

## **Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2002**

### **Preliminära uppgifter**

Prices of real estate 4th quarter 2002

---

## **I korta drag**

### **Småhuspriserna steg med 9 procent på årsbasis**

Enligt SCB:s fastighetsprisindex steg småhuspriserna med 9 procent under 4:e kvartalet 2002 jämfört med motsvarande kvartal 2001. Priserna har stigit i alla län, mest i Östergötland och Västmanland med 13 procent.

Jämfört med närmast föregående kvartal var priserna i stort sett oförändrade på riksnivå.

Under hela 2002 såldes det enligt preliminära uppgifter ca 52 000 småhus för permanentboende, vilket är knappt 2 procent fler jämfört med år 2001.

### **Även priserna på fritidshus ökade**

Priserna på fritidshus steg med 9 procent under 4:e kvartalet 2002 jämfört med motsvarande kvartal 2001.

Antalet sålda fritidshus enligt den preliminära årsstatistiken var drygt 9 000, vilket är i princip oförändrat jämfört med år 2001.



**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 0201. Utkom den 28 februari 2003.  
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.  
Utgivare av Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

## Innehåll

<b>Statistiken med kommentarer</b>	<b>4</b>
Permanent småhus	4
Fritidshus	4
Hyreshus	4
Tillverkningsindustrier	4
Lantbruk	5
<b>Tabeller</b>	<b>6</b>
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter	6
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1993-2002. Definitiva uppgifter	7
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1993-2002. Definitiva uppgifter	7
4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 4:e kvartalet samt hela året 2002. Värden i 1000-tals kr.	8
5. Försålda fritidshus under 4:e kvartalet samt hela året 2002. Värden i 1000-tals kr.	9
6. Försålda hyreshus under 4:e kvartalet samt hela året 2002. Värden i 1000-tals kr.	9
7. Försålda tillverkningsindustrier under 4:e kvartalet samt hela året 2002. Värden i 1000-tals kr.	10
8. Försålda lantbruk under 4:e kvartalet samt hela året 2002. Värden i 1000-tals kr.	10
<b>Fakta om statistiken</b>	<b>11</b>
Fastighetsprisindex	11
Köpeskillingskoefficienten	11
<b>Detta omfattar statistiken</b>	<b>11</b>
Population	11
Regionala indelningar	12
Definitioner och förklaringar	14
<b>Så görs statistiken</b>	<b>14</b>
Fastighetsprisindex (FASTPI)	14
Köpeskillingskoefficienten	14
<b>Statistikens tillförlitlighet</b>	<b>15</b>
Täckningsfel	15
Mätfel	15
<b>Bra att veta</b>	<b>15</b>
Tidsseriebrott	16
Berörda områden	16
Publicering och specialbearbetningar	16
<b>In English</b>	<b>18</b>
<b>Summary</b>	<b>18</b>

<b>List of Tables</b>	<b>18</b>
<b>List of Terms</b>	<b>18</b>

## Statistiken med kommentarer

---

### Permanent småhus

Enligt SCB:s fastighetsprisindex var priserna i stort sett oförändrade mellan 4:e och 3:e kvartalet 2002. Prisuppgångar har dock noterats i flera län, störst har de varit i Uppsala, Blekinge och Värmland. Priserna har i dessa län gått upp med 4 procent. Prisnedgången har varit störst i Jämtlands län där priserna gått ner med 6 procent. I övriga län har prisförändringarna varit små.

En jämförelse mellan 4:e kvartalet 2002 med motsvarande kvartal året innan ger vid handen att prisnivån i riket gått upp med 9 procent. Priserna har gått upp i alla län, mest med 13 procent i Östergötland och Västmanland. I Uppsala och Jönköpings län har prisuppgången varit 12 procent.

Under det 4:e kvartalet 2002 var medelpriset för ett småhus i Stor-Stockholm 2 456 000 kronor, vilket var högst i landet. I Stor-Göteborg var medelpriset 1 632 000 kronor och i Stor-Malmö 1 595 000 kronor. De lägsta medelpriserna redovisas från Västernorrlands och Gävleborgs län. I båda länen var medelpriset för ett småhus 579 000 kronor.

Under hela år 2002 såldes det enligt preliminära siffror ca 52 000 småhus i Sverige vilket är knappt 2 procent fler än 2001. Dalarnas län, som redovisar den största procentuella uppgången av antalet försäljningar, ökade med 10 procent. I Västmanland minskade däremot antalet försäljningar med 9 procent.

### Fritidshus

Priserna på de i Sverige försålda fritidshusen under 4:e kvartalet 2002 steg enligt SCB:s fastighetsprisindex med 2 procent jämfört med föregående kvartal.

Vid en jämförelse mellan 4:e kvartalet 2002 och motsvarande kvartal 2001 har priserna ökat med 9 procent.

På årsbasis steg priserna på fritidshus i alla regioner utom Norra Mellansverige där priserna enligt den vägda köpeskillingskoefficienten sjönk med måttliga 1 procent. Största prisuppgångarna har Stor-Malmö haft, hela 20 procent. I Sydsv sverige och Stor-Göteborg har priserna stigit med 17 procent.

Under 4:e kvartalet 2002 var medelpriset för ett fritidshus i Sverige 723 000 kronor. Medelpriset påverkas i hög grad av medelpriset i Stockholms län där man i genomsnitt fick betala 1 207 000 kronor för ett fritidshus under perioden. Eftersom drygt en femtedel av alla försålda fritidshus låg i Stockholms län påverkar detta medelpriset för hela landet.

Antalet sålda fritidshus enligt den preliminära årsstatistiken var drygt 9 000, vilket är i princip oförändrat jämfört med år 2001.

### Hyreshus

Enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten sjönk priserna på hyreshus med 3 procent det 4:e kvartalet 2002 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med motsvarande kvartal 2001 har dock priserna gått upp med 8 procent.

Under 2002 såldes drygt 2 400 hyreshusfastigheter i landet vilket är en minskning med 12 procent jämfört med 2001.

### Tillverkningsindustrier

Priserna på industrifastigheter inrättade för tillverkningsindustri sjönk enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten med 9 procent det 4:e kvartalet 2002 jämfört med föregående kvartal. Jämför man 4:e kvartalet 2002 med motsvarande kvartal året innan har priserna gått upp med 8 procent.

Under 2002 såldes knappt 500 industrifastigheter i landet vilket är en minskning med 9 procent jämfört med 2001.

### Lantbruk

Den ovägda köpeskillingskoefficienten visar att priserna på lantbruksfastigheter sjönk med 2 procent det 4:e kvartalet 2002 jämfört med kvartalet innan. Dock har priserna stigit med 6 procent om man jämför med motsvarande kvartal år 2001. Antalet försäljningar av lantbruksfastigheter var oförändrat mellan 2002 och 2001.

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1995-4:e kvartalet 2002 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002 kv 1	2002 kv 2	2002 kv 3	2002 kv 4
<u>Fastighetsprisindex (FASTPI)</u>											
Permanenta småhus	184	185	198	217	237	263	284	289	298	309	310
Fritidshus	215	219	228*	248	268	306	335	336	364	357	364
<u>Konsumentprisindex (KPI)</u>											
Konsumentprisindex (KPI)	227	229	230	230	231	233	238	241	244	244	245
<u>FASTPI deflaterat med KPI</u>											
Permanenta småhus	81	81	86	94	103	113	119	120	122	126	126
Fritidshus	94	96	99*	108	116	132	141	139	149	146	148

\*) se Tidsseriebrott, sid 16.

## Tabeller

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

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4th quarter 2001-4th quarter 2002. Preliminary data.

Regioner Basvärdeklasser	Index (1981=100)					Förändring (i %) från föregående kvartal				
	2001	2002				2001	2002			
	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
<b>Permanenta småhus</b>										
Stockholms län	398	404	426	435	436	-2	+1	+5	+2	0
därav Stor-Stockholm	407	411	434	443	443	-2	+1	+5	+2	0
Östra Mellansverige	251	257	265	279	278	-2	+3	+3	+5	0
Småland med öarna	242	248	252	260	264	-2	+3	+1	+3	+2
Sydsverige	317	322	333	345	346	-1	+2	+4	+3	0
därav Stor-Malmö	371	386	399	410	415	-3	+4	+3	+3	+1
Västsverige	281	283	291	303	307	0	+1	+3	+4	+1
därav Stor-Göteborg	330	334	343	362	366	+1	+1	+3	+6	+1
Norra Mellansverige	203	206	209	214	219	-2	+2	+2	+2	+2
Mellersta Norrland	178	179	182	191	185	-2	+1	+1	+5	-3
Övre Norrland	208	212	209	217	217	+1	+2	-1	+4	0
151- 200 tkr	225	227	235	239	240	-2	+1	+3	+2	0
201- 250 tkr	224	233	234	244	242	-2	+4	+1	+4	-1
251- 300 tkr	234	240	241	250	252	-2	+2	+1	+3	+1
301- 350 tkr	245	244	250	255	261	+2	0	+2	+2	+2
351- 400 tkr	247	252	257	267	272	-2	+2	+2	+4	+2
401- 500 tkr	262	267	277	285	288	-1	+2	+3	+3	+1
501- 600 tkr	285	294	302	313	320	-2	+3	+3	+4	+2
601- 800 tkr	311	313	324	339	338	0	+1	+3	+5	0
801-1000 tkr	328	322	350	356	362	-1	-2	+9	+2	+2
Hela riket	284	289	298	309	310	-1	+2	+3	+3	+1
<b>Fritidshus</b>										
Hela riket	334	336	364	357	364	-2	+1	+8	-2	+2

## 2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1993-2002. Definitiva uppgifter

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1993-2002.

Final data.

Regioner	År (1981=100)									
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002*
Basvärdeklasser										
Stockholms län	183	201	204	205	230	265	303	365	402	427
därav Stor-Stockholm	184	202	206	207	233	269	308	374	411	434
Östra Mellansverige	167	172	171	173	182	197	212	231	248	271
Småland med öarna	168	175	176	178	185	202	214	227	242	257
Sydsverige	185	194	196	200	214	235	262	290	314	337
därav Stor-Malmö	197	208	210	213	230	261	302	346	374	403
Västsverige	179	186	187	188	202	219	238	259	278	296
därav Stor-Göteborg	189	199	200	201	220	249	274	305	328	351
Norra Mellansverige	165	168	167	168	171	179	186	193	203	213
Mellersta Norrland	154	158	152	153	156	161	168	173	178	185
Övre Norrland	164	169	166	165	170	179	188	195	205	214
151- 200 tkr	177	183	184	188	199	205	213	219	227	236
201- 250 tkr	177	181	184	186	197	205	212	220	227	239
251- 300 tkr	175	181	180	183	195	203	213	224	234	246
301- 350 tkr	175	180	179	182	193	203	216	225	238	253
351- 400 tkr	175	179	178	179	192	206	216	231	246	262
401- 500 tkr	171	178	177	179	192	206	222	240	260	280
501- 600 tkr	171	180	178	180	193	212	232	259	283	308
601- 800 tkr	170	180	181	182	197	221	246	279	307	329
801-1000 tkr	-	-	-	-	202	231	263	305	330	350
Hela riket	175	183	184	185	198	217	237	263	284	302

\*) FASTPI 2002 är preliminärt.

## 3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1993-2002. Definitiva uppgifter

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1993-2002. Final

data.

Regioner	År (1981=100)									
	1993	1994	1995	1996**	1997	1998	1999	2000	2001	2002*
Basvärdeklasser										
Stockholms län	226	241	239	240	268	303	336	414	472	496
Södra ostkusten, Öland och Gotland	204	210	210	223	236	239	257	277	305	333
Västkusten	235	239	243	252	283	318	342	381	413	443
Sydsverige	220	229	227	234	265	284	322	362	385	423
Göta och Svealands in- land utom Dalarnas län	189	199	197	202	185	196	207	224	238	259
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	195	197	206	208	212	224	238	267	279	295
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	149	156	156	155	151	161	164	175	186	192
Övre Norrland	198	210	211	225	215	225	230	246	272	279
101-200 tkr	204	209	211	215	221	232	243	258	274	289
201-300 tkr	200	206	206	211	224	238	253	285	308	335
301-400 tkr	-	-	-	-	228	250	275	311	342	382
401-600 tkr	-	-	-	-	242	264	293	348	384	409
Hela riket	205	215	215	219	228	248	268	306	335	358

\*) FASTPI 2002 är preliminärt.

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

#### 4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 4:e kvartalet samt hela året 2002. 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 2002. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2002				Hela året 2002			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Riksområde								
Basvärdeklasser								
Hela riket								
Stockholm	2 112	2 360	776	3,06	7 524	2 350	790	2,97
Uppsala	400	1 363	484	2,70	1 607	1 336	488	2,62
Södermanland	423	996	432	2,27	1 635	970	436	2,20
Östergötland	535	995	441	2,19	2 107	950	439	2,11
Jönköping	579	811	363	2,18	2 143	783	363	2,11
Kronoberg	302	681	348	1,91	1 202	687	355	1,90
Kalmar	467	708	366	1,85	1 833	674	354	1,83
Gotland	82	1 024	398	2,50	326	935	383	2,40
Blekinge	307	752	357	2,06	1 146	731	360	2,00
Skåne	1 974	1 109	430	2,49	7 868	1 114	441	2,43
Halland	509	1 127	476	2,32	1 916	1 110	484	2,23
Västra Götaland	2 046	1 070	458	2,24	8 451	1 053	467	2,16
Värmland	494	656	341	1,86	1 923	623	339	1,77
Örebro	476	730	377	1,91	1 713	695	361	1,88
Västmanland	371	900	426	2,02	1 455	862	427	1,96
Dalarna	495	630	360	1,72	1 867	606	356	1,68
Gävleborg	405	579	320	1,77	1 626	592	330	1,75
Västernorrland	391	579	349	1,62	1 547	572	344	1,62
Jämtland	149	598	345	1,66	646	613	355	1,67
Västerbotten	352	842	444	1,81	1 450	787	422	1,77
Norrbottnen	307	622	345	1,80	1 208	591	333	1,75
Stockholms län	2 112	2 360	776	3,06	7 524	2 350	790	2,97
därav Stor-Stockholm	1 911	2 456	801	3,10	6 778	2 457	818	3,02
Östra Mellansverige	2 205	989	431	2,21	8 517	960	430	2,15
Småland med öarna	1 430	762	363	2,03	5 504	735	360	1,99
Sydsverige	2 281	1 061	420	2,43	9 014	1 065	431	2,38
därav Stor-Malmö	647	1 595	558	2,89	2 682	1 584	571	2,79
Västsverige	2 555	1 081	461	2,25	10 367	1 064	470	2,18
därav Stor-Göteborg	880	1 632	626	2,61	3 722	1 581	635	2,49
Norra Mellansverige	1 394	624	342	1,78	5 416	608	342	1,73
Mellersta Norrland	540	584	348	1,63	2 193	584	347	1,64
Övre Norrland	659	740	398	1,80	2 658	698	382	1,77
-100 tkr	28	180	91	1,96	141	160	91	1,75
101-200 tkr	1 278	308	164	1,87	5 017	302	164	1,84
201-300 tkr	2 401	493	252	1,95	9 318	485	252	1,92
301-400 tkr	2 549	738	350	2,10	9 837	713	350	2,03
401-600 tkr	3 878	1 175	490	2,38	15 165	1 127	490	2,29
601- tkr	3 042	2 331	841	2,74	11 715	2 288	846	2,67
Hela riket	13 176	1 147	468	2,28	51 193	1 113	468	2,21

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



**5. Försålda fritidshus under 4:e kvartalet samt hela året 2002. Värdet i 1000-tals kr.**

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2002. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2002				Hela året 2002			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Riksområde								
Basvärdeklasser								
Hela riket								
Stockholms län	416	1 207	388	3,00	1 898	1 170	383	2,90
därav Stor-Stockholm	252	1 517	447	3,39	1 089	1 478	439	3,29
Östra Mellansverige	359	606	243	2,38	1 835	546	231	2,26
Småland med öarna	147	512	217	2,38	698	505	216	2,36
Sydsverige	248	759	264	2,67	1 064	671	245	2,57
därav Stor-Malmö	42	1 309	383	3,34	162	1 135	353	3,14
Västsverige	348	739	275	2,57	1 748	682	267	2,44
därav Stor-Göteborg	123	871	317	2,68	568	815	314	2,55
Norra Mellansverige	256	425	226	1,87	1 136	427	217	1,97
Mellersta Norrland	130	369	193	1,92	543	385	201	1,87
Övre Norrland	70	436	202	2,08	411	394	195	1,99
51-150 tkr	382	269	124	2,17	1 837	259	124	2,08
151-300 tkr	989	520	219	2,35	4 855	501	217	2,28
301- tkr	603	1 343	456	2,88	2 641	1 298	448	2,83
Hela riket	1 974	723	273	2,48	9 333	679	264	2,40

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

**6. Försålda hyreshus under 4:e kvartalet samt hela året 2002. Värdet i 1000-tals kr.**

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2002. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2002				Hela året 2002			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	607	15 894	7 356	1,94	2 414	12 167	6 405	1,93

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

### 7. Försålda tillverkningsindustrier under 4:e kvartalet samt hela året 2002. Värden i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2002. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2002				Hela året 2002			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	111	5 397	3 279	1,93	481	4 342	2 551	1,98

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

### 8. Försålda lantbruk under 4:e kvartalet samt hela året 2002. Värden i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2002. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2002				Hela året 2002			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	746	1 038	460	2,30	2 851	1 039	460	2,30

\*) 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)

**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)

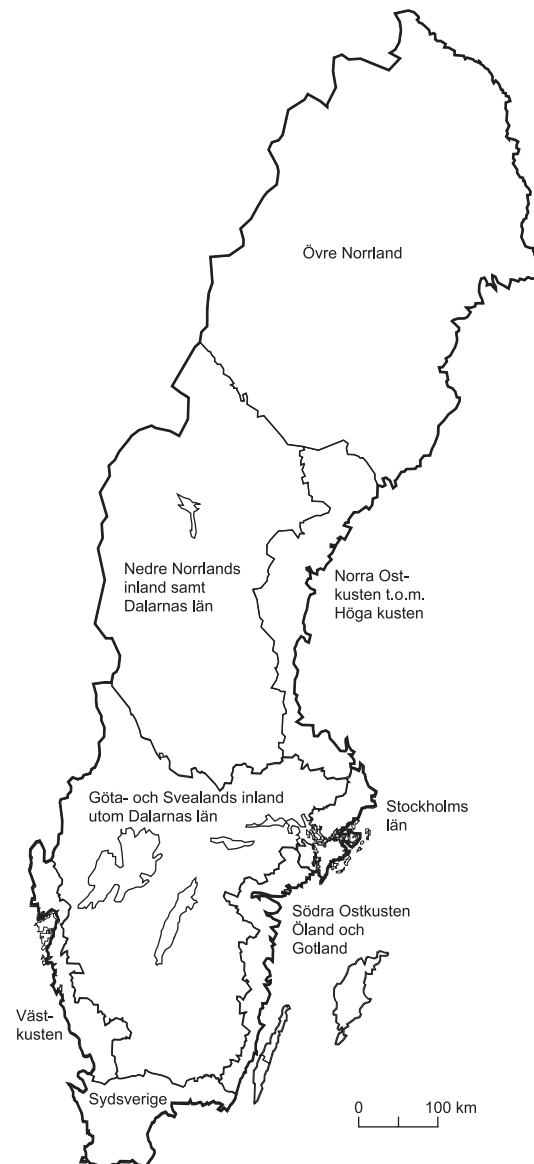
**Sydsverige** (Blekinge och Skåne län)

**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.

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

$K_i$  = köpeskillning 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 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 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 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. Entals-siffran kan inte garanteras då man vill beskriva förändringar över längre perioder (80-procentigt konfidensintervall). Osäkerheten är ofta inte större än +/- 1 enhet.

## **Bra att veta**

Förändringar i samband med den allmänna fastighetstaxeringen 1996.

En ny småhusenhet; småhusenhet, tomtmark med byggnad där byggnadsvärdet understiger 50 000 kronor (typkod 213) infördes 1996. Dessa åsätts inte längre något byggnadsvärde och betraktas i praktiken som obebyggda. Detta berör till största delen fritidshusfastigheter och innebär att det i taxeringsregistret redovisade fritidshusbeståndet i riket minskat från 585 654 fritidshus 1995 till 380 638 st 1996, en minskning med 35 procent. Detta medför naturligtvis att den av SCB redovisade omsättningen reduceras i samma omfattning fr.o.m. 1997 års publicering. En annan konsekvens är höjda redovisade medelpriser för såväl permanenta småhus som fritidshus eftersom det är fastigheter med låga byggnadsvärden och därmed lägre priser som ändrat typkod och därför inte längre ingår i statistiken. Dessutom påverkar detta FASTPI för fritidshus, se sid 16.

### Tidsseriebrott

Vid den allmänna fastighetstaxeringen 1996 infördes en ny fastighetstyp; småhusenhet, tomtmark med byggnad där byggnadsvärdet understiger 50 000 kronor (typkod 213). Denna nya fastighetstyp åsätts inte längre något byggnadsvärde och betraktas därför i praktiken som obebyggda. Förändringar berörde framför allt fritidshusfastigheter (typkod 221) och innebar att antalet fritidshus i fastighetsbeståndet reducerades med ca 35 procent i hela landet. Omklassificeringen av permanenta småhus (typkod 220) var marginell. Förändringen av fastighetsbeståndet får konsekvenser genom att underlaget till prisstatistiken minskar och att jämförbarheten bakåt i tiden försämras. För fastighetsprisindex, som är en tidsserie, erhåller vi därför ett tidsseriebrott för fritidshus mellan 1996 och 1997. Anledningen till att tidsseriebrottet kommer 1997 är att SCB fr.o.m. 1997 års definitiva indextal använder 1996 års bas-/taxeringsvärden i beräkningarna. Tidsseriebrottet markeras med asterisker i tabell 3 och i tablån på sidan 5.

### Berörda områden

Förändringen får störst påverkan på index för fritidshus i de områden där ett stort antal fritidshus omklassificerats och där dessa haft en annan prisutveckling än övriga fritidshus i regionen. Som exempel kan nämnas att fritidshusbeståndet i Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län) minskade med 51 procent mellan 1995 och 1996 p.g.a. denna omklassificering. Den införda regeländringen som beskrivits ovan gör därför uppskattningen av pris- och värdeförändringar över tidsseriebrottet näst intill omöjlig i följande områden: Göta- och Svealands inland utom Dalarnas län, Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten och Övre Norrland.

Önskas ändå en uppskattning av pris- och värdeförändringen över tidsseriebrottet i något av dessa områden föreslår SCB en kombination av två metoder som ger ett intervall på den uppskattade förändringen.

För att göra detta krävs att man tar hänsyn till den faktiska procentuella årsförändringen 1996/97 för jämförbara enheter, d.v.s. när SCB reviderat tidigare inkommet material för 1996 enligt den nya klassificeringen. Årsförändringen är +4 procent för Göta- och Svealands inland utom Dalarnas län, -2 procent för Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten och 0 procent för Övre Norrland.

Exempel: Antag att man vill uppskatta pris- och värdeförändringen för fritidshus i området Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten mellan 1987 och 1997.

- 1) Index 1997 dividerat med index 1987.

$$212 / 135 = 1,57 = 57 \text{ procent.}$$

- 2) Index 1996 dividerat med index 1987 (ger förändringen 1987 till 1996) multiplicerat med årsförändringen 1996/97 enligt ovan (-2 procent eller 0,98).

$$(208 / 135 = 1,54) * 0,98 = 1,51 = 51 \text{ procent.}$$

Den uppskattade pris- och värdeförändringen mellan 1987 och 1997 ligger således inom intervallet 51 till 57 procent.

På grund av dessa förändringar vid den allmänna fastighetstaxeringen 1996 påverkas även indextalet för fritidshus för hela riket. En liten underskattning kan noteras vid jämförelse av index 1997 jämfört med 1996.

### Publicering och specialbearbetningar

Utförligare uppgifter om försålda fastigheter redovisas årligen i Statistiska meddelanden Fastighetsprisstatistik: Småhus, hyreshus, industrifastigheter, lanbruk och obebyggd tomtmark, serie BO 41 (tidigare P 18). Dessutom redovisas uppgifterna i SCB:s statistiska databaser.



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

Mer information om statistiken och dess kvalitet ges i en särskild Beskrivning av statistiken på SCB:s webbplats, [www.scb.se](http://www.scb.se).

## In English

---

### Summary

This report presents both the Real Estate Price Index (FASTPI) for one- and two-dwelling buildings and data on the Purchase Price Coefficient for one- and two-dwelling buildings, multi-dwelling buildings and commercial buildings, industrial buildings and agricultural real estates which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year of 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 4<sup>th</sup> quarter of 2002 shows no changes of prices for the entire country, compared to the 3<sup>rd</sup> 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 counties. Further information about the Purchase Price Coefficient Statistics is available in Statistiska meddelanden BO 41.

### List of Tables

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4th quarter 2001-4th quarter 2002. Preliminary data.	6
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1993-2002. Final data.	7
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1993-2002. Final data.	7
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4th quarter and the whole year 2002. Values in 1000 Swedish kronor.	8
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2002. Values in 1000 Swedish kronor.	9
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2002. Values in 1000 Swedish kronor.	9
7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2002. Values in 1000 Swedish kronor.	10
8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2002. Values in 1000 Swedish kronor.	10

### List of Terms

#### Ordlista

antal  
andra

#### List of Terms

number of  
second

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