

Fastighetsprisstatistik för 2:a kvartalet 2001

Preliminära uppgifter

Prices of real estate second quarter 2001

I korta drag

SM Bo40

Sverige BO

P3/7 Bo40 2001/3

Ex 1

2001-09-14

SCB:s bibliotek
Box 24 300
S-104 51 STOCKHOLM



Det säljs allt mindre

Vid en jämförelse mellan 2:a kvartalet 2001 och motsvarande kvartal i fjol noterades en minskning av antalet försäljningar för alla typer av fastigheter, med undantag för hyreshus som ökade med 5 procent.

Men priserna ökar

Fastighetspriserna har däremot ökat för de flesta fastighetstyper det senaste året. Småhus för permanentboende ökade med 11 procent, fritidshusen med 8 procent, hyreshusen med 5 procent och lantbruk med 4 procent. Undantaget här är tillverkningsindustrierna som minskade med 6 procent.

Störst uppgång i Uppsala

För första gången på mycket länge var det inte Stockholms län som hade den största prisökningen på årsbasis. I stället var det Uppsala läns 20 procentiga ökning som var den största jämfört med 2:a kvartalet 2000. Prisuppgången i Stockholms län var 12 procent och i Halland steg priserna med 10 procent. Detta kan jämföras med Jämtlands där priserna istället sjönk 3 procent och Värmlands måttliga ökning med 1 procent det senaste året.

Det såldes 3 procent färre småhus under årets andra kvartal jämfört med i fjol. Medelpriset var 1 039 000 kronor i riket. Mest fick småhusköparna i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg betala då medelpriserna låg på 2 293 000 respektive 1 476 000 kronor. På länsnivå överstiger medelpriset 1 miljon kronor i fyra län, nämligen Stockholm, Uppsala, Skåne och Halland. De lägsta medelpriserna, 537 – 561 000 kronor betalas för småhusen i Västernorrland, Jämtland och Norrbotten.



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 0103. Utkom den 12 september 2001.

Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.

Utgivare av Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	3
Permanent småhus	3
Fritidshus	3
Hyreshus	3
Tillverkningsindustrier	4
Lantbruk	4
Tabeller	5
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter	5
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1991-2000. Definitiva uppgifter	6
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1991-2000. Definitiva uppgifter	6
4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 2:a kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.	7
5. Försålda fritidshus under 2:a kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.	8
6. Försålda hyreshus under 2:a kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.	8
7. Försålda tillverkningsindustrier under 2:a kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.	9
8. Försålda lantbruk under 2:a kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.	9
Fakta om statistiken	10
Fastighetsprisindex	10
Köpeskillingskoefficienten	10
Detta omfattar statistiken	10
Population	10
Regionala indelningar	11
Definitioner och förklaringar	13
Så görs statistiken	13
Fastighetsprisindex (FASTPI)	13
Köpeskillingskoefficienten	13
Statistikens tillförlitlighet	14
Täckningsfel	14
Mätfel	14
Bra att veta	14
Tidsseriebrott	15
Berörda områden	15
Publicering och specialbearbetningar	15
In English	17
Summary	17
List of tables	17
List of Terms	17

Statistiken med kommentarer

Permanent småhus

Enligt SCB:s fastighetsprisindex (FASTPI) ökade priserna på permanenta småhus med 2 procent i landet 2:a kvartalet 2001 jämfört med 1:a kvartalet 2001. På länsnivå har de största prisuppgångarna skett i Uppsala och Dalarna där priserna steg med 8 respektive 5 procent. Uppgångar har skett i de flesta län men i Östergötland, Blekinge, Örebro, Gävleborg och Jämtland har priserna sjunkit något, dock bara med 1 – 3 procent.

Vid en jämförelse av de sålda småhusen under 2:a kvartalet 2001 med motsvarande kvartal i fjol har prisuppgången varit 8 procent. Det är första gången på mycket länge som inte Stockholms län hade den största prisuppgången på årsbasis med sina 12 procent. Istället var det Uppsala läns ökning på 20 procent som var den största jämfört med 2:a kvartalet 2000. Även i Jönköping, Kronoberg, Skåne och Halland steg priserna relativt mycket. Prisuppgångarna noterades till 9 – 10 procent. Det enda länet med sjunkande priser det senaste året var Jämtland där priserna sjönk med 3 procent men även prisuppgångarna i Värmland, Örebro och Norrbotten med 1 – 2 procent var mycket måttliga.

Antalet småhusaffärer minskade med 3 procent jämfört med 2:a kvartalet 2000. På länsnivå ökade dock antalet sålda småhus mycket kraftigt i Västmanland där 26 procent fler småhusaffärer avslutades under 2:a kvartalet 2001. Även i Stockholm och Jönköping ökade antalet försålda småhus. Ökningarna i dessa län var 11 respektive 16 procent. De största procentuella minskningarna skedde i Dalarna, Örebro, Blekinge och Gotland där det såldes 20, 14, 13 respektive 12 procent färre småhus under perioden.

Medelpriset för ett småhus för permanentboende i riket var 1 039 000 kronor. I Stor-Stockholm fick småhusköparen betala 2 293 000 kronor i genomsnitt. I de övriga storstadsområdena, Stor-Malmö och Stor-Göteborg närmade sig medelpriserna 1 500 000 kronor. Även Uppsalas genomsnittliga pris på 1 209 000 kronor överstiger klart 1 miljon kronor och även småhusköparna i Skåne och Halland betalar genomsnittliga priser överstigande miljonen. Lägst pris betalas för småhusen i Jämtland, Västernorrland och Norrbotten där de genomsnittliga priserna var 537 000, 559 000 respektive 561 000 kronor under 2:a kvartalet 2001.

Fritidshus

Priserna på fritidshus ökade med hela 7 procent 2:a kvartalet 2001 jämfört med närmast föregående kvartal. Ökningen jämfört med motsvarande kvartal i fjol var också relativt kraftig och uppgången det senaste året var 11 procent.

Antalet sålda fritidshus minskade jämfört med 2:a kvartalet 2000. Minskningen var 10 procent och antalet sålda fritidshus minskade i alla redovisade regioner förutom i Mellersta Norrland och i Övre Norrland där fritidshusaffärerna ökade med 10 respektive 7 procent jämfört med motsvarande kvartal 2000. Mest minskade Småland med öarna med 21 procent.

Medelpriset för ett försålt fritidshus var 626 000 kronor i landet. Detta pris påverkas dock till stor del av de höga priserna i Stockholms län där man fick betala 1 015 000 kronor i genomsnitt. Eftersom 21 procent av landets alla fritidshusaffärer görs i just Stockholms län drar detta upp medelpriset för hela riket.

Hyreshus

Enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten steg priserna på sålda hyreshus under 2:a kvartalet 2001 med 5 procent i riket jämfört med motsvarande kvartal i fjol. Jämfört med närmast föregående kvartal ökade priserna med 2 procent.

Det såldes 5 procent fler hyreshus under årets andra kvartal än under motsvarande kvartal 2000.

Tillverkningsindustrier

Under 2:a kvartalet minskade priserna, enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten, på försålda tillverkningsindustrier med 6 procent jämfört med motsvarande kvartal 2000. Vid en jämförelse med förgående kvartal är minskningen hela 11 procent. Även antalet sålda tillverkningsindustrier har sjunkit. Minskningen var 9 procent jämfört med 2:a kvartalet i fjol.

Lantbruk

Enligt den vägda köpeskillingskoefficienten steg priserna på lantbruk med 4 procent jämfört med 2:a kvartalet 2000. Dock har priserna minskat 2 procent vid jämförelse med förgående kvartal.

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1991-2:a kvartalet 2001 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2001
											kv 1	kv 2
KPI**	203	207	217	222	227	229	230	230	231	233	235	240
<u>FASTPI***</u>												
Permanent småhus	217	197	175	183	184	185	198	217	237	263	278	283
Fritidshus	253	225	205	215	215	219	228*	248	268	306	316	339
<u>FASTPI deflaterat med</u>												
<u>KPI</u>												
Permanent småhus	107	95	81	82	81	81	86	94	103	113	118	118
Fritidshus	125	108	94	97	94	96	99*	108	116	132	134	142

*) se Tidsseriebrott, sid. 15. **) KPI = Konsumentprisindex. ***) FASTPI = Fastighetsprisindex.

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings second quarter 2000 - second quarter 2001. Preliminary data.

Regioner Basvärdeklasser	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2000			2001		2000			2001	
	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2
Permanenta småhus										
Stockholms län	108	105	103	103	101	359	378	388	400	404
därav Stor-Stockholm	109	105	103	103	101	369	387	397	409	413
Östra Mellansverige	102	103	99	103	102	229	237	234	241	245
Småland med öarna	101	102	100	102	104	225	230	230	233	243
Sydsverige	105	105	99	103	101	286	301	299	308	311
därav Stor-Malmö	105	107	99	104	99	338	363	361	374	370
Västsverige	105	102	100	103	101	259	265	266	274	277
därav Stor-Göteborg	105	103	100	105	101	304	314	313	328	330
Norra Mellansverige	104	103	99	101	101	193	198	196	198	201
Mellersta Norrland	103	100	100	101	101	174	174	174	175	177
Övre Norrland	103	100	98	103	103	197	197	193	199	206
151- 200 tkr	101	102	100	99	104	217	221	221	219	229
201- 250 tkr	105	101	99	101	103	222	223	222	225	230
251- 300 tkr	104	103	99	103	100	223	229	226	231	232
301- 350 tkr	103	102	100	100	103	223	228	229	230	237
351- 400 tkr	103	102	99	102	104	230	235	233	237	245
401- 500 tkr	102	103	100	104	102	238	245	245	254	258
501- 600 tkr	105	103	102	102	102	257	265	270	275	281
601- 800 tkr	104	104	101	104	100	275	287	288	301	303
801-1000 tkr	107	105	101	102	101	301	317	320	327	330
Hela riket	105	104	100	103	102	261	270	271	278	283
Fritidshus										
Hela riket	112	103	100	101	107	305	315	313	316	339

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	365
därav Stor-Stockholm	254	217	184	202	206	207	233	269	308	374
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	305
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	263

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	277
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 inland 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	348
Hela riket	253	225	205	215	215	219	228	248	268	306

**) se avsnittet "Tidsseriebrott", sid 15.

4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 2:a kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the second quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	2:a kvartalet 2001			
	Antal köp	Köpeskilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Riksområde				
Basvärdeklasser				
Hela riket				
Stockholm	1 900	2 176	778	2,75
Uppsala	401	1 209	483	2,41
Södermanland	428	864	428	2,01
Östergötland	538	829	428	1,93
Jönköping	623	753	372	2,01
Kronoberg	275	672	357	1,86
Kalmar	461	610	349	1,71
Gotland	97	802	365	2,16
Blekinge	261	649	343	1,87
Skåne	1 905	1 050	453	2,25
Halland	499	1 049	485	2,11
Västra Götaland	2 135	994	471	2,03
Värmland	442	595	349	1,64
Örebro	442	650	353	1,78
Västmanland	444	801	449	1,76
Dalarna	412	606	372	1,62
Gävleborg	388	587	341	1,69
Västernorrland	392	559	344	1,60
Jämtland	165	537	349	1,50
Västerbotten	379	758	418	1,74
Norrbotten	332	561	340	1,61
Stockholms län	1 900	2 176	778	2,75
därav Stor-Stockholm	1 678	2 293	807	2,81
Östra Mellansverige	2 253	863	427	1,97
Småland med öarna	1 456	696	361	1,90
Sydsverige	2 166	1 002	440	2,20
därav Stor-Malmö	669	1 464	582	2,50
Västsverige	2 634	1 004	474	2,05
därav Stor-Göteborg	955	1 476	629	2,33
Norra Mellansverige	1 242	596	354	1,65
Mellersta Norrland	557	552	346	1,57
Övre Norrland	711	666	382	1,68
-100 tkr	31	159	91	1,76
101-200 tkr	1 155	291	164	1,77
201-300 tkr	2 281	460	253	1,82
301-400 tkr	2 553	667	350	1,90
401-600 tkr	3 939	1 036	491	2,10
601- tkr	2 960	2 112	836	2,47
Hela riket	12 919	1 039	470	2,07

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

5. Försålda fritidshus under 2:a kvartalet 2001. Värdet i 1000-tals kr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the second quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	2:a kvartalet 2001			
	Antal köp	Köpeskill ing, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Riksområde				
Basvärdeklasser				
Hela riket				
Stockholms län	597	1 015	357	2,63
därav Stor-Stockholm	319	1 242	396	2,99
Östra Mellansverige	598	495	230	2,07
Småland med öarna	195	474	225	2,11
Sydsverige	335	658	254	2,46
därav Stor-Malmö	58	1 071	369	2,79
Västsverige	572	625	264	2,29
därav Stor-Göteborg	182	779	313	2,43
Norra Mellansverige	247	394	207	1,87
Mellersta Norrland	139	337	193	1,72
Övre Norrland	146	365	189	1,98
51-150 tkr	519	252	124	2,03
151-300 tkr	1 510	463	218	2,11
301- tkr	800	1 175	428	2,63
Hela riket	2 829	626	260	2,24

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

6. Försålda hyreshus under 2:a kvartalet 2001. Värdet i 1000-tals kr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the second quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	2:a kvartalet 2001			
	Antal köp	Köpeskill ing, medelv.	Basvärde**, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	590	11 756	6 464	1,82

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

**) Fr.o.m. 1:a kvartalet 2001 redovisas 2000 års basvärden för hyreshus. För att få basvärden och K/B-tal jämförbara med tidigare år måste hänsyn tas till de taxeringsvärdeförändringar som skett i samband med den allmänna fastighets-taxeringen 2000. Vid behov, kontakta referenterna till denna publikation.

7. Försålda tillverkningsindustrier under 2:a kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the second quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	2:a kvartalet 2001			
	Antal köp	Köpeskill ing, medelv.	Taxerings- värde**, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	108	4 530	3 031	1,87

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

**) Fr.o.m. 1:a kvartalet 2001 redovisas 2000 års taxeringsvärden för tillverkningsindustrier. För att få taxeringsvärden och K/T-tal jämförbara med tidigare år måste hänsyn tas till de taxeringsvärdeförändringar som skett i samband med den allmänna fastighetstaxeringen 2000. Vid behov, kontakta referenterna till denna publikation.

8. Försålda lantbruk under 2:a kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the second quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	2:a kvartalet 2001			
	Antal köp	Köpeskill ing, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	601	1 007	471	2,22

*) 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 värdet förändring eller värdnivå för enskilda 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)

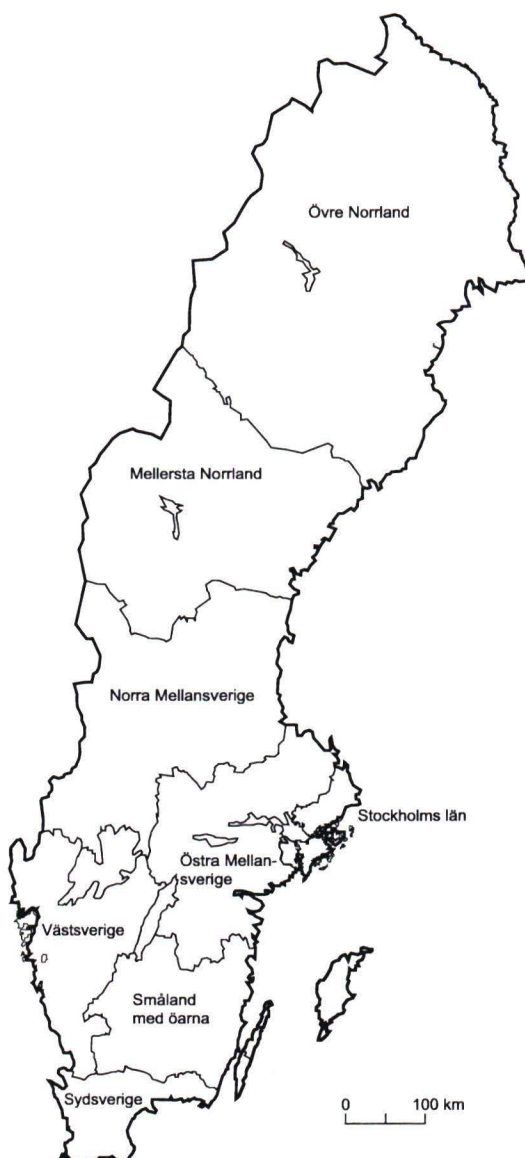
Västsverige (Hallands och Västra Götalands län)

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

Norra Mellansverige (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län)

Mellersta Norrland (Västernorrlands och Jämtlands 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)

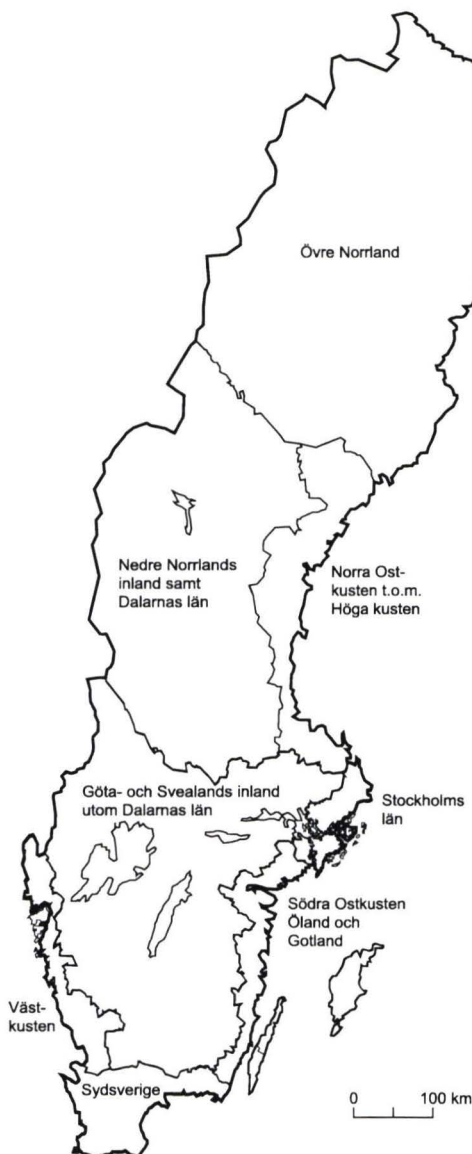
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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. 15.

Köpeskillingskoefficienten

Köpeskillingskoefficientstatistiken redovisar prisnivåer inte bara för småhus utan även för hyreshus, industrifastigheter och lantbruk. Ur tabellerna framgår direkt de ovägd köpeskillingskoefficienterna. De vägd köpeskillingskoefficienterna 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 0101.

Statistikens tillförlitlighet

Täckningsfel

Täckningsfel till följd av att vissa lagfarter inte tas med i bearbetningen förekommer. Studier har gjorts som visar att ca 95 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. Entals-siffran 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 åsätts 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. 15.

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.

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 värdeförändringar 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 värdeförändringen 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 värdeförändringen 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 värdeförändringen 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 second quarter 2001.

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 second quarter of 2001 shows a positive development of prices for the entire country, that is an increase of 2 percent. 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 tables

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings second quarter 2000 - second quarter 2001. Preliminary data.	5
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1991-2000. Final data.	6
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1991-2000. Final data.	6
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the second quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.	7
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the second quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.	8
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the second quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.	8
7. Manufacturers industries which were sold during the second quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.	9
8. Agricultural real estate which were sold during the second quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.	9

List of Terms

Ordlista

antal
andra
basvärde

List of Terms

number of
second
assessed value

basvärdeklass	group of assessed value
därav	of which
fastigheter	real estate
fjärde	fourth
fritidshus	buildings for seasonal and secondary use
för	for
föregående	previous
första	first
hela riket	the entire country
hus	building
hyreshus	multi-dwelling and commercial buildings
kvartal	quarter
köp	purchase
köpeskilling	purchase-price
köpeskillingskoefficient	purchase-price coefficient
lagfarna	registered (by title)
lantbruk	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