

Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2000

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 4th quarter 2000

I korta drag

Bo40

erige BO

/7 Bo40 2001/1

1

01-04-09

B:s bibliotek
x 24 300
104 51 STOCKHOLM



000078951

Småhuspriserna ökade med 11 procent på ett år

Småhuspriserna har ökat med 11 procent vid en jämförelse mellan 4:e kvartalet 2000 och motsvarande kvartal 1999. På länsnivå ökade priserna mest i Stockholm (+20%), Uppsala (+14%), Blekinge (+13%) och Skåne (+13%).

Jämfört med närmast föregående kvartal var priserna i riket oförändrade. Dock steg priserna med 4 resp. 3 procent i Örebro och Uppsala län.

Under hela 2000 såldes preliminärt 50 599 småhus för permanentboende, vilket är en minskning med 10 procent jämfört med 1999.

Ännu större ökning på fritidshus

Priserna på fritidshus steg med hela 15 procent under 4:e kvartalet 2000 jämfört med motsvarande kvartal 1999. Mest steg priserna i Stockholmsområdet (+22%) samt i Västsverige (+18%).

Antalet sålda fritidshus enligt den preliminära årsstatistiken var 9 774, vilket är en minskning med 11 procent jämfört med 1999.



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

Rein Billström, SCB, tfn 08-506 947 97, rein.billstrom@scb.se
eller Martin Verhage, SCB, tfn 08-506 947 78, martin.verhage@scb.se

Statistiken har producerats av SCB, som ansvarar för officiell statistik inom området.

ISSN 0085-6991 Serie Bostäder och byggande – BO40 SM 0101. Utkom den 5 april 2001.
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	4
Permanent småhus	4
Fritidshus	4
Hyreshus	5
Tillverkningsindustrier	5
Lantbruk	5
Tabeller	6
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter	6
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1991-2000. Definitiva uppgifter	7
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1991-2000. Definitiva uppgifter	7
4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 4:e kvartalet samt hela året 2000. Värdet i 1000-tals kr.	8
5. Försålda fritidshus under 4:e kvartalet samt hela året 2000. Värdet i 1000-tals kr.	9
6. Försålda hyreshus under 4:e kvartalet samt hela året 2000. Värdet i 1000-tals kr.	9
7. Försålda tillverkningsindustrier under 4:e kvartalet samt hela året 2000. Värdet i 1000-tals kr.	9
8. Försålda lantbruk under 4:e kvartalet samt hela året 2000. Värdet i 1000-tals kr.	10
Fakta om statistiken	11
Fastighetsprisindex	11
Köpeskillingskoefficienten	11
Detta omfattar statistiken	11
Population	11
Regionala indelningar	12
Definitioner och förklaringar	14
Så görs statistiken	14
Fastighetsprisindex (FASTPI)	14
Köpeskillingskoefficienten	14
Statistikens tillförlitlighet	15
Täckningsfel	15
Mätfel	15
Bra att veta	15
Tidsseriebrott	16
Berörda områden	16
Publicering och specialbearbetningar	17

In English	18
Summary	18
List of Terms	18

Statistiken med kommentarer

Permanent småhus

Priserna på permanenta småhus i riket var enligt SCB:s fastighetsprisindex (FASTPI) helt oförändrade vid en jämförelse mellan 4:e och 3:e kvartalen 2000. På länsnivå har de största prisuppgångarna skett i Örebro och Uppsala län där priserna steg med 4 resp. 3 procent. I övriga län har prisförändringarna 4:e kvartalet varit små jämfört med 3:e kvartalet 2000.

Vid en jämförelse av de försålda småhusen 4:e kvartalet 2000 med motsvarande kvartal 1999 har ökningen i riket varit 11 procent. Som vanligt har de största prisökningarna skett i Stockholms län med uppgångar på 20 procent, men även i Uppsala, Södermanland, Gotland, Blekinge, Skåne och Halland har priserna stigit relativt mycket det senaste året. Uppgångarna i dessa län var 11-15 procent. Enda länet med sjunkande småhuspriser det senaste året var Norrbotten, dock minskade priserna endast med 1 procent.

Antalet småhusaffärer i landet minskade med 18 procent under perioden. P.g.a ändrade regler för beräkning av reavinsten för fastigheter vid årsskiftet 1999/2000, vilket medförde försämringar för fastighetsägare med långa fastighetsinnehav, och ändrad skattesats för reavinst vid årsskiftet 2000/2001 är det svårt att jämföra antalet småhusköp för 4:e kvartalen resp. år. Båda åtgärderna, och främst den förstnämnda, ledde till mycket stora ökningar av antalet gjorda småhusaffärer under främst december månad 1999 och 2000. På länsnivå noterades stora minskningar i samtliga län utom i Västmanland där det istället såldes 6 procent fler småhus under 4:e kvartalet 2000 och på Gotland där omsättningen i stort sett var oförändrad.

Under hela 2000 såldes det 50 599 småhus enligt den preliminära årsstatistiken. Detta var en nedgång med ca 10 procent jämfört med 1999. Även på årsbasis minskade antalet försäljningar i alla län utom på Gotland där omsättningen av småhus var lika stor båda åren.

Medelpriset för ett småhus 4:e kvartalet 2000 var 961 000 kronor i riket. Naturligtvis var småhusen dyrast i Stor-Stockholm med ett medelpris på 2 130 000 kronor. I de övriga storstadsområdena, Stor-Malmö och Stor-Göteborg var medelpriserna i stort sett lika höga, ca 1 400 000 kronor. Även i Uppsala län måste småhusköparna betala genomsnittliga priser överstigande 1 miljon, nämligen 1 097 000 kronor. De lägsta medelpriserna hittar man i Västernorrland och Norrbotten där småhusköparna betalade genomsnittliga priser på 527 000 resp. 536 000 kronor.

Fritidshus

Priserna på de under 4:e kvartalet år 2000 sålda fritidshusen minskade med 1 procent jämfört med närmast föregående kvartal. Jämfört med motsvarande kvartal 1999 steg priserna däremot med hela 15 procent. Priserna steg i alla redovisade regioner. Mest steg de i Stockholmsområdet samt i Västsverige med ökningar på 22 resp. 18 procent. Mer måttliga prisökningar redovisades för Småland inkl. Gotland och Öland, Norra Mellansverige och Övre Norrland där priserna steg 3-6 procent det senaste året.

Även antalet sålda fritidshus minskade med 18 procent jämfört med 4:e kvartalet 1999. Minskningar skedde i alla redovisade regioner. Även för fritidshusen försvåras jämförelsen av antalet gjorda försäljningar av det som beskrivits under avsnittet om permanenta småhus. Antalet försålda fritidshus under hela 2000 var 9 774, vilket är en minskning med 11 procent jämfört med 1999.

Medelpriset för ett fritidshus var 617 000 kronor i riket under den redovisade perioden. Detta pris påverkas dock till mycket stor del av de höga fritidshuspriserna i Stockholms län där man får betala knappt 1 miljon kronor i genomsnitt. Eftersom hela 21 procent av alla sålda fritidshus i landet såldes just i Stockholms län drar detta upp medelpriset för hela riket.

Hyreshus

Enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten steg priserna med 8 procent jämfört med 4:e kvartalet 1999. När det gäller antalet försålda hyreshus var minskningen, precis som för permanenta småhus och fritidshus, 18 procent. Enligt den preliminära årsstatistiken såldes det 2 565 hyreshus, vilket är en minskning med 9 procent jämfört med 1999. Prisuppgången för alla sålda hyreshus 2000 var 7 procent jämfört med 1999.

Tillverkningsindustrier

Det såldes 23 procent färre industrifastigheter inrättade för tillverkningsindustri 4:e kvartalet 2000 jämfört med motsvarande kvartal 1999. Priserna steg dock med 5 procent enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten.

Lantbruk

Enligt den vägda köpeskillingskoefficienten steg priserna på lantbruksfastigheter med 11 procent jämfört med 4:e kvartalet 1999.

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1991-4:e kvartalet 2000 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000 kv 1	2000 kv 2	2000 kv 3	2000 kv 4
KPI**	203	207	217	222	227	229	230	230	231	232	234	233	235
<u>FASTPI***</u>													
Permanent småhus	217	197	175	183	184	185	198	217	237	248	260	269	269
Fritidshus	253	225	205	215	215	219*	228	248	268	272	306	315	313
<u>FASTPI deflaterat med</u>													
<u>KPI</u>													
Permanent småhus	107	95	81	82	81	81	86	94	103	107	111	115	114
Fritidshus	125	108	94	97	94	96*	99	108	116	117	131	135	133

*) se Tidsseriebrott, sid 16. **) KPI = Konsumentprisindex. ***) FASTPI = Fastighetsprisindex.

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4th quarter 1999-4th quarter 2000. Preliminary data.

Regioner Basvärdeklasser	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	1999	2000				1999	2000			
	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
Permanent småhus										
Stockholms län	101	105	108	105	101	315	330	357	374	379
därav Stor-Stockholm	101	105	109	105	101	321	336	366	383	387
Östra Mellansverige	100	103	102	104	99	217	224	228	237	234
Småland med öarna	99	103	101	102	100	215	222	225	229	230
Sydsverige	100	102	105	106	99	266	272	285	301	299
därav Stor-Malmö	99	105	104	108	100	308	323	336	363	362
Västsverige	101	102	104	103	100	243	247	258	265	265
därav Stor-Göteborg	101	102	105	104	99	282	289	303	314	312
Norra Mellansverige	99	100	104	103	99	186	186	193	198	196
Mellersta Norrland	98	101	103	100	100	167	169	174	174	174
Övre Norrland	100	99	103	100	98	192	190	197	197	192
151- 200 tkr	97	102	101	102	100	211	215	217	221	222
201- 250 tkr	100	99	105	101	100	214	212	222	223	222
251- 300 tkr	98	101	104	103	98	213	215	223	229	225
301- 350 tkr	98	100	103	103	100	217	216	223	229	229
351- 400 tkr	100	103	103	102	99	218	224	230	235	233
401- 500 tkr	100	103	102	103	100	225	232	238	245	246
501- 600 tkr	100	102	105	103	102	239	244	257	264	269
601- 800 tkr	101	105	104	104	101	253	265	275	286	288
801-1000 tkr	101	104	108	105	101	268	280	302	316	320
Hela riket	100	103	105	104	100	242	248	260	269	269
Fritidshus										
Hela riket	99	100	112	103	99	272	272	306	315	313

2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1991-2000. Definitiva uppgifter

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1991-2000.

Final data.

Regioner	År (1981=100)									
Basvärdeklasser	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000*
Stockholms län	254	216	183	201	204	205	230	265	303	362
därav Stor-Stockholm	254	217	184	202	206	207	233	269	308	370
Östra Mellansverige	204	189	167	172	171	173	182	197	212	231
Småland med öarna	190	180	168	175	176	178	185	202	214	227
Sydsverige	228	209	185	194	196	200	214	235	262	290
därav Stor-Malmö	258	231	197	208	210	213	230	261	302	346
Västsverige	226	203	179	186	187	188	202	219	238	259
därav Stor-Göteborg	253	219	189	199	200	201	220	249	274	304
Norra Mellansverige	190	179	165	168	167	168	171	179	186	193
Mellersta Norrland	180	173	154	158	152	153	156	161	168	173
Övre Norrland	193	182	164	169	166	165	170	179	188	195
151- 200 tkr	211	193	177	183	184	188	199	205	213	219
201- 250 tkr	208	196	177	181	184	186	197	205	212	220
251- 300 tkr	207	193	175	181	180	183	195	203	213	224
301- 350 tkr	210	196	175	180	179	182	193	203	216	225
351- 400 tkr	210	194	175	179	178	179	192	206	216	231
401- 500 tkr	214	197	171	178	177	179	192	206	222	240
501- 600 tkr	221	198	171	180	178	180	193	212	232	259
601- 800 tkr	224	198	170	180	181	182	197	221	246	279
801-1000 tkr	-	-	-	-	-	-	202	231	263	305
Hela riket	217	197	175	183	184	185	198	217	237	262

*) FASTPI 2000 är preliminärt.

3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1991-2000. Definitiva uppgifter

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1991-2000. Final

data.

Regioner	År (1981=100)									
Basvärdeklasser	1991	1992	1993	1994	1995	1996**	1997	1998	1999	2000*
Stockholms län	307	261	226	241	239	240	268	303	336	414
Södra ostkusten, Öland och Gotland	243	221	204	210	210	223	236	239	257	276
Västkusten	289	251	235	239	243	252	283	318	342	381
Sydsverige	248	230	220	229	227	234	265	284	322	362
Göta och Svealands in- land utom Dalarnas län	226	207	189	199	197	202	185	196	207	224
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	234	208	195	197	206	208	212	224	238	267
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	168	158	149	156	156	155	151	161	164	175
Övre Norrland	242	216	198	210	211	225	215	225	230	246
101-200 tkr	241	220	204	209	211	215	221	232	243	258
201-300 tkr	253	218	200	206	206	211	224	238	253	285
301-400 tkr	-	-	-	-	-	-	228	250	275	311
401-600 tkr	-	-	-	-	-	-	242	264	293	349
Hela riket	253	225	205	215	215	219	228	248	268	306

*) FASTPI 2000 är preliminärt.

**) se avsnittet "Tidsseriebrott", sid 16.

4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 4:e kvartalet samt hela året 2000. Värden i 1000-tals kr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4th quarter and the whole year 2000. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2000				Hela året 2000			
	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, K/B*, medelv. ovägt medelv.		Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, K/B*, medelv. ovägt medelv.	
Riksområde								
Basvärdeklasser								
Hela riket								
Stockholm	1 694	2 019	759	2,63	6 661	1 933	770	2,48
Uppsala	430	1 097	482	2,19	1 637	1 042	485	2,08
Södermanland	387	866	440	1,92	1 689	854	445	1,89
Östergötland	553	832	444	1,87	2 143	824	444	1,84
Jönköping	580	680	358	1,90	2 268	689	366	1,87
Kronoberg	283	629	346	1,76	1 149	614	347	1,74
Kalmar	479	573	337	1,67	1 902	599	352	1,67
Gotland	104	794	396	2,02	378	779	395	1,95
Blekinge	311	671	356	1,87	1 184	669	365	1,82
Skåne	1 816	977	438	2,14	7 536	953	442	2,08
Halland	527	950	463	1,98	2 060	984	490	1,95
Västra Götaland	2 087	957	473	1,94	8 680	933	472	1,91
Värmland	490	579	344	1,63	1 838	580	350	1,62
Örebro	398	646	345	1,82	1 762	658	360	1,78
Västmanland	480	836	482	1,72	1 471	765	436	1,72
Dalarna	510	573	370	1,56	1 889	574	371	1,55
Gävleborg	414	555	335	1,61	1 492	553	338	1,62
Västernorrland	399	527	336	1,55	1 450	535	342	1,55
Jämtland	177	556	348	1,57	680	583	370	1,56
Västerbotten	361	738	433	1,66	1 441	709	416	1,67
Norrbottn	330	536	343	1,53	1 289	549	346	1,55
Stockholms län	1 694	2 019	759	2,63	6 661	1 933	770	2,48
därav Stor-Stockholm	1 506	2 130	788	2,69	5 893	2 042	801	2,54
Östra Mellansverige	2 248	857	441	1,90	8 702	827	434	1,86
Småland med öarna	1 446	643	351	1,81	5 697	650	360	1,78
Sydsverige	2 127	932	426	2,10	8 720	915	431	2,05
därav Stor-Malmö	533	1 394	566	2,44	2 486	1 337	564	2,36
Västsverige	2 614	956	471	1,95	10 740	943	475	1,92
därav Stor-Göteborg	975	1 397	632	2,18	3 420	1 430	656	2,16
Norra Mellansverige	1 414	569	351	1,60	5 219	570	354	1,59
Mellersta Norrland	576	536	339	1,55	2 130	550	351	1,55
Övre Norrland	691	641	390	1,60	2 730	633	383	1,61
-100 tkr	30	167	89	1,88	134	158	91	1,74
101-200 tkr	1 292	280	164	1,70	4 903	279	164	1,70
201-300 tkr	2 336	447	253	1,76	8 987	442	252	1,75
301-400 tkr	2 597	639	351	1,82	10 083	630	351	1,80
401-600 tkr	3 707	980	491	1,99	15 210	953	491	1,93
601- tkr	2 848	1 970	824	2,35	11 282	1 908	830	2,26
Hela riket	12 810	961	459	1,96	50 599	944	464	1,92

*) K/B = Köpeskilling / Basvärde = Köpeskillingskoefficient. K/B = Purchase-price / Assessed value = Purchase-price coefficient.

5. Försålda fritidshus under 4:e kvartalet samt hela året 2000. Värdet i 1000-tals kr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2000. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2000				Hela året 2000			
	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Riksområde								
Basvärdeklasser								
Hela riket								
Stockholms län	454	988	377	2,50	2 160	926	369	2,35
därav Stor-Stockholm	270	1 203	420	2,80	1 249	1 145	416	2,64
Östra Mellansverige	382	494	241	1,98	1 889	470	234	1,93
Småland med öarna	197	466	234	2,02	807	448	222	2,04
Sydsverige	235	609	256	2,27	1 074	617	261	2,22
därav Stor-Malmö	51	963	366	2,58	202	1 000	372	2,62
Västsverige	391	670	287	2,24	1 875	619	277	2,15
därav Stor-Göteborg	137	863	343	2,38	606	756	330	2,22
Norra Mellansverige	263	397	226	1,78	1 038	385	215	1,79
Mellersta Norrland	128	395	217	1,79	498	360	207	1,73
Övre Norrland	97	361	198	1,76	433	353	194	1,80
51-150 tkr	353	239	123	1,93	1 756	234	124	1,89
151-300 tkr	1 088	442	219	2,00	5 057	431	218	1,96
301- tkr	706	1 075	434	2,41	2 961	1 085	442	2,38
Hela riket	2 147	617	274	2,13	9 774	594	269	2,08

*) K/B = Köpeskilling / Basvärde = Köpeskillingskoefficient. K/B = Purchase-price / Assessed value = Purchase-price coefficient.

6. Försålda hyreshus under 4:e kvartalet samt hela året 2000. Värdet i 1000-tals kr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2000. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2000				Hela året 2000			
	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	644	11 889	5 142	2,20	2 535	10 130	4 867	2,13

*) K/B = Köpeskilling / Basvärde = Köpeskillingskoefficient. K/B = Purchase-price / Assessed value = Purchase-price coefficient.

7. Försålda tillverkningsindustrier under 4:e kvartalet samt hela året 2000. Värdet i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2000. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2000				Hela året 2000			
	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	123	9 139	4 334	2,01	542	7 550	4 636	1,91

*) K/T = Köpeskilling / Taxeringsvärde = Köpeskillingskoefficient. K/T = Purchase-price / Assessed value = Purchase-price coefficient.

8. Försålda lantbruk under 4:e kvartalet samt hela året 2000. Värden i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2000.

Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2000				Hela året 2000			
	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, K/B*, medelv.	ovägt medelv.	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, K/B*, medelv.	ovägt medelv.
Hela riket	787	913	445	2,10	2 963	1 008	499	2,09

*) K/B = Köpeskilling / Basvärde = Köpeskillingskoefficient. K/B = Purchase-price / Assessed value = Purchase-price coefficient.

Fakta om statistiken

I denna rapport redovisas dels fastighetsprisindex (FASTPI) för småhus (permanenta småhus och fritidshus), dels statistik över medelpriser och köpeskillingskoefficienter för försålda småhus, hyreshus, industrifastigheter och lantbruk. Fr.o.m. 1998 års publicering sker redovisningen i Statistiska meddelanden, serie Bo 40 (tidigare P 16).

Fastighetsprisindex

Fastighetsprisindex (FASTPI) uppskattar pris- och värdeutvecklingen på det befintliga småhusbeståndet.

Köpeskillingskoefficienten

Köpeskillingskoefficienten för permanenta småhus, fritidshus, hyreshus, industrier och lantbruk ger en nivåskattning av priset i förhållande till basvärdet och för industrifastigheter i förhållande till taxeringsvärdet.

Köpeskillingskoefficienten är kvoten mellan köpeskilling (pris) och bas-/taxeringsvärde. Resultatet av denna skattning beror i stor utsträckning på sammansättningen av de fastigheter som försålts under det aktuella kvartalet.

Det bör dock observeras att ingen av skattningarna duger som ensam mätare av vare sig värdeförändring eller värdenivå för enstaka fastigheter. Härtill är osäkerheten för stor.

Detta omfattar statistiken

Population

Både FASTPI och statistiken över köpeskillingskoefficienter omfattar kvartalets samtliga vanliga köp som blivit lagfarna under redovisningskvartalet eller efterföljande två månader. Undantagna är de som aviserats till SCB med inkonsekventa uppgifter eller där köpeskillingskoefficienten är mindre än 0,8 eller större än 6,0.

Regionala indelningar

Permanenta småhus och fritidshus (ej FASTPI)

Stockholms län

Därav **Stor-Stockholm** (Stockholms län utom Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn och Södertälje kommun)

Östra Mellansverige (Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Örebro och Västmanlands län)

Småland med öarna (Jönköpings, Kronobergs, Kalmar och Gotlands län)

Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

Därav **Stor-Malmö** (Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun)

Västsverige (Hallands och Västra Götalands län)

Därav **Stor-Göteborg** (Ale, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommun)

Norra Mellansverige (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län)

Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län)



Fritidshus (FASTPI)

(enligt den regionala indelningen 1997-01-01)

Stockholms län

Södra Ostkusten, Öland och Gotland (Kustkommunerna i Södermanlands, Östergötlands och Kalmar län samt Öland och Gotland)

Västkusten (Hallands och Göteborg och Bohus län)

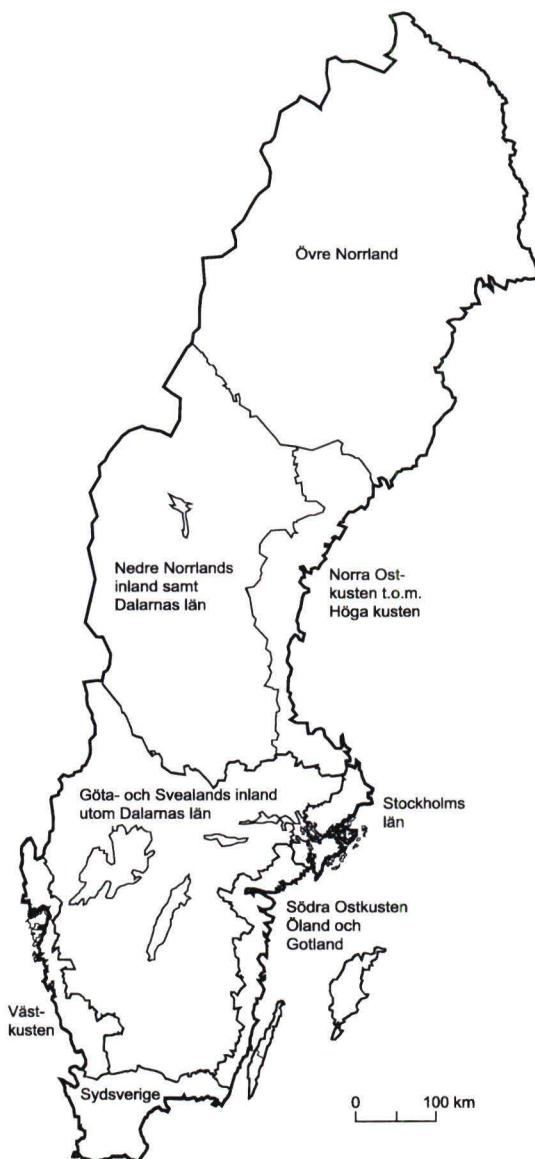
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

Götalands och Svealands inland utom Dalarnas län (Jönköpings, Kronobergs, Älvsborgs, Skaraborgs, Värmlands, Västmanlands och Örebro län samt Kalmar län utom kustkommunerna och Öland. Östergötlands, Södermanlands och Uppsala län utom kustkommunerna)

Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten (Kustkommunerna i Uppsala, Gävleborgs och Västernorrlands län)

Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län (Dalarnas och Jämtlands län samt Gävleborgs och Västernorrlands län utom kustkommunerna)

Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län)



Definitioner och förklaringar

Fastighet. Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser (1 kap. Jordabalken).

Fritidshus. Småhus som i huvudsak används för fritidsändamål.

Hyreshus. Fastighet med byggnad som huvudsakligen är inrättad till bostad åt fler än två familjer eller till kontor, butik etc.

Köpeskillingskoefficient, K/B. Köpeskillingskoefficienten utgörs av kvoten mellan köpeskilling och bas-/taxeringsvärde och är i tabellerna redovisade som ett **ovägt** medeltal d.v.s. som ett medelvärde av varje köps köpeskillingskoefficient.

$$K / B = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{K_i}{B_i}$$

K_i = köpeskilling för fastighet i

B_i = basvärde för fastighet i

N = antal köpta fastigheter

Ett med bas-/taxeringsvärdet **vägt** medeltal kan beräknas genom att ta kvoten mellan redovisade medelvärden av köpeskilling och bas-/taxeringsvärde.

Lantbruksenhet. En fastighet taxeras som lantbruksenhet om den används för jord- eller skogsbruk.

Permanent småhus. Småhus med äganderätt som i huvudsak används som helårsbostad.

Småhus. Fastighet med byggnad som är inrättad till bostad åt högst två familjer.

Tillverkningsindustri. Fastighet med industribyggnad inrättad för varuproduktion.

Så görs statistiken

Fastighetsprisindex (FASTPI)

FASTPI beräknas med hjälp av uppgifter om fördelningen av småhusfastigheter i beståndet (från fastighetstaxeringsregistret) och prisuppgifter om de försålda fastigheterna. De senare erhålls via uppgifter från inskrivningsmyndighet (lagfartsbevis) och skattemyndighet. Beräkningarna görs så att båda materialen klassindelas efter basvärde och region. Därefter beräknas för basidpunkten och jämförelsetidpunkten ett genomsnittspris för varje klass. Dessa medelvärden vägs samman med hjälp av antalet fastigheter i beståndet till ett index beräknat som ett kedjat Laspeyres index. I tabellerna redovisas FASTPI som heltal. Precisionskravet på FASTPI är att en förändring på en procent skall vara säkerställd, vilket också är anledningen till att FASTPI bara kan redovisas på ett begränsat antal regioner och basvärdeklasser. Närmare redogörelse för vad FASTPI mäter, grundmaterial och precisionskrav finns i Statistiska meddelanden P 16 SM 8605. Där finns också en ingående beskrivning av hur fastighetsprisindex beräknas. För tidsseriebrott i FASTPI 1997, se sid 16.

Köpeskillingskoefficienten

Köpeskillingskoefficientstatistiken redovisar prisnivåer inte bara för småhus utan även för hyreshus, industrifastigheter och lantbruk. Ur tabellerna framgår direkt de ovägda köpeskillingskoefficienterna. De vägda koefficienterna erhålls

genom att dividera köpeskillingsmedelvärdena med bas-/taxeringsmedelvärdena. Statistiken baseras i motsats till FASTPI, endast på uppgifter från inskrivnings- och skattemyndigheter om försålda fastigheter. En närmare redogörelse för statistikens syfte, innehåll och bearbetningsmetoder återfinns i årsstatistiken, Statistiska meddelanden serie BO 41 SM 0001.

Statistikens tillförlitlighet

Täckningsfel

Täckningsfel till följd av att vissa lagfarter inte tas med i bearbetningen förekommer. Studier har gjorts som visar att ca 90 procent av samtliga köp blir lagfarna under förvärvsmånaden eller efterföljande två månader. Köp av småhus lagfars i högre utsträckning inom denna tid än köp av hyreshus och industrifastigheter.

Köp som av någon anledning befunnits felaktiga i den maskinella granskningen redovisas ej i den preliminära statistiken. Bortfallet uppskattas till 10-15 procent. I och med att rapporten omfattar relativt korta tidsintervall ökar givetvis även risken att en del lagfarter blir inrapporterade för sent. SCB vill därför uppmana till viss försiktighet med att dra slutsatser om fastighetsmarknadens antalsmässiga utveckling. Vad gäller köpeskillingskoefficienten har studier visat att de preliminära uppgifterna ger en i huvudsak korrekt bild av de definitiva resultaten vid ett bortfall av nämnd storleksordning. I den definitiva årsstatistiken kommer samtliga köp att medtagas granskade och rättade.

Mätfel

Mätfel uppstår när en felaktig uppgift har lämnats och denna inte har kunnat rättas i granskningsprocessen. Någon aktuell undersökning av mätfelens storlek har inte gjorts. Tidigare studier har visat att dessa fel då var av måttlig storlek.

Materialet delas i tabellerna upp på olika regionala nivåer och basvärdeklasser. I köpeskillingskoefficientstatistiken innebär detta att det ibland endast är ett fåtal köp registrerade för en specifik region eller basvärdeklass. Vi har gjort bedömningen att man för att kunna uttala sig någorlunda säkert om prisnivån under kvartalet bör ha ett underlag på åtminstone 100 köp.

För att uttala sig om prisförändringar enligt FASTPI har som tidigare framhållits ett särskilt precisionskrav uppställts som bl.a. beror på antalet köp. Entalssiffran kan inte garanteras då man vill beskriva förändringar över längre perioder (80-procentigt konfidensintervall). Osäkerheten är ofta inte större än ± 1 enhet.

Bra att veta

Förändringar i samband med den allmänna fastighetstaxeringen 1996

En ny småhusenhet; småhusenhet, tomtmark med byggnad där byggnadsvärdet understiger 50 000 kronor (typkod 213) infördes 1996. Dessa åsatts inte längre något byggnadsvärde och betraktas i praktiken som obebyggda. Detta berör till största delen fritidshusfastigheter och innebär att det i taxeringsregistret redovisade fritidshusbeståndet i riket minskat från 585 654 fritidshus 1995 till 380 638 st 1996, en minskning med 35 procent. Detta medför naturligtvis att den av SCB redovisade omsättningen reduceras i samma omfattning fr.o.m. 1997 års publicering. En annan konsekvens är höjda redovisade medelpriser för såväl permanenta småhus som fritidshus eftersom det är fastigheter med låga byggnadsvärden och därmed lägre priser som ändrat typkod och därför inte

längre ingår i statistiken. Dessutom påverkar detta FASTPI för fritidshus, se sid 16.

Tidsseriebrott

Vid den allmänna fastighetstaxeringen 1996 infördes en ny fastighetstyp; småhusenhet, tomtmark med byggnad där byggnadsvärdet understiger 50 000 kronor (typkod 213). Denna nya fastighetstyp åsätts inte längre något byggnadsvärde och betraktas därför i praktiken som obebyggda. Förändringar berörde framför allt fritidshusfastigheter (typkod 221) och innebar att antalet fritidshus i fastighetsbeståndet reducerades med ca 35 procent i hela landet. Omklassificeringen av permanenta småhus (typkod 220) var marginell. Förändringen av fastighetsbeståndet får konsekvenser genom att underlaget till prisstatistiken minskar och att jämförbarheten bakåt i tiden försämras. För fastighetsprisindex, som är en tidsserie, erhåller vi därför ett tidsseriebrott för fritidshus mellan 1996 och 1997. Anledningen till att tidsseriebrottet kommer 1997 är att SCB fr.o.m. 1997 års definitiva indextal använder 1996 års bas-/taxeringsvärden i beräkningarna. Tidsseriebrottet markeras med ett lodrätt streck i tabell 3 och i tabblån på sid 4.

Berörda områden

Förändringen får störst påverkan på index för fritidshus i de områden där ett stort antal fritidshus omklassificerats och där dessa haft en annan prisutveckling än övriga fritidshus i regionen. Som exempel kan nämnas att fritidshusbeståndet i Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län) minskade med 51 procent mellan 1995 och 1996 p.g.a. denna omklassificering. Den införda regeländringen som beskrivits ovan gör därför uppskattningen av pris- och värdetförändringar över tidsseriebrottet näst intill omöjlig i följande områden: Göta- och Svealands inland utom Dalarnas län, Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten och Övre Norrland.

Önskas ändå en uppskattning av pris- och värdetförändringen över tidsseriebrottet i något av dessa områden föreslår SCB en kombination av två metoder som ger ett intervall på den uppskattade förändringen.

För att göra detta krävs att man tar hänsyn till den faktiska procentuella årsförändringen 1996/97 för jämförbara enheter, d.v.s. när SCB reviderat tidigare inkommet material för 1996 enligt den nya klassificeringen. Årsförändringen är +4 procent för Göta- och Svealands inland utom Dalarnas län, -2 procent för Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten och 0 procent för Övre Norrland.

Exempel: Antag att man vill uppskatta pris- och värdetförändringen för fritidshus i området Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten mellan 1987 och 1997.

- 1) Index 1997 dividerat med index 1987.

$$212 / 135 = 1,57 = 57 \text{ procent.}$$

- 2) Index 1996 dividerat med index 1987 (ger förändringen 1987 till 1996) multiplicerat med årsförändringen 1996/97 enligt ovan (-2 procent eller 0,98).

$$(208 / 135 = 1,54) * 0,98 = 1,51 = 51 \text{ procent.}$$

Den uppskattade pris- och värdetförändringen mellan 1987 och 1997 ligger således inom intervallet 51 till 57 procent.

På grund av dessa förändringar vid den allmänna fastighetstaxeringen 1996 påverkas även indextalet för fritidshus för hela riket. En liten underskattning kan noteras vid jämförelse av index 1997 jämfört med 1996.

Publicering och specialbearbetningar

Utförligare uppgifter om försålda fastigheter redovisas årligen i Statistiska meddelanden Fastighetsprisstatistik: Småhus, hyreshus, industrifastigheter, lantbruk och obebyggd tomtmark, serie BO 41 (tidigare P 18). Dessutom redovisas uppgifterna i SCB:s statistiska databaser.

Om det publicerade materialet inte ger tillräcklig beskrivning för egna frågeställningar och aspekter, kontakta gärna oss på SCB. Vi har möjlighet att mot en avgift ta ut tabeller på t.ex. kommunnivå eller att göra andra specialbearbetningar för att tillgodose Era önskemål.

Mer information om statistiken och dess kvalitet ges i en särskild Beskrivning av statistiken på SCB:s webbplats, www.scb.se.

In English

Summary

This report presents both the Real Estate Price Index (FASTPI) for one- and two-dwelling buildings and data on the Purchase Price Coefficient for one- and two-dwelling buildings, multi-dwelling buildings and commercial buildings, industrial buildings and agricultural real estates which were sold during the 4th quarter and the whole year of 2000.

FASTPI estimates development of prices and values of the existing stock of one- and two-dwelling buildings. The FASTPI, takes into consideration that the houses sold may not be a random sample of the housing stock and that the mix or composition of houses may vary from one quarter/year to the next. FASTPI for the 4th quarter of 2000 shows no change in the development of prices for the entire country. Further information is available in the Statistiska meddelanden P 16 SM 8605.

The statistics also record data on average prices and the Purchase Price Coefficient (K/B), which consists of the ratio between the purchasing price and the assessed value. The ratio K/B is calculated in order to provide figures for the price level. The ratio is shown in the tables as an unweighted mean value and the tables give data distributed for example by countys. Further information about the Purchase Price Coefficient Statistics is available in Statistiska meddelanden BO 41.

List of Terms

Ordlista

antal
andra
basvärde
basvärdeklass
därav
fastigheter
fjärde
fritidshus

för
föregående
första
hela riket
hus
hyreshus

kvartal
köp
köpeskilling
köpeskillingskoefficient
lagfarna
lantbruk

List of Terms

number of
second
assessed value
group of assessed value
of which
real estate
fourth
buildings for seasonal and secondary use
for
previous
first
the entire country
building
multi-dwelling and commercial buildings
quarter
purchase
purchase-price
purchase-price coefficient
registered (by title)
agricultural real estate

län	county
medelv (medelvärde)	average
ovägt	unweighted
permanent småhus	owner-occupied one- or two-dwelling building
samt	and
småhus	one- or two-dwelling buildings
summa (totalt)	total
taxvärde (taxeringsvärde)	assessed value
taxeringsvärdeklass	group of assessed value
tillverkningsindustri	manufacturers industry
tredje	third
uppgifter	data