

Fastighetspriser och lagfarter

2002

BO0501

A. Allmänna uppgifter

A.1 Ämnesområde

Bostäder och byggande

A.2 Statistikområde

Fastighetspriser och lagfarter

A.3 Statistikprodukten ingår i Sveriges officiella statistik

A.4 Beställare

Statistiska centralbyrån

Kontaktperson: Martin Verhage

Telefon: 08 - 506 947 78

Telefax: 08 - 506 949 05

e-post: martin.verhage@scb.se

A.5 Producent

Statistiska centralbyrån

Kontaktperson: Martin Verhage

Telefon: 08 - 506 947 78

Telefax: 08 - 506 949 05

e-post: martin.verhage@scb.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

Uppgiftslämnandet är reglerat i SFS 1970:27 med ändring 1986:457 och 1992:1257

A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 9 kap. 4 § sekretesslagen (1980:100).

Vid automatiserad behandling av personuppgifter gäller reglerna i personuppgiftslagen (1998:204) och datalagen (1973:289) för behandling som påbörjats före personuppgiftslagens ikraftträdande. På statistikområdet finns dessutom särskilda regler för personuppgiftsbehandling i lagen (1995:606) och förordningen (1995:1060) om vissa personregister för officiell statistik.

A.8 Gallringsföreskrifter

Blanketter till obebyggd tomtmark får utgallras efter 1 år enligt Riksarkivets gallringsbeslut nr 667 år 1979.

A.9 EU-reglering

Ingen EU-reglering

A.10 Syfte och historik

Prisstatistiken avser att ge en allmän information om omsättningen på fastighetsmarknaden och om priser och prisutvecklingen på försålda småhus, hyreshus, industrienheter, obebyggd tomtmark samt jord- och skogsbruksenheter. Tidsserier kan erhållas fr.o.m. 1957 för småhus, hyreshus och lantbruk (lantbruken fr.o.m. 1938 på riksnivå) och fr.o.m. 1981 för industrier och obebyggd tomtmark.

Statistiken används av skattemyndigheterna som underlag vid bestämning av taxeringsvärdenivåer vid allmän och särskild fastighetstaxering.

Fastighetsprisindex för småhus uppskattar pris- och värdeutvecklingen på det befintliga småhusbeståndet och finns redovisat fr.o.m. 1975.

Fastighetsprisindex för lantbruk uppskattar pris- och värdeutvecklingen på det befintliga lantbruksbeståndet och finns redovisat fr.o.m. 1988.

Lagfartsstatistiken avser att ge information om den totala omsättningen av alla förvärv på fastighetsmarknaden.

Se även punkt 4.1 Jämförbarhet över tiden.

A.11 Statistikanvändning

Viktiga externa användare är Finansdepartementet, Riksskatteverket, Lokala skattemyndigheter, Lantmäteriverket, Lokala lantmäterimyndigheter, Länsstyrelsen (lantbruksenheten), Lantbruksuniversitetet, Jordbrukets utredningsinstitut, Jordbruksverket, Boverket, Konjunkturinstitutet, Forskningsinstitutioner, Branschorganisationer, Mäklare, Banker, Hyres- och arrendenämnder och massmedia.

Användningen är bl.a.

- För att ge underlag vid bestämning av taxeringsvärdenivåer vid allmän och särskild fastighetstaxering.
- För ett allmänt intresse att i samhällsdebatten (för politiker, massmedia m.fl.) följa omsättningen samt pris- och värdeutvecklingen på fastigheter
- I värderingssammanhang t.ex. vid framräkning av fastighetsvärden i vissa expropriationsmål
- I reglering av avtal som mått på prisutvecklingen, t.ex. beräkning av tomträttsavgälder (kommuner m.fl.) samt att avgöra fastighetstvister (domstolar)
- Beräkning av bostadsarrenden
- Som konjunkturindikator

Internt inom SCB används statistiken bl.a. i nationalräkenskaperna för beräkning av nationalförmögenheten och realkapitalstocken och i konsumentprisindex för beräkning av realkapitalstocken för egnahem och dess förändringar. Även i Inkomstfördelningsundersökningen används fastighetsprisstatistiken för värdering av fastigheter.

I programrådet för Boende, byggande och bebyggelse ingår representanter för IBF (Institutet för Bostads- och urbanforskning), Boverket, Sveriges Byggindustrier, Finansdepartementet, Konsumentverket, Konjunkturinstitutet, Kungliga Tekniska Högskolan, Hyresgästernas riksförbund, SABO och Fastighetsägarna Sverige.

A.12 Uppläggning och genomförande

Underrättelser om sökt lagfart sker på Inskrivningsmyndigheten. Lagfarterna översänds därefter till Lantmäteriverket. Materialet kompletteras hos Lantmäteriverket med uppgifter från skattemyndigheterna och skickas därefter till SCB. Materialet hämtas dagligen via Internet.

Från de lokala lantmäterimyndigheterna hämtas för obebyggd tomtmark kompletterande uppgifter på blankett som tryckts och skickats ut av Lantmäteriverket. SCB direktregistrerar dessa uppgifter i en databas hos Lantmäteriverket varvid bl.a ett uppskattat taxeringsvärde åsätts. Dessa uppgifter sänds därefter månatligen tillbaka till SCB.

Se även publikationen Statistiska meddelanden SM Bo 41.

A.13 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Redovisningen av statistik avseende obebyggd tomtmark upphör i och med publiceringen för 2002.

B. Kvalitetsdeklaration

0 Inledning

1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

Statistiska målstorheter är genomsnittliga köpeskillingar, genomsnittliga bas-/taxeringsvärden, genomsnittliga köpeskillingskoefficienter (vilket är köpeskillning dividerat med bas-/taxeringsvärdet) för olika typer av fastigheter.

1.1.1 Objekt och population

Statistiken avser samtliga fastigheter som lagfarits och försålts resp. kvartal och år.

1.1.2 Variabler

Nedanstående variabler ingår i den officiella statistiken

LAN	Länskod
FORVARVDAT	Förvärvsdatum
FANG	Fångeskod, anger hur en fastighet har förvärvats (typ av förvärv)
KOPESKILL	Total köpeskillning för köpet
TAXV	Totalt bas-/taxeringsvärde för köpet
SUMAREAL	Total areal som ingår i köpet
KVMPRIS	Kvadratmeterpris. Är en beräknad variabel av total köpeskillning dividerat med total yta i köpet
KOEFFNY	Köpeskillingskoefficient (K/B). Total köpeskillning dividerat med totalt bas-/taxeringsvärde

RIKSOMR	Riksområdeskod
JURFORM	Kod för säljaren
JURFORM	Kod för köparen
KOMMUN	Kommunkod
OLTFORM	Överlåtelseform, lagfart eller tomträtt
TYPKOD	Kod som anger vilken typ av fastighet som förvärvats
TYPBEBYGGN	Typ av förvärvad bebyggelse
YTAVARDE	Värdegrundande byggnadsyta
ARVARDE	Värdeår
DPLAN	Kod för detaljplan (obebyggd tomtmark)
ANV	Avsedd tomtanvändning (obebyggd tomtmark)
YTABYGGRBOST	Byggrätt hyreshus, bostadsyta (obebyggd tomtmark)
YTABYGGRLOK	Byggrätt hyreshus, lokalyta (obebyggd tomtmark)
TYPBEBYGG	Typ av bebyggelse (obebyggd tomtmark)
UTAX	Ett av Lantmäteriverket beräknat taxeringsvärde (obebyggd tomtmark)
UKOEFF	Uppskattad köpeskillingskoefficient, total köpeskillning dividerat med det beräknade taxeringsvärdet (obebyggd tomtmark)
VARDESKOG	Summa taxeringsvärde för de värderingsenheter av typ skogsmark som ingår i köpet
VARDEAKER	Summa taxeringsvärde för de värderingsenheter av typ åkermark som ingår i köpet
VARDEBETE	Summa taxeringsvärde för de värderingsenheter av typ betesmark som ingår i köpet
VARDEEKBYGG	Summa taxeringsvärde för de värderingsenheter av typ ekonomibyggnad som ingår i köpet
AREALSKOG	Total areal skogsmark som ingår i köpet
AREALAKER	Total areal åkermark som ingår i köpet
PRODOMR	Produktionsområdeskod

Övriga viktiga variabler som ingår i fastighetsprisregistret

FORSAMLING	Församlingskod
FASTBET	Fastighetsbeteckning
VARDEMARK	Köpets totala markvärde
VARDEBYGG	Köpets totala byggnadsvärde
STDSUM	Summa standardpoäng för småhus
YTABOST	Bostadsyta
ARBYGG	Byggnadsår
HYRABOST	Köpets totala hyresintäkter för bostäder, hyreshus
HYRALOK	Köpets totala hyresintäkter för lokaler, hyreshus
YTABOST	Köpets totala bostadsyta för hyreshus
YTALOK	Köpets totala affärslokalsyta för hyreshus

1.1.3 Statistiska mått

Antal köp, köpeskillingsmedelvärde, bas-/taxeringsmedelvärde, ovägt medelvärde av köpeskillingskoefficienten och för lantbruksenheter även median samt för obebyggd tomtmark ett ovägt medelvärde av den uppskattade köpeskillingskoefficienten. Ytterligare ett antal medelvärden redovisas.

Beträffande fastighetsprisindex för småhus, se publikationen i serie Statistiska meddelanden, SM P16 8605.

Beträffande fastighetsprisindex för lantbruksenheter, se rapporten Prisförändringar på lantbruksenheter, 1996-01-17. Kan erhållas av Catarina Elffors, tel 08 - 506 947 98.

1.1.4 Redovisningsgrupper

Lagfartsstatistik redovisas efter fång och typkod på länsnivå.

Prisstatistiken för småhus, hyreshus och industrier redovisas efter fastighetstyp, basvärdeklass, storleksklass, åldersklass, förvärvsmånad, län samt kommun för småhusen.

Prisstatistiken för obebyggd tomtmark redovisas efter slag av köp, typ av nybebyggelse, planförhållande, tomtarealklass, avsedd användning samt län.

Prisstatistiken för lantbruksenheter redovisas efter olika åker- och skogsmarksandelar, bebyggelseförhållanden, basvärdeklasser samt produktionsområden i kombination med glesbygd och län.

Fastighetsprisindex för permanenta småhus redovisas på åtta riksområden, tre

storstadsområden samt nio basvärdeklasser och för fritidshus på åtta specialkonstruerade områden anpassade efter fritidshusens utbredning i riket samt fyra basvärdeklasser.

Fastighetsprisindex för lantbruksenheter redovisas på åtta regioner som är uppbyggda av en kombination mellan glesbygd och produktionsområden.

1.1.5 Referenstider

Kvartalsrapporten avser det senaste kvartalet. För fastighetsprisindex avses senaste kvartal samt de fyra närmast föregående kvartalen.

Årsrapporterna avser det senaste året.

1.2 Fullständighet

Undersökningen täcker relativt väl ämnesområdet. Dock saknas statistik om försålda bostadsrätter.

2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Efter rimlighetskontroller och granskning bedöms felen i prisstatistiken vara av måttlig storlek.

2.2 Osäkerhetskällor

2.2.1 Urval

Undersökningen är en totalundersökning.

2.2.2 Ramtäckning

I den preliminära kvartalsstatistiken kan täckningsfel till följd av att vissa lagfarter rapporteras för sent för att kunna medtagas förekomma. Studier som gjorts visar att ca 90 procent av samtliga köp blir lagfarna under förvärvsmånaden eller efterföljande två månader. Köp av småhus lagfars i större utsträckning under denna tid än köp av hyreshus och industrier.

En begränsad undertäckning avseende obebyggd tomtmark kan förekomma beroende på att alla inventeringsblanketter ej inkommer till SCB.

2.2.3 Mätning

Mätfel till följd av felaktiga uppgifter i fastighetstaxeringsregistret samt av Inskrivningsmyndigheten felaktigt kodade uppgifter avseende köpen kan förekomma. T.ex. kan fång koda som 11 (vanligt köp) istället för 12 (specialköp) eller 21 (slätköp). Dock bedöms felen vara av måttlig storlek.

2.2.4 Svarsbortfall

Ej aktuellt.

2.2.5 Bearbetning

Bearbetningsfel förekommer knappast då bearbetningarna är av begränsad omfattning och under kontroll.

2.2.6 Modellantaganden

Fastighetsprisindex för småhus beräknas med hjälp av uppgifter om fördelningen av småhusfastigheter i fastighetsbeståndet och prisuppgifter om de

försålda fastigheterna och beräknas som ett kedjat Laspeyres index. Se även publikationen i serie Statistiska meddelanden, P 16 SM 8605.

Fastighetsprisindex för lantbruk beräknas också med hjälp av uppgifter från fastighetsbeståndet och prisuppgifter om de försålda lantbruksenheterna. Materialet indelas i klasser efter redovisningsgrupp och produktiv areal. Se även rapporten, Prisförändringar på lantbruksenheter, 1996-01-17. Kan erhållas av Catarina Elffors, tel 08 - 506 947 98.

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

Inga osäkerhetsmått beräknas.

3 Aktualitet

3.1 Frekvens

Rapporterna avser kvartal resp. år. Fastighetsprisstatistik för småhus redovisas även månatligen i form av pressmeddelanden. Materialet insamlas dagligen.

3.2 Framställningstid

Kvartalsrapporten publiceras ca 2 månader efter aktuellt kvartalsskifte. Detta beroende på att lagfart kan sökas upp till tre månader efter förvärv. SCB:s framställningstid är, förutom tryck, endast ett par dagar.

För årsrapporten sker publicering ca 6 månader efter aktuellt årsslut och här är SCB:s framställningstid ca 1 månad.

3.3 Punktlighet

God under förutsättning att SCB erhåller materialet i tid.

4 Jämförbarhet och sam användbarhet

4.1 Jämförbarhet över tiden

SCB har utarbetat prisstatistik för småhus och hyreshus sedan 1957 och för industrifastigheter sedan 1981. Vissa förändringar av vilka köp som tagits ut till fastighetsprisstatistiken beroende på ändringar vid de allmänna fastighetstaxeringarna har gjorts. Jämförbarheten för huvudvariablerna är ändå god.

För Fastighetsprisindex avseende fritidshus föreligger ett tidsseriebrott mellan 1996 och 1997. Detta tidsseriebrott får störst inverkan på redovisningsområdena:

- Göta- och Svealands inland utom Dalarnas län
- Norra ostkusten t.o.m. Höga kusten
- Övre Norrland

Vidare information angående detta tidsseriebrott finns i respektive kvartals- och årsrapport.

För obebyggd tomtmark har SCB framställt statistik sedan 1976. En större omläggning gjordes 1981 vilket bl.a. innebar ett nytt mått på prisutvecklingen. (Uppskattad köpeskillingskoefficient).

För lantbruken har SCB utarbetat statistik sedan 1945. Tidsserier där åren 1970 - 1974 ingår kan inte göras utan specialkunskaper.

Se även resp. publikation.

4.2 Jämförbarhet mellan grupper

En inventering av internationell statistik i ämnet pågår.

4.3 Samanvändbarhet med annan statistik

Objekten och variablerna är definierade av skatteförvaltningen och Lantmäteriverket och överensstämmer inte alltid med övrig statistik inom boende, byggande och bebyggelse. Dock är överensstämmelsen med fastighetstaxeringsregistret god.

5 Tillgänglighet och förståelighet

5.1 Spridningsformer

Sveriges officiella statistik (SOS), Statistiska meddelanden (SM) och Sveriges Statistiska databaser.

SM Bo 40: Fastighetsprisstatistik för permanenta småhus, fritidshus, hyreshus, industrier och lantbruk (kvartalsvis)

SM Bo 41: Fastighetsprisstatistik för permanenta småhus, fritidshus, hyreshus, industrier, obebyggd tomtmark och lantbruk (årsvis)

Övrig publicering: Pressmeddelanden med riks- och länssiffror utkommer 12 gånger per år, Publikationen Byggindex (som utkommer varje månad utom juli), Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok och Statistisk årsbok.

På SCB:s hemsida och i Sveriges statistiska databaser, som är fritt tillgängliga via internet, finns tillgång till ett antal tabeller och diagram.

5.2 Presentation

Publikationen SM Bo 40 innehåller 10 - 12 sidor. 4 tabeller, 1 tablå och 1 diagram. Publikationen innehåller även fastighetsprisindex för småhus.

Publikationen SM Bo 41 innehåller ca 70 sidor. Ca 20 tabeller, ca 10 tablåer och 4 diagram.

5.3 Dokumentation

Variabelförteckningar och datamängdsbeskrivningar finns i SCB:s dokumentationssystem METADOK.

För fastighetsprisindex för småhus, se även publikationen i serie Statistiska meddelanden, P 16 SM 8605.

För fastighetsprisindex för lantbruksenheter, se rapporten Prisförändringar på lantbruksenheter 1996-01-17. Kan erhållas av Catarina Elffors, tel. 08 - 506 947 98.

Se även respektive publikation.

5.4 Tillgång till primärmaterial

Årligt register över lagfarna fastigheter. Äldre material finns långtidsarkiverat hos Riksarkivet. Specialbearbetningar på såväl äldre som nyare material utförs på uppdragsbasis. Forskare, utredare m.fl. kan få tillgång till mikrodata efter särskild prövning.

5.5 Upplysningstjänster

Vid frågor om statistiken, kontakta Martin Verhage, SCB, tel: 08 - 506 947 78, fax: 08 - 506 949 05, e-post: martin.verhage@scb.se eller Pär Millstam, SCB, tel: 08 – 506 942 51, fax: 08 – 506 949 05, e-post: par.millstam@scb.se