

Fastighetsköp och prisstatistik

En introduktion till fastighetsprisstatistiken

Av byråchefen Cecil Hammarberg

1 Inledning

Vid förberedelserna för en allmän fastighetstaxering kommer den officiella fastighetsprisstatistiken till en tid i rampljus. Den utgör ju ett underlag för de rekommendationer, som då brukar lämnas om de sk "nivålyften". Så torde bli förhållandet även vid stundande allmänna fastighetstaxering. Några synpunkter på den officiella statistiken kan måhända med hänsyn härtill just nu vara av särskilt intresse.

I debatten kring denna statistik har ofta ställts frågan, varför den omfattar ett så relativt litet antal köp och vilka typer av köp det är, som ej blir medtagna i statistiken. Denna fråga skall i det följande tas upp till behandling och närmare belysas med några aktuella siffror.

2 Omsättningen av fastigheter

Vill man få en uppfattning om omsättningen av fast egendom kan man gå till lagfartsstatistiken. Ur denna är följande uppgifter hämtade om antalet sökta och beviljade lagfarter åren 1965—1967.

Sökta lagfarter

År	Hela antalet ¹	Därav beviljade
1965	141.324	134.131
1966	136.484	128.843
1967	152.039	143.326

Procentuell förändring sedan föregående år

1966	— 3,4	— 3,9
1967	+ 11,4	+ 11,2

¹ Exkl beviljade efter fullföljd av vilandeförklarad ansökan.

Hur fördelar sig nu dessa lagfarter efter fångets art? Ja huvuddelen avser naturligtvis köp vid frivillig försäljning. År 1967 utgjorde dessa ca 72 % av totalantalet sökta lagfarter. Den närmare fördelningen efter fångets art sistnämnda år återges i följande uppställning

Sökta lagfarter² efter fång, 1967

Fång	Antal	%
Frivillig försäljning	108.816	71,6
Exekutiv försäljning	679	0,4
Byte, gåva	6.635	4,4
Arv, giftorätt, testamente	31.845	20,9
Annat	4.064	2,7
Summa	152.039	100,0

Den i det föregående konstaterade ökningen i antalet sökta lagfarter år 1967 fördelade sig på samtliga de ovan redovisade arterna av fång. Relativt starkast är den för de tämligen fåtaliga exekutiva försäljningarna, vilka i jämförelse med år 1966 visar ökning med 36 %. Närmast i ordningen kommer gruppen "annat fång" med ca 26 %. I fråga om köpen vid frivillig försäljning, vilka här tilldrar sig mest intresse, framgår utvecklingen åren 1965—1967 av följande tablå.

Sökta lagfarter å frivilliga köp

År	Antal	Ändring i %
1965	101.217	—
1966	97.789	— 3,4
1967	108.816	+ 11,3

² Exkl beviljade efter fullföljd av vilandeförklarad ansökan

Ökningen år 1967 torde få ses mot bakgrund av de nya reglerna om realisationsvinstbeskattning, vilka trädde i kraft 1 januari 1968.

En fördelning av de köp, på vilka lagfart söktes 1967, efter fastighetens beskattningsnatur återges i tablån nedan. Därifrån anges också köpeskillningarnas sammanlagda belopp.

Sökta lagfarter å frivilliga köp efter beskattningsnatur, 1967

Beskattningsnatur	Antal köp ¹	Köpesummor i milj kr
Jordbruksfastighet ..	11.965	1.471,7
Annan fastighet	83.408	6.575,4
Ej angiven	13.009	656,3

Sökta lagfarter å frivilliga köp¹

Beskattningsnatur	Förändringar sedan föregående år			
	1966		1967	
	Antal	%	Antal	%
Jordbruksfastighet	— 395	— 3,6	+ 1.437	+ 13,6
Annan fastighet	+ 2.716	+ 3,9	+ 11.898	+ 16,6
Ej angiven	— 5.747	— 27,1	— 2.439	— 15,8
Köpesummor	Belopp milj år		Belopp milj år	
		%		%
Jordbruksfastighet	+ 56,0	+ 6,3	+ 523,9	+ 55,3
Annan fastighet	+ 953,6	+ 23,0	+ 1477,5	+ 29,0
Ej angiven	— 56,4	— 8,6	+ 55,8	+ 9,3

Siffrorna i tablån ovan tyder på en förbättrad redovisning av fastigheterna efter beskattningsnatur, vilket gör en bedömning av utvecklingen för de båda efter beskattningsnaturen bestämda fastighetskategorierna vanskelig. Ett påfallande drag i utvecklingen dessa år är emellertid att ökningen år 1967 i köpesummorna relativt sett är inemot dubbelt så stor för

¹ Exkl köp utan angiven köpeskillning.

Det förhållandevis stora antalet fastigheter, för vilka beskattningsnaturen ej angetts — ca 12 % av totalantalet — torde huvudsakligen avse avstyckade och obyggda markområden.

Utbudet av ”annan fastighet” dominerar mera markant över jordbruksfastigheterna antalsmässigt sett än i fråga om köpeskillningarnas sammanlagda belopp.

År 1966 noterades, enligt vad av det föregående framgår, en nedgång i antalet å frivilliga köp sökta lagfarter motsvarande ca 3 %. Det kan ha sitt intresse att söka konstatera, huru i detta avseende utvecklingen ställer sig åren 1966 och 1967 vid en uppdelning av köpen efter fastigheternas beskattningsnatur. Uppgifter här om lämnas i följande tablå

jordbruksfastigheterna som för ”annan fastighet”. Vad angår köpen med ej angiven beskattningsnatur har utvecklingen medfört att andelen sådana köp nedgått från 21 % år 1965 till 12 % år 1967. I fråga om köpesummorna är motsvarande procenttal ej fullt 12 % resp 8 %.

Fysiska personer (i gruppen är även dödsbon inräknade) svarar naturligtvis för det övervägande antalet frivilliga köp; år

1967 för 77 % av köpen av jordbruksfastighet resp för något mer än 86 % av köpen av "annan fastighet". Staten, kommuner och andra menigheter samt aktiebolag och andra juridiska personer står för en mera blygsam andel av köpen. Lantbruksnämndernas köp gör dock att staten svarar för 11 % av köpen av jordbruksfastigheter (se tablån nedan). Skillnaderna blir

inte lika stora, om man i stället för till antalet köp ser till köpeskillningarnas sammanlagda belopp för de olika köparkategorierna. I fråga om jordbruksfastigheter blir andelen då för fysiska personer (inkl dödsbon) 51 % och för gruppen aktiebolag eller annan juridisk person 24 %. Motsvarande procenttal är i fråga om annan fastighet 62 % resp 29 %.

Sökta lagfarter å frivilliga köp¹ efter köparkategori, 1967

	Jordbruksfastighet		Annan fastighet	
	Köp	Köpesummor milj kr	Köp	Köpesummor milj kr
Totalt	11.965	1.471,7	83.408	6.575,4
Därav i %				
fysisk person, dödsbo	77	51	86	62
staten	11	7	(0,2)	1
kommun, menighet	6	18	5	8
aktiebolag, annan jur person	6	24	9	29

Förändringarna mellan åren 1966 och 1967 för de olika köparkategorierna kan

man se av härefter intagna tablå

Sökta lagfarter å frivilliga köp¹ efter köparkategori, 1967

Beskattningsnatur Köparkategori	Förändringar sedan 1966			
	Köp Antal	%	Köpesummor Belopp milj kr	%
<i>Jordbruksfastighet</i>				
Fysisk person, dödsbo	+ 1.058	+ 13	+ 215,9	+ 40
Staten	+ 129	+ 11	+ 11,4	+ 12
Kommun, menighet	+ 190	+ 34	+ 102,5	+ 64
Aktiebolag, annan juridisk person	+ 132	+ 23	+ 194,2	+ 126
<i>Annan fastighet</i>				
Fysisk person, dödsbo	+ 10.424	+ 17	+ 853,8	+ 27
Staten	— 77	— 27	— 102,6	— 73
Kommun, menighet	+ 409	+ 10	+ 96,2	+ 23
Aktiebolag, annan juridisk person	+ 1.169	+ 19	+ 630,1	+ 48

Ser man till köpeskillningarnas sammanlagda belopp visar för vardera fastighetskategorin gruppen "aktiebolag och annan

juridisk person" den procentuellt största ökningen. Antalsmässigt har kommunköpen av jordbruksfastigheter ökat relativt mest.

¹ Exkl köp utan angiven köpeskillning

3 Fastighetsprisstatistikens köp

Nu omfattar ju lagfartsstatistiken för ett visst år ett antal köp, som avslutats ett tidigare år än året för lagfartsansökan, medan fastighetsprisstatistiken för ett visst år omfattar ett antal köp, för vilka lagfart söks först påföljande år. Dessa s k "tillläggsköp" brukar emellertid hålla sig tämligen konstanta från år till år. Man kan därför vid en jämförelse påräkna en i allt väsentligt korrekt relation mellan prisstatistikens och lagfartsstatistikens köp, om man i stället för de nyssnämnda s k tillläggsköpen tar med de köp, för vilka lag-

fart söks året närmast *före* redogörelseåret.

I en i samband med fastighetsprisstatistikens omläggning år 1965 nyinrättad statistik² lämnar Statistiska centralbyrån vissa uppgifter i detta avseende, vilka ger en grov bild av vilka köp, som ej blir medtagna i fastighetsprisstatistiken. Uppgifterna avser år 1965, det första året i löpande taxeringsperiod.

Till en början faller naturligtvis utanför prisstatistiken alla köp med okänd beskattningsnatur, år 1965 motsvarande ca 20 %; se följande tablå.

Sökta lagfarter å frivilliga köp¹ 1965

Köp avslutade 1964 och 1965 Beskattningsnatur	Köp		Köpesumma	
	Antal	%	Belopp milj kr	%
Jordbruksfastighet	10.142	10,9	839,4	15,6
Annan fastighet	64.767	69,6	3.954,9	73,6
Ej angiven	18.173	19,5	582,8	10,8
Summa	93.082	100,0	5.377,1	100,0

Fördelas de kvarstående fastigheterna efter beskattningsnatur får man följande relationer mellan de i prisstatistiken medtagna resp ej medtagna köpen år 1965.

Sökta lagfarter å frivilliga köp, 1965

Köp avslutade 1964 och 1965 Kategori av köp	Jordbruksfastighet		Annan fastighet	
	Antal	%	Antal	%
Medt i prisstat	1.803	17,8	21.407	33,1
Ej medtagna
Slätköp ..	3.056	30,1	1.960	3,0
Annat köp ..	5.283	52,1	41.400	63,9

Prisstatistiken för jordbruksfastigheter omfattar, som av tablå kan ses, ca 18 % av samtliga köp av sådana fastigheter, medan 82 % faller utanför statistiken. Av totalantalet köp utgör de från statistiken så-

som slätköp uteslutna köpen 30 %. De är sålunda till antalet betydligt fler än de i prisstatistiken medtagna köpen. Mer än en tredjedel av slätköpen har emellertid en köpeskillningssumma upp till högst 20.000 kronor och torde därför inte uppnå den för medtagande i prisstatistiken uppställda taxeringsvärdegränsen (mer än 5.000 kronor). Inte desto mindre är antalet slätköp så stort, att det kan ifrågasättas, om inte en särskild prisstatistik borde inrättas för att följa upp prisutvecklingen även på dessa köp.

Prisstatistiken för bostads- och affärsfastigheter omfattar enligt tablå 33 % av samtliga köp av "annan fastighet". Härvid bör bemärkas att industrifastigheter ej omfattas av denna statistik.

¹ Exkl köp utan angiven köpeskillning

² Statistiska meddelanden P 1969 : 10

Utsovringen av de köp, som inte skall medtas i fastighetsprisstatistiken, ombesörjs efter statistikens omläggning år 1965 dels hos statistiska centralbyrån, dels hos vederbörande länsstyrelser och lokala taxeringsnämnder. Utsorteringen hos centralbyrån görs med ledning av de från inskrivningsdomarna inkommande underrättelserna rörande sökta lagfarter. På dessa skall vissa speciella upplysningar vara införda, bl a om köpets egenskap av släktköp samt om fastighetens taxeringsvärde¹. Huvuddelen av släktköpen utsorteras sålunda hos statistiska centralbyrån, liksom också de köp, vilka inte uppfyller det för medtagande i statistiken uppställda kravet på att lagfart skall vara sökt inom viss tid (sex månader) från köpet räknat. Länsstyrelser och vederbörande lokala taxeringsnämnder svara bl a för den sk representativitetsbedömningen, d v s för att köpet motsvarar det i kommunalskattelagen uppställda begreppet fastighets "allmänna saluvärde".

Inom statistiska centralbyrån har nyligen en undersökning gjorts i syfte att ge en mera differentierad bild av de olika grunder, på vilka köp utesluts ur prisstatistiken. Undersökningen avser lagfarter sökta under år 1965. Uppgifterna har vad det gäller den inom centralbyrån utförda behandlingen framtagits genom ett systematiskt slumpmässigt sjättedels urval med slumpmässigt vald startpunkt. Uppräkning har sedermera skett av de erhållna värdena. I övrigt har undersökningen utförts som en totalräkning. Några av resultaten återges i efterföljande tabell.

Inom statistiska centralbyrån har nyligen en undersökning gjorts i syfte att ge en mera differentierad bild av de olika grunder, på vilka köp utesluts ur prisstatistiken. Undersökningen avser lagfarter sökta under år 1965. Uppgifterna har vad det gäller den inom centralbyrån utförda behandlingen framtagits genom ett systematiskt slumpmässigt sjättedels urval med slumpmässigt vald startpunkt. Uppräkning har sedermera skett av de erhållna värdena. I övrigt har undersökningen utförts som en totalräkning. Några av resultaten återges i efterföljande tabell.

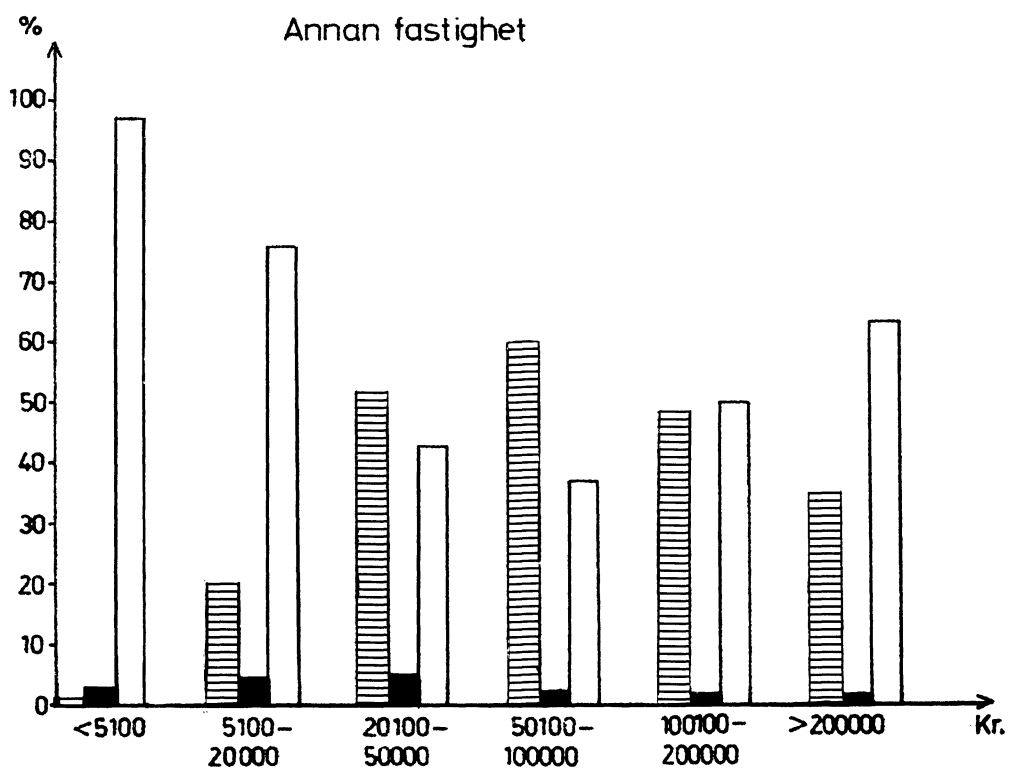
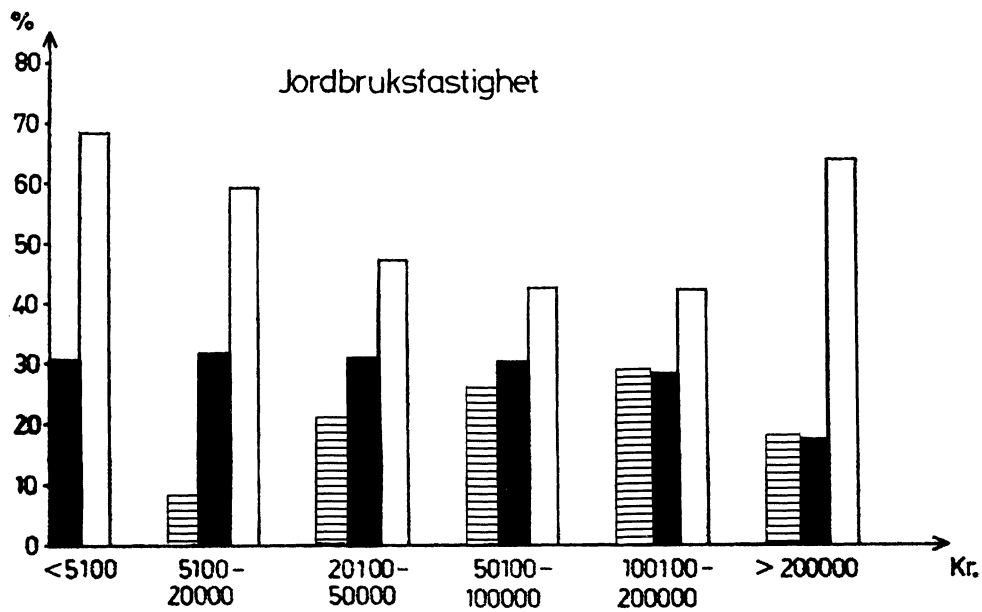
Köp av fast egendom, på vilka lagfart sökts år 1965 efter fastighetens beskattningsnatur och uteslutningsgrund

Uteslutningsgrund	Beskattningsnatur			
	Jordbruksfastighet Antal köp	%	Annan fastighet Antal köp	%
Köp	10.982	100,0	68.938	100,0
Därav				
Utsorterade hos SCB (uppräknade tal)				
Lagfart sökt 6 mån efter köpet	3.000	28,0	13.200	19,0
Obebyggd mark o d ²	1.000	9,0	12.300	18,0
Annat skäl	2.800	25,0	6.200	9,0
Utsorterade hos LS och TN				
Taxeringsvärdevillkor ej uppfyllt	1.330	12,1	10.513	15,2
Släkt- och interna köp	239	2,2	1.153	1,7
Ej normalt självständig jbfast	615	5,6	—	—
Sanerings- och exproprieringsfast e d	—	—	1.454	2,1
Deklaration saknas	—	—	2.150	3,1
Övrigt	153	1,4	539	0,8
Medtagna i prisstatistiken	1.803	16,4	21.407	31,1

Av tabellen ses att de huvudsakliga uteslutningsgrunderna är de för medtagande i prisstatistiken uppställda kraven på sökande av lagfart inom viss tid och på visst lägsta taxeringsvärde. Av dessa grunder uteslutna köp utgör för jordbruksfastighe-

¹ Detta avser i regel året före köpeåret, något som vållar en del komplikationer i fråga om köp under det första året i en ny taxeringsperiod

² Uteslutningsgrunden rymmer ett visst moment av bedömning



- = Köp medtagna i prisstatistiken
- = Slätköp
- = Annat köp

terna 28 % resp 12 % och för ”annan fastighet” 19 % resp 15 % av totalantalet köp av sådana fastigheter. Den stora andelen av ”annat skäl” uteslutna köp av jordbruksfastigheter (25 %) förklaras till stor del av att i denna klass ryms köp, där lantbruksnämnd eller kommun stått som säljare eller fortifikationsförvaltningen som köpare.

Den s k representativitetsbedömningen har däremot spelat en ganska blygsam roll vid utövningen av köp (6—7 %). Detta ger anledning ifrågasätta, om denna be-

dömning har något reellt inflytande på statistikens resultat.

Den nyinrättade statistiken ger också en fördelning av de olika kategorierna av köp på olika köpeskillingsklasser. Man får härav en god översiktlig bild av relationerna inom varje prisklass mellan de i prisstatistiken medtagna resp ej medtagna köpen. Diagrammet ger den procentuella fördelningen inom varje köpeskillingsklass för de olika kategorierna av köp, särskilt för jordbruksfastigheter resp för ”annan fastighet”.