

Fastighetspriser och lagfarter 2016

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

A	Allmänna uppgifter	2
A.1	Ämnesområde	2
A.2	Statistikområde	2
A.3	SOS-klassificering	2
A.4	Statistikansvarig	2
A.5	Statistikproducent	2
A.6	Uppgiftsskyldighet	2
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	3
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
B.2	Tillförlitlighet	8
2.1	Tillförlitlighet totalt	8
2.2	Osäkerhetskällor	8
2.3	Redovisning av osäkerhetsmått	9
B.3	Aktualitet	9
3.1	Frekvens	9
3.2	Framställningstid	9
3.3	Punktighet	9
B.4	Jämförbarhet och sam användbarhet	9
4.1	Jämförbarhet över tiden	9

4.2	Jämförbarhet mellan grupper	10
4.3	Sam användbarhet med annan statistik	10
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	Uppl ysningstjänster.....	11

A Allmänna 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  Sveriges officiella statistik gäller särskilda regler när det gäller kvalitet och tillgänglighet, se <http://www.scb.se/sos>

A.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån
Postadress: Box 24 300, 104 51 Stockholm
Besöksadress: Karlavägen 100
Kontaktperson: Niclas Sjölund
Telefon: 08-506 943 42
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: Niclas Sjölund
Telefon: 08-506 943 42
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 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.

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.

A.8 Gallringsföreskrifter

Fastighetspriser och lagfarter gallras inte, utan långtidsarkiveras i enlighet med Riksarkivets bevarandebeslut RA-MS 2007:64

A.9 EU-reglering

Fastighetspriser och lagfarter har ingen EU-reglering, men inom SCB tas det fram statistik som är EU-reglerad och är beroende av indexserier inom Fastighetspriser och lagfarter. Den reglerade statistiken som tas fram är House Price Index (HPI) där reglering sker enligt kommissionens förordning (EU) nr 93/2013.

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, 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 egnahem och dess förändringar. Även i Inkomstfördelningsundersökningen används fastighetsprisstatistiken för värdering av fastigheter. I framtagandet av House Price Index (HPI) och Owner-Occupied Housing (OOH), som skickas till Eurostat, avser några av de viktigaste komponenterna fastighetsprisstatistik.

I användarrådet för statistik över mark och bebyggelse ingår representanter för Boverket, Näringsdepartementet, Sveriges Byggindustrier, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Lantmäteriet, Fastighetsägarna Sverige, Kungliga Tekniska Högskolan, Naturvårdsverket, Hyresgästföreningen, Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) Alnarp, Länsstyrelsen i Stockholms län, Sveriges Kommuner och Landsting

A.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.

A.13 Internationell rapportering

Rapportering av House Price Index (HPI) och Owner-Occupied Housing (OOH) (se avsnitt A.9 EU-reglering) sker till Eurostat enligt fastställda tidpunkter via Eurostats online-verktyg och vi vissa fall via e-post.

A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Inga förändringar är planerade.

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 försållts 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 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/T). Total köpeskillning dividerat med totalt 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:

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, 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, P16 SM 8605.

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

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

Kvartalsstatistik avser hela kvartal och årstatistiken avser det senaste helåret.

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 förekomma, till följd av att vissa lagfarter rapporteras för sent för att kunna tas med. 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.

2.2.3 Mätning

Mätfel till följd av felaktiga uppgifter i fastighetstaxeringsregistret samt av Fastighetsinskrivningen vid Lantmäteriet felaktigt kodade uppgifter avseende köpen kan förekomma. T.ex. kan fång kodas som 11 (vanligt köp) istället för 12 (specialköp) eller 21 (släktköp). Konsekvensen kan bli att överlåtelse kommer med i prisstatistiken och statistiken för fastighetsprisindex. För att överlåtelsen ska komma med i statistiken måste dock övriga kriterier för statistiken vara uppfyllda. Felen bedöms vara av måttlig storlek.

2.2.4 Svarsbortfall

Statistiken baseras på en undersökning där uppgifter finns för alla objekt och därmed finns ingen osäkerhet på grund av objektbortfall.

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", tillhandahålls av statistikansvarig.

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

Inga osäkerhetsmått beräknas.

B.3 Aktualitet

3.1 Frekvens

Statistik redovisas kvartals- respektive årsvis. Fastighetsprisstatistik för småhus redovisas även månatligen i form av Statistiknyheter.

3.2 Framställningstid

Kvartalsstatistik för första, tredje och fjärde kvartalet publiceras ca 1 månad efter aktuellt kvartalsskifte, medan andra kvartalet har en förskjutning på ca 2 månader. Detta beror på 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 ca 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.

3.3 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.

Se även respektive publikation för mer information.

4.2 Jämförbarhet mellan grupper

SCB har inga statistikprodukter med motsvarande innehåll.

4.3 Samanvändbarhet med annan statistik

Objekten och variablerna är definierade av Skatteverket och Lantmäteriet 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 statistikdatabasen, vilket finns på SCB:s webbplats, som är fritt tillgängliga via internet. I dessa finns tillgång till ett antal tabeller och diagram.

Fastighetsprisstatistik för småhus, hyreshus, industrifastigheter och lantbruk redovisas kvartalsvis i Statistikdatabasen.

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.

5.2 Presentation

Text, tabeller, diagram och kartor.

5.3 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.

Se även respektive publikation för mer information.

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 aidentifierade mikrodata efter särskild prövning.

5.5 Upplysningstjänster

Vid frågor om statistiken, kontakta Niclas Sjölund, SCB tel: 08 – 506 943 42, Martin Verhage, SCB, tel: 08 - 506 947 78, Fax: 08 – 506 949 05, e-post: foramn.efternamn@scb.se.