

Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2001

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 4th quarter 2001

I korta drag

Småhuspriserna ökade med 5 procent på ett år

Vid en jämförelse mellan 4:e kvartalet 2001 och motsvarande kvartal 2000 har småhuspriserna ökat med 5 procent enligt SCB:s fastighetsprisindex. På länsnivå ökade priserna mest i Uppsala (+11%) och Norrbotten (+9%).

Jämfört med närmast föregående kvartal sjönk dock priserna med en procent i riket.

Under hela 2001 såldes preliminärt 50 290 småhus för permanentboende, vilket är i princip oförändrat jämfört med år 2000.

Även priserna på fritidshus ökade

Priserna på fritidshus steg med 8 procent under 4:e kvartalet 2001 jämfört med motsvarande kvartal 2000.

Antalet sålda fritidshus enligt den preliminära årsstatistiken var 9 279, vilket är en minskning med 5 procent jämfört med år 2000.



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

Martin Verhage, SCB, tfn 08-506 947 78, martin.verhage@scb.se
eller Pär Millstam, SCB, tfn 08-506 942 51, 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 0201. Utkom den 14 mars 2002.
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	4
Permanent småhus	4
Fritidshus	4
Hyreshus	4
Tillverkningsindustrier	5
Lantbruk	5
Tabeller	6
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter	6
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1992-2001. Definitiva uppgifter	7
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1992-2001. Definitiva uppgifter	7
4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 4:e kvartalet samt hela året 2001. Värden i 1000-tals kr.	8
5. Försålda fritidshus under 4:e kvartalet samt hela året 2001. Värden i 1000-tals kr.	9
6. Försålda hyreshus under 4:e kvartalet samt hela året 2001. Värden i 1000-tals kr.	9
7. Försålda tillverkningsindustrier under 4:e kvartalet samt hela året 2001. Värden i 1000-tals kr.	10
8. Försålda lantbruk under 4:e kvartalet samt hela året 2001. Värden i 1000-tals kr.	10
Fakta om statistiken	11
Fastighetsprisindex	11
Köpeskillingskoefficienten	11
Detta omfattar statistiken	11
Population	11
Regionala indelningar	12
Definitioner och förklaringar	14
Så görs statistiken	14
Fastighetsprisindex (FASTPI)	14
Köpeskillingskoefficienten	14
Statistikens tillförlitlighet	15
Täckningsfel	15
Mätfel	15
Bra att veta	15
Tidsseriebrott	16
Berörda områden	16
Publicering och specialbearbetningar	17
In English	18
Summary	18

List of Tables	18
List of Terms	18

Statistiken med kommentarer

Permanent småhus

Enligt SCB:s fastighetsprisindex sjönk priserna med 1 procent vid en jämförelse mellan 4:e och 3:e kvartalet 2001. Prisuppgångar har dock noterats i flera län, störst har de varit i Hallands och Norrbottens län. Priserna har i dessa län gått upp med 3 procent. Prisnedgången har varit störst i Västmanlands län där priserna gått ner med 5 procent. I Jönköping, Örebro och Jämtland har priserna gått ner med 4 procent. I övriga län har prisförändringarna varit små.

En jämförelse mellan 4:e kvartalet 2001 med motsvarande kvartal året innan ger vid handen att prisnivån i riket gått upp med 5 procent. Priserna har gått upp i alla län utom Örebro där en nedgång med måttliga 3 procent noterats. Den största prisuppgången, med 11 procent, har skett i Uppsala län. Därefter följer Norrbotten (+9%) och Kalmar inklusive Gotland (+8%).

År 2001 såldes det enligt preliminära siffror 50 290 småhus i Sverige vilket i stort sett är på samma nivå som år 2000. Stockholms län, som redovisar den största procentuella uppgången av antalet försäljningar, ökade med 10 procent. I Dalarna och Jämtland minskade däremot antalet försäljningar med 10 procent.

Under det 4:e kvartalet 2001 var medelpriset för ett småhus i Stor-Stockholm 2 298 000 kronor, vilket var högst i landet. I Stor-Göteborg var medelpriset 1 520 000 kronor och i Stor-Malmö 1 460 000 kronor. De lägsta medelpriserna redovisas från Västernorrlands län (560 000 kronor) och Dalarnas län (569 000 kronor).

Fritidshus

Priserna på de i Sverige försålda fritidshusen under 4:e kvartalet 2001 sjönk enligt SCB:s fastighetsprisindex med 1 procent jämfört med ett kvartal tidigare. En jämförelse mellan 4:e kvartalet 2001 och motsvarande kvartal 2000 visar dock på en uppgång med 8 procent.

Jämför man 4:e kvartalet 2001 med motsvarande kvartal förra året steg priserna på de försålda fritidshusen i alla regioner utom Stor-Göteborg där priserna enligt den vägda köpeskillingskoefficienten sjönk med 6 procent. Största prisuppgångarna har Stor-Stockholm, Östra Mellansverige och Småland inklusive Öland och Gotland haft. Uppgången är i dessa regioner 10-11 procent.

Antalet försäljningar av fritidshus i landet var i sett oförändrat 4:e kvartalet 2001 jämfört med samma kvartal året innan. De största procentuella ökningarna av antalet försäljningar redovisar regionerna Stor-Göteborg och Östra Mellansverige, 18 respektive 12 procent. Övre Norrland och Stor-Malmö har haft de största procentuella minskningarna av antalet försålda fritidshus (-24 respektive -18 procent). Dessa regioner har dock ett relativt litet antal försäljningar totalt sett varför små förändringar i antalet ger stort utslag på procentalen.

Under 4:e kvartalet 2001 var medelpriset för ett fritidshus i Sverige 662 000 kronor. Medelpriset påverkas i hög grad av medelpriset i Stockholms län där man i genomsnitt fick betala 1 090 000 kronor för ett fritidshus under perioden. Eftersom drygt en femtedel av alla försålda fritidshus låg i Stockholms län påverkar detta medelpriset för riket.

Hyreshus

Enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten sjönk priserna på försålda hyreshus med 2 procent 4:e kvartalet 2001 jämfört med 3:e kvartalet samma år. Jämför man 4:e kvartalet 2001 med motsvarande kvartal 2000 har dock priserna gått upp med 1 procent.

Antalet försäljningar ökade 4:e kvartalet 2001 med 4 procent jämfört med 4:e kvartalet 2000. För helåret 2001 visar preliminära siffror på en ökning av antalet försäljningar med 8 procent jämfört med helåret 2000.

Tillverkningsindustrier

Priserna på industrifastigheter inrättade för tillverkningsindustri sjönk enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten med 10 procent det 4:e kvartalet 2001 jämfört med föregående kvartal. Jämför man 4:e kvartalet 2001 med motsvarande kvartal året innan har priserna gått ner med 7 procent.

Under det 4:e kvartalet 2001 såldes det 16 procent fler industrifastigheter inrättade för tillverkningsindustri än motsvarande kvartal föregående år.

Lantbruk

Den ovägda köpeskillingskoefficienten visar att priserna på lantbruksfastigheter sjönk med 4 procent det 4:e kvartalet 2001 jämfört med kvartalet innan. Dock har priserna stigit med 4 procent om man jämför 4:e kvartalet 2001 med motsvarande kvartal 2000. Antalet försäljningar steg under samma period med 2 procent.

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1992-4:e kvartalet 2001 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2001	2001	2001
										kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
KPI**	207	217	222	227	229	230	230	231	233	235	240	240	241
<u>FASTPI***</u>													
Permanenta småhus	197	175	183	184	185	198	217	237	263	279	283	288	284
Fritidshus	225	205	215	215	219	228*	248	268	306	315	340	340	338
<u>FASTPI deflaterat med</u>													
<u>KPI</u>													
Permanenta småhus	95	81	82	81	81	86	94	103	113	119	118	120	118
Fritidshus	108	94	97	94	96	99*	108	116	132	134	142	142	140

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

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4th quarter 2000-4th quarter 2001. Preliminary data.

Regioner Basvärdeklasser	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2000	2001				2000	2001			
	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
Permanenta småhus										
Stockholms län	103	103	101	100	98	388	400	406	405	398
därav Stor-Stockholm	103	103	102	100	98	397	409	415	415	407
Östra Mellansverige	99	103	102	104	98	234	241	246	256	250
Småland med öarna	100	102	104	102	98	230	235	243	248	242
Sydsverige	99	103	101	103	99	299	308	311	321	317
därav Stor-Malmö	99	104	99	103	97	361	374	371	381	371
Västsverige	100	103	101	102	100	266	274	277	281	281
därav Stor-Göteborg	100	105	100	100	101	313	328	328	328	330
Norra Mellansverige	99	101	101	103	98	196	198	201	207	203
Mellersta Norrland	100	101	100	103	98	174	176	177	181	178
Övre Norrland	98	103	104	100	101	193	199	206	206	209
151- 200 tkr	100	99	105	101	98	221	219	230	232	226
201- 250 tkr	99	101	103	99	98	222	225	231	229	225
251- 300 tkr	99	102	100	103	98	226	231	231	239	234
301- 350 tkr	100	100	103	101	103	229	231	237	239	246
351- 400 tkr	99	102	104	103	98	233	237	245	253	248
401- 500 tkr	100	104	102	103	99	245	254	258	265	262
501- 600 tkr	102	102	102	104	98	270	274	281	291	285
601- 800 tkr	101	104	101	103	100	288	301	303	312	311
801-1000 tkr	101	102	101	100	99	320	327	331	331	328
Hela riket	100	103	102	102	99	271	279	283	288	284
Fritidshus										
Hela riket	100	101	108	100	99	313	315	340	340	338

2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1992-2001. Definitiva uppgifter

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1992-2001. Final data.

Regioner	År (1981=100)									
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001*
Basvärdeklasser										
Stockholms län	216	183	201	204	205	230	265	303	365	402
därav Stor-Stockholm	217	184	202	206	207	233	269	308	374	411
Östra Mellansverige	189	167	172	171	173	182	197	212	231	248
Småland med öarna	180	168	175	176	178	185	202	214	227	242
Sydsverige	209	185	194	196	200	214	235	262	290	314
därav Stor-Malmö	231	197	208	210	213	230	261	302	346	374
Västsverige	203	179	186	187	188	202	219	238	259	278
därav Stor-Göteborg	219	189	199	200	201	220	249	274	305	328
Norra Mellansverige	179	165	168	167	168	171	179	186	193	203
Mellersta Norrland	173	154	158	152	153	156	161	168	173	178
Övre Norrland	182	164	169	166	165	170	179	188	195	205
151- 200 tkr	193	177	183	184	188	199	205	213	219	228
201- 250 tkr	196	177	181	184	186	197	205	212	220	227
251- 300 tkr	193	175	181	180	183	195	203	213	224	234
301- 350 tkr	196	175	180	179	182	193	203	216	225	238
351- 400 tkr	194	175	179	178	179	192	206	216	231	246
401- 500 tkr	197	171	178	177	179	192	206	222	240	260
501- 600 tkr	198	171	180	178	180	193	212	232	259	283
601- 800 tkr	198	170	180	181	182	197	221	246	279	307
801-1000 tkr	-	-	-	-	-	202	231	263	305	330
Hela riket	197	175	183	184	185	198	217	237	263	284

*) FASTPI 2001 är preliminärt.

3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1992-2001. Definitiva uppgifter

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1992-2001. Final data.

Regioner	År (1981=100)									
	1992	1993	1994	1995	1996**	1997	1998	1999	2000	2001*
Basvärdeklasser										
Stockholms län	261	226	241	239	240	268	303	336	414	474
Södra ostkusten, Öland och Gotland	221	204	210	210	223	236	239	257	277	305
Västkusten	251	235	239	243	252	283	318	342	381	413
Sydsverige	230	220	229	227	234	265	284	322	362	385
Göta och Svealands inland utom Dalarnas län	207	189	199	197	202	185	196	207	224	238
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	208	195	197	206	208	212	224	238	267	280
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	158	149	156	156	155	151	161	164	175	185
Övre Norrland	216	198	210	211	225	215	225	230	246	273
101-200 tkr	220	204	209	211	215	221	232	243	258	274
201-300 tkr	218	200	206	206	211	224	238	253	285	308
301-400 tkr	-	-	-	-	-	228	250	275	311	342
401-600 tkr	-	-	-	-	-	242	264	293	348	386
Hela riket	225	205	215	215	219	228	248	268	306	336

*) FASTPI 2001 är preliminärt.

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

4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 4:e kvartalet samt hela året 2001. 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 2001. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2001				Hela året 2001			
	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Riksområde								
Basvärdeklasser								
Hela riket								
Stockholm	1 958	2 186	785	2,77	7 332	2 191	784	2,76
Uppsala	458	1 237	487	2,45	1 680	1 220	492	2,39
Södermanland	429	940	453	2,06	1 686	910	445	2,03
Östergötland	578	900	449	1,97	2 166	877	439	1,96
Jönköping	583	715	359	1,96	2 270	742	368	1,99
Kronoberg	291	681	363	1,81	1 140	673	360	1,83
Kalmar	455	640	356	1,73	1 775	633	354	1,73
Gotland	74	875	378	2,25	353	830	382	2,15
Blekinge	272	729	369	1,92	1 083	701	360	1,92
Skåne	1 892	1 052	445	2,29	7 402	1 050	448	2,26
Halland	486	1 070	485	2,14	1 873	1 063	489	2,11
Västra Götaland	2 210	991	465	2,04	8 388	1 004	473	2,04
Värmland	488	583	341	1,67	1 802	588	343	1,67
Örebro	453	652	353	1,78	1 654	673	359	1,81
Västmanland	446	789	438	1,79	1 596	794	442	1,78
Dalarna	474	569	353	1,60	1 693	590	362	1,62
Gävleborg	451	588	337	1,70	1 603	599	342	1,71
Västernorrland	451	560	347	1,56	1 530	551	340	1,59
Jämtland	145	587	356	1,62	611	591	363	1,58
Västerbotten	365	748	407	1,76	1 370	763	419	1,76
Norrbottn	339	598	344	1,70	1 283	577	347	1,62
Stockholms län	1 958	2 186	785	2,77	7 332	2 191	784	2,76
därav Stor-Stockholm	1 759	2 298	814	2,83	6 547	2 305	813	2,82
Östra Mellansverige	2 364	904	437	2,01	8 782	895	436	2,00
Småland med öarna	1 403	692	360	1,87	5 538	698	363	1,89
Sydsverige	2 164	1 012	436	2,24	8 485	1 006	437	2,22
därav Stor-Malmö	678	1 460	576	2,54	2 558	1 483	580	2,55
Västsverige	2 696	1 005	469	2,06	10 261	1 015	476	2,05
därav Stor-Göteborg	952	1 520	647	2,34	3 860	1 484	636	2,32
Norra Mellansverige	1 413	580	344	1,66	5 098	592	349	1,66
Mellersta Norrland	596	567	350	1,57	2 141	563	347	1,59
Övre Norrland	704	676	376	1,73	2 653	673	384	1,69
-100 tkr	38	150	90	1,65	153	148	91	1,63
101-200 tkr	1 310	286	163	1,75	4 674	289	163	1,76
201-300 tkr	2 411	457	252	1,81	8 874	461	252	1,83
301-400 tkr	2 567	685	351	1,95	9 636	672	350	1,92
401-600 tkr	3 911	1 048	491	2,12	15 228	1 042	491	2,11
601- tkr	3 061	2 149	847	2,50	11 725	2 128	840	2,49
Hela riket	13 298	1 047	469	2,08	50 290	1 049	472	2,08

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

5. Försålda fritidshus under 4:e kvartalet samt hela året 2001. Värdet i 1000-tals kr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2001. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2001				Hela året 2001			
	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Stockholms län	448	1 090	380	2,69	1 933	1 055	371	2,66
därav Stor-Stockholm	259	1 341	423	3,03	1 092	1 301	415	3,01
Östra Mellansverige	428	571	251	2,16	1 862	520	236	2,11
Småland med öarna	184	470	215	2,19	713	477	220	2,17
Sydsverige	246	610	249	2,31	1 080	644	253	2,40
därav Stor-Malmö	42	925	326	2,76	185	996	339	2,82
Västsverige	417	683	290	2,28	1 776	638	271	2,27
därav Stor-Göteborg	161	804	341	2,34	599	774	324	2,36
Norra Mellansverige	246	415	219	1,88	977	396	207	1,88
Mellersta Norrland	118	388	204	1,88	525	356	195	1,79
Övre Norrland	74	381	198	1,91	413	394	196	2,00
51-150 tkr	370	246	124	1,99	1 728	246	124	1,98
151-300 tkr	1 098	475	221	2,13	4 868	470	219	2,13
301- tkr	693	1 180	438	2,59	2 683	1 193	437	2,63
Hela riket	2 161	662	274	2,26	9 279	637	265	2,24

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

6. Försålda hyreshus under 4:e kvartalet samt hela året 2001. Värdet i 1000-tals kr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2001. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2001				Hela året 2001			
	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	672	12 048	7 063	1,80	2 738	11 897	6 867	1,81

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

7. Försålda tillverkningsindustrier under 4:e kvartalet samt hela året 2001. Värdet i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2001. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2001				Hela året 2001			
	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Taxeringsvärde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Taxeringsvärde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	143	3 891	2 541	1,78	530	5 186	2 877	1,89

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

8. Försålda lantbruk under 4:e kvartalet samt hela året 2001. Värdet i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2001. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2001				Hela året 2001			
	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpeskilli ng, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	805	986	459	2,18	2 856	1 011	466	2,22

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

Fakta om statistiken

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

Fastighetsprisindex

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

Köpeskillingskoefficienten

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

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

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

Detta omfattar statistiken

Population

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

Regionala indelningar

Permanenta småhus och fritidshus (ej FASTPI)

Stockholms län

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

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

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

Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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

Västsverige (Hallands och Västra Götalands län)

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

Norra Mellansverige (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län)

Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län)



Fritidshus (FASTPI)

(enligt den regionala indelningen 1997-01-01)

Stockholms län

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

Västkusten (Hallands och Göteborg och Bohus län)

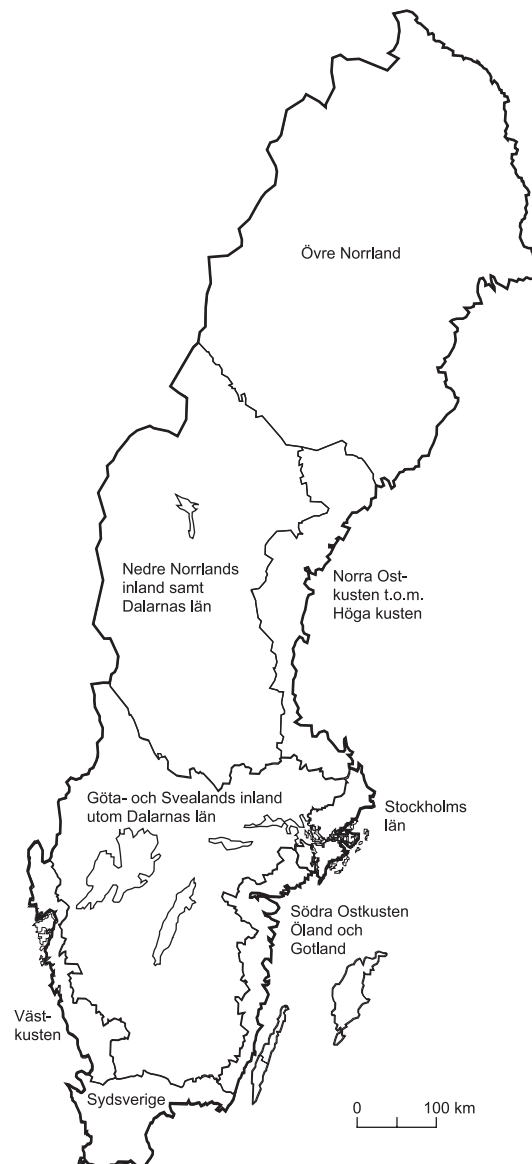
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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

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

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

Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län)



Definitioner och förklaringar

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

Fritidshus. Småhus som i huvudsak används för fritidsändamål.

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

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

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

K_i = köpeskilling för fastighet i

B_i = basvärde för fastighet i

N = antal köpta fastigheter

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

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

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

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

Tillverkningsindustri. Fastighet med industribyggnad inrättad för varuproduktion.

Så görs statistiken

Fastighetsprisindex (FASTPI)

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

Köpeskillingskoefficienten

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

genom att dividera köpeskillingsmedelvärdena med bas-/taxeringsmedelvärdena. Statistiken baseras i motsats till FASTPI, endast på uppgifter från inskrivnings- och skattemyndigheter om försålda fastigheter. En närmare redogörelse för statistikens syfte, innehåll och bearbetningsmetoder återfinns i årsstatistiken, Statistiska meddelanden serie BO 41 SM 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. Entalsciffran 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, lantbruk och obebyggd tomtmark, serie BO 41 (tidigare P 18). Dessutom redovisas uppgifterna i SCB:s statistiska databaser.

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

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

In English

Summary

This report presents both the Real Estate Price Index (FASTPI) for one- and two-dwelling buildings and data on the Purchase Price Coefficient for one- and two-dwelling buildings, multi-dwelling buildings and commercial buildings, industrial buildings and agricultural real estates which were sold during the 4th quarter and the whole year of 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 4th quarter of 2001 shows a slight decrease in the development of prices for the entire country. Further information is available in the Statistiska meddelanden P 16 SM 8605.

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

List of Tables

List of Terms

Ordlista

antal
 andra
 basvärde
 basvärdeklass
 därav
 fastigheter
 fjärde
 fritidshus

 för
 föregående
 första
 hela riket
 hus
 hyreshus

 kvartal
 köp
 köpeskilling
 köpeskillingskoefficient

List of Terms

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

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