

Fastighetspriser och lagfarter 2005

BO0501

I denna beskrivning redovisas först allmänna och legala uppgifter om undersökningen samt dess syfte och historik. Därefter redovisas undersökningens innehåll och tillförlitlighet samt hur den genomförs och hur man kan ta del av resultaten. Genom att klicka på en rubrik i innehållsförteckningen kommer man direkt till aktuellt avsnitt.

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
A Administrativa och legala uppgifter	2
A.1 Ämnesområde.....	2
A.2 Statistikområde.....	2
A.3 SOS-klassificering.....	2
A.4 Statistikansvarig.....	2
A.5 Statistikproducent.....	3
A.6 Uppgiftsskyldighet.....	3
A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter.....	3
A.8 Gallringsföreskrifter.....	3
A.9 EU-reglering.....	3
A.10 Syfte och historik.....	3
A.11 Statistikanvändning.....	4
A.12 Uppläggning och genomförande.....	4
A.13 Internationell rapportering.....	4
A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar.....	4
B Kvalitetsdeklaration	5
B.0 Inledning.....	5
B.1 Innehåll.....	5
1.1 Statistiska målstorheter.....	5
1.1.1 Objekt och population.....	5
1.1.2 Variabler.....	5
1.1.3 Statistiska mått.....	7
1.1.4 Redovisningsgrupper.....	7
1.1.5 Referenstider.....	7
1.2 Fullständighet.....	7
B.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	8
2.2.4	Svartsbortfall	8
2.2.5	Bearbetning	8
2.2.6	Modellantaganden	8
2.3	Redovisning av osäkerhetsmått.....	8
B.3	<i>Aktualitet</i>	9
3.1	Frekvens	9
3.2	Framställningstid.....	9
3.3	Punktlighet	9
B.4	<i>Jämförbarhet och sam användbarhet</i>	9
4.1	Jämförbarhet över tiden.....	9
4.2	Jämförbarhet mellan grupper	9
4.3	Sam användbarhet med annan statistik	9
B.5	<i>Tillgänglighet och förståelighet</i>	10
5.1	Spridningsformer.....	10
5.2	Presentation	10
5.3	Dokumentation.....	10
5.4	Tillgång till primärmaterial	10
5.5	Upplysningstjänster.....	11

A Administrativa och legala uppgifter

A.1 Ämnesområde


Ämnesområde: Boende, byggande och bebyggelse

A.2 Statistikområde

Statistikområde: Fastighetspriser och lagfarter

A.3 SOS-klassificering

Tillhör (SOS)

För undersökningar som ingår i Sveriges officiella statistik  gäller särskilda regler när det gäller kvalitet och tillgänglighet, se http://www.scb.se/templates/Standard_55322.asp

A.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån
Postadress: Box 24 300, 104 51 Stockholm
Besöksadress: Karlavägen 100
Kontaktperson: Martin Verhage
Telefon: 08-506 947 78
Telefax: 08-506 949 05

E-post: fornamn.efternamn@scb.se

A.5 Statistikproducent

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån
Postadress: Box 24 300, 104 51 Stockholm
Besöksadress: Karlavägen 100
Kontaktperson: Martin Verhage
Telefon: 08-506 947 78
Telefax: 08-506 949 05
E-post: fornamn.efternamn@scb.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet föreligger enligt förordningen om den officiella statistiken (SFS 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, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm, 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 Internationell rapportering

A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

B Kvalitetsdeklaration

B.0 Inledning

B.1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

Statistiska målstorheter är genomsnittliga köpeskillingar, genomsnittliga taxeringsvärden, genomsnittliga köpeskillingskoefficienter (vilket är köpeskillning dividerat med 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 serien 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.

B.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 (släktköp). 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 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. Denna kan erhållas av Catarina Elffors, tel 08 - 506 947 98.

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

Inga osäkerhetsmått beräknas.

B.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.

B.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 Sam användbarhet 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.

B.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 läns-siffror 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 serien 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, Rein Billström, SCB, tel: 08 – 506 947 97. Fax: 08 – 506 949 05, e-post: fornamn.efternamn@scb.se.