

STATISTIKENS FRAMSTÄLLNING

Fastighetspriser och lagfarter

Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

Statistikområde

Fastighetspriser och lagfarter

Produktkod

BO0501

Referenstid

2019 månad

2019 kvartal

2019 år

Kontaktuppgifter

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

Innehåll

1	Statistikens sammanhang.....	3
2	Undersökningsdesign	3
2.1	Målstorheter	3
2.2	Ramförfarande	4
2.3	Förfaranden för urval och uteslutning	4
2.4	Insamlingsförfarande.....	4
2.4.1	Datainsamlingsmetoder	4
2.4.2	Mätning	4
2.4.3	Bortfallsuppföljning.....	4
2.5	Bearbetningar.....	5
2.6	Granskning.....	6
2.6.1	Granskning under insamlingen	6
2.6.2	Granskning av mikrodata	6
2.6.3	Granskning av makrodata	6
2.6.4	Granskning av redovisning	6
2.7	Skattningsförfarande.....	6
2.7.1	Principer och antaganden	6
2.7.2	Skattningsförfarande för målstorheter.....	6
2.7.3	Skattningsförfarande för tillförlitlighet.....	8
2.7.4	Röjandekontroll	8
3	Genomförande	8
3.1	Kvantitativ information.....	8
3.2	Avvikelser från undersökningsdesignen	8

1 Statistikens sammanhang

Fastighetspris- och lagfartsstatistik beskriver prisnivå, prisutvecklingen och omsättning på fastighetsmarknaden för överlåtna fastigheter. Statistiken som framställs är indelad i olika delområden. Delområdena är prisstatistik, fastighetsprisindex och lagfartsstatistik.

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

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

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

Uppgifterna som ligger till grund för undersökningen består av administrativa data från Lantmäteriets fastighetsprisregister. Vid SCB kompletteras uppgifterna med data från SCB:s fastighetstaxeringsregister och registret över totalbefolkningen. Undersökningen är en totalundersökning, där insamlingen sker veckovis från Lantmäteriet. Bearbetningen av de insamlade uppgifterna kan genomföras veckovis, men görs generellt i samband med publicering.

I detta dokument beskrivs översiktligt undersökningens design och genomförande som leder fram till den statistik som publiceras om fastighetspriser och lagfarter. För en beskrivning av statistikens kvalitet se kvalitetsdeklarationen som finns tillgänglig på SCB:s webbplats <http://www.scb.se/bo0501> under rubriken "Dokumentation" med underrubriken "Statistikens kvalitet (Kvalitetsdeklaration och Beskrivning av statistiken)".

2 Undersökningsdesign

2.1 Målstorheter

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

2.2 Ramförfarande

Ramen och rampopulationen för undersökningen Fastighetspriser och lagfarter avser samtliga beviljade överlåtelse som registrerats i Lantmäteriets fastighetsprisregister. Observationsobjektet i undersökningen är överlåtelse. En överlåtelse är en transaktion av en eller flera fastigheter, men kan även vara del av en fastighet. Transaktionen sker mellan parterna överlåtare och förvärvare. Uppgiftskällorna till en överlåtelse består av en ögonblicksbild från Lantmäteriets fastighetsregister i kombination med uppgifter från överlåtelsehandlingarna mellan parterna överlåtare och förvärvare. Lantmäteriet sammanställer dessa uppgifter och tillhandahåller SCB en aviseringsfil, veckovis, genom FTP (File Transfer Protocol).

2.3 Förfaranden för urval och uteslutning

Inget urval och ingen uteslutning förekommer i undersökningen Fastighetspriser och lagfarter.

2.4 Insamlingsförfarande

2.4.1 Datainsamlingsmetoder

Statistiken i denna undersökning baseras primärt på administrativa uppgifter från Lantmäteriets kompletta fastighetsprisregister. SCB hämtar veckovis in aviseringar från Lantmäteriets fastighetsprisregister, via automatiska rutiner. Uppgifterna kompletteras med taxeringsuppgifter från fastighetstaxeringsregistret och folkbokföringsuppgifter från registret över totalbefolkningen, vilka finns tillgängliga internt vid SCB.

2.4.2 Mätning

Undersökningen bygger på uppgifter från Lantmäteriets fastighetsprisregister, vilket är en ögonblicksbild hur det såg ut vid överlåtelse tidpunkten. 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. Information om innehåll i Lantmäteriets fastighetsprisregister finns tillgängligt på Lantmäteriets webbplats. Dokumentationen benämns där som "Termkatalog Fastighetsprisaviserings och uttag".

2.4.3 Bortfallsuppföljning

I undersökningen görs ingen bortfallsuppföljning. I och med att undersökningen är registerbaserad och tillförlitligheten i dessa register anses hög bör det endast förekommer ringa objektsbortfall.

När en fastighet eller tomträtt har köpts eller på annat sätt förvärvats (exempelvis genom gåva, arv eller bodelning) ska man ansöka om lagfart eller inskrivning av tomträttsinnehav för att registrera ägare. Detta ska göras inom tre månader efter förvärvet. De lagar och förordningar som är viktigast för hantering av inskrivning är:

- Jordabalk (1970:994): Främst kapitlen 19-24 om förfarandet i inskrivningsärenden och respektive typ av ärende, men också 4:e kapitlet om bl.a. formkrav för överlåtelsehandlingar och 6 kapitlet om pant.
- Inskrivningsförordning (2000:309)
- Lag (2000:24) om fastighetsregister: Förordning (2000:308) om fastighetsregister
- Lag (1994:448) om pantbrevsregister

De brister som finns inom respektive register som utnyttjas i undersökningen kan leda till partiellt bortfall, vilket är ett mätproblem. I undersökningen görs inga imputeringar av det partiella bortfallet.

2.5 Bearbetningar

Den övervägande delen av kodning för uppgifter inom undersökningen görs av Lantmäteriet och Skatteverket. Den taxeringsbundna kodningens ursprung kommer från Skatteverket och den fastighets- och ägarbundna informationen från Lantmäteriet.

Vid SCB kompletteras eller kodas uppgifterna med hjälp av data från SCB:s fastighetstaxeringsregister och registret över totalbefolkningen. Kompletteringen av uppgifter från SCB:s fastighetstaxeringsregister sker i samband med förenklad- eller allmänfastighetstaxering. Överlåtelseerna i fastighetsprisregistret kompletteras i huvudsak med taxeringsbunden information. För den preliminära statistiken kompletteras överlåtelse med föregående taxeringslängd och inför den slutliga statistiken kompletteras överlåtelseerna med den senast aktuella taxeringslängden. Kodning med hjälp av registret över totalbefolkningen görs för småhus. Kodningen av småhus för permanentboende och fritidshus görs av SCB genom att kontrollera 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). 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 var folkbokförd på fastigheten blir överlåtelsen kodad som fritidshus. Kodningen görs endast för småhus med typkod 220.

2.6 Granskning

2.6.1 Granskning under insamlingen

Uppgifterna som samlas in sker via automatiska rutiner. I dessa rutiner ingår diverse kontroller att datamaterialet uppfyller de förutsättningar för att läsas in i SCB:s Fastighetsprisregister.

2.6.2 Granskning av mikrodata

De insamlade data kontrolleras för dubletter vid inläsning till SCB:s Fastighetsprisregister. Dubletter laddas inte in i det slutliga statistikregistret. Vid framställning av årsversionen av Fastighetsprisregistret justeras vissa överlåtelse gällande fastighetstaxeringsbunden information till den senaste taxeringslängden. I anslutning till justeringen av överlåtelse genomförs diverse kontroller att korrekt information uppdateras. Kontrollerna består av samgranskning av mikrodata. Data som levereras från Lantmäteriet enligt senaste taxeringslängden samgranskas med motsvarande uppgifter från SCB:s fastighetstaxeringsregister.

2.6.3 Granskning av makrodata

En granskning på grov nivå görs gällande makrodata, där värden och antal för aktuell period jämförs med föregående period. Viss statistik framställs i två parallella flöden och jämförs för att identifiera misstänkta värden. Dessutom görs kontroller mellan fastighetsprisstatistik och fastighetsprisindex för att identifiera misstänkta värden.

2.6.4 Granskning av redovisning

Viss statistik framställs i två parallella flöden och jämförs för att identifiera felaktiga värden. Granskning av kommande redovisning jämförs med tidigare publicerad statistik. Granskning görs även mot privat publicerad statistik.

2.7 Skattningsförfarande

2.7.1 Principer och antaganden

Generellt för undersökningen är att index är beräknat som ett kedjat Laspeyres index.

Klassificeringen av fritidshus och småhus för permanent boende bygger på folkbokföring. I och med att det finns brister i folkbokföringen leder detta till felaktigheter. Felen som uppstår på grund av antagandet i metoden bedöms vara måttliga.

2.7.2 Skattningsförfarande för målstorheter Fastighetsprisstatistik

De viktigaste variablerna som redovisas i prisstatistiken är antal köp, genomsnittlig köpeskillning, 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 = köpeskillning 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 indelas i klasser efter taxeringsvärde och region. Därefter beräknas för basårspunkten och jämförelsetidpunkten 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 SM 8605. Där finns också en ingående beskrivning av hur FASTPI beräknas. Denna publikation kan erhållas av statistikansvarig kontaktperson.

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". Denna rapport kan erhållas av statistikansvarig kontaktperson.

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.

2.7.3 Skattningsförfarande för tillförlitlighet

Inga skattningar av tillförlitlighet görs.

2.7.4 Röjandekontroll

Ingen röjandekontroll av de publicerade uppgifterna görs. En bedömning har gjorts att det inte är några känsliga uppgifter som publiceras för denna statistik.

3 Genomförande

3.1 Kvantitativ information

Uppgifterna som ingår i undersökningen är händelser (överlåtelse) som är beroende av omständigheter i omvärlden. Att kvantifiera dessa händelser i förväg går inte att besvara för referensåret. Uppgifterna som ingår i statistiken blir inte tillgängliga förrän 5-6 månader efter årets slut. Med anledning av ovan redovisas därför inga processdata för denna undersökning för referensåret. Mellan åren 2007 och 2017 har antalet inskrivna överlåtelse i SCB:s Fastighetsprisregister varierat från 125 000 till 161 000 per år, där det genomsnittliga antalet överlåtelse per år var 144 000.

3.2 Avvikelser från undersökningsdesignen

Inga avvikelser har gjorts.