

## **Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2003**

### **Preliminära uppgifter**

Prices of real estate 4th quarter 2003

---

### I korta drag

#### **Småhuspriserna steg med 6 procent på årsbasis**

Enligt SCB:s fastighetsprisindex steg småhuspriserna i Sverige med 6 procent under 4:e kvartalet 2003 jämfört med motsvarande kvartal 2002.

Jämfört med närmast föregående kvartal var prisökningen 1 procent på riksnivå.

Under hela 2003 såldes det enligt preliminära uppgifter ca 54 000 småhus för permanentboende, vilket är ca 4 procent fler än året innan.

#### **Priserna på fritidshus ökade med 8 procent**

Priserna på fritidshus steg med 8 procent under 4:e kvartalet 2003 jämfört med motsvarande kvartal 2002.

Antalet fritidshus som såldes under 2003 var drygt 9 000, vilket är i princip lika många som 2002.



**Statistiska centralbyrån**  
Statistics Sweden

Martin Verhage, SCB, tfn 08-506 947 78, [martin.verhage@scb.se](mailto:martin.verhage@scb.se)  
eller Pär Millstam, SCB, tfn 08-506 942 51, [par.millstam@scb.se](mailto:par.millstam@scb.se)

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

ISSN 0085-6991 Serie Bostäder och byggande – BO40 SM 0401. Utkom den 1 mars 2004.  
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.  
Utgivare av Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

## Innehåll

<b>Statistiken med kommentarer</b>	<b>4</b>
Permanent småhus	4
Fritidshus	4
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 1994-2003. Definitiva uppgifter	6
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1994-2003. Definitiva uppgifter	6
4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 4:e kvartalet samt hela året 2003. Värden i 1000-tals kr.	7
5. Försålda fritidshus under 4:e kvartalet samt hela året 2003. Värden i 1000-tals kr.	8
6. Försålda hyreshus under 4:e kvartalet samt hela året 2003. Värden i 1000-tals kr.	8
7. Försålda tillverkningsindustrier under 4:e kvartalet samt hela året 2003. Värden i 1000-tals kr.	9
8. Försålda lantbruk under 4:e kvartalet samt hela året 2003. 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	15
<b>In English</b>	<b>17</b>
<b>Summary</b>	<b>17</b>

**List of Tables** **17**  
**List of Terms** **17**

## Statistiken med kommentarer

### Permanent småhus

Enligt SCB:s fastighetsprisindex steg småhuspriserna i landet med 1 procent mellan 3:e och 4:e kvartalet 2003. De flesta län redovisar måttliga prisökningar på mellan 1 och 4 procent. I fyra län (Kalmar, Gävleborg, Jämtland och Västerbotten) har småhuspriserna däremot sjunkit mellan de senaste två kvartalen. Om man jämför småhuspriserna på ett års sikt, d.v.s. 4:e kvartalet 2003 med motsvarande kvartal 2002, ligger prisökningstakten på i genomsnitt 6 procent för hela landet. På årsbasis har priserna gått upp i alla län utom i Västerbotten där de legat stilla. Under 4:e kvartalet 2003 var medelpriset för ett småhus i Sverige drygt 1,2 miljoner kronor. De regionala skillnaderna är dock stora. I Stockholms län ligger medelpriset på ca 2,5 miljoner medan det i Västernorrland är drygt 600 000 kronor. Under 2003 såldes det enligt preliminära siffror ca 4 procent fler småhus i landet än under 2002.

### Fritidshus

Priserna på fritidshus steg med 2 procent under 4:e kvartalet 2003 jämfört med kvartalet innan. På årsbasis, d.v.s. jämfört med 4:e kvartalet 2002, har priserna gått upp med 8 procent. Genomsnittspriset för ett fritidshus i Sverige låg under 4:e kvartalet 2003 på 793 000 kronor. Antalet sålda fritidshus under 2003 var drygt 9 000, vilket i princip är oförändrat jämfört med 2002.

### Hyreshus

Enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten sjönk priserna på hyreshus med 4 procent under 4:e kvartalet 2003 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med motsvarande kvartal 2002 har dock priserna gått upp med 1 procent.

### Tillverkningsindustrier

Priserna på industrifastigheter inrättade för tillverkningsindustri sjönk enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten med 4 procent under 4:e kvartalet 2003 jämfört med kvartalet innan. På årsbasis är prisnivån oförändrad.

### Lantbruk

Den ovägda köpeskillingskoefficienten visar att priserna på lantbruksfastigheter steg med 2 procent under 4:e kvartalet 2003 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med motsvarande kvartal 2002 ligger prisökningstakten för lantbruksfastigheter på 10 procent.

**Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1996-4:e kvartalet 2003 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.**

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003 kv 1	2003 kv 2	2003 kv 3	2003 kv 4
<b>Fastighetsprisindex (FASTPI)</b>											
Permanent småhus	185	198	217	237	263	284	302	312	319	326	329
Fritidshus	219	228*	248	268	306	335	358	361	373	389	396
<b>Konsumentprisindex (KPI)</b>											
	229	230	230	231	233	238	243	248	248	247	249
<b>FASTPI deflaterat med KPI</b>											
Permanent småhus	81	86	94	103	113	119	124	125	128	132	132
Fritidshus	96	99*	108	116	132	141	147	145	150	157	159

\*) se Tidsseriebrott, sid 15.

## Tabeller

### 1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4th quarter 2002-4th quarter 2003. Preliminary data.

Regioner Basvärdeklasser	Index (1981=100)					Förändring (i %) från föregående kvartal				
	2002	2003				2002	2003			
	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
<b>Permanenta småhus</b>										
Stockholms län	435	430	437	435	439	0	-1	+2	0	+1
därav Stor-Stockholm	442	439	443	442	445	0	-1	+1	0	+1
Östra Mellansverige	278	280	288	294	304	0	+1	+3	+2	+3
Småland med öarna	264	264	268	283	282	+2	0	+1	+6	0
Sydsverige	345	352	361	376	379	0	+2	+3	+4	+1
därav Stor-Malmö	415	422	442	447	465	+1	+2	+5	+1	+4
Västsverige	307	314	322	333	335	+1	+2	+3	+3	0
därav Stor-Göteborg	365	379	387	402	405	+1	+4	+2	+4	+1
Norra Mellansverige	219	216	221	228	230	+3	-2	+3	+3	+1
Mellersta Norrland	184	191	187	197	200	-3	+4	-2	+5	+2
Övre Norrland	216	212	220	221	220	0	-2	+4	0	0
151- 200 tkr	239	235	247	254	245	0	-2	+5	+3	-4
201- 250 tkr	242	239	249	260	255	-1	-1	+4	+4	-2
251- 300 tkr	251	252	261	265	269	+1	0	+4	+2	+1
301- 350 tkr	260	255	260	276	278	+2	-2	+2	+6	+1
351- 400 tkr	272	268	278	289	286	+2	-1	+4	+4	-1
401- 500 tkr	288	294	301	310	318	+1	+2	+3	+3	+3
501- 600 tkr	320	323	331	337	345	+2	+1	+3	+2	+2
601- 800 tkr	338	342	347	356	359	0	+1	+1	+3	+1
801-1000 tkr	361	351	366	369	376	+1	-3	+4	+1	+2
Hela riket	310	312	319	326	329	0	0	+2	+2	+1
<b>Fritidshus</b>										
Hela riket	365	361	373	389	396	+2	-1	+3	+4	+2

## 2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1994-2003. Definitiva uppgifter

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1994-2003.

Final data.

Regioner	År (1981=100)									
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003*
Basvärdeklasser										
Stockholms län	201	204	205	230	265	303	365	402	426	436
därav Stor-Stockholm	202	206	207	233	269	308	374	411	434	443
Östra Mellansverige	172	171	173	182	197	212	231	248	271	292
Småland med öarna	175	176	178	185	202	214	227	242	257	275
Sydsverige	194	196	200	214	235	262	290	314	337	368
därav Stor-Malmö	208	210	213	230	261	302	346	374	403	445
Västsverige	186	187	188	202	219	238	259	278	296	327
därav Stor-Göteborg	199	200	201	220	249	274	305	328	351	394
Norra Mellansverige	168	167	168	171	179	186	193	203	213	225
Mellersta Norrland	158	152	153	156	161	168	173	178	185	194
Övre Norrland	169	166	165	170	179	188	195	205	214	219
151- 200 tkr	183	184	188	199	205	213	219	227	236	247
201- 250 tkr	181	184	186	197	205	212	220	227	239	252
251- 300 tkr	181	180	183	195	203	213	224	234	246	263
301- 350 tkr	180	179	182	193	203	216	225	238	253	268
351- 400 tkr	179	178	179	192	206	216	231	246	263	281
401- 500 tkr	178	177	179	192	206	222	240	260	280	307
501- 600 tkr	180	178	180	193	212	232	259	283	308	335
601- 800 tkr	180	181	182	197	221	246	279	307	329	352
801-1000 tkr	-	-	-	202	231	263	305	330	350	368
Hela riket	183	184	185	198	217	237	263	284	302	322

\*) FASTPI 2003 är preliminärt.

## 3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1994-2003. Definitiva uppgifter

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1994-2003. Final

data.

Regioner	År (1981=100)									
	1994	1995	1996	1997**	1998	1999	2000	2001	2002	2003*
Basvärdeklasser										
Stockholms län	241	239	240	268	303	336	414	472	496	504
Södra ostkusten, Öland och Gotland	210	210	223	236	239	257	277	305	334	372
Västkusten	239	243	252	283	318	342	381	413	443	498
Sydsverige	229	227	234	265	284	322	362	385	422	453
Göta och Svealands in- land utom Dalarnas län	199	197	202	185	196	207	224	238	260	281
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	197	206	208	212	224	238	267	279	294	312
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	156	156	155	151	161	164	175	186	192	223
Övre Norrland	210	211	225	215	225	230	246	272	279	287
101-200 tkr	209	211	215	221	232	243	258	274	289	315
201-300 tkr	206	206	211	224	238	253	285	308	334	360
301-400 tkr	-	-	-	228	250	275	311	342	382	409
401-600 tkr	-	-	-	242	264	293	348	384	408	436
Hela riket	215	215	219	228	248	268	306	335	358	383

\*) FASTPI 2003 är preliminärt.

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

#### 4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 4:e kvartalet samt hela året 2003. 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 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2003				Hela året 2003			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Riksområde								
Basvärdeklasser								
Hela riket								
Stockholm	2 489	2 461	807	3,09	8 747	2 423	799	3,06
Uppsala	460	1 471	511	2,84	1 739	1 430	506	2,76
Södermanland	435	1 079	427	2,48	1 671	1 079	434	2,45
Östergötland	541	1 062	436	2,38	2 252	1 052	450	2,28
Jönköping	561	837	357	2,27	2 233	831	363	2,24
Kronoberg	328	771	355	2,09	1 193	733	352	2,02
Kalmar	554	720	345	2,00	2 001	707	347	1,95
Gotland	84	1 183	413	2,87	360	1 028	392	2,61
Blekinge	306	810	365	2,20	1 170	781	363	2,12
Skåne	2 034	1 289	452	2,75	7 937	1 240	449	2,67
Halland	500	1 221	476	2,48	1 977	1 229	492	2,42
Västra Götaland	2 231	1 182	464	2,43	8 668	1 172	470	2,39
Värmland	534	670	339	1,89	1 965	634	329	1,85
Örebro	440	757	349	2,11	1 743	748	356	2,02
Västmanland	386	993	423	2,27	1 492	941	428	2,13
Dalarna	558	656	353	1,82	1 995	644	358	1,77
Gävleborg	438	642	338	1,87	1 698	639	338	1,85
Västernorrland	403	618	344	1,74	1 697	587	340	1,69
Jämtland	175	629	335	1,74	688	659	357	1,76
Västerbotten	369	769	405	1,79	1 396	776	411	1,81
Norrbottnen	333	627	337	1,81	1 319	609	334	1,77
Stockholms län	2 489	2 461	807	3,09	8 747	2 423	799	3,06
därav Stor-Stockholm	2 253	2 563	834	3,12	7 851	2 531	827	3,10
Östra Mellansverige	2 262	1 077	430	2,42	8 897	1 053	436	2,33
Småland med öarna	1 527	799	355	2,17	5 787	780	357	2,12
Sydsverige	2 340	1 226	441	2,68	9 107	1 181	438	2,60
därav Stor-Malmö	680	1 892	594	3,24	2 666	1 790	586	3,09
Västsverige	2 731	1 189	466	2,44	10 645	1 183	474	2,39
därav Stor-Göteborg	958	1 815	630	2,90	3 849	1 791	640	2,81
Norra Mellansverige	1 530	657	343	1,86	5 658	639	342	1,82
Mellersta Norrland	578	621	341	1,74	2 385	608	345	1,71
Övre Norrland	702	701	373	1,80	2 715	695	374	1,79
-100 tkr	32	173	92	1,85	149	161	90	1,78
101-200 tkr	1 316	321	163	1,97	5 264	317	163	1,94
201-300 tkr	2 531	525	252	2,08	9 542	515	252	2,04
301-400 tkr	2 664	774	349	2,21	10 108	762	350	2,17
401-600 tkr	4 150	1 283	491	2,60	15 850	1 238	492	2,50
601- tkr	3 466	2 485	863	2,87	13 028	2 414	854	2,81
Hela riket	14 159	1 254	481	2,44	53 941	1 212	477	2,37

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

**5. Försålda fritidshus under 4:e kvartalet samt hela året 2003. Värdet i 1000-tals kr.**

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2003				Hela året 2003			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Stockholms län	402	1 267	394	3,07	1 822	1 254	399	3,00
därav Stor-Stockholm	246	1 564	459	3,35	1 053	1 554	458	3,31
Östra Mellansverige	378	672	253	2,55	1 777	611	237	2,48
Småland med öarna	157	585	214	2,71	705	563	215	2,56
Sydsverige	246	789	260	2,91	1 117	747	254	2,79
därav Stor-Malmö	45	1 379	378	3,66	201	1 228	355	3,40
Västsverige	359	796	276	2,74	1 672	783	276	2,70
därav Stor-Göteborg	119	1 027	331	3,02	555	981	332	2,90
Norra Mellansverige	245	543	233	2,23	1 151	473	214	2,13
Mellersta Norrland	120	499	217	2,17	485	429	203	2,05
Övre Norrland	50	480	217	2,08	445	413	195	2,09
51-150 tkr	320	310	127	2,44	1 844	285	124	2,29
151-300 tkr	1 005	551	218	2,50	4 636	538	218	2,45
301- tkr	632	1 423	453	3,07	2 694	1 420	460	3,02
Hela riket	1 957	793	279	2,67	9 174	746	270	2,58

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

**6. Försålda hyreshus under 4:e kvartalet samt hela året 2003. Värdet i 1000-tals kr.**

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2003				Hela året 2003			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	670	14 204	8 751	1,96	2 478	11 741	6 478	2,00

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



### 7. Försålda tillverkningsindustrier under 4:e kvartalet samt hela året 2003. Värdet i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2003				Hela året 2003			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	147	5 085	3 598	1,93	545	5 049	3 276	1,98

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

### 8. Försålda lantbruk under 4:e kvartalet samt hela året 2003. Värdet i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2003				Hela året 2003			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	754	1 065	437	2,52	2 967	1 082	466	2,41

\*) 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 köpeskillning (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 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)

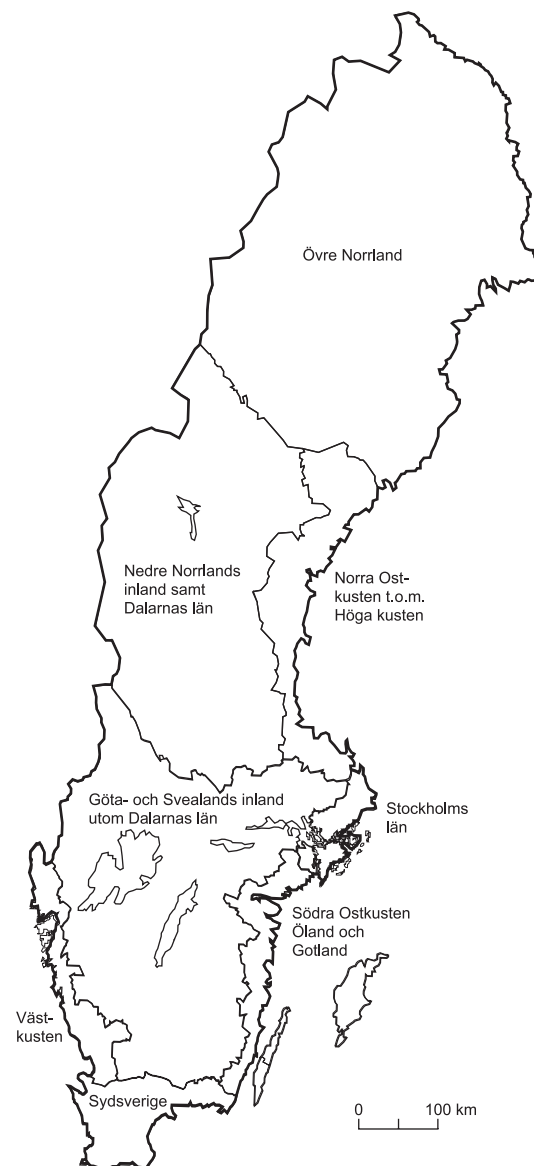
**Sydsverige** (Blekinge och Skåne län)

**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 15.

### 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 in-skrivnings- 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 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. 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 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 asterisker i tabell 3 och i tabblån på sidan 5.

### 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, lanbruk 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 4<sup>th</sup> quarter and the whole year of 2003.

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 4<sup>th</sup> quarter of 2003 shows a positive development of prices for the entire country, that is an increase of 1 percent compared to the 3<sup>rd</sup> quarter 2003. 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 counties. 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 4th quarter 2002-4th quarter 2003. Preliminary data.	5
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1994-2003. Final data.	6
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1994-2003. Final data.	6
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4th quarter and the whole year 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	7
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	8
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	8
7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	9
8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2003. 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
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