

Fastighetsförsäljning

Date: 15.10.2014
Author Statistics Denmark: Jakob
Holmgaard
Author Statistics Sweden: Niclas
Sjölund

1. Tidsseriens- eller statistikområdets innehåll

*Namn på tidsserie(r)
eller statistikområde* Fastighetsförsäljning

Tidsseriens innehåll Tidsserierna innehåller jämförbar statistik gällande försäljning av fastigheter inom Öresundsregionen.

2. Datakällor

Danska källor Sammanställningen av den danska statistiken baseras på uppgifter från det danska skatteverket, innehållande information om varje registrerad transaktion från det elektroniska fastighetsregistreringssystemet. Siffrorna inkluderade i Öresundsdatan är utdrag från följande tabeller, vilka är tillgängliga i databasen StatBank Danmark via www.statistikbanken.dk:
EJEN66 (tabell OEBO11D)
EJEN77 (tabell OEBO12D)
EJEN88 (tabell OEBO13D)

Svenska källor Den svenska källan till statistiken är siffror från Lantmäteriets fastighetsprisregister och från svenska Skatteverket

Jämförbarhet Statistik gällande fastighetsförsäljningar är jämförbar.

3. Population (statistiska begrepp)

*Generellt om
populationen –
fördjupning av innehåll* ..

Dansk population Alla registrerade fastighetsförsäljningar

Svensk population

Statistiken är heltäckande och innefattar alla marknadsmässiga bostadsförsäljningar.

Jämförbarhet Statistik gällande fastighetsförsäljningar är jämförbar.

4. Variabler och konstruktion

*Gemensam
variabellista*

Fastighetskategorier:

Småhus

Ägarlägenheter (denna kategori existerar generellt sett inte i Sverige)

Bostadsrätter (endast svenska siffror)

Nyckeltal:

Prisindex

Antal sålda bostäder

Medelpris i DKK 1,000

Medelpris i SEK 1,000

Köpesumma i promille av fastighetsvärde (procentintervall)

Variabelkonstruktion

Prisindex beräknas som utvecklingen i intervallet mellan köpesumman och den offentliga fastighetstaxeringen. Denna metod kallas SPAR-metoden (Sales Price Appraisal Method) och är internationellt erkänd. I både Sverige och Danmark är denna SPAR-metod värdeviktad, där fastighetsvärdet används som vikt.

De danska siffrorna gällande “**antal sålda bostäder**” innefattar antalet registrerade fastighetsförsäljningar på den fria marknaden.

De svenska siffrorna gällande “**antal sålda bostäder**” innefattar alla fastighetsköp på marknaden.

Ytterligare information gällande konstruktion av variabler är tillgänglig via kvalitetsdeklarationerna, vilka beskriver fastighetsförsäljning inklusive ett exempel på beräkning av procentintervall:

Danmark: www.dst.dk/kvalitesdeklaration/906

Sverige: www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Fastighetspriser-och-lagfarter/Fastighetspriser-och-lagfarter/10955/Beskrivning-av-statistiken/

*Sammanställning av
statistiken*

..

Jämförbarhet De danska och svenska siffrorna är helt jämförbara.

5. Tidsseriebrott

<i>Övergripande tidsseriebrott</i>	Inget tidsseriebrott förekommer.
<i>Tidsseriebrott i danska uppgifter</i>	Det är inte möjligt att beräkna prisindex för regionen Bornholm på grund av den danska kommunreformen 2003.
<i>Tidsseriebrott i svenska uppgifter</i>	Inget tidsseriebrott förekommer.

6. Sekretess

<i>Sekretess</i>	Statistiken omfattas inte av sekretess.
------------------	---

7. Avvikelser från annan publicerad statistik samt kvalitetssäkring

<i>Avvikelser från annan publicerad statistik</i>	De danska siffrorna inkluderade i Öresundsdatan består av en delmängd av siffrorna gällande fastighetsförsäljning tillgängliga i databasen StatBank Danmark, i vilken månadssiffror, långa tidsserier och information om näringsgrensindelning är åtkomliga. Vidare innehåller Danmarks Statistiks online betalningsdatabank (www.dst.dk/betalingsdatabank) information om fastighetsförsäljning fördelat efter postnummer och kommunkod.
---	---

Samma koncept och definitioner är använda i Öresundsdatan och databasen StatBank Danmark.

Statistiska centralbyrån publicerar Sveriges officiella statistik inom området fastighetsprisstatistik. Prisstatistiken är heltäckande och omfattar alla marknadsmässiga bostadsförsäljningar oavsett om de förmedlats via mäklare eller ej. I Sverige finns det två huvudkategorier av bostäder som överlåts med köpeskilling (småhus och bostadsrätter). Uppgifterna för småhus bygger på uppgifter från Lantmäteriet och försäljning av bostadsrätter bygger på uppgifter från Skatteverket. Dessa två myndigheter levererar samtliga transaktioner som sker på bostadsmarkanden till Statistiska centralbyrån.

I Sverige finns det även andra aktörer som redovisar prisstatistik över försäljning av bostäder i Sverige. Två av dessa är Svensk Mäklarstatistik AB och Valueguard AB. Statistiken som dessa två redovisar bygger huvudsakligen på uppgifter som kommer från Sveriges fastighetsmäklare. Båda använder samma huvudkälla för statistikberäkningarna. Mäklarstatistik uppger att 80 procent av Sveriges bostadsaffärer som genomförts via fastighetsmäklare är inkluderade i statistiken. I Sverige genomförs även bostadsaffärer utan fastighetsmäklare.

Redovisningen av prisstatistiken skiljer sig något mellan de olika aktörerna. Statistiska centralbyrån redovisar statistiken efter den dag då köparen är ny formell ägare (köpebrev), medan Mäklarstatistik och

Valueguard redovisar enligt datum för kontraktskrivning. Den tidsperiod som förflyter mellan kontraktsskrivning och köpebrev är normalt cirka 2 månader. Den regionala redovisning skiljer sig i att Statistiska centralbyrån och Mäklarstatistik redovisar ner på små regioner, medan Valueguard har ett fåtal regioner. Statistiken från Valueguard redovisas endast som indextal för prisutvecklingen för småhus och bostadsrätter. Detta liknar Sveriges officiella fastighetsprisindex för småhus med undantag att bostadsrätter inte ingår i detta index. I prisstatistiken från Statistiska centralbyrån och Mäklarstatistik redovisas flera andra mått som är av intresse, exempelvis antal försäljningar, medelpris, köpeskillingskoefficient.

Kvalitetsförsäkring Felsökning av danska siffror görs av Danmarks Statistik i dialog med danska skatteverket. Det sker en kontroll av både inkommande siffror och beräkningsresultat.

8. Referenstid

Generellt om referenstid Statistikens referenstid är helår och kvartal. För den danska statistiken används datum för kontraktet (inte datum för överlåtelse) som referensperiod. I den svenska statistiken används överlåtelsedatum (inte datum för kontraktet).

Referenstid för danska variabler Inte relevant

Referenstid för svenska variabler Inte relevant

Jämförbarhet Inte relevant

9. Uppdateringsintervaller

Uppdateringsintervall Tidsserierna är uppdaterade kvartalsvis och årsvis.

Publiceringstid I Danmark publiceras den kvartalsvisa statistiken senast 3 månader efter referensperioden och revideras två gånger. Den årliga statistiken (definitiva siffror) publiceras 10 månader efter referensperioden och revideras inte. Den svenska kvartalsvisa statistiken publiceras omkring en månad efter slutet på varje kvartal och revideras fram till att årsstatistiken är definitiva. Årssiffrorna publiceras två gånger per referensår (preliminära och definitiva). De preliminära årssiffrorna publiceras i samband med publicering av fjärde kvartalets siffror. De definitiva årssiffrorna publiceras omkring 5 månader efter referensåret.

Ytterligare information På <http://www.orestat.se/sv/oresundsdatan-svensk> går det att finna publiceringsskalendern.

10. Kontaktinformation

Förfrågningar En kontaktperson från Danmarks Statistik och Statistiska centralbyrån finns angiven vid alla tidsserier i Öresundsdatan.