



0000084153

**statistik för 3:e kvartalet 2001**r  
arter 2001**I korta drag****Omsättningsökning av alla fastighetstyper**

Vid en jämförelse mellan 3:e kvartalet 2001 och motsvarande kvartal i fjol noterades en ökning av antalet försäljningar för alla typer av fastigheter, med undantag för tillverkningsindustrier som minskade med 13 procent. Den största ökningen kunde noteras av försålda hyreshus som ökade med hela 18 procent.

**Och priserna ökar**

Fastighetspriserna har ökat för de flesta fastighetstyper det senaste året (3:e kvartalet 2001 jämfört med 3:e kvartalet i fjol). Småhus för permanentboende ökade med 7 procent, fritidshus med 9 procent, hyreshus med 3 procent och lantbruk med 5 procent. Även priserna för tillverkningsindustrier ökade, med 4 procent, jämfört med föregående år.

**Uppsala ökar fortfarande mest på årsbasis**

Den största prisökningen återfinns fortfarande i Uppsala län med 14 procent det senaste året. Därefter följer Västmanlands län med 12 procent och Jönköpings samt Jämtlands län där priserna ökat med 9 procent. Prisökningstakten på årsbasis i Stockholms län har sjunkit kraftigt och nuvarande prisökning på 7 procent är betydligt lägre än de dryga 20 procent man haft tidigare.

Medelpriset för ett småhus i landet var 1 042 000 kronor under perioden. Mest fick småhusköparna i Stor-Stockholm och Stor-Malmö betala där medelpriserna låg på 2 321 000 respektive 1 525 000 kronor. Medelpriset överstiger 1 miljon kronor i fem län, nämligen Stockholm, Uppsala, Skåne, Halland och Västra Götaland. De lägsta medelpriserna betalades för småhusen i Västernorrlands, Värmlands och Norrbottens län där medelpriserna ligger mellan 543–574 000 kronor.

**Statistiska centralbyrån**  
Statistics Sweden

Camilla Borén, SCB, tfn 08-506 941 64, [camilla.boren@scb.se](mailto:camilla.boren@scb.se)  
eller Martin Verhage, SCB, tfn 08-506 947 78, [martin.verhage@scb.se](mailto: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 0102. Utkom den 11 december 2001.  
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.  
Utgivare av Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

## Innehåll

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Statistiken med kommentarer</b>                                                                | <b>3</b>  |
| Permanent småhus                                                                                  | 3         |
| Fritidshus                                                                                        | 3         |
| Hyreshus                                                                                          | 4         |
| Tillverkningsindustrier                                                                           | 4         |
| Lantbruk                                                                                          | 4         |
| <b>Tabeller</b>                                                                                   | <b>5</b>  |
| 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 3:e kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr. | 7         |
| 5. Försålda fritidshus under 3:e kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.                           | 8         |
| 6. Försålda hyreshus under 3:e kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.                             | 8         |
| 7. Försålda tillverkningsindustrier under 3:e kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.              | 9         |
| 8. Försålda lantbruk under 3:e kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.                             | 9         |
| <b>Fakta om statistiken</b>                                                                       | <b>10</b> |
| Fastighetsprisindex                                                                               | 10        |
| Köpeskillingskoefficienten                                                                        | 10        |
| <b>Detta omfattar statistiken</b>                                                                 | <b>10</b> |
| Population                                                                                        | 10        |
| Regionala indelningar                                                                             | 11        |
| Definitioner och förklaringar                                                                     | 13        |
| <b>Så görs statistiken</b>                                                                        | <b>13</b> |
| Fastighetsprisindex (FASTPI)                                                                      | 13        |
| Köpeskillingskoefficienten                                                                        | 13        |
| <b>Statistikens tillförlitlighet</b>                                                              | <b>14</b> |
| Täckningsfel                                                                                      | 14        |
| Mätfel                                                                                            | 14        |
| <b>Bra att veta</b>                                                                               | <b>14</b> |
| Tidsseriebrott                                                                                    | 15        |
| Berörda områden                                                                                   | 15        |
| Publicering och specialbearbetningar                                                              | 16        |
| <b>In English</b>                                                                                 | <b>17</b> |
| <b>Summary</b>                                                                                    | <b>17</b> |
| <b>List of tables</b>                                                                             | <b>17</b> |
| <b>List of Terms</b>                                                                              | <b>17</b> |

## Statistiken med kommentarer

---

### Permanent småhus

Enligt SCB:s fastighetsprisindex (FASTPI) ökade priserna på permanenta småhus med 2 procent i landet under 3:e kvartalet jämfört med 2:a kvartalet 2001. De största prisuppgångarna på länsnivå skedde främst i Jämtland, Västmanland och Östergötland med 12, 7 respektive 6 procent. Uppgångar har skett i de flesta län men i Uppsala, Halland, Dalarna och Västernorrland har priserna sjunkit något, dock bara med 1 procent. I Stockholm, Västerbotten och Norrbotten var priserna jämfört med föregående kvartal oförändrade.

Vid en jämförelse av de sålda småhusen under 3:e kvartalet 2001 med motsvarande kvartal i fjol har prisuppgången varit 7 procent. Uppsala län har fortfarande den högsta prisuppgången på hela 14 procent. Även i Västmanland, Jämtland, Jönköping och Kalmar steg priserna relativt mycket. Prisuppgångarna noterades till 8–12 procent. Stockholms län ökade lika mycket som riksgenomsnittet, alltså med 7 procent, vilket är betydligt lägre än de 20–25 procent man haft tidigare. Ingen prisminskning bland länen har noterats under denna jämförelseperiod.

Antalet småhusaffärer i landet ökade med 2 procent jämfört med 3:e kvartalet 2000. Den största omsättningsökningen återfanns i Stockholms, Gävleborgs och Uppsala län med 16, 12 respektive 8 procent. Antalet sålda småhus minskade också i vissa län, bl.a. i Hallands och Blekinge län där det avslutades 10 respektive 9 procent färre affärer under 3:e kvartalet 2001. Även i Örebro, Västmanland, Jönköping, Västerbotten, Värmland, Västra Götaland och Östergötland minskade antalet försäljningar av permanenta småhus, dock bara med 1–3 procent.

Medelpriset för ett småhus för permanentboende i landet var 1 042 000 kronor under 3:e kvartalet 2001. I Stor-Stockholm fick småhusköparen betala 2 321 000 kronor i genomsnitt. I de övriga storstadsområdena, Stor-Malmö och Stor-Göteborg, låg medelpriset på 1 525 000 respektive 1 467 000 kronor. Även i Uppsala, Skåne, Hallands och Västra Götalands län överstiger medelpriset en miljon kronor. Lägst medelpris betalades för småhusen i Västernorrland, Värmland och Norrbotten där de genomsnittliga priserna var 543 000, 571 000 respektive 574 000 kronor.

### Fritidshus

Priserna på fritidshus ökade med blygsamma 1 procent under 3:e kvartalet 2001 jämfört med närmast föregående kvartal, enligt SCB:s fastighetsprisindex (FASTPI). Ökningen jämfört med motsvarande kvartal i fjol var däremot mer kraftig och uppgången det senaste året var 9 procent.

Antalet sålda fritidshus ökade jämfört med 3:e kvartalet 2000. Ökningen var 4 procent i landet. Den kraftigaste ökningen kunde noteras i Stor-Malmö där antalet försålda fritidshus ökade med hela 45 procent. Även Mellersta Norrland och Östra Mellansverige ökade med 26 respektive 12 procent. Den största procentuella minskningen skedde i Stor-Göteborg där det såldes 20 procent färre fritidshus under perioden.

Medelpriset för ett fritidshus var 620 000 kronor i landet. Detta pris påverkas dock till stor del av de höga priserna i Stockholms län där man fick betala 1 045 000 kronor i genomsnitt. Eftersom 20 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 3:e kvartalet 2001 med 3 procent i riket jämfört med motsvarande kvartal i fjol. Jämfört med närmast föregående kvartal ökade priserna med 1 procent. Det såldes hela 18 procent fler hyreshus under årets tredje kvartal än under motsvarande kvartal 2000.

### Tillverkningsindustrier

Under 3:e kvartalet steg priserna, enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten, på försålda tillverkningsindustrier med 4 procent jämfört med motsvarande kvartal 2000. Vid en jämförelse med förgående kvartal är ökningen 5 procent. Dock har antalet sålda tillverkningsindustrier sjunkit. Minskningen var hela 13 procent jämfört med 3:e kvartalet i fjol.

### Lantbruk

Enligt den vägda köpeskillingskoefficienten steg priserna på lantbruk med 5 procent jämfört med 3:e kvartalet 2000. Även vid jämförelse med föregående kvartal ökade priserna med 4 procent.

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1991-3:e 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 | 2001 |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                              |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | kv 1 | kv 2 | kv 3 |
| KPI**                        | 203  | 207  | 217  | 222  | 227  | 229  | 230  | 230  | 231  | 233  | 235  | 240  | 240  |
| <u>FASTPI***</u>             |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Permanenta småhus            | 217  | 197  | 175  | 183  | 184  | 185  | 198  | 217  | 237  | 263  | 278  | 283  | 288  |
| Fritidshus                   | 253  | 225  | 205  | 215  | 215  | 219  | 228* | 248  | 268  | 306  | 316  | 339  | 342  |
| <u>FASTPI deflaterat med</u> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <u>KPI</u>                   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Permanenta småhus            | 107  | 95   | 81   | 82   | 81   | 81   | 86   | 94   | 103  | 113  | 119  | 118  | 120  |
| Fritidshus                   | 125  | 108  | 94   | 97   | 94   | 96   | 99*  | 108  | 116  | 132  | 134  | 141  | 143  |

\*) 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 third quarter 2000 - third quarter 2001. Preliminary data.

| Regioner<br><br>Basvärdeklasser | Index (Föregående kvartal=100) |      |      |      |      | Index (1981=100) |      |      |      |      |
|---------------------------------|--------------------------------|------|------|------|------|------------------|------|------|------|------|
|                                 | 2000                           |      | 2001 |      |      | 2000             |      | 2001 |      |      |
|                                 | kv 3                           | kv 4 | kv 1 | kv 2 | kv 3 | kv 3             | kv 4 | kv 1 | kv 2 | kv 3 |
| Permanenta småhus               |                                |      |      |      |      |                  |      |      |      |      |
| Stockholms län                  | 105                            | 103  | 103  | 101  | 100  | 378              | 388  | 400  | 405  | 405  |
| därav Stor-Stockholm            | 105                            | 103  | 103  | 101  | 100  | 387              | 397  | 409  | 414  | 415  |
| Östra Mellansverige             | 103                            | 99   | 103  | 102  | 104  | 237              | 234  | 241  | 246  | 256  |
| Småland med öarna               | 102                            | 100  | 102  | 104  | 102  | 230              | 230  | 234  | 243  | 248  |
| Sydsverige                      | 105                            | 99   | 103  | 101  | 103  | 301              | 299  | 308  | 311  | 321  |
| därav Stor-Malmö                | 107                            | 99   | 104  | 99   | 103  | 363              | 361  | 374  | 371  | 382  |
| Västsverige                     | 102                            | 100  | 103  | 101  | 101  | 265              | 266  | 274  | 277  | 281  |
| därav Stor-Göteborg             | 103                            | 100  | 105  | 100  | 100  | 314              | 313  | 328  | 329  | 327  |
| Norra Mellansverige             | 103                            | 99   | 101  | 101  | 103  | 198              | 196  | 198  | 201  | 207  |
| Mellersta Norrland              | 100                            | 100  | 101  | 101  | 102  | 174              | 174  | 176  | 177  | 181  |
| Övre Norrland                   | 100                            | 98   | 103  | 104  | 100  | 197              | 193  | 199  | 206  | 205  |
| 151- 200 tkr                    | 102                            | 100  | 99   | 105  | 101  | 221              | 221  | 219  | 230  | 231  |
| 201- 250 tkr                    | 101                            | 99   | 101  | 103  | 99   | 223              | 222  | 225  | 231  | 229  |
| 251- 300 tkr                    | 103                            | 99   | 102  | 100  | 103  | 229              | 226  | 231  | 231  | 238  |
| 301- 350 tkr                    | 102                            | 100  | 100  | 103  | 101  | 228              | 229  | 230  | 237  | 240  |
| 351- 400 tkr                    | 102                            | 99   | 102  | 104  | 103  | 235              | 233  | 237  | 245  | 253  |
| 401- 500 tkr                    | 103                            | 100  | 104  | 102  | 103  | 245              | 245  | 254  | 258  | 265  |
| 501- 600 tkr                    | 103                            | 102  | 102  | 102  | 104  | 265              | 270  | 274  | 281  | 291  |
| 601- 800 tkr                    | 104                            | 101  | 104  | 101  | 103  | 287              | 288  | 301  | 303  | 312  |
| 801-1000 tkr                    | 105                            | 101  | 102  | 101  | 100  | 317              | 320  | 328  | 331  | 331  |
| Hela riket                      | 104                            | 100  | 103  | 102  | 102  | 270              | 271  | 278  | 283  | 288  |
| Fritidshus                      |                                |      |      |      |      |                  |      |      |      |      |
| Hela riket                      | 103                            | 100  | 101  | 107  | 101  | 315              | 313  | 316  | 339  | 342  |

## 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<br>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 in-<br>land utom Dalarnas län | 226           | 207  | 189  | 199  | 197  | 202  | 185    | 196  | 207  | 224  |
| Norra ostkusten t.o.m.<br>höga kusten            | 234           | 208  | 195  | 197  | 206  | 208  | 212    | 224  | 238  | 261  |
| Nedre Norrlands inland<br>samt Dalarnas län      | 168           | 158  | 149  | 156  | 156  | 155  | 151    | 161  | 164  | 171  |
| Övre Norrland                                    | 242           | 216  | 198  | 210  | 211  | 225  | 215    | 225  | 230  | 241  |
| 101-200 tkr                                      | 241           | 220  | 204  | 209  | 211  | 215  | 221    | 232  | 243  | 251  |
| 201-300 tkr                                      | 253           | 218  | 200  | 206  | 206  | 211  | 224    | 238  | 253  | 281  |
| 301-400 tkr                                      | -             | -    | -    | -    | -    | -    | 228    | 250  | 275  | 311  |
| 401-600 tkr                                      | -             | -    | -    | -    | -    | -    | 242    | 264  | 293  | 341  |
| Hela riket                                       | 253           | 225  | 205  | 215  | 215  | 219  | 228    | 248  | 268  | 301  |

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

#### 4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 3:e kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.

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

| Län                  | 3:e kvartalet 2001 |                       |                   |                     |
|----------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
|                      | Antal köp          | Köpeskilling, medelv. | Basvärde, medelv. | K/B*, ovägt medelv. |
| Riksområde           |                    |                       |                   |                     |
| Basvärdeklasser      |                    |                       |                   |                     |
| Hela riket           |                    |                       |                   |                     |
| Stockholm            | 1 872              | 2 190                 | 776               | 2,79                |
| Uppsala              | 465                | 1 206                 | 487               | 2,40                |
| Södermanland         | 446                | 931                   | 447               | 2,05                |
| Östergötland         | 558                | 887                   | 433               | 2,01                |
| Jönköping            | 548                | 740                   | 357               | 2,04                |
| Kronoberg            | 314                | 671                   | 351               | 1,87                |
| Kalmar               | 505                | 656                   | 352               | 1,79                |
| Gotland              | 103                | 842                   | 379               | 2,20                |
| Blekinge             | 294                | 703                   | 353               | 2,00                |
| Skåne                | 1 906              | 1 061                 | 445               | 2,28                |
| Halland              | 479                | 1 076                 | 492               | 2,12                |
| Västra Götaland      | 2 194              | 1 001                 | 468               | 2,06                |
| Värmland             | 504                | 571                   | 325               | 1,70                |
| Örebro               | 428                | 706                   | 365               | 1,86                |
| Västmanland          | 350                | 786                   | 408               | 1,86                |
| Dalarna              | 485                | 603                   | 364               | 1,65                |
| Gävleborg            | 453                | 616                   | 341               | 1,74                |
| Västernorrland       | 425                | 543                   | 333               | 1,60                |
| Jämtland             | 203                | 644                   | 378               | 1,64                |
| Västerbotten         | 388                | 745                   | 406               | 1,78                |
| Norrbotten           | 349                | 574                   | 347               | 1,59                |
| Stockholms län       | 1 872              | 2 190                 | 776               | 2,79                |
| därav Stor-Stockholm | 1 642              | 2 321                 | 809               | 2,86                |
| Östra Mellansverige  | 2 247              | 912                   | 430               | 2,05                |
| Småland med öarna    | 1 470              | 704                   | 355               | 1,93                |
| Sydsverige           | 2 200              | 1 013                 | 432               | 2,25                |
| därav Stor-Malmö     | 652                | 1 525                 | 583               | 2,60                |
| Västsverige          | 2 673              | 1 014                 | 473               | 2,07                |
| därav Stor-Göteborg  | 1 013              | 1 467                 | 631               | 2,32                |
| Norra Mellansverige  | 1 442              | 596                   | 343               | 1,69                |
| Mellersta Norrland   | 628                | 576                   | 348               | 1,61                |
| Övre Norrland        | 737                | 664                   | 378               | 1,69                |
| -100 tkr             | 57                 | 134                   | 90                | 1,48                |
| 101-200 tkr          | 1 359              | 292                   | 163               | 1,78                |
| 201-300 tkr          | 2 419              | 466                   | 251               | 1,85                |
| 301-400 tkr          | 2 516              | 680                   | 350               | 1,94                |
| 401-600 tkr          | 3 914              | 1 064                 | 491               | 2,15                |
| 601- tkr             | 3 004              | 2 138                 | 836               | 2,51                |
| Hela riket           | 13 269             | 1 042                 | 463               | 2,10                |

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

### 5. Försålda fritidshus under 3:e kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.

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

| Riksområde           | 3:e kvartalet 2001 |                       |                   |                     |
|----------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
|                      | Antal köp          | Köpeskilling, medelv. | Basvärde, medelv. | K/B*, ovägt medelv. |
| Hela riket           |                    |                       |                   |                     |
| Stockholms län       | 612                | 1 045                 | 367               | 2,69                |
| därav Stor-Stockholm | 353                | 1 298                 | 410               | 3,06                |
| Östra Mellansverige  | 622                | 516                   | 231               | 2,15                |
| Småland med öarna    | 245                | 490                   | 220               | 2,25                |
| Sydsverige           | 331                | 644                   | 247               | 2,43                |
| därav Stor-Malmö     | 68                 | 973                   | 322               | 2,84                |
| Västsverige          | 538                | 605                   | 260               | 2,23                |
| därav Stor-Göteborg  | 165                | 721                   | 305               | 2,35                |
| Norra Mellansverige  | 352                | 385                   | 195               | 1,93                |
| Mellersta Norrland   | 176                | 345                   | 185               | 1,83                |
| Övre Norrland        | 158                | 422                   | 202               | 2,06                |
| 51-150 tkr           | 616                | 247                   | 124               | 2,00                |
| 151-300 tkr          | 1 618              | 478                   | 218               | 2,17                |
| 301- tkr             | 800                | 1 194                 | 434               | 2,67                |
| Hela riket           | 3 034              | 620                   | 256               | 2,27                |

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

### 6. Försålda hyreshus under 3:e kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.

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

|            | 3:e kvartalet 2001 |                       |                     |                     |
|------------|--------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
|            | Antal köp          | Köpeskilling, medelv. | Basvärde, medelv.** | K/B*, ovägt medelv. |
| Hela riket | 462                | 11 865                | 7 293               | 1,84                |

\*) 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 fastighetstaxeringen 2000. Vid behov, kontakta referenterna till denna publikation.

### 7. Försålda tillverkningsindustrier under 3:e kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.

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

|            | 3:e kvartalet 2001 |                       |                           |                     |
|------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|
|            | Antal köp          | Köpeskilling, medelv. | Taxeringsvärde**, medelv. | K/T*, ovägt medelv. |
| Hela riket | 84                 | 3 947                 | 2 299                     | 1,97                |

\*) 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 3:e kvartalet 2001. Värden i 1000-tals kr.

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

|            | 3:e kvartalet 2001 |                       |                   |                     |
|------------|--------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
|            | Antal köp          | Köpeskilling, medelv. | Basvärde, medelv. | K/B*, ovägt medelv. |
| Hela riket | 760                | 982                   | 440               | 2,28                |

\*) 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

### Permanent 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)

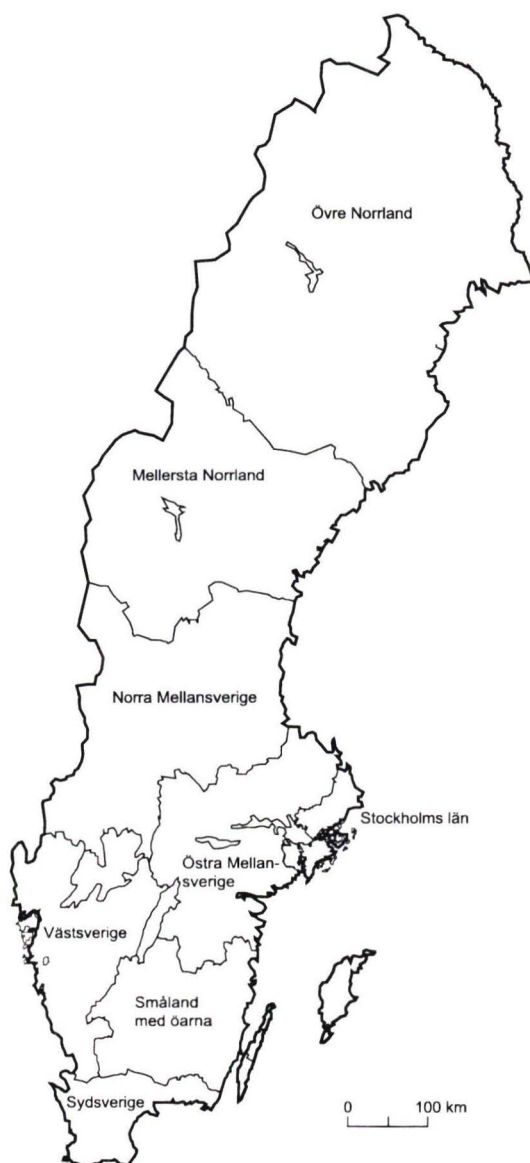
**Västsverige** (Hallands och Västra Götalands län)

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)

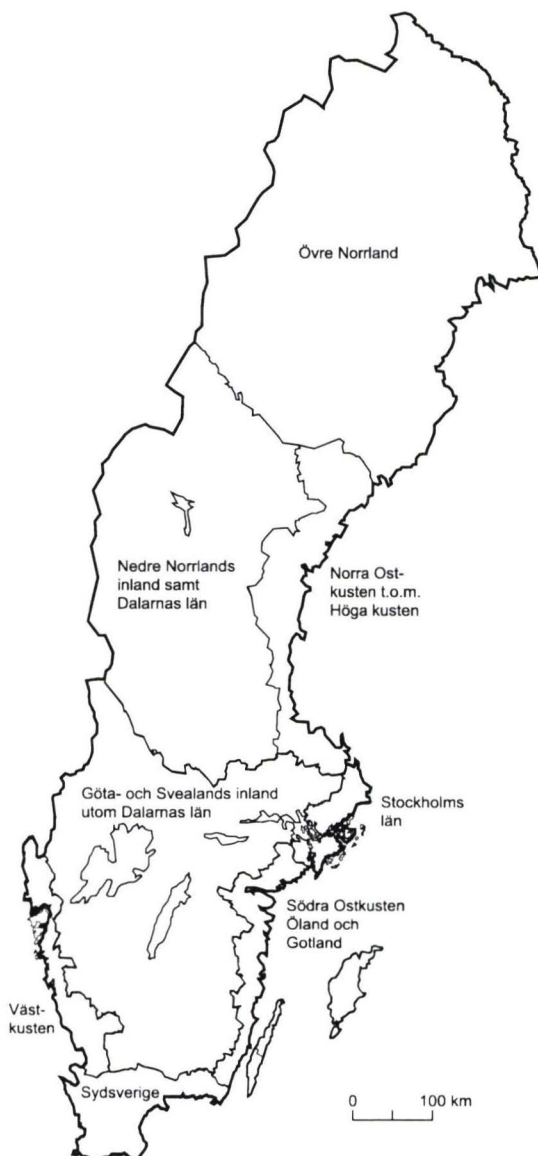
**Sydsverige** (Blekinge och Skåne län)

**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 ovägdade köpeskillingskoefficienterna. De vägdade 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 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. 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. 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](http://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 third 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 third quarter of 2001 shows a positive development of prices for the entire country, that is an increase of 2 percent compared to the second quarter 2001. Compared to the third quarter 2000 the increase is 7 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 third quarter 2000 - third 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 third quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor. | 7 |
| 5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the third quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.                      | 8 |
| 6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the third quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.                       | 8 |
| 7. Manufacturers industries which were sold during the third quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.                                      | 9 |
| 8. Agricultural real estate which were sold during the third quarter 2001. Values in 1000 Swedish kronor.                                      | 9 |

List of Terms

Ordlista

antal  
andra

List of Terms

number of  
second

|                           |                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------|
| basvärde                  | 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                                     |
| köpeskillning             | 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                                         |