

Karin Hedeklint  
Avdelningen Ekonomisk statistik och analys, SCB

# Möte i användarrådet för statistik över mark och bebyggelse

## 18 mars 2024

### Närvarande

#### *Ordförande och ledamöter*

Olov Schultz, Boverket, ordförande  
Anna Land, IQ Samhällsbyggnad  
Birger Axelsson, Regeringskansliet. *Ersättare för Helen Ekstam*  
Eva Liedholm Johnsson, KTH Fastighetsvetenskap  
Jan-Ove Östbrink, Sveriges kommuner och regioner (SKR)  
Marika Ström, Lantmäteriet  
Martin Ingvarson, Sveriges allmännytt  
Peter Möller, Region Dalarna och RegLab  
Ragnar Bengtsson, Hyresgästföreningen  
Thomas Ernhagen, Fastighetsägarna

#### *Från SCB*

Petra Nilsson, ESA/MS/LEDN  
Christina Ekblom, ESA/MS/GBT  
Karin Hedeklint, ESA/MS/GBT  
Karin Rosén Karlsson, SSA/BL/HEK

#### *Föredragande*

Mats Bergdahl-Kercoff, SCB, SSA/SU/MET (punkt 7)  
Tommy Lindkvist, SCB, ESA/MS/GBT (punkt 8)  
Niclas Sjölund, SCB, D/REG/FG (punkt 8)  
Peter Buvén, SCB, ESA/BN/PRR (punkt 9)

### Ej närvarande

Fredrik Isaksson, Byggföretagen  
Helen Ekstam, Regeringskansliet  
Henrik Weston, Länsstyrelsen i Stockholms län  
Jon Loit, Formas  
Neil Sang, SLU Alnarp  
Roger Gustafsson, Boverket

## 1 Mötet öppnas

Mötet öppnades av ordförande Olov Schultz, Boverket. Det gjordes en genomgång av närvarande på plats och digitalt.

## 2 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes utan ändringar.

## 3 Mötesanteckningar från föregående möte

Anteckningarna godkändes utan ändringar och lades till handlingarna.

## 4 Nästa möte

Förslag på datum och plats för nästa möte är den 7 – 8 oktober 2024, i Kiruna. Planen är att mötet startar på förmiddagen den 7e, med avslut vid lunchtid den 8e. Varje ledamot står för egen resa och uppehälle. Eftersom mötet blir i form av ett studiebesök, är digitalt deltagande inte möjligt. För att arrangemanget ska kunna genomföras, måste en majoritet av rådet ha möjlighet att delta på plats.

SCB skickar inom kort ut ett förslag på innehåll för mötet. Utifrån det underlaget får rådets ledamöter meddela om de har möjlighet att delta eller inte. Utifrån svaren beslutar SCB om mötet ska förläggas till Kiruna, eller om det ska hållas i SCB:s lokaler i Solna strand som ett vanligt rådsmöte.

Inför rådets möten får SCB gärna skicka ut förslag på frågor som kommer att diskuteras. Då har ledamöterna möjlighet att samla in svar brett i sina organisationer.

## 5 SCB-frågor

*Föredragande: Christina Ekblom, SCB*

### Budgetunderlaget för 2025–2027

I det kommande budgetunderlaget planerar SCB att äska medel för exempelvis:

- Konsekvenserna av att allmänna företagsregistret ska bli öppna data i enlighet med EU:s öppna data-direktiv.
- Arbetet med att införa nya SNI-koder i företagsregistret och i den ekonomiska statistiken.
- Arbetet med modernisering av insamlings- och produktionssystem.

*Fråga från användarrådet:*

Hur stor är den ökade kostnaden för öppna data-direktivet, som SCB har äskat medel för? SCB svarar att de nya kostnaderna förväntas vara cirka 22 miljoner kronor per år, från 2025 till 2027. Det avser fortsatt kvalitetsarbete i företagsregistret, samt att inrätta en nödvändig

supportorganisation till nya användare. Även om äskandet inte blir beviljat, är det viktigt att SCB lyfter hur stora utgifterna är.

### **Yrkesuppgifter från Försäkringskassan ny källa till arbetsmarknadsstatistik**

SCB har börjat hämta in yrkesuppgifter från Försäkringskassan. Informationen ses som användbar inom arbetsmarknadsstatistiken, inte minst för Yrkesregistret med yrkesstatistik. Det handlar om yrkesuppgifter som Försäkringskassan samlar in och använder i samband med handläggning av förmånsärenden såsom sjuk- och graviditetspenning. Uppgifterna täcker grupper som saknar eller har en inaktuell yrkesuppgift, samt information kring småföretagare. Tanken är att dessa data kan komplettera befintliga källor i Yrkesregistret. Det kvarstår dock en del utredningsarbete om källans användbarhet.

Yrkesregistret är årlig officiell statistik kring hur många som arbetar med olika typer av yrken, och bygger på uppgifter från ett 20-tal olika register och undersökningar.

Informationen från Försäkringskassan skulle även kunna vara användbar för arbetsmarknadsundersökningarna AKU och BAS, som kan få mer information om fler individers situation på arbetsmarknaden.

### **SOS-rapporten**

SOS står för Sveriges officiella statistik. Rapporten publiceras den 4 april och består av två delar. Del 1 innehåller en sammanställning över SOS-systemet, med kostnader för officiell statistik, produkter, uppgiftslämnararbete, med mera. Där finns även en redogörelse för könsuppdelad officiell individstatistik. Del 2 innehåller en analys av utvärderingen av kvaliteten i den officiella statistiken.

### **Revidering av den europeiska statistiklagen (223:/2009) och förordningen om befolkning och bostäder**

Förhandlingen avseende förordningen är avslutad. Det återstår nu för EU-parlamentet att anta förordningstexten innan förslaget till revidering kan antas formellt.

Förhandlingar avseende förordningen om befolkning och bostäder pågår fortfarande. En viktig fråga är hur befolkningen ska definieras och i vilken utsträckning det kommer att vara möjligt att använda register för att uppfylla kraven i förordningen.

### **Hemställan om ändringar i statistikförordningens indelning i ämnes- och statistikområden**

Informationen om den hemställan som SCB skickade in till Regeringskansliet i oktober 2021, om förändringar i

statistikförordningens indelning av ämnes- och statistikområden. Enligt tidigare information från SCB:s myndighetshandläggare på Regeringskansliet var målet att förslagen skulle träda i kraft från 1 januari 2024. Beslut är inte fattat än och SCB har ingen ny information om troligt nytt datum.

### **Ny föreskrift om officiell statistik**

Den 1 januari 2024 trädde en ny föreskrift i kraft, avseende offentliggörande av officiell statistik med mera<sup>1</sup>. I den nya föreskriften sägs bland annat att officiell statistik ska finnas som öppna data.

### **Statistikdagen 21 oktober**

Den 21 oktober är det dags för Statistikdagen, som är SCB:s årliga konferens för statistikanvändare. Det blir ett helgdagsarrangemang i Stockholm med möjlighet att delta digitalt. Planering pågår. I slutet av april kommer en webbsida att öppnas med mer information och anmälningsskema. Förra årets tema för konferensen var *Statistik i en ny värld*. Den lockade cirka 250 deltagare från såväl offentlig sektor som näringsliv.

## **6 Bordet runt**

*Rådets ledamöter berättar kortfattat om nyheter i sin organisation, samt kommenterar SCB:s utskickade lägesrapporter.*

### **Boverket**

En organisationsförändring har genomförts, bland annat har bostadsfrågor förts närmare samman med arkitektur och gestaltad livsmiljö. Syftet är behandla frågorna ur ett bredare perspektiv.

Exempel på några större projekt och regeringsuppdrag som myndigheten arbetar med nu:

- Nya byggregler.
- Implementering av det reviderade EU-direktivet för byggnaders energiprestanda (EPBD). Implementeringen förbereds i dialog med Regeringskansliet.
- Flera uppdrag med social inriktning – stärka det sociala perspektivet i samhällsplaneringen och vägleda om trygga och jämställda stads- och boendemiljöer.
- Underlag för att stimulera byggande av småhus. Bland annat SCB har levererat statistik till det.

Sverige är nu ordförandeland för Nordiska ministerrådet. I augusti hålls ett informellt möte mellan de nordiska bostadsministrarna och i

---

<sup>1</sup> Länk: [Föreskrifter om ändring i Statistiska centralbyråns föreskrifter \(SCB-FS 2023:06\) om offentliggörande m.m. av officiell statistik](#);

anslutning till det diskuteras det fortsatta nordiska samarbetet med harmonisering i byggfrågor, bland annat ökad cirkulär ekonomi inom byggsektorn och livscykelanalyser för byggnaders klimatpåverkan. Det kommer även nya regler kring detta från EU.

### **Fastighetsägarna**

Det har varit en kostnadschock för fastighetsägare. På lokalsidan mildrar KPI-indexering något, men förvaltningskostnader ökar mer. På boendesidan blir inte förvaltningen finansierad av hyror som ökar i motsvarande grad. Konsekvensen blir att det saknas förutsättningar för lönsamt byggande och nybyggnationen bromsar.

Fastighetsägarnas rapport *Sverigebarometern* kom i februari. Analysen av nuläge och framtid visar ett tufft läge, nu och framåt. Det finns dock ljusglimtar, till exempel prognoser om bättre ränteläge. Ett problem för många fastighetsägare är att lån som tidigare har bundits till förmånliga räntor, nu ska omsättas i ett sämre läge.

Det är synd att fastighetsförvaltningsindex försvinner från SCB:s produktion. Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen jobbar tillsammans för att hitta en ersättning. De för även samtal om grunderna för hyresförhandlingen, genom att se över nuvarande modell.

### *Fråga till Fastighetsägarna från användarrådet:*

Hur är den ekonomiska situationen för större fastighetsbolag? Fastighetsägarna svarar att det inte finns så mycket öppen information om det, på grund av sekretess och påverkan på aktiekurser. Men organisationen ser inte att det pågår en bred konkursvåg för fastighetsbranschen. Det finns ett visst utländskt intresse för bolag, men värden har inte minskat så mycket att intresset är jättestort. Framför allt är läget tufft för fastighetsägare som är högt belånade.

### **Hyresgästföreningen riksförbundet**

Hyresgästföreningens representant arbetar på analysavdelningen, där man bland annat jobbar med att uppdatera instrument för ekonomisk analys. Bland annat följande är aktuellt på avdelningen:

- Lägesrapporter för analys av bostadsmarknaden är på gång.
- Jämförande analyser av bostadspolitiken i andra länder. Det finns färdiga rapporter om de nordiska länderna. Nu jobbar man med en rapport som tittar närmare på England.
- Jämställdhetsrapport.
- Skatterapport, som förväntas bli klar till hösten 2024.
- Förslag till byggmotiverande åtgärder.
- Översyn av förhandlingsmodellen.

### *Fråga till Hyresgästföreningen från användarrådet:*

Analysrapporten för Danmark, vad är mest intressant i den? Hyresgästföreningen svarar att Danmark är intressant, eftersom de har en bred palett av olika finansieringstyper för bostäder. Det ger en stabilitet, eftersom det påverkar bostadsläget på flera olika sätt samtidigt. Bland annat har man finansiering via fonder för investering på bostadsmarknaden. Danmark har även jobbat med så kallade "gettoåtgärder" i utsatta områden. Bland annat har byggnader rivits för att tvinga folk att flytta till andra områden. De tuffa åtgärderna fortsätter, trots att de är anmälda till EU. Fastighetsägarna meddelar att de har varit på studiebesök i Danmark för att titta på detta. En rapport om det är på gång.

### **IQ Samhällsbyggnad**

Det beslutades nyligen vilka program som ska startas inom innovationspaketet *Impact Innovation*. IQ Samhällsbyggnad koordinerar ett av fem program: *Shift2Access*. Det handlar bland annat om resursflöden och mobilitet. Över 100 aktörer kommer att delta i programmet och ett nytt programkontor byggs upp inom organisationen. Det blir en större utlysning av medel under hösten. Mer information finns här: [Impact Innovation – Sveriges innovationssatsning för 2030-talet](#)

Uppgradering av färdplan för fossilfri bygg-anläggningssektor. Beskriver ny utveckling inom sektorn, bland annat i en resurshierarki, som inkluderar återbruk. Färdplanen innehåller åtaganden för alla aktörer i sektorn, med några mer specifika åtaganden för vissa aktörer. Det finns upp emot 15 olika färdplaner och detta är den senaste. Mer information finns här: [Bygganläggning\\_fardplan\\_uppgraderad\\_2024.pdf \(fossilfrittsverige.se\)](#)

### **KTH Fastighetsvetenskap**

För hela organisationen KTH är lokalkostnaderna för höga, vilket leder till förluster. Delar av campus i Södertälje och Kista kommer därför att flyttas till KTH:s centralt belägna lokaler. Samtidigt ska fler studenter antas till utbildningar, för ökade intäkter. Logistiken kring detta och hur fler personer ska få plats på en mindre yta, är något som KTH jobbar mycket med nu, bland annat i projekt för att ta fram nya former av undervisning och examination. Ytterligare en förändring för hela KTH är att de fem olika skolorna ska ha varsin nämnd. Samtidigt ska vissa administrativa funktioner, som HR och ekonomi, centraliseras.

Inom institutionen för fastighetsvetenskapen har flera nya forskare och doktorander rekryterats.

*Frågor till KTH från användarrådet:*

Finns det en oro för att förändringarna leder till ett minskat söktryck?  
KTH svarar att det är svårt att spekulera om det.

Gör KTH någon analys av beläggningsgraden i sina lokaler, för effektivt nyttjande? KTH svarar att de hyr sina lokaler via Akademiska hus. Det finns behov av mer kunskap om beläggningen.

*Kommentar på SCB:s lägesrapporter:*

Lägesrapporterna innehåller mycket intressant information, bland annat om SCB:s arbete med exploatering av stränder och konsekvensanalys för översvämning.

**Lantmäteriet**

Stort fokus på arbetet med särskilt värdefulla datamängder, så kallade High Value Data. Nu pågår införandeprojekt, med hantering av juridiska krav, riskbedömningar och säkerställande av IT-infrastrukturen. Finansieringen av särskilt värdefulla datamängder är en viktig fråga.

Lantmäteriet är beredskapsmyndighet i sektorn för försörjning av grunddata, som koordineras av Skatteverket. Övriga frågor som Lantmäteriet jobbar med, kopplat till säkerhetsläget, är att säkra informationen, bland annat hur lagring och tillgänglighet hanteras. Lantmäteriet påverkas också av medlemskapet i Nato, bland annat den militära kartenheten, som nu får i uppgift att leverera material till alla Nato-länder.

På grund av minskad fastighetsförsäljning nyttjas Lantmäteriets tjänster i lägre grad. Det leder till minskade intäkter.

Myndigheten påverkas av det stora antalet utredningar som är i gång nu. Resultatet för utredningarna kommer att leda till bättre förutsättningar för myndighetens uppgifter, men de är samtidigt resurskrävande. Utredningarna handlar bland annat om fastighetsregistret, ordning och reda på hyresbostadsmarknaden, elektroniska handlingar, koordinatsättning av fastighetsgränser.

**Regeringskansliet**

Regeringskansliets representant arbetar med bostadspolitisk analys och har bland annat tittat på markfrågor och hur kommuner tilldelar mark för exploatering.

Bland annat detta pågår nu på Regeringskansliet inom det här området:

- Remisstiden går ut 22 mars för betänkande avseende bättre information om hyresmarknaden.
- Regeringen har infört en planeringsstimulans till kommuner, för att få fram mark till småhusbyggande, samt omvandling från lokaler till bostäder.
- Regeringen har remitterat en promemoria med åtgärder för en bättre bostadsförsörjning, bland annat om vidgade möjligheter till förtur i bostadsförmedling. Remisstiden går ut den 15 april.
- Regeringen har lagt fram propositionen *Åtgärder för tryggare bostadsområden* för riksdagen, bland annat med förslag som ökar möjligheterna att säga upp personer som begår brott i lägenheten eller i närområdet. Förslagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2024.

#### *Kommentar på SCB:s lägesrapporter:*

Vill gärna veta mer om SCB:s översyn av bygglovsstatistiken, och arbetet med indikatorer för kommersiella fastigheter. SCB kontaktar Regeringskansliet för att förmedla mer information.

#### **Region Dalarna och RegLab**

Den senaste befolkningsstatistiken från SCB ger upphov till många frågor i regionen. Statistiken visar en inbromsning i befolkningsökningen, på grund av minskat barnafödande och invandring, samt ökad utvandring. Regionen behöver analysera hur det påverkar arbetskraftsbristen. Frågan om bostadsförsörjning har en nära koppling till det. Det behövs analys av bostadsförsörjningen ur olika perspektiv på regional nivå.

#### *Kommentar på SCB:s lägesrapporter:*

Deltar i referensgruppen för SCB:s arbete med grunddata för administrativa och statistiska indelningar. Uppskattar att få vara en del i det viktiga arbetet. Bra att SCB jobbar för mer öppna data och tillgänglighet via api:er.

#### **Sveriges allmännyttas**

Medlemmar i Sveriges allmännyttas ser en krass ekonomisk verklighet just nu. Bostadsförvaltningen kostar mer, men hyrorna höjs inte tillräckligt.

Har tittat på ökningen av markpriser, och hur det ser ut i större städer kontra landsbygd.

EPBD-direktivet, som ska minska energiförbrukning och växthusgasutsläpp från byggnader, är en aktuell fråga. Det finns oklarheter kring åtgärder för lokaler, men det är bättre tydlighet för bostadsdelen.



Jämförelser av den nordisk bostadsmarknaden finns som webbsändningar på organisationens webbplats.

*Kommentar på SCB:s lägesrapporter:*

Vad innebär SCB:s översyn av definition av allmännyttan? SCB svarar att nuvarande definition är otydlig och bygger på äldre lagstiftning. Kommunala bolag och stiftelser behöver hanteras. Det har gjorts tidigare försök att hitta en ny definition, men det har varit svårt att ta fram något som är tillräckligt tydligt. SCB har varit i kontakt med Boverket och Sveriges allmännytta, men kommer också ta kontakt med fler. Det är svårt att säga om det blir några större förändringar i tidsserier efter översynen.

### **Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)**

Frågor som är centrala för SKR:s medlemmarna just nu, är bland annat:

- Civilt försvar.
- Kompetensförsörjning, eftersom arbetskraftsförrådet påverkas av trender i befolkningsstatistiken.
- Det ekonomiska läget. Särskilt regionerna har det tufft.
- Bostadsmarknaden.
- Transportinfrastruktur.
- Behov kopplade till den gröna omställningen inom industrin. Det är en fråga som påverkar hela landet och som har kopplingar till punkterna ovan. Staten behöver stötta kommunerna mer i detta, avseende risker, konkurrens och investeringar.

SKR jobbar för att allt detta ska fungera i en helhet. Trots att befolkningen minskar i stora delar av landet, behövs nya bostäder. Dagens utbud av bostäder matchar inte behoven, geografiskt och standardmässigt. Till exempel behövs anpassningar till den ökande andelen äldre personer. I det här arbetet är SCB:s statistik viktig. Men det krävs även att statistiken följer rådande behov och samhällsutveckling. Det gäller till exempel befolkningsprognoser, som kan behöva anpassas till nya utvecklingsmönster.

## **7 Cell Key Method (CKM) - metod för röjandekontroll av totalräknade frekvenstabeller**

*Föredragande: Mats Bergdahl-Kercoff, SCB*

På SCB pågår implementering av en metod för röjandekontroll av statistik som redovisar totalräknade uppgifter om antal individer. I både nationell och internationell lagstiftning finns tydliga krav på skydd av data som berör enskilda individer, hushåll och företag. För att

samhället ska kunna lita på statistiken, samt att uppgifterna ska vara relevanta för användarna, behövs en bra metod för att skydda de uppgifter som redovisas.

Hittills har det praktiska ansvaret för röjandekontroll ofta legat på enskilda handläggare på SCB. Tidigare metoder för skydd av data har tillämpat aggregering, undertryckning (utelämna värden) eller avrundning. Det har saknats en gemensam hantering avseende redovisningsgrupper och kombinationer av tabellvärden. Samma statistik publicerad i olika produkter kan ha röjandekontrollerats på olika sätt, vilket i praktiken underlättar röjande. Det har länge efterfrågats en enhetlig metod.

Cell Key Method (CKM) innebär att statistiken tillförs slumpmässig osäkerhet på ett kontrollerat sätt, utan att bidra med systematisk skevhet i statistiken. Samtliga statistikvärden, som är större än noll, justeras med ett litet negativt eller positivt heltal. Vissa statistikvärden lämnas oförändrade. Det gäller även redovisade totaler. Det här görs på ett automatiserat och kontrollerat sätt, och avser frekvenstabeller baserade på totalräknade uppgifter, det vill säga uppgifter om antal individer. Metoden är konsistent på det sättet att varje gång samma tabell tas fram på samma data, så blir skyddet exakt likadant.

Fördelen med CKM är att skyddet blir tillräckligt, utan att onödigt mycket information förloras. Det gör det möjligt att publicera mer statistik. Fördelen är också att röjandemetoden blir lika, oavsett handläggare för statistiken. Nackdelen med metoden är att en summering av delmängder i en tabell inte alltid blir exakt lika med den redovisade summan. Det innebär att flera automatiskt summerade tabeller i SCB:s statistikdatabas behöver delas upp, eftersom den automatiska summeringen inte längre kan göras. Det kräver stora IT-resurser.

CKM är hittills infört i statistik över Befolkningens arbetsmarknadsstatus (BAS) och i Census 2021. Införandet avser nu befolkningsstatistiken och tabelluppdrag. SCB har en plan för införande i fler produkter inom den sociala statistiken. Användare kommer att informeras löpande i olika kanaler och en samlad kommunikationsplan ska tas fram.

#### *Frågor och kommentarer från användarrådet:*

Har införandet av CKM koppling till ökad risk för spionage och kriminalitet? SCB svarar att så inte är fallet. Detta handlar främst om att SCB behöver ett enhetligt system, som inte belastar enskilda handläggare. Lagstiftning om sekretess i statistik är den direkta orsaken till SCB:s arbete med detta.

Påverkar detta överföring av uppgifter mellan myndigheter, avseende individer? SCB svarar att de lämnar endast ut uppgifter för statistikändamål, ej för kontroll av individer. SCB har i vissa fall hårdare krav än de myndigheter som äger uppgifterna, eftersom SCB lyder under statistiksekretessen. Det gäller till exempel uppgifter från Skatteverket.

Varför är brus bättre än en tom tabellcell? SCB svarar att tomma rutor kräver att det finns en kontroll av relaterade uppgifter i andra tabeller. Det är svårt att få en överblick av alla möjliga samband. Med CKM har SCB bättre kontroll, vilket möjliggör att mer detaljerad statistik kan visas utan att uppgifter riskerar att röjas via kombinationer av olika tabeller.

## 8 Statistik över markpriser

*Föredragande: Tommy Lindkvist och Niclas Sjölund, SCB*

Uppgifter om markpriser kan hämtas från tre olika SCB-undersökningar:

**Fastighetspriser och lagfarter:** Syftet är att redovisa statistik kring överlåtelser av fastigheter. Statistiken redovisar prisnivå, prisutveckling och omsättning. Undersökningen bygger på uppgifter från Fastighetsprisregistret, som avser beviljade överlåtelser som registreras av Lantmäteriet. Överlåtelser är både försäljning och överlåtelser av typen arv, byte, gåvor och dylikt. För övriga överlåtelser framgår inte markpriset.

Prisstatistik för obebyggd tomtmark finns publicerad för åren 1976–2002. Den avser vanliga köp av fastigheter, som vid inventering visat sig vara byggklara tomter för enskilt byggande. Svårigheten med att producera prisstatistik med hjälp av dessa uppgifter är bland annat att registerinformationen inte alltid är korrekt. Det kan till exempel stå en byggnad på den ”obebyggda tomten”, eller att köpeskillingen inte är marknadsmässig. Det är inte möjligt att göra ny statistik enligt den här metoden, eftersom källan inte längre finns. Det skulle kunna vara möjligt att modellera prisstatistik för tomtmark, men ett problem är då att det är svårt att dela upp byggnad och mark i separata prissatta komponenter.

**Fastighetstaxeringar:** SCB:s primära uppgift är att redovisa utfallet av den årliga fastighetstaxeringen. Statistiken redovisar taxeringsvärden, antal och ägarstruktur. Undersökningen bygger på uppgifter från Skatteverket. Det primära syftet med fastighetstaxeringen är för Skatteverkets del att fastställa taxeringsvärden som underlag för beskattning av skattepliktiga fastigheter.

Går det att använda fastighetstaxeringar till att fördela köpeskillingen på mark och byggnad? Eventuellt, eftersom taxeringsvärde ska spegla 75 procent av marknadsvärdet två år innan taxeringen. Det är dock oklart hur användbara de enskilda komponenterna för mark- och byggnadsvärde är.

Det förekommer eftersläpning i fastighetstaxeringen. Det kan leda till att marken egentligen är bebyggd och göra det svårt att dela upp pris mellan mark och byggnad. Det är svårt att dra slutsatser om den stora populationen, om delarna inte är korrekta.

**Priser för nyproducerade bostäder:** Statistik görs med direktinsamling hos SCB och syftar till att belysa priser och prisutveckling, samt teknisk utformning för nyproduktion av ordinära bostäder. Det är en totalundersökning som omfattar byggprojekt med ordinära nybyggda flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Flera typer av nybyggnationer ingår inte i insamlingen, bland annat privatpersoner som bygger småhus, brandskadeärenden och tillbyggnader. Priset som samlas in är en prognos från byggherren och avser när projektet beräknas vara färdigställt. Det justeras av SCB i en indexomräkning, för att bli ett pris för tidpunkten för påbörjande.

En begränsning i metoden är att markpriset är ett aggregat av uppgifter, där de ingående delarna inte kan analyseras var för sig. Det går inte att särskilja de olika kostnadsposterna, efter en förändring i SCB:s blankett från 2007. Tidigare var uppgifterna mer detaljerade.

#### *Frågor och kommentarer från användarrådet:*

Varför kan inte SCB använda sig av samma metod som vid värdering av fastigheter i taxeringen? SCB svarar att det blir en analys där flera delkomponenter vägs samman. Det är svårt att få bra kvalitet i resultatet, som beror på hur bra delkomponenterna är. En viktig skillnad mellan Skatteverket och SCB är att de har olika syften med att vilja få dessa siffror. Fastighetsägare har olika incitament för att bli värderade på olika sätt, eftersom det finns fördelar och nackdelar med både för hög och för låg värdering av taxeringsvärdet. Det är något som måste beaktas när SCB använder uppgifterna i statistiken.

Varför används prognos istället för faktiskt slutpris, i undersökningen av priser för nyproducerade bostäder? SCB svarar att undersökningen är uppbyggd på det sättet sedan lång tid tillbaka och har sina rötter i när undersökningen gjordes utifrån nybyggnadsprojekt som sökte statliga stöd. Skillnaden mellan prognos och slutvärde är liten, enligt den enda tidigare studien som har gjorts och vars resultat tidigare har redovisats för användarrådet. SCB tror därför inte att ett byte av tidpunkt, från påbörjande till färdigställande, kommer att påverka statistiken mycket.

Kvaliteten på statistik som görs utifrån byggherrarna, håller ändamålsenlig kvalitet.

Ingår tomträtt i SCB:s undersökning av priser för nyproducerade bostäder? SCB svarar att det ingår i frågeformuläret och att den faktorn läggs in i modellen för beräkning av markpris. För de objekt som har svarat tomträtt, adderas ett värde till markpriskomponenten som motsvarar tomträttsavgälden dividerat med avgäldsrentan. Tomträtter finns mest i Stockholm. Det är mer ovanligt i övriga Sverige.

Har SCB kopplat uppgifter om markpris till uppgifter om exploateringsgrad av marken? SCB svarar att det inte undersöks, för att inte belasta de svarande med för många frågor. SCB är skyldig att ta hänsyn till uppgiftslämnarbördan i alla undersökningar.

Vart annat år skickar SKR en markprisenkät till sina medlemmar. Det vore intressant om SCB och SKR kan kombinera undersökningarna, för att få ut mer information om markpriser. SCB svarar att det kan vara en intressant källa.

## 9 Boendeposten i nationalräkenskaperna

*Föredragande: Peter Buvén, SCB*

Ansvarig för boendeposten i nationalräkenskaperna är Mikael Mellberg. Eftersom han hade förhinder den här dagen, gjordes presentationen av Peter Buvén, tidigare ansvarig för statistiken.

Boendeposten utgör en knapp fjärdedel av hushållens konsumtionsutgifter. Det gör den till den största utgiftsposten. En tidsserie från 1993 visar hur hushållskonsumtionen har växt över tid. Boendeposten ligger dock kvar på samma nivå under hela perioden.

Boendeposten består av tre olika grupper av komponenter. Utgifter för själva bostaden står för 74 procent av den totala kostnaden. Underhåll i form av varor och tjänster står för 2 procent och bränslen står för 24 procent. I vissa delar av statistiken beräknas kallhyra, för bra jämförbarhet med europeisk statistik.

Utfallet används bland annat som underlag till prognoser för hushållskonsumtionen och försörjningsbalansen. Det används även för beräkning av *Rents PPP*, en jämförelse av boendekostnader inom EU.

Källor till årsstatistiken är i grunden statistik från lägenhetsregistret och Hyror i bostäder (HIB). Undersökningen av outhyrda lägenheter används också. Utifrån källorna görs grundantagande om hyresekvivalens. När kallhyra beräknas används formeln  $Kallhyra = hyra * boarea - bränsle$ . Redovisning görs i fasta priser, för att rensa bort inflationen.

Kvartalsberäkningen använder uppgifter om färdigställda bostäder. Årsnivåer skrivs fram utifrån utvecklingen i färdigställda lägenheter per upplåtelseform. Även på kvartal korrigerar man för bränslet.

En osäkerhetskälla i statistiken är viss undertäckning i lägenhetsregistret. Det ska göras en justering för det i maj 2024. Det finns även svårigheter med att analysera säsongsrensade och det råder en viss osäkerhet kring eftersläpningen av uppgifterna. Det finns en bias i att nationalräkenskaperna underskattar boendeposten för bostadsrätter och småhus, i perioder av stora prisökningar och till följd av antagandet om hyresekvivalens. Fastighetsvärdar har svårt att kompensera sig fullt ut för sina kostnader med hyreshöjningar. Motsatsen sker när räntor och priser faller. Alternativet är att skatta sanna kostnader för exempelvis räntor, el, vatten och sophämtning. För det saknas undersökningar.

#### *Frågor och kommentarer från användarrådet:*

Flera av organisationerna i användarrådet använder uppgifter från boendeposten. De tittar på boendeinvesteringar och följer hur hushåll spenderar sina medel.

Hur kan statistiken fånga och beskriva de senaste två årens snabba förändringar i ekonomin? SCB svarar att det är en utmaning, men att ett nytt IT-system är på gång, som ska kunna hantera data snabbare.

Vilken är den bästa källan för jämförbar europeisk statistik? SCB rekommenderar statistiken på Eurostats hemsida. Boverket kommenterar att det kan vara en bra källa när de ska presentera en energirenoveringsplan. Det är viktigt att jämföra sig med andra länder.

Hur speglar statistiken kvaliteten på bostäder? SCB svarar att det finns ett kvalitetsindex som mäter kvalitet i nybyggda hus. Byggnadsprisindex används för att justera byggnadsprisjusteringar. Det kan vara ett mått på kvalitet.

Sverige har en hög boendekostnad, i jämförelse med andra EU-länder. Det gäller särskilt för personer med låga inkomster. Diskussion om vad det kan beror på. Kan det vara en effekt av jämförelsevis bra bostadsstandard? Vad är myter och vad är verklighet i förhållande till statistiken? Vad mäts och vad har vi kunskaper om? Det gäller till exempel trångboddhet och bostadsstandard. EU gör en undersökning som mäter vissa aspekter av huskvalitet, bland annat läckande tak.

Det behövs underlag till den kommande sociala klimatplanen, där bostadsbeståndet och beskrivningen av den kan vara ett relevant underlag.

## **10 Summering och avslutning**

Ordföranden summerade och avslutade mötet. Under maj kommer ett programförslag till nästa möte.