

Fastighetspriser och lagfarter

2007

BO0501

Innehåll

0	Allmänna uppgifter	2
0.1	Ämnesområde	2
0.2	Statistikområde	2
0.3	SOS-klassificering	2
0.4	Statistikansvarig	2
0.5	Statistikproducent	2
0.6	Uppgiftsskyldighet	2
0.7	Sekretess och regler för behandling av personuppgifter	2
0.8	Gallringsföreskrifter	3
0.9	EU-reglering	3
0.10	Syfte och historik	3
0.11	Statistikanvändning	3
0.12	Uppläggning och genomförande	4
0.13	Internationell rapportering	4
0.14	Planerade förändringar i kommande undersökningar	4
1	Översikt	5
1.1	Observationsstorheter	5
1.2	Statistiska målstorheter	5
1.3	Utfloeden: statistik och mikrodata	7
1.4	Dokumentation och metadata	7
2	Uppgiftsinsamling	8
2.1	Ram och ramförfarande	8
2.2	Urvalsförfarande	8
2.3	Mätinstrument	8
2.4	Insamlingsförfarande	8
2.5	Databeredning	8
3	Statistisk bearbetning och redovisning	12
3.1	Skattningar: antaganden och beräkningsformler	12
3.2	Redovisningsförfaranden	13
4	Slutliga observationsregister	14
4.1	Produktionsversioner	14
4.2	Arkiveringsversioner	15
4.3	Erfarenheter från senaste undersökningsomgången	15

0 Allmänna uppgifter

0.1 Ämnesområde

Ämnesområde: Boende, byggande och bebyggelse

0.2 Statistikområde

Statistikområde: Fastighetspriser och lagfarter

0.3 SOS-klassificering

Tillhör (SOS) Ja



För undersökningar som ingår i Sveriges officiella statistik gäller särskilda regler när det gäller kvalitet och tillgänglighet, se Förordningen om den officiella statistiken (2001:100).

0.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån

Postadress: Box 24 300
104 51 Stockholm

Besöksadress:

Kontaktperson: Niclas Sjölund

Telefon: 08 - 506 943 42

Telefax: 08 - 506 949 05

E-post: fornamn.efternamn@scb.se

0.5 Statistikproducent

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån

Postadress: Box 24 300
104 51 Stockholm

Besöksadress:

Kontaktperson: Niclas Sjölund

Telefon: 08 - 506 943 42

Telefax: 08 - 506 949 05

E-post: fornamn.efternamn@scb.se

0.6 Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet föreligger enligt förordningen om den officiella statistiken (SFS 2001: 100).

0.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Vid automatiserad behandling av personuppgifter gäller reglerna i personuppgiftslagen (1998:204). På statistikområdet finns

dessutom särskilda regler för personuppgiftsbehandling i lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken.

0.8 Gallringsföreskrifter

Inga gallringsföreskrifter.

0.9 EU-reglering

Ingen EU-reglering

0.10 Syfte och historik

Prisstatistiken avser att ge en allmän information om omsättningen på fastighetsmarknaden och om priser och prisutvecklingen för sålda småhus, hyreshus, industrifastigheter samt lantbruk. 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.

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 på fastighetsmarknaden av alla typer av förvärv och fastighetstyper.

Se även punkt 4.1 Jämförbarhet över tiden.

0.11 Statistikanvändning

Viktiga externa användare är Finansdepartementet, Skatteverket, Lantmäteriet, Boverket, Konjunkturinstitutet, Riksbanken, Länsstyrelsen, Jordbruksverket, Skogsstyrelsen, universitet, forskningsinstitutioner, branschorganisationer, mäklare, banker, hyres- och arrendenämnder och massmedia.

Användningen är bl.a.

- 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 egna hem och dess förändringar. Även i Inkomstfördelningsundersökningen används fastighetsprisstatistiken för värdering av fastigheter.

Undersökningen ingår i användarrådet för statistik över mark och bebyggelse.

0.12 Uppläggning och genomförande

Fastighetsprisstatistiken grundar sig på uppgifter från Fastighetsinskrivningen vid Lantmäteriet sökta lagfarter. Lagfartsuppgifterna kompletteras med taxeringsuppgifter för de förvärvade fastigheterna och Lantmäteriet skapar därefter ett prisregister som tillhandahålls SCB för framställning av den officiella fastighetsprisstatistiken. Fastighetsprisregisteret levereras en gång per vecka i digital form.

Se även publikationen Statistiska meddelanden SM Bo 41.

0.13 Internationell rapportering

Ingen internationell rapportering sker.

0.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Inga förändringar är planerade

1 Översikt

1.1 Observationsstorheter

Lagfarna överlåtelse av fastigheter

1.2 Statistiska målstorheter

Målpopulation

Registrerade lagfarter av samtliga fastighetstyper (lagfartsstatistiken) och köp av fastigheter (småhus, hyreshus, industrier och lantbruk som gjorts genom marknadsmässiga köp (fastighetsprisstatistiken).

Målstorheter

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

Variabler

Se avsnitt 4.

Statistiska mått

Antal köp, köpeskillingsmedelvärde, taxeringsmedelvärde, ovägt medelvärde av köpeskillingskoefficienten och för lantbruksenheter även median. 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", tillhandahålls av produktansvarig.

Redovisningsgrupper

Lagfartsstatistiken redovisas enligt följande:

Objektgrupp		Variabel	Mått
Population	Indelning i redovisningsgrupper		
Beviljade lagfarter	Län Fång Typkod	Antal, Antal med köpeskillning,	Antal och värden i tkr

	Köpare Säljare	Köpeskilling summa	
Sålda småhus	Fastighetstyp Län Kommun Förvärvsmånad	Antal köp, Köpeskilling, Taxeringsvärde, Köpeskillingskoef ficient	Antal, medelvärden i tkr och ovägda medelvärden
Sålda hyreshus	Fastighetstyp Län Förvärvsmånad	Antal köp, Köpeskilling, Taxeringsvärde, Köpeskillingskoef ficient, Pris per kvm	Antal, medelvärden i tkr och ovägda medelvärden
Sålda industrier	Fastighetstyp Län Förvärvsmånad	Antal köp, Köpeskilling, Taxeringsvärde, Köpeskillingskoef ficient	Antal, medelvärden i tkr och ovägda medelvärden
Sålda lantbruk	Län Produktionsområden Bebyggelse- förhållande Andel jordbruksvärde Andel skogsbruksvärde Förvärvsmånad	Antal köp, Köpeskilling, Taxeringsvärde, Köpeskillingskoef ficient	Antal, medelvärden i tkr, ovägda medelvärden och medianer

Fastighetsprisindex för småhus för permanentboende redovisas på län, riksområden samt storstadsområden och för fritidshus på åtta specialkonstruerade områden anpassade efter fritidshusens utbredning i riket.

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

1.3 Utflöden: statistik och mikrodata

Observationsregister: Fastighetspris- och lagfartsregister år 2007.

Publicering av fastighetspris- och lagfartsstatistik sker i Statistiska meddelanden (SM):

- SM BO 40: Fastighetsprisstatistik för småhus för permanentboende, fritidshus, hyreshus, industrier och lantbruk (kvartalsvis).

- SM BO 41: Fastighetsprisstatistik för småhus för permanentboende, fritidshus, hyreshus, industrier och lantbruk (årsvis).

Ovanstående statistiska meddelanden publiceras som webb-SM på SCB:s hemsida.

Publicering sker även i Statistikdatabasen på SCB:s hemsida.

Övrig publicering är pressmeddelanden (Småhusbarometern) som utkommer 12 gånger per år, publikationen Byggindex och Statistisk årsbok.

Uppdragsverksamhet för produkten förekommer.

1.4 Dokumentation och metadata

Undersökningen är dokumenterad i Beskrivning av statistiken (BaS) och i dokumentation av mikrodata (MetaPlus), samt i denna SCBDOK.

Beskrivning av Fastighetsprisindex för småhus finns i publikationen Statistiska meddelanden, P 16 SM 8605.

Beskrivning av Fastighetsprisindex för lantbruksenheter finns i rapporten "Prisförändringar på Lantbruksenheter 1996-01-17.pdf".

Se även respektive års statistiska meddelande.

2 Uppgiftsinsamling

2.1 Ram och ramförfarande

Ramen för undersökningen utgörs av samtliga förvärvade fastigheter i landet. Vid förvärv av en fastighet anmäls detta till Lantmäteriets inskrivningskontor. Inskrivningskontoret registrerar uppgifter om förvärvet i Lantmäteriets fastighetsdatasystem. Lantmäteriet är registerförande myndighet. Hos Lantmäteriet kombineras uppgifter om förvärvet med uppgifter om den sålda fastigheten från fastighetsregistret. Dessa kombinerade uppgifter får därefter SCB tillgång till.

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 60 procent av samtliga köp blir lagfarna under förvärvsmånaden och efter ytterligare två månader är ca 95 procent registrerade. Köp av småhus lagfars i betydligt större utsträckning under denna tidsrymd än köp av hyreshus och industrier.

2.2 Urvalsförfarande

Undersökningen är en totalundersökning.

2.3 Mätinstrument

Denna undersökning baseras helt på administrativa register, se 2.4.

2.4 Insamlingsförfarande

SCB:s uppgiftskälla för denna produkt är Lantmäteriet. Se kapitel 2.1 för vidare information.

2.5 Databeredning

Förvärvsposterna i produktionsdatabasen delas upp i olika fastighetstyper som småhus, hyreshus, industrifastighet samt lantbruk och förs över till uttagsdatabasen. Detta görs med hjälp av SQL-skript. Villkoren som måste vara uppfyllda för att ett förvärv skall ingå i prisstatistiken redovisas nedan:

I fastighetsprisstatistiken ingår bara s.k. "marknadsmässiga köp" som uppfyller vissa krav enligt följande:

Småhus för permanentboende

Köpet skall omfatta småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer (typkod 220).

Köpet skall vara vanligt köp, normalfall (fång 11) eller fullbordat förköp enligt förköpslagen (1967:868), normalfall (fång 31).

Köpet skall omfatta hel taxeringsenhet.

Jämförbarhet skall råda mellan det totala taxeringsvärdet och den köpta egendomen (d.v.s. de skall avse samma egendom).

Köpeskillingen skall vara större än 0 kronor och mindre än 12,5 miljoner kronor.

Taxerings- och byggnadsvärdet skall vara större än 0 kronor.

Köpeskillingskoefficienten skall ligga i intervallet 0,8 och 6,0.

Summan av standardpoängen för småhusbyggnaden skall vara större än 0.

Värdeytan skall vara större än 0.

Värdeår måste finnas.

Köpet skall omfatta en fastighet eller om köpet omfattar flera fastigheter måste köpeskillingen vara mindre än 3 miljoner kronor.

Fritidshus

Köpet skall omfatta småhusenhet, fritidsbostad för 1-2 familjer (typkod 221).

I övrigt samma villkor som för småhus för permanentboende (se ovan) med enda undantaget att fritidshus upplåtna med tomträtt **ej** ingår.

Hyreshus

Köpet skall omfatta hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder (typkod 320) eller hyreshusenhet med bostäder och lokaler (typkod 321) eller hyreshusenhet med huvudsakligen lokaler (typkod 325).

Köpet skall vara vanligt köp, normalfall (fång 11) eller fullbordat förköp enligt förköpslagen (1967:868), normalfall (fång 31).

Köpet skall omfatta hel taxeringsenhet.

Jämförbarhet skall råda mellan det totala taxeringsvärdet och den köpta egendomen (d.v.s. de skall avse samma egendom).

Köpeskillingen skall vara större än 0 kronor.

Taxeringsvärdet skall vara större än 0 kronor.

Byggnadsvärdet skall vara större än 0 kronor.

Köpeskillingskoefficienten skall ligga i intervallet 0,8 och 6,0.

Hyreshusfastigheter upplåtna med tomträtt ingår **ej**.

Värdeår måste finnas.

Totalhyran för bostäder eller lokaler måste vara större än 0 kronor.

Den totala bostadsytan eller lokalytan måste vara större än 0 kvadratmeter.

Industrier

Köpet skall omfatta industrienhet av typen industrihotell (typkod 420) eller kemisk industri (typkod 421) eller livsmedelsindustri (typkod 422) eller metall- och maskinindustri (typkod 423) eller textil- och beklädnadsindustri (typkod 424) eller trävaruindustri (typkod 425) eller annan tillverkningsindustri (typkod 426) eller bensinstation (typkod 430) eller reparationsverkstad (typkod 431) eller lager (typkod 432).

Köpet skall vara vanligt köp, normalfall (fång 11) eller fullbordat förköp enligt förköpslagen (1967:868), normalfall (fång 31).

Köpet skall omfatta hel taxeringsenhet.

Jämförbarhet skall råda mellan det totala taxeringsvärdet och den köpta egendomen (d.v.s. de skall avse samma egendom).

Köpeskillingen skall vara större än 0 kronor.

Taxeringsvärdet skall vara större än 0 kronor.

Byggnadsvärdet skall vara större än 0 kronor.

Köpeskillingskoefficienten skall ligga i intervallet 0,8 och 6,0.

Industrifastigheter upplåtna med tomträtt ingår **ej**.

Lantbruk

Köpet skall omfatta obebyggd (typkod 110) eller bebyggd lantbruksenhet (typkod 120).

Köpet skall vara vanligt köp, normalfall (fång 11) eller fullbordat förköp enligt förköpslagen (1967:868), normalfall (fång 31).

Köpet skall omfatta hel taxeringsenhet.

Jämförbarhet skall råda mellan det totala taxeringsvärdet och den köpta egendomen (d.v.s. de skall avse samma egendom).

Köpeskillingen skall vara större än 0 kronor och mindre än 10 miljoner kronor.

Taxeringssvärdet skall vara större än 0 kronor.

Totalarealen skall vara större än 14 999 kvadratmeter (d.v.s. 1,5 hektar eller större).

Köpeskillingskoefficienten skall ligga i intervallet 0,5 och 6,0.

Någon av arealerna för skog, skogsimpediment, åker, bete eller övrig mark måste vara större än 0 och delvärdena för skog, skogsimpediment, åker, bete, ekonomibyggnader, byggnad och mark måste summera sig till det totala taxeringsvärdet samt att summan av delarealerna för skog, skogsimpediment, åker, bete och övrig mark inte får avvika utanför intervallet 0,75 och 1,35 av den angivna totalarealen (anledningen till sistnämnda delen av villkoret är att totalarealen är angiven i kvadratmeter medan delvärdena är angivna i hektar).

Till uttagsdatabasen kopieras de poster som uppfyller kraven enligt ovan och dessa utgör sedan underlag till fastighetsprisstatistiken. Ingen regelrätt granskning och rättning av uppgifterna görs i samband med dessa laddningar till uttagsdatabasen.

En gång per år (i samband med att årsstatistiken skall produceras) tas "fellost" ut på ett antal variabler. Dessa listor tas ut med hjälp av Access-frågor både från produktionsdatabasen och från uttagsdatabasen. Listorna granskas och vissa uppenbara felaktigheter och saknade koder rättas.

Från produktionsdatabasen tas listor med följande ut för kontroll:

- En fastighet med flera taxeringsenheter kontrolleras (Småhus)
- Fler än en fastighet i förvärvet kontrolleras (Småhus)
- Höga köpeskillningar kontrolleras (Småhus, Hyreshus och Industrier). Här kontrolleras problemet med köp där flera fastigheter ingår i ett köp och Inskrivningsmyndigheten registrerar alla ingående fastigheter i köpet som enskilda köp med total köpeskillning på varje.
- Produktionsområde saknas (Lantbruk)
- Riksområde saknas (Alla fastighetstyper)

Från uttagsdatabasen tas listor med följande ut för kontroll:

- Kombinationskod avseende produktionsområde och glesbygd/ej glesbygd saknas (Lantbruk)
- Köpare/Säljare för att upptäcka intressegemenskap (Hyreshus). Här kontrolleras omvandlingen av allmännyttan (stiftelser) till AB samt andra köp där anknytning mellan säljare och köpare föreligger.

3 Statistisk bearbetning och redovisning

3.1 Skattningar: antaganden och beräkningsformler

Fastighetsprisstatistik

Undersökningen är en totalundersökning varför inga egentliga skattningar görs. De viktigaste variablerna som redovisas i prisstatistiken är antal köp, genomsnittlig köpeskilling, genomsnittligt taxeringsvärde och genomsnittlig köpeskillingskoefficient (K/T-tal).

Köpeskillingskoefficienten beräknas som kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet. Koefficienten redovisas sedan som ett ovägt medelvärde.

$$K/T = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{K_i}{T_i}$$

K_i = köpeskilling för fastighet i

T_i = taxeringsvärde för fastighet i

N = antal försålda fastigheter

Fastighetsprisindex (FASTPI) för småhus

FASTPI beräknas med hjälp av uppgifter om fördelningen av småhusfastigheter i beståndet (från fastighetstaxeringsregistret) och prisuppgifter om de sålda fastigheterna. Beräkningarna görs så att båda materialen klassindelas efter taxeringsvärde och region. Därefter beräknas för basår och jämförelseår ett genomsnittspris för varje klass. Dessa medelvärden vägs samman med hjälp av antalet fastigheter i beståndet till ett index beräknat som ett kedjat Laspeyres index. I tabellerna redovisas FASTPI som heltal. Precisionskravet är att en förändring på en procent skall vara säkerställd, vilket också är anledningen till att FASTPI bara kan redovisas på ett begränsat antal större regioner och län. Närmare redogörelse för vad FASTPI mäter, grundmaterial och precisionskrav finns i statistiska meddelanden P16 SM8605. Där finns också en ingående beskrivning av hur FASTPI beräknas.

Fastighetsprisindex (FASTPI) för lantbruk

Index beräknas med den vägda köpeskillingskoefficienten viktad med beståndet. Såväl prismaterialet som fastighetsbeståndet (från

fastighetstaxeringsregistret) indelas i klasser (poststrata) efter redovisningsgrupp och produktiv areal. Beräkningen görs med hjälp av både de sålda lantbruksenheterna (köpeskillingar och taxeringsvärden) och antalet enheter i beståndet. En utförlig beskrivning av förfarandet finns i rapporten "Prisförändringar på Lantbruksenheter 1996-01-17.pdf".

Kvadratmeterpriser

Kvadratmeterpriser redovisas för hyreshus. Endast köp med en total yta (bostads- och lokalyta) större än 99 kvadratmeter och ett pris per kvadratmeter i intervallet 1 000 – 50 000 kronor medtas i beräkningarna. Det är de ovägda kvadratmeterpriserna som redovisas. De vägda kvadratmeterpriserna är generellt sett högre och spridningen är betydligt större.

3.2 Redovisningsförfaranden

Definitiv fastighetspris- och lagfartsstatistik för småhus, hyreshus, industrier och lantbruk redovisas årligen i Statistiska meddelanden (SM) serie BO41. Publikationen utkommer cirka fem månader efter redovisningsårets utgång.

Preliminär fastighetsprisstatistik publiceras fyra gånger per år i SM serie BO40. Publikationen utkommer cirka en månad efter ett kvartals utgång.

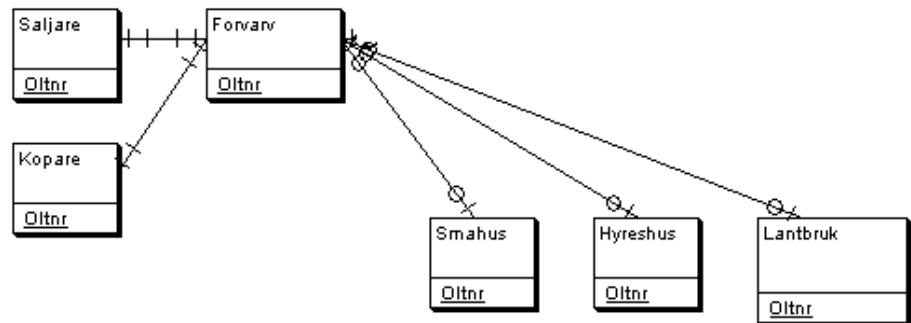
SCB ger också ut ett pressmeddelande, "Småhusbarometern", avseende prisutvecklingen på småhus för permanentboende. Publicering sker 12 gånger per år och utkommer cirka två veckor efter aktuell period/månad.

Förutom de tryckta publikationerna redovisas ett stort antal tabeller i Statistikdatabasen på SCB:s hemsida.

Årspublikationen är mer omfattande än kvartalspublikationerna med avseende på antalet redovisade tabeller.

Förutom den officiella redovisningen har produkten också en uppdragsverksamhet.

4 Slutliga observationsregister



4.1 Produktionsversioner

I det här dokumentet (SCBDOK) har framtagningen av nedanstående slutliga observationsregister beskrivits.

Register	Fastighetspriser och lagfarter
Registervariant	Fastighetspriser och lagfarter
Registerversion	2007
Register	Fastighetspriser och lagfarter
Registervariant	Förvärvare av fastighet
Registerversion	2007
Register	Fastighetspriser och lagfarter
Registervariant	Överlåtare av fastighet
Registerversion	2007

Fortsatt dokumentation, av registrens detaljerade innehåll, finns på SCB:s webbplats. Där beskrivs alla variabler och värdemängder m.m. Dokumentationen hittar du här: <https://www.h2.scb.se/metadata>. Klicka dig fram med hjälp av namnen på Register, Registervariant och Registerversion som är angivna i ovanstående tabell.

4.2 Arkiveringsversioner

Se punkt 4.1.

4.3 Erfarenheter från senaste undersökningsomgången

-