

KVALITETSDEKLARATION

Fastighetspriser och lagfarter

Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

Statistikområde

Fastighetspriser och lagfarter

Produktkod

BO0501

Referenstid

2019 månad

2019 kvartal

2019 år

Statistikens kvalitet	3
1 Relevans	3
1.1 Ändamål och informationsbehov	3
1.1.1 Statistikens ändamål	3
1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov	3
1.2 Statistikens innehåll	3
1.2.1 Objekt och population	4
1.2.2 Variabler	6
1.2.3 Statistiska mått	7
1.2.4 Redovisningsgrupper	7
1.2.5 Referenstider	8
2 Tillförlitlighet	8
2.1 Tillförlitlighet totalt	8
2.2 Osäkerhetskällor	8
2.2.1 Urval	8
2.2.2 Ramtäckning	8
2.2.3 Mätning	9
2.2.4 Bortfall	9
2.2.5 Bearbetning	9
2.2.6 Modellantaganden	10
2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig	10
3 Aktualitet och punktlighet	10
3.1 Framställningstid	10
3.2 Frekvens	10
3.3 Punktlighet	11
4 Tillgänglighet och tydlighet	11
4.1 Tillgång till statistiken	11
4.2 Möjlighet till ytterligare statistik	11
4.3 Presentation	11
4.4 Dokumentation	11
5 Jämförbarhet och sammanvändbarhet	12
5.1 Jämförbarhet över tid	12
5.2 Jämförbarhet mellan grupper	12
5.3 Sammanvändbarhet i övrigt	12
5.4 Numerisk överensstämmelse	12
Allmänna uppgifter	13
A Klassificeringen Sveriges officiella statistik	13
B Sekretess och personuppgiftsbehandling	13
C Bevarande och gallring	13
D Uppgiftsskyldighet	13
E EU-reglering och internationell rapportering	13
F Historik	14
G Kontaktuppgifter	14

Statistikens kvalitet

1 Relevans

1.1 Ändamål och informationsbehov

1.1.1 Statistikens ändamål

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

Lagfartsstatistiken avser att ge information om den totala omsättningen på fastighetsmarknaden för alla typer av förvärv och fastigheter.

Statistiken är viktig i många sammanhang, men den är specifikt värdefull vid värdering av fastighetsbeståndet eller enskilda fastigheter.

1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov

De olika grupperna som använder statistiken skiljer sig i informationsbehov. Nedan har några av behoven som är kända beskrivits kortfattat. Vissa av behoven kan appliceras på flera grupper av användare.

Olika organisationer använder statistiken som indikator inför diverse beslut. Några kända användare är Finansdepartementet, Skatteverket, Lantmäteriet, Boverket, Konjunkturinstitutet, Riksbanken, statliga utredningar, Länsstyrelsen, Jordbruksverket, Skogsstyrelsen, kommuner, universitet, forskningsinstitutioner, branschorganisationer, mäklare, banker, hyres- och arrendenämnder och massmedia.

Statistiken används som stöd för att värdera fastigheter. Privatpersoner är många gånger intresserade av vad en viss fastighet har för marknadsvärde och då kan köpeskillingskoefficienter (K/T-tal) ge en guidning av det aktuella eller dåtida marknadsvärde.

Statistiken presenterar prisutvecklingen och prisnivån i olika regioner, vilket har många olika användningsområden. Den regionala indelningen är viktig i och med att prisnivån och prisutvecklingen i olika regioner skiljer sig sinsemellan. Användare använder prisnivån, i form av medelpris, för att för att få en uppfattning om den absoluta nivån för vad fastigheter har överlåtit för på fastighetsmarknaden. Prisutvecklingen i sin tur används för att uppskatta hur värdet av fastigheter utvecklas över tiden.

1.2 Statistikens innehåll

De statistiska målstorheterna som främst förekommer inom undersökningen är:

- Antal transaktioner
- Summa av köpeskillingar
- Medelvärde av köpeskillingar
- Medelvärde av taxeringsvärden
- Medelvärde av köpeskillingskoefficienter, vilket är kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärdet
- Indextal

1.2.1 Objekt och population

Målpopulationen för referenstiden består av de beviljade överlåtelse som registrerats i Lantmäteriets fastighetsprisregister den specifika referensperioden. Målpopulationen skiljer sig från intressepopulationen. Skillnaden mellan mål- och intressepopulationen är de överlåtelse av fastigheter som inte registreras i Lantmäteriets fastighetsprisregister.

Den viktigaste skillnaden är de överlåtelse där fastigheter paketeras i aktiebolag och aktierna överläts till en ny ägare. Dessa överlåtelse registreras inte som fastighetsöverlåtelse i fastighetsprisregistret och skapar därför undertäckning i registret. Det är främst för kommersiella fastigheter (hyreshus) där detta förekommer. Överlåtelse av byggnader på arrenden ingår inte i målpopulationen, men bedömningen är att denna undertäckning inte är lika betydande för statistikens kvalitet.

Mål- och observationsobjekt i undersökningen är överlåtelse av fastigheter, där mark och/eller byggnad ingår. Observationsobjekten är samma som för målobjekten.

Redovisningen inom undersökningen består av huvudgrupperna lagfarts- och fastighetsprisstatistik, samt fastighetsprisindex. För lagfartsstatistiken ingår samtliga beviljade lagfarter för samtliga fastighetstyper. För fastighetsprisstatistiken redovisas fastighetstyperna småhus, fritidshus, hyreshus, industrier och lantbruk. Inom prisstatistiken ingår överlåtelse som har gjorts genom marknadsmässiga köp. Fastighetsprisindex publiceras för lantbruk, fritidshus och småhus för permanent boende. Överlåtelse som ingår i statistiken för index är marknadsmässiga köp.

För att en överlåtelse ska klassificeras som marknadsmässig behöver vissa kriterier vara uppfyllda. Kriterierna för de olika fastighetstyperna skiljer sig något åt.

Småhus för permanentboende och fritidshus

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 upp till och med 20 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.

Hyreshus

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

Taxeringsvärdet 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).

1.2.2 Variabler

För undersökningen är mål- och intressevariabler överensstämmande med vissa undantag. Ett känt undantag är de bostadsrättsföreningar som förvärvar fastigheter från det "egna" aktiebolaget som äger fastigheten, vilket exempelvis förekommer vid ombildning. I många av dessa fall registreras en lägre köpeskillning än den erlagda. Den verkligt erlagda köpeskillingen framgår oftast i affären mellan den tidigare fastighetsägaren och bostadsrättsföreningens ägda aktiebolag. Den korrekta köpeskillingen återfinns många gånger i årsredovisningen för bostadsrättsföreningen. Anledningen att den korrekta köpeskillingen inte blir känd är att fastigheten överläts som aktier i det initiala skedet, även känt som försäljning av fastighet via aktiebolag.

De målvariabler som presenteras inom undersökningen är köpeskillning, taxeringsvärde, köpeskillingskoefficient och pris per kvadratmeter.

Köpeskillning är det belopp i SEK som erlagts för det som har överlåtits.

Taxeringsvärde är ett värde som åsätts lantbruks-, småhus-, hyreshus- och industrienheter (inklusive täktenheter), ägarlägenhets- samt elproduktionsenheter vid allmän eller förenklad fastighetstaxering

Köpeskillingskoefficient (K/T) utgörs av kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärde. I undersökningen redovisas detta som ett ovägt medelvärde, d.v.s. som ett medelvärde av varje enskilt köps köpeskillingskoefficient, enligt följande formel:

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

K_i = köpeskillning för fastighet i

T_i = taxeringsvärde för fastighet i

N = antal överlåtelse

Pris per kvadratmeter för hyreshus utgörs av kvoten mellan köpeskilling och total yta (bostads- och lokalyta) och redovisas om ett ovägt medelvärde.

1.2.3 Statistiska mått

De statistiska mått som främst presenteras i undersökningen är summa, medelvärde, median och index av typen Laspeyres.

1.2.4 Redovisningsgrupper

Inom undersökningen redovisas statistiken enligt de tre huvudgrupperna lagfartsstatistik, prisstatistik och fastighetsprisindex. Inom dessa tre grupper finns det även undergrupper som bygger på första siffran i typkoderna, typkodsserie. Redovisningen inom de tre huvudområdena skiljer sig något. Specifikt i form av redovisade typkodsserier, men även andra redovisningsgrupper. Den mest kompletta gällande typkodsserierna är lagfartsstatistiken och därefter kommer prisstatistiken och sist fastighetsprisindex.

Inom lagfartsstatistiken redovisas samtliga typkodsserier. Dessa är lantbruk, småhus, hyreshus, industrier, ägarlägenheter, täkter, elproduktionsenheter, specialenheter. För respektive typkodsserie finns även delkomponenten fastighetstyp, vilken oftast klassificeras enligt typkoderna med undantag för fritidshus. Övriga redovisningsgrupper inom den officiella lagfartsstatistiken är:

- Län
- Fång
- Fastighetstyp - (typkod, med undantag för fritidshus)
- Köpare
- Säljare

Inom prisstatistiken redovisas en begränsad mängd ur typkodsserierna lantbruk, småhus, hyreshus och industrier. Övriga redovisningsgrupper inom den officiella prisstatistiken är:

- Län
- Kommun - (endast för småhus)
- Produktionsområden - (endast för lantbruk)
- Fastighetstyp - (typkod, med undantag för fritidshus)
- Bebyggelseförhållande - (endast för lantbruk)
- Andel jordbruksvärde - (endast för lantbruk)
- Andel skogsbruksvärde - (endast för lantbruk)

Inom statistiken för fastighetsprisindex redovisas en begränsad mängd typkodsserier. Dessa är lantbruk och småhus. För småhus redovisas fastighetstyperna småhus för permanent boende och fritidshus. Övriga redovisningsgrupper inom den officiella statistiken för fastighetsprisindex är:

- Län - (endast för småhus för permanent boende)
- Riksområden - (endast för småhus för permanent boende)
- Storstadsområden - (endast för småhus för permanent boende)

- Fritidshusregioner, åtta specialkonstruerade områden anpassade efter fritidshusens utbredning i riket – (endast för fritidshus)
- Produktionsområden i kombination med typ av bygd (glesbygd/ej glesbygd) och län – (endast för lantbruk)

1.2.5 Referenstider

Redovisningen avser månad, kvartal och år. Tidpunkten för lagfartsstatistiken bygger på datumet när lagfarten beviljades, medan prisstatistiken och index bygger på datumet för köpebrevet.

2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Statistiken i denna undersökning baseras på administrativa uppgifter från Lantmäteriets fastighetsprisregister. Fastighetsprisregister täcker hela landet och omfattar alla typer av fastigheter. Kopplat till de fastigheter som ingår i överlåtelsen finns även egenskapsuppgifter från bland annat fastighetstaxeringen. Informationen i fastighetsprisregistret används ofta som underlag för fastighetsvärdering och statistik.

Underlaget till Lantmäteriets fastighetsprisregister är deras fastighetsregister. Fastighetsregistret vid Lantmäteriet är Sveriges officiella register över hur marken i Sverige är indelad och över vem som äger vad. Lantmäteriet sköter fastighetsregistret och skriver in ny fastighetsinformation, men får hjälp från andra med att hålla registret aktuellt. Kommunala lantmäterimyndigheter, Skatteverket och landets kommuner bidrar regelbundet med att samla in och uppdatera fastighetsrelaterad information.

I och med att informationen i Lantmäteriets register används av många aktörer och efter rimlighetskontroller och granskning bedöms fel i dessa register vara av liten karaktär. De fastigheter som paketeras i aktiebolag och aktierna överlåts till en ny ägare bidrar till undertäckning i statistiken för hyreshus. Detta bidrar till att tillförlitligheten är lägre för hyreshusstatistik. Det har dock inte gjorts någon undersökning i vilken utsträckning fastigheter överlåts via paketering, vilket göra att läget är svårt att bedöma. För hela undersökningen anses tillförlitligheten vara hög.

2.2 Osäkerhetskällor

Den osäkerhetskälla som bedöms mest påverkar tillförlitligheten i undersökning är mätfel.

2.2.1 Urval

Detta är en totalundersökning och därmed inte behäftad med urvalsfel.

2.2.2 Ramtäckning

Rampopulationen för undersökningen avser beviljade överlåtelser som har registrerats i Lantmäteriets fastighetsprisregister den specifika referensperioden. Ramobjekt i undersökningen är beviljade överlåtelser.

I undersökningen förkommer ingen anmärkningsvärd övertäckning. Den kända övertäckningen i registret är de överlåtelser som registrerats flera

gångar (dubletter). Dessa dubletter rensas dock bort vid registerbearbetningen och är ytterst få. En möjlig övertäckning skulle kunna vara de överlåtelser som är felregistrerade i registret, men denna andel anses vara av ringa karaktär och anses inte påverka utfallet av statistiken. Några andra situationer gällde övertäckning är inte kända.

I den preliminära kvartalsstatistiken kan undertäckning förekomma, till följd av att vissa lagfarter/inskrivning av tomträtt rapporteras för sent för att komma med i statistikberäkningarna. I och med att statistiken revideras inkluderas dessa vid nästa publiceringstillfälle och på så vis inte bidrar till någon bestående undertäckning. Studier som gjorts visar att ca 60 procent av samtliga köp blir registrerade under förvärvsmånaden och efter ytterligare två månader är ca 95 procent registrerade. Köp av småhus registreras i betydligt större utsträckning under denna tidsrymd än köp av hyreshus och industrier. Registreringen som görs via lagfartsansökan ska sökas inom tre månader efter det att förvärvet ägt rum. Samma regler gäller för de med tomträtt.

Inom undersökningen har utvärdering av statistiken gjorts med hänsyn till publiceringstidpunkt och statistikens kvalitet. Genom att skjuta på publiceringstidpunkten minskar undertäckningen i den preliminära statistiken. Det har visat sig att den kända undertäckningen som förekommer i undersökningen inte påverkar kvaliteten i statistiken nämnvärt. Det som påverkas mest är redovisningen av antalet genomförda överlåtelser. Denna kvalitetsbrist beskrivs i fotnoter i anslutning till den publicerade statistiken. För den slutliga statistiken är undertäckningen av marginell karaktär och påverkar inte kvaliteten.

2.2.3 Mätning

Den information som används i undersökningen avser uppgifter från Lantmäteriets Fastighetsprisregister, samt med uppdaterande information från SCB:s fastighetstaxeringsregister med tillägg av stödinformation från SCB:s Register över totalbefolkningen. Uppgifterna från Lantmäteriets fastighetsprisregister sammanställs till ett statistikregister som används vid framställning av statistiken. Mätfel till följd av felaktiga uppgifter i fastighetstaxeringsregistret samt av Fastighetsinskrivningen vid Lantmäteriet felaktigt kodade uppgifter avseende köpen kan säkerligen förekomma, men dessa är okända

2.2.4 Bortfall

I och med att undersökningen är registerbaserad och tillförlitligheten i dessa register anses hög antas förekomsten av objektsbortfall få, vilket beskrivs mer under avsnitt 2.1 Tillförlitlighet totalt. De brister som finns inom respektive register som utnyttjas i undersökningen kan leda till partiellt bortfall, men detta är ett mätproblem som beskrivs under avsnitt 2.2.3 Mätning. Det partiella bortfallet för respektive variabel är okänt i registret. Både systematiska och slumpmässiga konsekvenser för statistikens tillförlitlighet med anledning av bortfall är okänt.

2.2.5 Bearbetning

Fel i bearbetningen av data anses vara av ringa karaktär eftersom det görs få bearbetningar av den insamlade informationen. Bearbetningarna som görs

sker till största del automatiskt och är kontrollerade för fel. Befintliga kända brister bedöms vara av ringa karaktär och påverkar inte tillförlitligheten i undersökningen.

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 serien 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", tillhandahålls av statistikansvarig.

Inom undersökningen redovisas statistik för småhus, vilket bygger på typkoder. Typkoderna räcker inte till för att särskiljer småhus i de två kategorier som presenteras inom prisstatistik och index. Kategorierna är fritidshus och småhus för permanent boende. Inom undersökningen används därför en modell där man undersöker om någon har varit folkbokförd på fastigheten ingående i överlåtelsen vid något av de senaste tre kvartalen, samt det aktuella kvartalet för överlåtelsen (datum för köpebrev). Detta görs genom att använda Registret över totalbefolkningen. Om någon fysisk person har varit folkbokförd, under något av de fyra kvartalen, på fastigheten blir överlåtelsen kodad som småhus för permanent boende. Om ingen fysisk person är folkbokförd på fastigheten blir överlåtelsen kodad som fritidshus. Kodningen görs endast för småhus med typkod 220.

2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig

Inom undersökningen presenteras preliminär statistik. Uppgifterna revideras till och med den tidpunkt då den slutliga årsstatistiken redovisas.

3 Aktualitet och punktlighet

3.1 Framställningstid

Kvartalsstatistik för första, tredje och fjärde kvartalet publiceras ca 1 månader efter aktuellt kvartalsskifte, medan andra kvartalet har en förskjutning på ca 2 månader. Det ska noteras att lagfart kan sökas upp till tre månader efter förvärv. SCB:s framställningstid är endast ett par dagar. Kvartalsstatistiken avser prisstatistik och fastighetsprisindex för småhus och fritidshus.

För årsstatistik sker publicering cirka 5 månader efter aktuellt årsslut och SCB:s framställningstid är ca 1 månad. Årsstatistiken avser lagfarts- och prisstatistik, samt fastighetsprisindex för småhus, fritidshus och lantbruk.

3.2 Frekvens

Uppgiftsinsamlingen för referensåret pågår från den 1 januari till och med början av maj nästkommande år. Lagfartsstatistik redovisas årsvis. Prisstatistik och fastighetsprisindex redovisas kvartals- respektive årsvis. Prisstatistik för småhus för permanent boende redovisas även månatligen i form av Statistiknyhet, tabeller och diagram och i Statistikdatabasen. De

viktigaste målstorheterna som publiceras inom undersökningen är de enligt tabellen nedan.

Målstorhet	Frekvens		
	Månad	Kvartal	År
Antal transaktioner	Ja	Ja	Ja
Summa av köpeskillingar	Nej	Nej	Ja
Medelvärde av köpeskillingar	Ja	Ja	Ja
Medelvärde av taxeringsvärden	Ja	Ja	Ja
Medelvärde av köpeskillingskoefficient	Ja	Ja	Ja
Indextal	Nej	Ja	Ja

3.3 Punktlighet

Punktligheten i undersökningen är god. Undersökningen följer publiceringskalendern, vilken återfinns på SCB:s webbplats.

4 Tillgänglighet och tydlighet

4.1 Tillgång till statistiken

Fastighetsprisstatistik redovisas på SCB:s webbplats. Statistiken publiceras i Statistiska meddelanden (SM) och statistikdatabasen, vilket finns på SCB:s webbplats, som är fritt tillgängliga via internet. På produktsidan för undersökningen Fastighetspriser och lagfarter, www.scb.se/bo0501, finns det tillgång till ett antal tabeller och diagram.

Fastighetsprisstatistik för småhus, hyreshus, industrifastigheter och lantbruk redovisas kvartalsvis och årsvis i Statistikdatabasen. Småhus för permanent boende redovisas månadsvis.

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

Övrig publicering: Statistiknyheter (Småhusbarometern) med riks-, läns- och kommunsiffor utkommer 12 gånger per år.

4.2 Möjlighet till ytterligare statistik

Om den publicerade statistiken inte ger tillräcklig information finns möjligheten mot betalning att ta fram skräddarsydd statistik efter önskemål. Det kan exempelvis gälla kartsikt, tabeller för en annan regional indelning eller längre tidsserier. Det finns även möjlighet att ta fram andra mått, exempelvis kvadratmeterpriser.

4.3 Presentation

Statistiken presenteras i form av text, tabeller, diagram och kartor.

4.4 Dokumentation

Variabelförteckningar och datamängdsbeskrivningar finns i SCB:s dokumentation av mikrodata.

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

För fastighetsprisindex för lantbruksenheter, se rapporten "Prisförändringar på lantbruksenheter, 1996-01-17", tillhandahålls av statistikansvarig.

Fördjupad information finns tillgänglig på produktsidan för Fastighetspriser och lagfarter, www.scb.se/bo0501.

Se även respektive publikation för mer information.

5 Jämförbarhet och sammanvändbarhet

5.1 Jämförbarhet över tid

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.

Se även respektive publikation för mer information.

5.2 Jämförbarhet mellan grupper

Jämförbarheten mellan grupper är god inom respektive fastighetskategori. I vissa fall är det av yttersta vikt att hänsyn till taxeringslängd tas, specifikt vid jämförelse över tid. Vilken taxeringslängd som statistiken är bunden till framgår av de fotnoter som presenteras i anslutning till statistiken. Vid jämförelse av statistik som är presenterad i olika taxeringslängder behöver taxeringsvärdesförändringar (omräkningstal) utnyttjas eller något annan omräkning göras. Detta gäller i de fall där statistiken har någon relation till taxeringsuppgifter, exempelvis köpeskillingskoefficienter (K/T-tal).

5.3 Sammanvändbarhet i övrigt

Objekten och variablerna är definierade av Skatteverket och Lantmäteriet och överensstämmer inte alltid med övrig statistik inom ämnesområdet Boende, byggande och bebyggelse. Överensstämmelsen med fastighetstaxeringsregistret är god.

5.4 Numerisk överensstämmelse

Uppgifterna i undersökning är konsistenta, exempelvis så går det att summera antalet överlåtelse för årets fyra kvartal och erhålla årsvärdet. Den numeriska överensstämmelsen är god inom undersökningen.

Allmänna uppgifter

A Klassificeringen Sveriges officiella statistik

Undersökningen Fastighetspriser och lagfarter ingår i Sveriges officiella statistik. För statistik som ingår i Sveriges officiella statistik (SOS) gäller särskilda regler för kvalitet och tillgänglighet, se lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken samt Statistiska centralbyråns föreskrifter (SCB-FS 2016:17) om kvalitet för den officiella statistiken.

B Sekretess och personuppgiftsbehandling

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

För att skydda enskilda personers eller företags sekretessreglerade uppgifter säkerställs att de inte kan röjas direkt eller indirekt i den statistik som offentliggörs.

Vid behandling av personuppgifter, dvs. information som direkt eller indirekt kan hänföras till en person som är i livet, gäller lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken samt EU:s dataskyddsförordning ([2016/679](#)).

Samtliga uppgifter skyddas av sekretessen. Personuppgifter finns i statistikregistret. Sekretessen gäller i 70 år. Vid begäran från privatperson enligt Personuppgiftslagen lämnas registerutdrag, vilket innehåller endast uppgifter om den egna personen.

C Bevarande och gallring

En kopia av all statistikredovisning i form av rapporter, böcker och statistiska meddelanden (SM) som getts ut som trycksak eller redovisats som pdf-dokument förvaras hos Kungliga biblioteket och levereras till Riksarkivet.

Fastighetspriser och lagfarter gallras inte, utan långtidsarkiveras i enlighet med Riksarkivets bevarandebeslut RA-MS 2007:64. Mikrodata från statistikregistret bevaras vid SCB enligt den arkiveringsfrist som gäller för undersökningen. Arkiveringsfristen för undersökningen är 40 år efter sista publiceringen från statistikregistret.

D Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet gäller enligt lagen (2001:99) om den officiella statistiken, förordningen (2001:100) om den officiella statistiken.

E EU-reglering och internationell rapportering

Undersökningen Fastighetspriser och lagfarter har ingen EU-reglering, men inom SCB tas det fram statistik som är EU-reglerad och är beroende av indexserier inom undersökningen. Den reglerade statistiken som exempelvis tas fram är House Price Index (HPI) och Owner-Occupied Housing (OOH),

där reglering sker enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 2016/792

Rapportering av House Price Index (HPI) och Owner-Occupied Housing (OOH) sker till Eurostat enligt fastställda tidpunkter via Eurostats online-verktyg och vi vissa fall via e-post. Kända internationella organisationer som tar del av statistiken är Internationella valutafonden (IMF), Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling (OECD), Bank for International Settlements (BIS) och Europeiska centralbanken (ECB).

Den EU-reglering som berör undersökningen medför inga förändringar av den svenska officiella statistiken. Det ska snarare ses som ett komplement till den befintliga statistiken. Sammanställningen av House Price Index (HPI) och Owner-Occupied Housing (OOH) är kombinationer av olika indexserier. Den statistik som de internationella organisationerna tar del av påverkar inte den befintliga statistiken.

F 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.

G Kontaktuppgifter

Statistikansvarig myndighet	Statistiska centralbyrån
Kontaktinformation	Fastighetspriser och lagfarter
E-post	Byggande.bebyggelse@scb.se
Telefon	010-479 50 00 (Statistikservice)