

## **Fastighetsprisstatistik för 3:e kvartalet 2002**

### **Preliminära uppgifter**

Prices of real estate 3rd quarter 2002

---

## **I korta drag**

### **Småhuspriserna fortsätter att stiga**

Enligt SCB:s fastighetsprisindex steg priserna på småhus för permanentboende i Sverige med 7 procent under 3:e kvartalet 2002 jämfört med motsvarande kvartal året innan. Prisuppgångar kan noteras för samtliga län. Kronoberg redovisar den minsta ökningen, 1 procent. I Södermanland och Halland ökade priserna mest, med 13 respektive 10 procent.

Jämfört med 2:a kvartalet 2002 har prisuppgången i riket varit 4 procent..

### **Även priserna på fritidshus ökar på årsbasis**

Priserna på fritidshus steg med 5 procent under 3:e kvartalet 2002 jämfört med motsvarande kvartal ett år tidigare. Jämfört med 2:a kvartalet har dock priserna sjunkit med 2 procent.



**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 0204. Utkom den 13 december 2002.  
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.  
Utgivare av Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

## Innehåll

<b>Statistiken med kommentarer</b>	<b>3</b>
Permanenta småhus	3
Fritidshus	3
Hyreshus	3
Tillverkningsindustrier	4
Lantbruk	4
<b>Tabeller</b>	<b>5</b>
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 3:e kvartalet 2001-3:e kvartalet 2002. Preliminära uppgifter	5
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1992-2001.	6
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1992-2001.	6
4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 3:e kvartalet 2002. Värden i 1000-tals kr.	7
5. Försålda fritidshus under 3:e kvartalet 2002. Värden i 1000-tals kr.	8
6. Försålda hyreshus under 3:a kvartalet 2002. Värden i 1000-tals kr.	8
7. Försålda tillverkningsindustrier under 3:e kvartalet 2002. Värden i 1000-tals kr.	9
8. Försålda lantbruk under 3:e kvartalet 2002. 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>
<b>List of tables</b>	<b>17</b>
<b>List of Terms</b>	<b>17</b>

## Statistiken med kommentarer

---

### Permanent småhus

Priserna på permanenta småhus ökade med 4 procent mellan det 3:e kvartalet 2002 och närmast föregående kvartal, enligt SCB:s fastighetsprisindex. Prisuppgångar kan noteras från i stort sett alla delar av landet. Endast i ett län, Kronoberg, har priserna sjunkit något. Småhuspriserna har där gått ner med mycket måttliga 1 procent. De största prisuppgångarna, på mellan 7 och 8 procent, har ägt rum i Halland, Södermanland, Västmanland och Jämtland.

Prisökningstakten på årsbasis, det vill säga mellan 3:e kvartalet 2002 och motsvarande kvartal året innan, var 7 procent. På årsbasis redovisar alla Sveriges län stigande småhuspriser, från 1 procent i Kronoberg till 13 procent i Södermanland. Andra län med relativt stora prisökningar är Hallands län (+10 procent), Uppsala, Östergötland och Västmanland (alla +9 procent).

Medelpriset för ett i Sverige försålt småhus för permanentboende var under det 3:e kvartalet 2002 1 085 000 kronor. Dyrast var det som vanligt i Stor-Stockholm där priset var 2 515 000 kronor. I de båda andra storstadsregionerna var småhusen i snitt cirka 900 000 kronor billigare. Medelpriset var i Stor-Göteborg 1 607 000 och i Stor-Malmö 1 622 000 kronor.

De billigaste småhusen återfinns i Västernorrlands län där medelpriset under 3:e kvartalet var 569 000 kronor. Andra i detta avseende billiga län är Norrbotten (579 000 kronor) och Värmland (595 000 kronor).

I Sverige såldes det under 3:e kvartalet 2002 7 procent fler småhus än under motsvarande kvartal året innan. Antalet försäljningar har stigit mest i Västerbotens län, upp hela 23 procent. Även i Värmland och Dalarna har omsättningen ökat kraftigt, 19 procent i båda länen. Omsättningen av småhus har procentuellt minskat mest i Gotlands län. Länet har dock ett litet antal försäljningar varför små antalsmässiga förändringar ger stora utslag i procentsatserna. Noterbart är också att omsättningen i Stockholms län minskade med 3 procent under 3:e kvartalet 2002 jämfört med samma kvartal ett år tidigare.

### Fritidshus

Priserna på fritidshus sjönk med 2 procent under 3:e kvartalet 2002 jämfört med närmast föregående kvartal. På årsbasis har priserna dock gått upp med 5 procent. Jämfört med 3:e kvartalet 2001 har antalet köp av fritidshus i princip varit oförändrat.

Medelpriset för ett försålt fritidshus i Sverige var det 3:e kvartalet 2002 650 000 kronor. De dyraste fritidshusen såldes i Stor-Stockholm där medelpriset var 1 396 000 kronor. Övre Norrland hade de lägsta genomsnittliga priserna. Medelpriset var här 401 000 kronor.

### Hyreshus

Enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten steg priserna på försålda hyreshus i Sverige med 9 procent under 3:e kvartalet 2002 jämfört med motsvarande

kvartal 2001. Jämfört med 2:a kvartalet 2002 är ökningen 6 procent. Antalet hyreshusaffärer steg något (+2%) under 3:e kvartalet 2002 jämfört med samma kvartal ett år tidigare.

### Tillverkningsindustrier

Priserna på tillverkningsindustrier steg enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten det 3:e kvartalet 2002 med 8 procent jämfört med samma kvartal året innan. Jämfört med närmast föregående kvartal var prisuppgången 3 procent. Antalet försäljningar var under det 3:e kvartalet 2002 oförändrat jämfört med motsvarande kvartal 2001.

### Lantbruk

Priserna på lantbruk steg 3:e kvartalet 2002 med 3 procent jämfört med samma period 2001. Jämfört med föregående kvartal är den procentuella förändringen 2 procent. Under det 3:e kvartalet såldes det 4 procent fler lantbruksfastigheter än under motsvarande kvartal 2001.

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1992-3:e kvartalet 2002 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002 kv 1	2002 kv 2	2002 kv 3
KPI**	207	217	222	227	229	230	230	231	233	238	241	244	244
<u>FASTPI***</u>													
Permanenta småhus	197	175	183	184	185	198	217	237	263	284	289	298	309
Fritidshus	225	205	215	215	219*	228	248	268	306	335	337	365	358
<u>FASTPI deflaterat med</u>													
<u>KPI</u>													
Permanenta småhus	95	81	82	81	81	86	94	103	113	119	120	122	126
Fritidshus	108	94	97	94	96	99*	108	116	132	141	140	149	148

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

## Tabeller

### 1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 3:e kvartalet 2001-3:e kvartalet 2002. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 3rd quarter 2001 – 3rd quarter 2002. Preliminary data.

Regioner Basvärdeklasser	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2001		2002			2001		2002		
	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3
<b>Permanenta småhus</b>										
Stockholms län	100	98	101	105	102	405	398	404	426	434
därav Stor-Stockholm	100	98	101	105	102	415	407	411	433	442
Östra Mellansverige	104	98	103	103	105	256	251	257	265	279
Småland med öarna	102	98	103	102	103	248	242	248	252	260
Sydsverige	103	99	102	104	104	320	317	322	333	345
därav Stor-Malmö	103	97	104	103	103	381	371	385	398	411
Västsverige	102	100	101	103	104	281	281	283	291	303
därav Stor-Göteborg	100	101	101	103	106	328	330	334	343	362
Norra Mellansverige	103	98	101	102	102	207	203	206	209	214
Mellersta Norrland	103	98	101	101	105	181	178	179	182	190
Övre Norrland	100	101	102	99	104	206	208	212	209	217
151- 200 tkr	100	98	101	103	102	231	225	228	235	239
201- 250 tkr	99	98	104	101	104	229	224	233	235	244
251- 300 tkr	103	98	102	101	103	239	234	240	242	250
301- 350 tkr	101	102	99	103	102	240	245	244	250	255
351- 400 tkr	103	98	102	102	104	253	247	252	257	266
401- 500 tkr	103	99	102	103	103	265	262	267	276	285
501- 600 tkr	103	98	103	103	104	291	285	294	302	314
601- 800 tkr	103	100	101	103	105	312	311	313	323	339
801-1000 tkr	100	99	98	109	102	331	328	321	350	356
Hela riket	102	99	102	103	103	288	284	289	298	309
<b>Fritidshus</b>										
Hela riket	100	98	101	108	98	340	334	337	365	358

## 2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1992-2001.

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

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	227
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

## 3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1992-2001.

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

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	472
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 in- land 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	279
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	158	149	156	156	155	151	161	164	175	186
Övre Norrland	216	198	210	211	225	215	225	230	246	272
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	384
Hela riket	225	205	215	215	219	228	248	268	306	335

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

#### 4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 3:e kvartalet 2002. Värden i 1000-tals kr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 3rd quarter 2002. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2002			
	Antal köp	Köpeskilling, Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	medelv.
Riksområde				
Basvärdeklasser				
Hela riket				
Stockholm	1 811	2 381	786	3,02
Uppsala	482	1 326	485	2,62
Södermanland	439	1 041	445	2,30
Östergötland	564	960	433	2,16
Jönköping	583	788	360	2,15
Kronoberg	338	679	355	1,88
Kalmar	525	699	357	1,86
Gotland	95	920	361	2,52
Blekinge	298	744	366	2,02
Skåne	2 227	1 132	438	2,49
Halland	476	1 112	469	2,31
Västra Götaland	2 329	1 033	451	2,19
Värmland	602	595	326	1,76
Örebro	456	671	345	1,87
Västmanland	380	864	423	1,97
Dalarna	578	610	356	1,69
Gävleborg	514	610	332	1,81
Västernorrland	468	569	336	1,65
Jämtland	219	665	368	1,74
Västerbotten	478	821	431	1,80
Norrbottn	373	579	324	1,80
Stockholms län	1 811	2 381	786	3,02
därav Stor-Stockholm	1 601	2 515	821	3,08
Östra Mellansverige	2 321	979	427	2,20
Småland med öarna	1 541	742	358	2,02
Sydsverige	2 525	1 086	429	2,43
därav Stor-Malmö	761	1 622	573	2,84
Västsverige	2 805	1 046	454	2,21
därav Stor-Göteborg	932	1 607	626	2,56
Norra Mellansverige	1 694	605	338	1,75
Mellersta Norrland	687	600	346	1,68
Övre Norrland	851	715	384	1,80
-100 tkr	44	154	90	1,70
101-200 tkr	1 520	304	163	1,87
201-300 tkr	2 740	491	252	1,95
301-400 tkr	2 812	718	350	2,05
401-600 tkr	4 135	1 138	490	2,31
601- tkr	2 984	2 317	841	2,72
Hela riket	14 235	1 085	454	2,22

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

### 5. Försålda fritidshus under 3:e kvartalet 2002. Värden i 1000-tals kr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 3rd quarter 2002. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2002				
	Riksområde	Antal köp	KöpeskillBasvärde, ing, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	
Hela riket					
Stockholms län		575	1 123	373	2,87
därav Stor-Stockholm		327	1 396	419	3,24
Östra Mellansverige		619	537	227	2,26
Småland med öarna		233	502	210	2,39
Sydsverige		339	617	230	2,53
därav Stor-Malmö		43	1 119	334	3,16
Västsverige		587	676	262	2,49
därav Stor-Göteborg		182	796	310	2,51
Norra Mellansverige		384	416	199	2,07
Mellersta Norrland		155	374	188	1,94
Övre Norrland		160	401	198	2,03
51-150 tkr		630	268	125	2,15
151-300 tkr		1 655	502	217	2,29
301- tkr		767	1 282	437	2,86
Hela riket		3 052	650	253	2,41

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

### 6. Försålda hyreshus under 3:a kvartalet 2002. Värden i 1000-tals kr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 3rd quarter 2002. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2002			
	Antal köp	KöpeskillBasvärde**, ing, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	
Hela riket	471	8 978	5 211	2,00

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

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



### 7. Försålda tillverkningsindustrier under 3:e kvartalet 2002. Värdet i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 3rd quarter 2002. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2002			
	Antal köp	Köpeskilling, medelv.	Taxeringsvärde**, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	84	2 967	1 577	2,12

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

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

### 8. Försålda lantbruk under 3:e kvartalet 2002. Värdet i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 3rd quarter 2002. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2002			
	Antal köp	Köpeskilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	791	1 018	433	2,35

\*) 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 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)

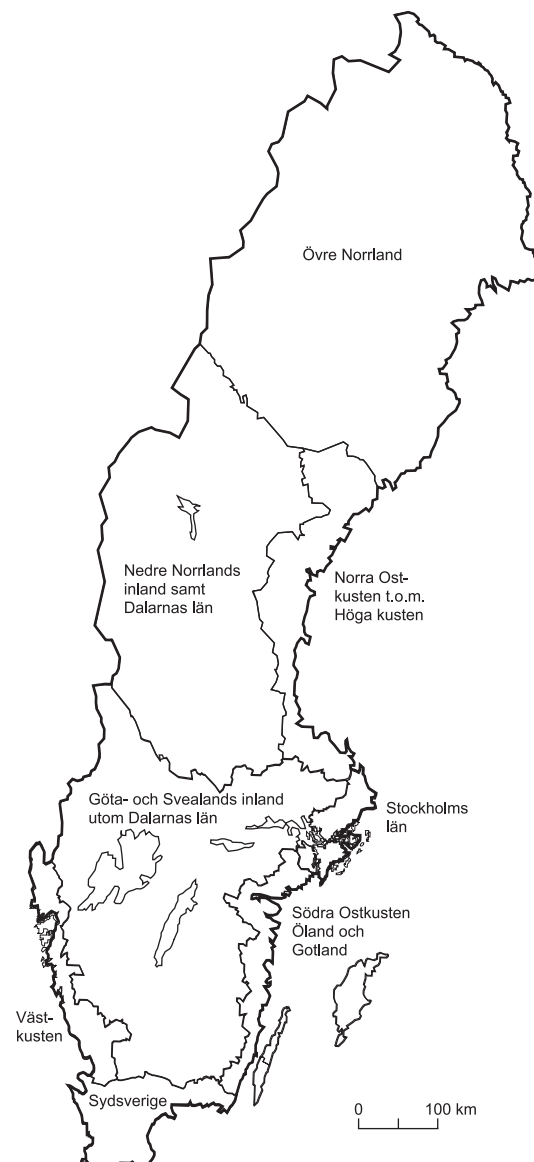
**Sydsverige** (Blekinge och Skåne län)

**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 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 basvärde 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 0001.

## **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 tabblån 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](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 3rd quarter 2002.

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 3rd quarter of 2002 shows a positive development of prices for the entire country, that is an increase of 4 percent compared to the 2nd quarter 2002. Further information is available in the Statistiska meddelanden P 16 SM 8605.

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

### List of tables

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 3rd quarter 2001 – 3rd quarter 2002. Preliminary data.	5
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1992-2001.	6
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1992-2001.	6
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 3rd quarter 2002. Values in 1000 Swedish kronor.	7
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 3rd quarter 2002. Values in 1000 Swedish kronor.	8
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 3rd quarter 2002. Values in 1000 Swedish kronor.	8
7. Manufacturers industries which were sold during the 3rd quarter 2002. Values in 1000 Swedish kronor.	9
8. Agricultural real estate which were sold during the 3rd quarter 2002. Values in 1000 Swedish kronor.	9

### List of Terms

#### Ordlista

antal  
andra  
basvärde

#### List of Terms

number of  
second  
assessed value

basvärdeklass	group of assessed value
därav	of which
fastigheter	real estate
fjärde	fourth
fritidshus	buildings for seasonal and secondary use
för	for
föregående	previous
första	first
hela riket	the entire country
hus	building
hyreshus	multi-dwelling and commercial buildings
kvartal	quarter
köp	purchase
köpeskilling	purchase-price
köpeskillingskoefficient	purchase-price coefficient
lagfarna	registered (by title)
lantbruk	agricultural real estate
län	county
medelv (medelvärde)	average
ovägt	unweighted
permanent småhus	owner-occupied one- or two-dwelling building
samt	and
småhus	one- or two-dwelling buildings
summa (totalt)	total
taxvärde (taxeringsvärde)	assessed value
taxeringsvärdeklass	group of assessed value
tillverkningsindustri	manufacturers industry
tredje	third
uppgifter	data