betydligt bättre. Produkten är numera kvalitetssäkrad på ett annat sätt än den var tidigare. Dokumentation för viktiga produktionsmoment finns numera samlad, vilket underlättar för användare att värdera produkten utifrån deras behov.

8 Idéer inför framtiden

8.1 Lägenhetsbeståndets struktur

Ett av syftena med undersökningen är att belysa lägenhetsbeståndets struktur. Med lägenheter avses här bostadslägenheter i flerbostadshus. I dagsläget ges dock inte någon heltäckande statistik av lägenhetsbeståndet och dess nyttjande. Att i undersökningen inkludera andra typer av lägenheter som i dagsläget inte ingår, exempelvis kategoribostäder och bostadsrättslägenheter skulle ge en mer heltäckande bild av lägenhetsbeståndets struktur. Beståndet skulle också kunna redovisas efter till exempel upplåtelseform.

Denna utveckling av undersökningen skulle kunna diskuteras ytterligare med användare för att undersöka intresset för en sådan utvidgning.

8.2 Samordning med annan statistik inom BO-programmet

Under projektarbetet uppmärksammades att BO-programmets olika undersökningar om lägenheter bara är svagt samordnade. Man skulle kunna utreda om insamlingar, redovisningar, avgränsning av målpopulation m.m. kan samordnas ytterligare.

Ett sådant arbete är nu planerat och finns beskrivet i BV-avdelningens utvecklingsplan (projekt 8.2.15).

8.3 Regionalredovisning

Under projektets gång har tankar på att redovisa statistiken på en mer förfinad regional nivå väckts. Hur detta ska gå till bör utredas vidare. En idé skulle kunna vara att genom den totalundersökta delen se vilka kommuner som har stor andel outhyrda och koncentrera urvalsdelen på dessa

kommuner. Då skulle en redovisning på kommunnivå kunna redovisas både för privatägda och kommunalägda flerbostadshus för några kommuner. Om denna statistik är av större intresse för användarna måste klarläggas.

I dagsläget måste det till enorma skillnader i andelen outhyrda lägenheter för att undersökningen ska kunna uppmäta dem. Det beror dels på att det är en ovanlig egenskap som undersökningen försöker mäta och dels på det begränsade urvalet. Kanske skulle dagens undersökning kunna genomföras vartannat år och i en mer kommuninriktad variant och vartannat år på samma sätt som i dag.

Diskussionen med användarna om vad som är intressant att redovisa bör fortsätta.

Projektbeställning: Översyn av Outhyrda lägenheter - beskrivning av innehåll, tidsplan mm

Syfte:

Huvudsyftet med översynen är att öka undersökningens tillförlitlighet. Särskilt gäller detta skattningarna av antalet bostadslägenheter med privata ägare samt därav antalet outhyrda/lediga lägenheter.

I samband därmed bör undersökningen översiktligt ses över i sin helhet vad gäller innehåll, redovisning och metod/teknik. Meningen är dock inte att några stora förändringar skall genomföras inom de närmaste åren – detta med tanke på att vi (sannolikt) om några år har tillgång till ett lägenhetsregister och därmed helt nya förutsättningar.

Projektgrupp:

Kerstin Fredriksson, Lars Lindam-Olsson, Lis Berling-Agståhl, Margareta Eriksson, Cecilia Vass.

Projektledare:

Margareta Eriksson

Extern referensgrupp:

Programrådet för boende, byggande och bebyggelse

Intern referensgrupp / interna referenspersoner:

Utvecklingsgruppen för ekonomisk välfärdsstatistik

Robert Ståhl (IKU)

Tidsplan:

Översynen skall påbörjas i februari 2002 och avslutas under hösten år 2002. Föreslagna förändringar bör genomföras fr.o.m. marsundersökningen 2003.

Produktnummer:

16 18 00-8

Delrapport:

Översyn av outhyrda lägenheter

Ett projektarbete vid BV/BO

Sammanfattning

Två gånger per år undersöks antalet bostadslägenheter och därav antalet outhyrda lägenheter. De privatägda flerbostadshusen undersöks genom en urvalsundersökning och de kommunägda bostadsföretagen genom totalundersökning. Ett nytt urval för privatägda flerbostadshus drogs senast inför 1997 års undersökning. Att samma urval används fortfarande har lett till att både övertäckningen och undertäckningen i undersökningen har ackumulerats. För att förbättra undersökningens tillförlitlighet genomförs nu en översyn.

Inom översynen har ett antal frågor väckts som vi i projektgruppen behöver hjälp med att besvara. Dessa är:

- Är syftet för undersökningen fortfarande aktuellt eller bör det förändras?
- Är tabellplanen fortfarande aktuell eller bör den förändras?

Inledning

Statistikprodukten Outhyrda lägenheter (Outhyrda) har till syfte att ge statistisk information om rikets hyreslägenheter och då särskilt om de outhyrda lägenheterna. Undersökningen genomförs två gånger per år, dels undersöks läget per den 1 mars för både privatägda flerbostadshus (privata) och kommunägda bostadsföretag (allmännyttan) och dels den 1 september för enbart kommunägda bostadsföretag. De kommunägda bostadsföretagen totalundersöks medan de privata undersöks genom urvalsundersökning. Resultaten från undersökningarna redovisas i statistiska meddelanden (SM) serie BO 34 och BO 35.

Outhyrda har fram till och med 2000 ingått som en del av statistikprodukten Intäkts- och kostnadsundersökningen (IKU). Inför 1997 års undersökning drogs ett nytt urval för både IKU och Outhyrda. Då IKU:s mätningar avser ett år bakåt i tiden och Outhyrda innevarande år gjordes ett tilläggsurval för Outhyrda för att få med de senast byggda hyreshusenheterna. Tilläggsurvalet utgjordes av nyproduktion under 1996. Ytterligare ett tilläggsurval har gjorts för Outhyrda till marsundersökningen 2001. Det omfattade nyproduktion 1997-1999. Sedan dess har inga tilläggsurval gjorts.

Övertäckningen i urvalet har successivt ökat, bland annat beroende på ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Samtidigt har undertäckningen ökat i och med att inga tilläggsurval gjorts varken för nyproduktion efter 1999 eller för överlåtelser av flerbostadshus från kommunägda bostadsföretag till privata ägare. Det föreligger därför behov av en översyn av undersökningen, framförallt urvalsdelen. Översynens övergripande mål är att öka undersökningens tillförlitlighet.

Nuvarande undersökning

I nuvarande undersökning definieras populationen som bostadslägenheter i kommunala bostadsföretag och i flerbostadshus ägda av privata (företag eller personer).

Urvalsramen för privata har skapats utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister (FTR). FTR består av taxeringsenheter som i denna undersökning också är urvalsobjekt. Enbart taxeringsenheter med hyreshusenheter ingår i ramen, hyreshusenheterna begränsas också av att det ska vara hyreshusenheter med beteckningen ”huvudsakligen bostäder” (320) eller ”hyreshusenheter med bostäder och lokaler” (321).

När nytt urval drogs inför 1997 års undersökning fanns cirka 51 000 taxeringsenheter i urvalsramen.

Urvalet är draget som stratifierat obundet slumpmässigt urval (STOSU). Stratifieringen är gjord efter ägarkategori, totalyta samt värdeår för taxeringsenheten. Ägarkategorierna är bostadsrättsföreningar respektive

privata. För Outhyrda ingår dock inga bostadsrättsföreningar, utan denna stratifiering är anpassad till IKU. För att få fram totalyta för taxeringsenheten har totalytan, dvs lokal- och bostadsytan, för samtliga byggnader på taxeringsenheten summerats. Värdeår för taxeringsenheten har imputerats med värdeår för den till ytan största byggnaden på taxeringsenheten. Totalt innefattar urvalet 50 strata, inklusive tilläggsurvalen som bildar egna strata.

Redovisningen sker efter färdigställandeår, ägarkategori (annan indelning än den vid stratifieringen), region och lägenhetstyp. För allmännyttan redovisas uppgifter även per kommun.

Frågeställningar

Undersökningens syfte

Statistikprodukten Outhyrda lägenheters huvudsyfte är att belysa antalet outhyrda lägenheter som är lediga till uthyrning. Statistiken ska också belysa antalet övriga outhyrda lägenheter (och anledning till att de är outhyrda) samt belysa lägenhetsbeståndets struktur.

Huvudsyftet för produkten är, som framgår ovan, att belysa antalet outhyrda lägenheter som är lediga till uthyrning. Detta syfte ställer relativt höga krav på undersökningen. Syftet är också att belysa lägenhetsbeståndets struktur, vilket med denna skrivning låter som om det är mindre viktigt. Vi i projektgruppen tycker att lägenhetsbeståndets struktur borde ges större vikt i undersökningen.

I dag redovisas antalet outhyrda lägenheter, men när vi i projektet tagit fram variansskattningar för dessa redovisningar har det visat sig att siffrorna inte håller för delar av den aktuella redovisningen. Slutsatsen från projektets sida är att med nuvarande urvalsmetod kan inte dessa siffror fortsätta att publiceras utan måste redovisas på annat sätt.

Lägenhetsbeståndets struktur belyses i dag genom att beståndet redovisas efter olika färdigställandeår, olika lägenhetstyper och för olika regioner. Att detta är att redovisa strukturen är nog alla överens om, men redovisningen har en viktig begränsning, nämligen att den bara visar strukturen för *hyreslägenheter*. I dagsläget ges ingen heltäckande bild av lägenhetsbeståndet. Att även inkludera andra typer av lägenheter i undersökningen, t ex bostadsrätter och kategoribostäder, skulle ge en mer heltäckande bild av lägenhetsbeståndet. Beståndet skulle också kunna redovisas efter till exempel upplåtelseform. Man skulle också kunna redovisa förändringar övertiden i t ex fördelningar mellan olika upplåtelseformer.

I dag saknas officiell statistik om lägenhetsbeståndets struktur. Vi i projektgruppen undrar om inte syftet att belysa lägenhetsbeståndets struktur borde bli Outhyrdas huvudsyfte, tillsammans med redovisning av antalet outhyrda lägenheter. Detta skulle öka undersökningens användbarhet.

Frågan är således om syftet med undersökningen fortfarande är relevant eller om det bör ske någon förändring av syftet.

Tabellplan

Den redovisning som finns i dag följer stratifieringen dåligt. Bland annat så redovisas färdigställandeår, medan stratifieringen sker efter värdeår. Någon annan koppling mellan stratifieringsvariablerna och redovisningsvariablerna finns inte. En stratifiering som följer redovisningen dåligt leder ofta till en sämre precision i just de skattningarna, än en stratifiering som följer viktiga redovisningsvariabler väl.

När det gäller redovisningsvariabeln region, så består den i dag av fyra olika indelningar:

Stor Stockholm,
Stor Göteborg,
Kommuner med mer än 75000 invånare och
Övriga kommuner.

Vi i projektgruppen undrar om inte uppgifter om t ex outhyrda lägenheter skulle bli mer intressanta på en lokal nivå, eller om de i alla fall skulle kunna redovisas på en mer sammanhållen geografisk nivå. I dag redovisas kommuner över hela landet i samma grupp.

Det är dock viktigt att tänka på att undersökningen kan klara av den föreslagna redovisningsnivån. Redan i dag vet vi att vissa undersökningsvariabler inte håller för den aktuella redovisningen. För att kunna redovisa lokala uppgifter med god precision, och med bibehållen budget, skulle man eventuellt kunna välja att under olika undersökningsår, studera olika delar av landet.

Projektgruppen undrar om det i dag saknas några redovisningsgrupper som skulle kunna vara av intresse. Likaså undrar vi om det finns några undersökningsvariabler som saknas.

Det fortsatta arbetet

Hittills har mycket av tiden i projektet gått åt till att dokumentera hur undersökningen genomförs. Nu har vi dock kommit till ett läge där vi står inför ett vägval. Innan vi jobbar vidare behöver vi få råd från projektets referensgrupper, däribland programrådet för Boende, byggande och bebyggelse, på ett par punkter. Frågan är om syftet och tabellplanen för undersökningen behöver omprövas. Vi ger i och med detta programrådet möjlighet att lämna sina synpunkter till oss.

Projektgruppens fortsatta arbete efter att förutsättningarna klartgjorts består i att göra en ny urvalsplan, se över blanketten och tabellerna. Vi räknar med att kunna genomföra sådana förändringar som inte påverkar kostnaderna för undersökningen till 2003 års undersökning.

Mer information om undersökningen finns på SCB:s webbplats
<http://www.scb.se/statistik/bo0303/bo0303.asp>.

Urvalsbeskrivning:

Dokumentation av urval till Outhyrda lägenheter 2003

(Omfattar enbart privatägda bostadslägenheter)

Inledning

Statistikprodukten Outhyrda lägenheter (Outhyrda) har till syfte att ge statistisk information om rikets hyreslägenheter och då särskilt om de outhyrda lägenheterna. Undersökningen genomförs två gånger per år, dels undersöks läget per den 1 mars för både privatägda flerbostadshus (privata) och kommunägda bostadsföretag (allmännyttan) och dels den 1 september för enbart kommunägda bostadsföretag. De kommunägda bostadsföretagen totalundersöks medan de privata undersöks genom urvalsundersökning. Resultaten från undersökningarna redovisas i statistiska meddelanden (SM) serie BO 34 och BO 35. Från och med 2003 kommer undersökningen enbart att genomföras en gång per år, på våren.

Outhyrda har fram till och med 2000 ingått som en del av statistikprodukten Intäkts- och kostnadsundersökningen (IKU). Inför 1997 års undersökning drogs ett nytt urval för både IKU och Outhyrda. Därefter har tilläggsurval för nyproduktion gjorts två gånger, dels för nyproduktion under 1996. Och dels för nyproduktion 1997-1999. Det senaste tilläggsurvalet, med nyproduktion under tre år, gjordes inför marsundersökningen 2001. Sedan dess har inga tilläggsurval gjorts.

Övertäckningen i urvalet har successivt ökat, bland annat beroende på ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Samtidigt har undertäckningen ökat i och med att inga tilläggsurval gjorts varken för nyproduktion efter 1999 eller för överlåtelse av flerbostadshus från kommunägda bostadsföretag till privata ägare. Det föreligger därför behov av en översyn av undersökningen, framförallt urvalsdelen. Översynens övergripande mål är att öka undersökningens tillförlitlighet. En del i översynen är att dra ett nytt urval, i denna rapport beskrivs hur detta gått till.

Mer information om undersökningen finns på SCB:s webbplats <http://www.scb.se/statistik/bo0303/bo0303.asp>.

Statistikens innehåll

Syfte med undersökningen

Outhyrdas huvudsyfte är att belysa antalet outhyrda lägenheter som är lediga till uthyrning. Statistiken ska också belysa antalet övriga outhyrda lägenheter (och anledning till att de är outhyrda) samt även lägenhetsbeståndets struktur.

Objekt och population

Målpopulationen utgörs av bostadslägenheter med hyresrätt i flerbostadshus som upplåts på öppna marknaden. Med flerbostadshus avses hus med minst tre bostadslägenheter. Med öppna marknaden avses att det ska vara möjligt för gemene man att hyra lägenheten. Det vill säga, det ska inte finnas några restriktioner på vilka som får hyra lägenheten. Exempel på bostäder som inte upplåts på öppna marknaden är specialbostäder, s k kategoriboende såsom pensionärs-, service-, personal-, och studentbostäder. Möblerade och subventionerade lägenheter tillhör inte heller populationen.

Undersökningsobjekt är taxeringsenhet för privatägda fastigheter.

I urvalsramen för privatägda fastigheter ingår nybyggnation t.o.m. 31 december 2001.

Variabler

Nedan listas aktuella undersökningsvariabler.

- Antalet bostadslägenheter.
- Antalet outhyrda bostadslägenheter
- Orsak till att bostadslägenheten är outhyrd
 - lediga till uthyrning
 - under reparation eller ombyggnad
 - utrymda p.g.a. förestående rivning
 - annan orsak
- Antalet bostadslägenheter lediga till uthyrning

Bostadslägenhet är en bostad som är avsedd för ett enskilt hushåll och som ur byggnadsteknisk synpunkt är avskild från andra bostäder. S k lokallägenheter, dvs lägenheter som inte är avsedda för bostadsändamål, omfattas inte av undersökningen.

Statistiska mått

Statistiska mått är antal och andel. Statistikens urvalsosäkerhet beräknas med hjälp av skattade medelfel och presenteras som 95 procentiga konfidensintervall.

Redovisningsgrupper

Redovisningen sker efter nybyggnadsår (färdigställandear) med följande indelning till och med 2002

- -1940
- 1941-1965
- 1966-1970
- 1971-1975
- 1976-1980
- 1981-1985
- 1986-1990
- 1991-

och med följande indelning från 2003

- -1940
- 1941-1965
- 1966-1975
- 1976-1985
- 1986-1995
- 1996-

Dessutom sker redovisningen efter region med följande indelning

- Region A (Stor-Stockholm)
- Region B (Stor-Göteborg)
- Region C (Kommuner, som ej ingår i någon av ovanstående grupper, med mer än 75 000 invånare)
- Region D (Övriga kommuner, som ej ingår i någon av ovanstående grupper)

Referenstid

Undersökningen av privatägda fastigheter avser förhållandet den 1 mars respektive år.

Det nya urvalet

Rampopulation

För att kunna genomföra undersökningen behövs en rampopulation som möjliggör avgränsning, identifiering och koppling till objekten i målpopulationen. I dagsläget saknar SCB ett sådant register över bostadslägenheter med hyresrätt i flerbostadshus som upplåts på öppna marknaden.

Som rampopulation har i stället fastighetstaxeringsregistret (FTR) använts. De centrala objekten i FTR är taxeringsenhet och värderingsenhet. I Outhyrda utgör taxeringsenhet urvalsobjekt. Nedan beskrivs i detalj hur rampopulationen till Outhyrda 2003 skapats:

Ramen har skapats utifrån FTR02. FTR02 innehåller taxeringsuppgifter från den 31/12 2001.

Vid skapandet av ramen har alla värderingsenheter från SQL-tabellen ByggHyres (q059, fastpak02) med följande egenskaper tagits ut:

TYPKOD in ('320' '321')
JURFORMGRP in (4 5 6 9)
JURFORM in (0 31 41 42 49 51 61 91 92 93).

Totalt blev det 56719 värderingsenheter med den ovan angivna avgränsningen. Från dessa värderingsenheter har total bostadsyta på taxeringsenheten skapats utifrån variabeln YTABOSTH, dessutom har total lokalyta skapats utifrån variabeln YTALOKALH. Taxeringsenheterna avgränsas med variablerna SKMR och IDTAXENHET (Alternativt LAN, KOMMUN, FORSAMLING, IDTAXENHET).

Utifrån detta har en post per taxeringsenhet tagits fram. Totalt blev det 52910 taxeringsenheter. Av dessa har 52395 taxeringsenheter en bostadsyta som är större än 0 kvm, och 50967 taxeringsenheter har en bostadsyta större än 100 kvm. Det är dessa 50967 taxeringsenheter som utgör rampopulationen.

Ramtäckning

Taxeringsenheter med en annan typkod än 320 och 321 har uteslutits ur ramen. Nedan redovisas bostadsyta per typkod, för de ovan angivna juridiska ägarformerna och ägarkategorierna:

Tabell 1

Typkod	Antal värderingsenheter	Total bostadsyta (kvm) ¹⁾	Andel bostadsyta av total bostadsyta för redovisade värderingsenheter	Uppskattat antal lägenheter ²⁾
300	1	192	0,0	3
310	5	0	0,0	0
311	22	11626	0,0	179
313	5	280	0,0	4
320	37985	37086006	69,5	570554
321	18734	15197021	28,5	233800
322	3622	70500	0,1	1085
323	1828	0	0,0	0
324	470	0	0,0	0
325	23353	976771	1,8	15027
326	2451	411	0,0	6
Totalt	88476	53342807	100,0	820659

1) Här ingår även taxeringsenheter med en bostadsyta mindre än 100 kvm

2) Uppskattat antal lägenheter har beräknats som total bostadsyta/65 kvm.
(Skuggade rader ingår i rampopulationen)

Av tabell 1 framgår att den typkod med störst bostadsyta som inte ingår i ramen är 325, ”Hyreshus, huvudsakligen lokaler”. Att de uteslutits beror på att många troligtvis innehåller färre än tre lägenheter och därför skulle bli klassade som övertäckning.

För de utvalda typkoderna (320, 321) och ägarkategorierna (4, 5, 6 och 9) redovisas fördelningen på ägarform i tabell 2 nedan:

Tabell 2

Juridiskform	Antal värderingsenheter	Total bostadsyta (kvm) ¹⁾	Andel bostadsyta av total bostadsyta för redovisade värderingsenheter	Uppskattat antal lägenheter ²⁾
0	27134	15224713	28,2	234226
2	188	128740	0,2	1981
31	4726	6391077	11,8	98324
41	24	9717	0,0	149
42	201	694443	1,3	10684
49	20523	26636869	49,3	409798
51	681	1254409	2,3	19299
61	400	403780	0,7	6212
62	3	465	0,0	7
71	14	23499	0,0	362
72	531	1340494	2,5	20623
91	957	903521	1,7	13900
92	272	749584	1,4	11532
93	54	14914	0,0	229
94	105	232000	0,4	3569
96	19	29075	0,1	447
Totalt		54037300	100,0	831343

1) Här ingår även taxeringsenheter med en bostadsyta mindre än 100 kvm

2) Uppskattat antal lägenheter har beräknats som total bostadsyta/65 kvm.
(Skuggade rader ingår i rampopulationen)

Störst bostadsyta av de ägarformer som inte ingår i rampopulationen har ägarform 72, ”Övriga stiftelser och fonder, inkl pensionsstiftelser och personalstiftelser”. Anledningen till att de uteslutits är att dessa fastigheter till största delen omfattar kategoribostäder och tillhör därmed inte målpopulationen.

Referenstiden för undersökningen är den 1 mars respektive år medan rampopulationen speglar förhållanden den 1/1 ett år tidigare. Det betyder att rampopulationen inte innehåller taxeringsenheter som tillkommit det senaste året.

Eftersom målpopulationen består av flerbostadshus, som definieras som hus med minst 3 bostadslägenheter, har taxeringsenheter med en total bostadsyta som är mindre än 100 kvm (i genomsnitt är bostadsytan per lägenhet 65 kvm, estimat utifrån tidigare undersökningar av Outhyrda) uteslutits. Det kan dock vara så att ett fåtal flerbostadshus felaktigt uteslutits ur ramen, men den risken bedöms som liten.

I ramen fanns 106 taxeringsenheter med aktuell typkod, jurform och jurformgrp som saknade både lokal och bostadsyta. Dessa har troligen felaktiga uppgifter i FTR. Dessa uteslöts ur ramen.

Definitionsproblem

Då olika värderingsenheter på en och samma taxeringsenhet kan ha olika nybyggnadsår (ARBYGG) har nybyggnadsåret för den värderingsenhet med den största ytan valts. Om fler värderingsenheter har lika stor yta har det äldsta nybyggnadsåret valts att representera taxeringsenheten.

Definitionen av flerbostadshus är att det minst ska finnas tre bostadslägenheter i huset. Eftersom Outhyrda mäter antal bostadslägenheter per taxeringsenhet kan det förekomma bostadslägenheter som finns i hus med färre än tre bostadslägenheter. Taxeringsenheter med färre än tre bostadslägenheter räknas som övertäckning.

Alternativa definitioner av flerbostadshus

På SCB:s hemsida finns följande definitioner av flerbostadshus:

”**Flerbostadshus** är den sammanfattande benämningen på bostadshus med tre eller flera bostadslägenheter, samt lokalhus med minst en bostadslägenhet.”

Från BO 21 SM 0101 Ombyggnad och rivning av flerbostadshus 2000

”Undersökningen bygger på ett urval. Urvalsramen utgörs av taxeringsenheter i fastighetstaxeringsregistret med typkoder 320, 321 (hyreshus med bostäder). Dessa enheter kallar vi med en gemensam beteckning för **flerbostadshus**.”

Från EN 16 SM 0102 Energistatistik för flerbostadshus 2000

Stratifiering

Då det är av intresse att jämföra undersökningsresultaten uppdelat på nybyggnadsår och region skapades separata strata av rampopulationen för var och en av dessa kombinationer. På så sätt är man garanterad att i urvalet få tillräckligt många taxeringsenheter med den aktuella egenskapen.

Följande strata, med angivna stratumnummer, har skapats:

Stratum	Position	Värde	Variabel
111-643	1	1-6	Nybyggnadsår 1 = 1940 eller tidigare (inkl de som saknar nybyggnadsår ¹⁾) 2 = 1941-1965 3 = 1966-1975 4 = 1976-1985 5 = 1986-1995 6 = 1996 eller senare
	2	1-4	Region 1 = Stor-Stockholm 2 = Stor-Göteborg 3 = Kommuner (som ej ingår i någon av ovanstående grupper) med mer än 75 000 invånare

		4 = Övriga kommuner (som ej ingår i någon av ovanstående grupper)
3	1-4	Storleksklass ²⁾
		1 = Små
		2 = Mellan
		3 = Stora
		4 = Total (bostadsyta på minst 13000 kmv)

1) Om nybyggnadsår saknas för taxeringsenheten ingår de i den största gruppen, dvs nybyggda tom 1940 (totalt saknade 2521 taxeringsenheter uppgift om nybyggnadsår).

2) För att få en optimal stratifiering har storleksklass använts för att dela in var och en av kombinationerna nybyggnadsår och region i tre till fyra storleksklasser. För mer information se optimering av urvalet.

Optimering av urvalet

Den metod som använts för att på ett så effektivt sätt som möjligt fördela urvalsstorleken på olika strata är CUM \sqrt{F} -metoden. Nedan görs ett försök till att beskriva tillämpningen av metoden i denna undersökning:

När ramen var klar bestämdes utifrån kontroll av diverse frekvenstabeller att gränsen för totalundersökning skulle gå vid en total bostadsyta på minst 13000 kvm. Dessa taxeringsenheter, totalt 231 stycken, togs tillsviðare bort från ramen. De andra 50736 taxeringsenheterna sorterades på bostadsyta inom var och en av ovan givna kombinationer av nybyggnadsår och region (totalt 24 kombinationer). För att bestämma gräns för storleksklass (1-3) skapades variabeln CUMYTA som motsvarar den ackumulerade summan av variabeln $\sqrt{\text{bostadsyta}}$ (roten ur bostadsyta) inom var och en av de 24 kombinationerna. Den ackumulerade summan av $\sqrt{\text{bostadsyta}}$ inom var och en av kombinationerna skapar variabeln TOTCUM. De taxeringsenheter som har en mindre eller lika stor CUMYTA som TOTCUM/3 hamnar i storleksklass 1, de taxeringsenheter med CUMYTA större än TOTCUM/3 men mindre än eller lika med (TOTCUM/3)*2 hamnar i storleksklass 2, övriga taxeringsenheter hamnar i storleksklass 3. Detta medför att det kan vara olika gränser för storleksklass 1-3 inom var och en av de 24 kombinationerna. Exemplet i tabell 3 försöker visa hur beräkningen gått till:

Tabell 3

Nybyggnadsår	Region	Total bostadsyta	Totalbostadsyta ^{1/2}	Cumyta	Storleksklass
1	2	155	12,45	12,45	1
1	2	458	21,40	33,85	1
1	2	1235	35,14	68,99	1
1	2	1545	39,31	108,30	1
1	2	2154	46,41	154,71	1
1	2	2156	46,43	201,14	1
1	2	6442	80,26	281,41	1
1	2	15654	125,12	406,52	2
1	2	51561	227,07	633,59	3
1	2	87454	295,73	929,32	3

Cumtot = 929,32

Gränser för

Storleksklass 1

Storleksklass 2 309,8 (929,32/3=309,8)

Storleksklass 3 619,6 (309,8*2=619,6)

För att veta hur många observationer som ska dras i respektive kombination av nybyggnadsår och region har populationsvariansen för bostadsyta beräknats. Allokeringen har sedan gjorts under förutsättning att alla kombinationer ska få samma relativa medelfel på variabeln bostadsyta. (Antalet lägenheter kan ses som en funktion av bostadsyta.) Att urvalet är allokerat på detta sätt betyder inte att relativa medelfelet verkligen blir lika stort i respektive kombination, men det finns en god grund för det. Uttryckt i formler ser det ut som följer:

Variansuttryck för en total i stratum h :

$$V(\hat{t}_h) = \frac{N_h^2}{n_h} \left(1 - \frac{n_h}{N_h}\right) S_h^2 = \frac{N_h^2}{n_h} S_h^2 - N_h S_h^2$$

Relativa medelfelet ska vara lika med C i alla kombinationer av nybyggnadsår och region:

$$\frac{\sqrt{V(\hat{t}_h)}}{\hat{t}_h} = C$$

$$\frac{\sqrt{\frac{N_h^2}{n_h} S_h^2 - N_h S_h^2}}{\hat{t}_h} = C$$

$$\frac{N_h^2}{n_h} S_h^2 = C^2 \hat{t}_h^2 + N_h S_h^2$$

$$n_h = \frac{N_h^2 S_h^2}{C^2 \hat{t}_h^2 + N_h S_h^2}$$

$$\sum n_h = n_o$$

$$\sum \frac{N_h^2 S_h^2}{C^2 \hat{t}_h^2 + N_h S_h^2} = n_o$$

Sätt C så att detta uppnås.

Det antal i respektive kombination som framkom ur ovanstående beräkning, delades lika i de tre storleksklasserna. Viss justering av antal observationer som ska undersökas i respektive stratum (kombination av nybyggnadsår, region och storleksklass) har gjorts. Detta om ett stratum nästan totalundersöktes. I sådana fall har totalundersökning valts.

Eftersom det i vissa kombinationer av nybyggnadsår och region saknas taxeringsenheter med en bostadsyta på minst 13000 kvm, är det inte alla kombinationer som har stratum med storleksklass 4.

Det beskrivna förfarandet ledde fram till en urvalsstorlek på 4399 objekt i 89 olika stratum fördelade på följande sätt:

Stratum	Antal (N)	Urval (n)
111	1696	71
112	1026	72
113	733	72
114	6	6
211	870	63
212	539	63
213	349	64
214	14	14
311	135	21
312	81	22
313	62	22
314	41	41
411	44	16
412	23	16
413	17	17
414	9	9
511	105	23
512	54	23
513	34	24
514	13	13
611	33	12
612	16	12
613	11	11
121	891	66
122	541	66
123	387	66
221	442	55
222	271	55
223	160	55
224	19	19
321	80	19
322	49	19
323	39	19
324	23	23
421	37	12
422	16	16
423	11	11
424	2	2
521	119	31
522	66	31
523	37	31
524	1	1
621	26	9
622	14	10
623	11	11

Stratum	Antal (N)	Urval (n)
131	3488	126
132	2194	127
133	1366	127
134	4	4
231	2251	112
232	1275	112
233	711	113
234	19	19
331	340	30
332	152	30
333	101	31
334	51	51
431	132	25
432	74	26
433	46	26
434	3	3
531	376	55
532	198	55
533	115	55
534	4	4
631	87	23
632	48	24
633	33	24
141	6414	205
142	4787	205
143	3049	206
144	5	5
241	4550	173
242	2980	173
243	1663	173
244	3	3
341	654	64
342	340	64
343	197	65
344	14	14
441	314	55
442	174	55
443	108	55
541	1657	91
542	1046	92
543	610	92
641	95	24
642	54	24
643	32	25
Totalt	50967	4399

Estimator

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

$y_{dk} = \begin{cases} y_k & \text{om objektet tillhör grupp d} \\ 0 & \text{annars} \end{cases}$

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.

Kommande urval

Inför nästa års undersökning ska en del av urvalet bytas ut. Hur stor del det kommer att bli är i dagsläget inte bestämt. Det beror också på om undersökningen kommer att genomföras på samma sätt som tidigare eller ej.

Tidigare undersökningar (före 2003)

Rampopulation

Urvalsramen har skapats utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister, närmare bestämt FTR96 som avser läget den 1/1 1996. Taxeringsenheter är urvalsobjekt. Enbart taxeringsenheter med hyreshusenheter ingår i ramen, hyreshusenheterna begränsas också av att det ska vara hyreshusenheter med beteckningen ”huvudsakligen bostäder” (320) eller ”hyreshusenheter med bostäder och lokaler” (321). Ramen för outhyrda består således av hyreshusenheter med typkoderna 320 och 321. Någon mer avgränsning av urvalsramen finns inte dokumenterad, men man vet att allmännyttiga bostadsföretag, stat, kommun, landsting, svenska kyrkan, bostadsrättsföreningar samt ekonomiska föreningar utom BFR inte ingår i ramen för privata. Dödsbon och utländska adresser tas också bort ur ramen. Enligt marsundersökningen 2002, fanns det 43198 taxeringsenheter i urvalsramen.

När nytt urval drogs inför 1997 års undersökning fanns cirka 51 000 taxeringsenheter i urvalsramen. Att antal taxeringsenheter förändrats beror på att StoraN inte ses som en konstant utan beräknas inför varje undersökning:

$$N_{97} \approx 51000$$

$$n_{97} = 4378$$

$$Invurv_h = \frac{N_{h97}}{n_{h97}}$$

$$N_{h02} = (n_{h02} * Invurv_h)$$

$$n_{h02} = s \text{ var } ande_h + bortfall(inkl.anstånd)_h =$$

$$n_{h97} - identifierad \text{ övertäckning } (ÖT)_h$$

$$N_{h02} = \left(\frac{n_{h97} - ÖT_h}{1} * \frac{N_{h97}}{n_{h97}} \right) + 0,5$$

Om övertäckningen är noll så blir N02 lika med N97 plus 0,5. Antagande görs om att alla övertäckningsobjekt svarar och att undertäckningen är försumbar.

Stratifiering

Urvalet är draget som stratifierat obundet slumpmässigt urval (STOSU). Stratifieringen är gjord efter ägarkategori, totalyta samt värdeår för taxeringsenheten. Ägarkategorierna är bostadsrättsföreningar respektive privata. För outhyrda ingår dock inga bostadsrättsföreningar, utan denna stratifiering är anpassad till IKU. För att få fram totalyta för taxeringsenheten har totalytan, dvs lokal- och bostadsytan, för samtliga byggnader på taxeringsenheten summerats. Värdeår för taxeringsenheten har imputerats med värdeår för den till ytan största byggnaden på taxeringsenheten. Totalt innefattar urvalet 50 strata, inklusive tilläggsurvalen som bildar egna strata.

Stratum	Förklaring		
001	Stora taxeringsenheter med en totalyta >20000 kvm		
111-264	Position	Värde	Variabel
	1	1-2	Ägarkategori 1 = Brf 2 = Privata
	2	1-6	Storleksklass totalytor kvm 1 = 0-499 2 = 500-999 3 = 1000-2999 4 = 3000-5999 5 = 6000-8999 6 = 9000-19999
	3	1-4	Åldersklass, värdeår 1 = -40 2 = 41-60 3 = 61-75 4 = 76-
301	Tilläggsurval för nybyggnation under 1996		
401	Tilläggsurval för nybyggnation 1997-1999		

Mellan marsundersökningen 2001 och 2002 har Storan och Lillan förändrats för 21 stratum.

En del taxeringsenheter i stratum som börjar med 1 ska vara med i urvalet trots att 1 står för bostadsrättsföreningar. Exempelvis ska bostadsföreningar vara med. Denna justering av stratum som börjar med 1 har skett manuellt.

Justeringsvikter

Korr B används för att justera för samordning bakåt i tiden. Ägare, fysiska personer, med mindre än 10000 kvm yta i sitt totala bestånd och som fanns med i tidigare undersökningar har tagits bort från ramen.

Korr C används för att korrigera för sammanslagningar. Om en taxeringsenhet slagits samman med en annan har Korr C satts till 0.5, om den slagits samman med två andra har Korr C satts till 0.33 osv. Korr C har åtminstone inte använts sedan plattformbytet år 2000.

Beräkningar

Ingen hänsyn har tagits till övertäckningen i beräkningen av punktskattningar.

Varianser har beräknats felaktigt eftersom StoraN har justerats, vilket leder till en underskattning av variansen.

Fastighetstaxeringsregistret (FTR)

FTR är ett basregister för statistikproduktion och skall som sådant möjliggöra en beskrivning av landets fastighetsbestånd.

Enligt föreskrifter i fastighetstaxeringsförordningen skall skattemyndigheterna senast den 31 oktober under taxeringsåret sända de uppgifter till SCB som behövs för att sammanställning av utfallet av allmän och särskild fastighetstaxering samt omräkningsförfarandet. Uppgifter om juridisk form och ägarkategori hämtas från Företagsdatabasen vid SCB.

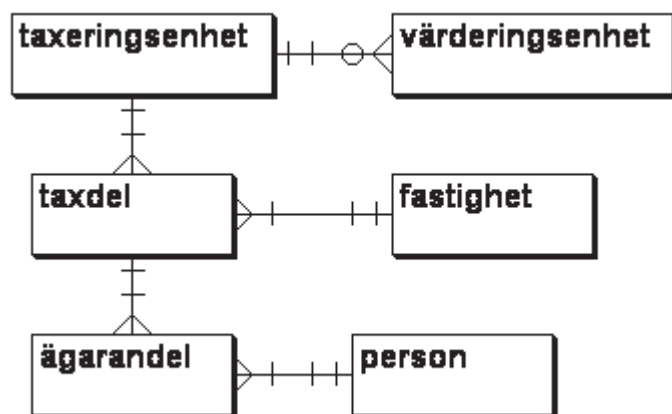
De centrala objekten i fastighetstaxeringsregistret är taxeringsenhet och värderingsenhet. En värderingsenhet tillhör en och endast en taxeringsenhet. En taxeringsenhet i sin tur kan innehålla noll till flera värderingsenheter. I FTR finns förutom uppgifter om typkod och ägare också uppgifter om nybyggnadsår och bostadsyta för värderingsenheterna. Värderingsenheter som tillhör samma taxeringsenhet ska alltid ha samma typkod och ägare.

Framställningstiden för registret är ca ett år. SCB skall få registret 10 månader efter referenstidpunkten som är den 1/1 respektive år. Statistiken avser taxeringsår. Framställningstiden på SCB är ca tre veckor.

Fastighetstaxeringsregistret 2002 (FTR02) avser således läget den 1/1 2002 (31/12 2001). Nedan visas FTR:s aktualitet i förhållande till Outhyrda:

1/1 2002 (31/12 2001)	Ca 1/10 2002	1/3 2003
Mätdatum för FTR	FTR färdigställs	Mätdatum Outhyrda

Nedan visas en objektsgraf för FTR:



Huvudindelningen i FTR är kategorisering av taxeringsenhet:

Namn	Beskrivning
Typkod198	Kategorisering av taxeringsenheterna (första siffran i typkod) enligt 1998. 1 - 9.
Kod	Benämning
1	Lantbruksenhet
2	Småhusenhet
3	Hyreshusenhet
4	Industrienhet
6	Täktenhet
7	Elproduktionenhet
8	Specialenhet
9	Övriga enheter

FRT innehåller underindelning på så kallade typkoder. Typkoder för hyreshusenheter är:

Namn	Beskrivning
TypkodHyr98	Taxeringsenhetstypindelning för hyreshusenheter enligt 1998. 300 - 399.
Kod	Benämning
300	Ej fastställd typ av hyreshusenhet
301	Okänd hyreshusenhet
310	Hyreshusenhet, tomtmark
311	Hyreshusenhet med saneringsbyggnad
320	Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
321	Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
322	Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad
323	Hyreshusenhet, kiosk
324	Hyreshusenhet, parkeringshus/garage
325	Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler
326	Hyreshusenhet, kontor e dyl beläget inom industrimark
350	Hyreshusenhet, exploateringsmark
380	Hyreshusenhet i nationalpark
381	Hyreshusenhet, undantagen från skatteplikt (3 kap 4 § F)
399	Hyreshusenhet med värde < 1000 kr

De ägarkategorier som finns i FTR är följande:

Namn	Beskrivning
JurFormGrp98	Indelning i juridisk ägarkategori enligt 1998. 0 - 9.
Kod	Benämning
0	Okänd ägare
1	Staten
2	Borgerlig kommun
3	Kyrkan
4	Fysisk person
5	Dödsbo
6	Svenskt AB
7	BRF
8	Allm. nytt. bostftg.
9	Övriga

Ägarkategorierna är i sin tur uppdelade på juridisk ägareform. De juridiska ägarformer som finns i FTR är följande:

Namn	Beskrivning
Jurform98	Indelning i juridisk ägarform enligt 1998. 0 - 99.
Kod	Benämning
0	Fysisk person
2	Okänd organisation eller ägare utan svenskt personnr
21	Enkla bolag
22	Partrederier
23	Värdepappersfonder
31	Handelsbolag, kommanditbolag
32	Gruvbolag
41	Bankaktiebolag
42	Försäkringsaktiebolag
49	Övriga aktiebolag
51	Ekonomiska föreningar utom bostadsrättsföreningar
52	Vet ej
53	Bostadsrättsföreningar
61	Ideella föreningar
62	Samfällighetsföreningar, vägföreningar, vägsamfälligheter
71	Familjestiftelser
72	Övriga stiftelser och fonder, inkl pensionsstiftelser och pe
81	Statliga enheter
82	Kommuner
83	Kommunalförbund
84	Landsting
85	Allmänna försäkringskassor
86	Enheter inom svenska kyrkan
87	Offentliga korporationer och anstalter
89	Regionala statliga myndigheter
91	Dödsbon
92	Ömsesidiga försäkringsbolag
93	Sparbanker
94	Understödsföreningar
95	Arbetslöshetskassor
96	Utländska juridiska personer
99	Juridisk form ej utredd