

# Fastighetspriser och lagfarter

**2004**

**BO0501**

## **A. Allmänna uppgifter**

### **A.1 Ämnesområde**

Boende, byggande och bebyggelse

### **A.2 Statistikområde**

Fastighetspriser och lagfarter

### **A.3 Statistikprodukten ingår i Sveriges officiella statistik**

### **A.4 Ansvarig**

Statistiska centralbyrån

Kontaktperson: Martin Verhage

Telefon: 08 - 506 947 78

Telefax: 08 - 506 949 05

e-post: fornamn.efternamn@scb.se

### **A.5 Producent**

Statistiska centralbyrån

Kontaktperson: Martin Verhage

Telefon: 08 - 506 947 78

Telefax: 08 - 506 949 05

e-post: fornamn.efternamn@scb.se

### **A.6 Uppgiftsskyldighet**

Skyldighet att lämna uppgifter gäller enligt förordningen om den officiella statistiken (2001:100).

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

### **A.8 Gallringsföreskrifter**

Inga gallringsföreskrifter.

### **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, 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.

### **A.11 Statistikanvändning**

Viktiga externa användare är Finansdepartementet, Skatteverket, 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 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.

I programrådet för Statistik över boende, byggande och bebyggelse ingår representanter för IBF (Institutet för Bostads- och urbanforskning), Boverket, Sveriges Byggindustrier, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, Högskolan i Gävle, Hyresgästföreningen Riksförbundet, SABO, Fastighetsägarna Sverige, Lantmäteriverket, Sveriges Riksbank och Sveriges Kommuner och Landsting.

### **A.12 Uppläggning och genomförande**

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

Se även publikationen Statistiska meddelanden SM Bo 41.

### **A.13 Planerade förändringar i kommande undersökningar**

## 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 respektive 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 alternativt K/T). 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   |
| 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. 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. Denna 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, förvärvsmånad, län samt kommun för småhusen.

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

Fastighetsprisindex för permanenta småhus 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.

#### **1.1.5 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. Fr.o.m. 2003 ingår inte längre obebyggd tomtmark i prisstatistiken.

## **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.

#### **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 kodas som 11 (vanligt köp) istället för 12 (specialköp) eller 21 (slätköp). Dock bedöms felen vara av måttlig storlek.

#### **2.2.4 Svartsbortfall**

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, Priserändringar på lantbruksenheter, 1996-01-17. Denna 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 respektive år. Fastighetsprisstatistik för småhus redovisas även månatligen i form av pressinformation. 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 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**

### **4.3 Samanvändbarhet med annan statistik**

Objekten och variablerna är definierade av skatteförvaltningen och Lantmäteriverket och överensstämmer inte alltid med övrig statistik inom ämnesområdet 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 småhus, hyreshus, industrifastigheter och lantbruk (kvartalsvis)

SM BO 41: Fastighetsprisstatistik för småhus, hyreshus, industrifastigheter och lantbruk (årsvis)

Övrig publicering: Pressinformation (Småhusbarometern) 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**

Kvartalspublikationen SM BO 40 innehåller 17 sidor med 8 tabeller och 1 tablå. Publikationen innehåller även fastighetsprisindex för småhus.

Årspublikationen SM BO 41 innehåller ca 50 sidor med 11 tabeller, ett antal tablåer och 3 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. Denna 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 avidentifierade mikrodata efter särskild prövning.

### **5.5 Upplysningstjänster**

Vid frågor om statistiken, kontakta Martin Verhage, SCB, tel: 08 - 506 947 78, Jonas Edblom, SCB, tel: 08 – 506 941 97 eller Rein Billström, SCB, tel: 08 – 506 947 97. Fax: 08 – 506 949 05, e-post: [fornamn.efternamn@scb.se](mailto:fornamn.efternamn@scb.se).

2005-07-22