

Fastighetsprisstatistik för 1:a kvartalet 2004

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 1st quarter 2004

I korta drag

Småhuspriserna upp med 7 procent på ett år

Enligt SCB:s fastighetsprisindex steg småhuspriserna med 7 procent under 1:a kvartalet 2004 jämfört med motsvarande kvartal året innan. Jämfört med närmast föregående kvartal var prisökningen 2 procent på riksnivå.

Priserna på fritidshus ökade med 4 procent

Fritidshuspriserna steg på riksnivå med 4 procent under 1:a kvartalet 2004 jämfört med motsvarande kvartal året innan.



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

Martin Verhage, SCB, tfn 08-506 947 78, martin.verhage@scb.se
eller Robert Arvekvist, SCB, tfn 08-506 942 89, robert.arvekvist@scb.se

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

ISSN 0085-6991 Serie Bostäder och byggande – BO40 SM 0402. Utkom den 8 juni 2004.
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	3
Småhus för permanentboende	3
Fritidshus	3
Hyreshus	3
Tillverkningsindustrier	3
Lantbruk	3
Tabeller	4
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 1:a kvartalet 2003-1:a kvartalet 2004. Preliminära uppgifter	4
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1994-2003.	5
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1994-2003.	5
4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) 1:a kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.	6
5. Försålda fritidshus 1:a kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.	7
6. Försålda hyreshus 1:a kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 1:a kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.	7
8. Försålda lantbruk 1:a kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.	8
Fakta om statistiken	9
Fastighetsprisindex	9
Köpeskillingskoefficienten	9
Detta omfattar statistiken	9
Population	9
Regionala indelningar	10
Definitioner och förklaringar	12
Så görs statistiken	12
Fastighetsprisindex (FASTPI)	12
Köpeskillingskoefficienten	12
Statistikens tillförlitlighet	13
Täckningsfel	13
Mätfel	13
Bra att veta	13
Tidsseriebrott	14
Berörda områden	14
Publicering och specialbearbetningar	14
In English	16
Summary	16
List of tables	16
List of Terms	16

Statistiken med kommentarer

Småhus för permanentboende

Småhuspriserna i Sverige steg med 2 procent under 1:a kvartalet 2004 jämfört med närmast föregående kvartal. 14 av landets 21 län har haft prisuppgångar mellan de två senaste kvartalen, som mest med 4 procent i Södermanlands och Gotlands län. Största prisnedgången, på 3 procent, kan noteras i Kalmar län. På årsbasis, det vill säga mellan 1:a kvartalet 2004 och 1:a kvartalet 2003, har småhuspriserna gått upp med 7 procent i landet. Alla län redovisar stigande småhuspriser, som mest med 16 procent på Gotland följt av Västmanland med 15 procent och Halland med 14 procent. Medelpriset för ett småhus i Sverige var under 1:a kvartalet 2004 drygt 1,3 miljoner kronor. I Stor-Stockholm fick man i genomsnitt betala det dubbla, d.v.s. 2,6 miljoner. I Stor-Göteborg och Stor-Malmö ligger medelpriserna på ca 1,9 miljoner kronor.

Fritidshus

Priserna på fritidshus sjönk enligt fastighetsprisindex med 5 procent under 1:a kvartalet 2003 jämfört med närmast föregående kvartal. Sett på årsbasis har dock priserna gått upp med 4 procent. Medelpriset för ett fritidshus i Sverige var under 1:a kvartalet i år 832 000 kronor. De dyraste fritidshusen såldes i Stor-Stockholm där medelpriset var 1 779 000 kronor.

Hyreshus

Enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten sjönk priserna på hyreshus i Sverige med 3 procent under 1:a kvartalet 2004 jämfört med motsvarande kvartal året innan. Jämfört med närmast föregående kvartal var prisuppgången 6 procent.

Tillverkningsindustrier

Priserna på tillverkningsindustrier steg med 14 procent under 1:a kvartalet 2004 jämfört med motsvarande kvartal 2003. Jämfört med närmast föregående kvartal var prisökningen hela 33 procent.

Lantbruk

Priserna på lantbruk låg i princip stilla under 1:a kvartalet 2004 jämfört med närmast föregående kvartal. På årsbasis, det vill säga jämfört med 1:a kvartalet 2003, ökade dock priserna på lantbruk med 11 procent

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1995-1:a kvartalet 2004 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 kv 1
Fastighetsprisindex (FASTPI)										
Permanenta småhus	184	185	198	217	237	263	284	302	322	335
Fritidshus	215	219	228	248	268	306	335	358	383	374
Konsumentprisindex (KPI)										
	227	229	230	230	231	233	238	243	248	248
FASTPI deflaterat med KPI										
Permanenta småhus	81	81	86	94	103	113	119	124	130	135
Fritidshus	94	96	99*	108	116	132	141	147	154	151

*) se Tidsseriebrott, sid

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 1:a kvartalet 2003-1:a kvartalet 2004. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 1st quarter 2003-1st quarter 2004. Preliminary data.

Regioner	Index (1981=100)				
	2003				2004
	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1
Permanenta småhus					
Stockholms län	430	437	435	439	446
därav Stor-Stockholm	439	443	442	445	452
Östra Mellansverige	280	288	294	304	309
Småland med öarna	264	268	283	282	283
Sydsverige	351	361	376	378	385
därav Stor-Malmö	421	442	447	465	477
Västsverige	314	323	333	334	342
därav Stor-Göteborg	379	387	402	404	416
Norra Mellansverige	216	221	228	230	233
Mellersta Norrland	191	187	197	200	202
Övre Norrland	212	220	221	220	225
Hela riket	312	319	326	329	335
Fritidshus					
Hela riket	361	373	389	394	374

Längre tidsserier för fastighetsprisindex återfinns i Statistikdatabasen på SCB:s hemsida (www.scb.se).

2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1994-2003.

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

Regioner	År (1981=100)									
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
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
Hela riket	183	184	185	198	217	237	263	284	302	322

Längre tidsserier för fastighetsprisindex återfinns i Statistikdatabasen på SCB:s hemsida (www.scb.se).

3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1994-2003.

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

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	505
Södra ostkusten, Öland och Gotland	210	210	223	236	239	257	277	305	334	371
Västkusten	239	243	252	283	318	342	381	413	443	499
Sydsverige	229	227	234	265	284	322	362	385	422	452
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	313
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	156	156	155	151	161	164	175	186	192	222
Övre Norrland	210	211	225	215	225	230	246	272	279	287
Hela riket	215	215	219	228	248	268	306	335	358	383

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

Längre tidsserier för fastighetsprisindex återfinns i Statistikdatabasen på SCB:s hemsida (www.scb.se).

4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) 1:a kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 1st quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2004			
	Antal köp	Köpeskilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Riksområde				
Hela riket				
Stockholm	1 610	2 516	1 670	1,57
Uppsala	328	1 665	1 015	1,71
Södermanland	305	1 168	656	1,76
Östergötland	388	1 128	670	1,67
Jönköping	417	925	562	1,64
Kronoberg	242	892	552	1,59
Kalmar	312	697	440	1,58
Gotland	64	1 299	735	1,79
Blekinge	240	853	521	1,61
Skåne	1 569	1 347	761	1,81
Halland	377	1 326	784	1,70
Västra Götaland	1 602	1 269	749	1,69
Värmland	332	686	425	1,59
Örebro	280	803	515	1,57
Västmanland	292	1 116	633	1,75
Dalarna	288	705	439	1,57
Gävleborg	302	655	416	1,56
Västernorrland	264	576	370	1,52
Jämtland	112	738	455	1,59
Västerbotten	230	858	572	1,48
Norrbottn	222	575	370	1,56
Stockholms län	1 610	2 516	1 670	1,57
därav Stor-Stockholm	1 475	2 604	1 743	1,55
Östra Mellansverige	1 593	1 187	705	1,69
Småland med öarna	1 035	872	534	1,62
Sydsverige	1 809	1 281	729	1,78
därav Stor-Malmö	548	1 948	1 097	1,82
Västsverige	1 979	1 280	756	1,69
därav Stor-Göteborg	733	1 925	1 114	1,76
Norra Mellansverige	922	682	426	1,57
Mellersta Norrland	376	624	395	1,54
Övre Norrland	452	719	472	1,52
Hela riket	9 776	1 318	811	1,66

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

5. Försålda fritidshus 1:a kvartalet 2004. Värdet i 1000-tals kr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 1st quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2004			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, me- delv.	K/T*, ovägt medelv.
Riksområde				
Hela riket				
Stockholms län	178	1 425	791	1,81
därav Stor-Stockholm	107	1 779	997	1,79
Östra Mellansverige	170	694	394	1,74
Småland med öarna	78	551	273	2,06
Sydsverige	157	940	461	2,07
därav Stor-Malmö	20	1 722	869	1,99
Västsverige	202	821	448	1,86
därav Stor-Göteborg	61	976	569	1,78
Norra Mellansverige	136	554	297	1,83
Mellersta Norrland	61	482	254	1,86
Övre Norrland	45	489	256	1,88
Hela riket	1 027	832	447	1,87

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

6. Försålda hyreshus 1:a kvartalet 2004. Värdet i 1000-tals kr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 1st quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2004			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde**, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	574	8 177	4 689	2,04

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

7. Försålda tillverkningsindustrier 1:a kvartalet 2004. Värdet i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 1st quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2004			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, me- delv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	95	5 468	2 918	1,89

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

8. Försålda lantbruk 1:a kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 1st quarter 2004.
Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2004			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	533	1 242	514	2,47

*) 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 hyreshus och lantbruk ger en nivåskattning av priset i förhållande till basvärdet och för permanenta småhus, fritidshus, industrifastigheter i förhållande till taxeringsvärdet. Köpeskillingskoefficienten är kvoten mellan köpeskilling (pris) och bas-/taxeringsvärde. Resultatet av denna skattning beror i stor utsträckning på sammansättningen av de fastigheter som försålts under det aktuella kvartalet.

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

Detta omfattar statistiken

Population

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

Regionala indelningar

Permanenta småhus och fritidshus (ej FASTPI)

Stockholms län

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

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

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

Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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

Västsverige (Hallands och Västra Götalands län)

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

Norra Mellansverige (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län)

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)

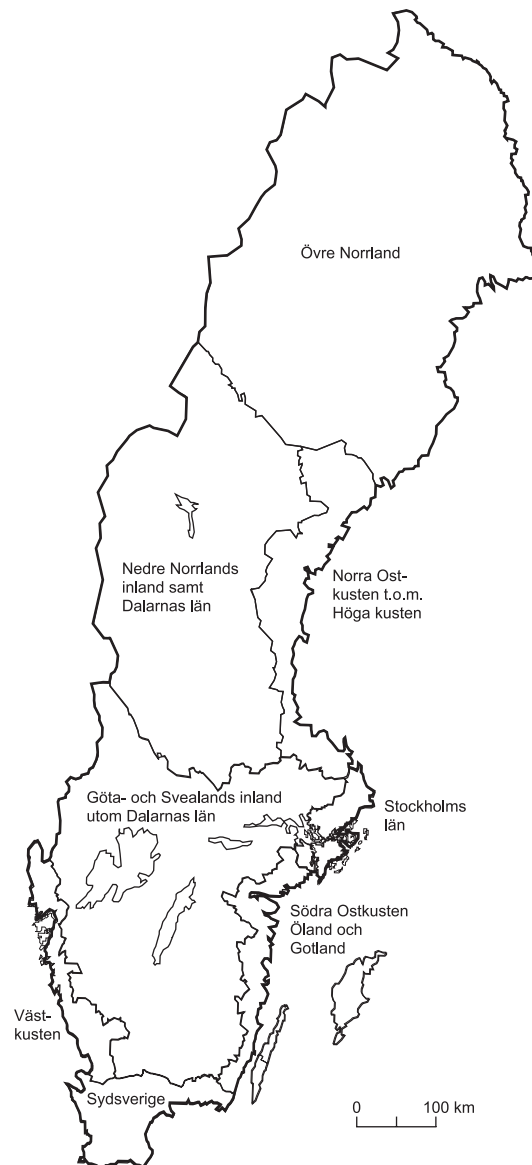
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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 köpeskillning och bas-/taxeringsvärde och är i tabellerna redovisade som ett **ovägt** medeltal d.v.s. som ett medelvärde av varje köps köpeskillingskoefficient.

$$K/T = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{K_i}{T_i}$$

K_i = köpeskillning för fastighet i

T_i = bas-/taxeringsvärde för fastighet i

N = antal köpta fastigheter

Ett med bas-/taxeringsvärdet **vägt** medeltal kan beräknas genom att ta kvoten mellan redovisade medelvärden av köpeskillning 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 0201.

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 16.

Tidsseriebrott

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

Berörda områden

Förändringen får störst påverkan på index för fritidshus i de områden där ett stort antal fritidshus omklassificerats och där dessa haft en annan prisutveckling än övriga fritidshus i regionen. Som exempel kan nämnas att fritidshusbeståndet i Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län) minskade med 51 procent mellan 1995 och 1996 p.g.a. denna omklassificering. Den införda regeländringen som beskrivits ovan gör därför uppskattningen av pris- och 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.

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 1st quarter 2004.

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 1st quarter of 2004 shows a positive development of prices for the entire country, that is an increase of 2 percent compared to the 4th quarter 2003. Further information on the estimation on FASTPI 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 1st quarter 2003-1st quarter 2004. Preliminary data.	4
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1994-2003.	5
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1994-2003.	5
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 1st quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	6
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 1st quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	7
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 1st quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 1st quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	7
8. Agricultural real estate which were sold during the 1st quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	8

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