

Fastighetsprisstatistik för 1:a kvartalet 2003

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 1st quarter 2003

I korta drag

Småhuspriserna upp med 8 procent på ett år

Enligt SCB:s fastighetsprisindex steg småhuspriserna med 8 procent under 1:a kvartalet 2003 jämfört med motsvarande kvartal år 2002. Prisuppgångar kan noteras i alla län utom i Västerbotten som noterar en prisnedgång på 5 procent. Den största prisuppgången redovisar Södermanlands län där priserna gått upp med 18 procent på ett år.

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

Fritidshuspriserna upp med 6 procent på ett år

Fritidshuspriserna steg på riksnivå med 6 procent det 1:a kvartalet 2003 jämfört med motsvarande kvartal året innan.



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 0302. Utkom den 4 juni 2003.
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	3
Småhus för permanentboende	3
Fritidshus	3
Hyreshus	3
Tillverkningsindustrier	3
Lantbruk	4
Tabeller	5
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 1:a kvartalet 2002-1:a kvartalet 2003. Preliminära uppgifter	5
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1993-2002.	6
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1993-2002.	6
4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 1:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.	7
5. Försålda fritidshus under 1:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.	8
6. Försålda hyreshus under 1:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.	8
7. Försålda tillverkningsindustrier under 1:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.	9
8. Försålda lantbruk under 1:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.	9
Fakta om statistiken	10
Fastighetsprisindex	10
Köpeskillingskoefficienten	10
Detta omfattar statistiken	10
Population	10
Regionala indelningar	11
Definitioner och förklaringar	13
Så görs statistiken	13
Fastighetsprisindex (FASTPI)	13
Köpeskillingskoefficienten	13
Statistikens tillförlitlighet	14
Täckningsfel	14
Mätfel	14
Bra att veta	14
Tidsseriebrott	15
Berörda områden	15
Publicering och specialbearbetningar	16
In English	17
Summary	17
List of tables	17
List of Terms	18

Statistiken med kommentarer

Småhus för permanentboende

Enligt SCB:s fastighetsprisindex var småhuspriserna i stort sett oförändrade på riksnivå mellan 1:a kvartalet 2003 och närmast föregående kvartal. På länsnivå har prisuppgången varit störst i Västernorrland med 5 procent tätt följt av Kronoberg och Jämtland, där priserna stigit med 4 procent. Några län redovisar sjunkande priser, som mest med 4 procent i Värmland och Västerbotten.

På årsbasis, det vill säga mellan 1:a kvartalet 2003 och 1:a kvartalet 2002, har småhuspriserna gått upp med 8 procent i landet. Alla län, utom Västerbotten, visar stigande småhuspriser. I tre län har priserna gått upp med mer än 10 procent på årsbasis. Dessa är Södermanland (+18%), Västra Götaland (+11%) och Jämtland (+11 procent).

Antalet försäljningar av småhus var ca 2 procent högre under 1:a kvartalet 2003 än under 1:a kvartalet 2002. Det föreligger dock stora skillnader mellan länen.

Under 1:a kvartalet 2003 var medelpriset för ett småhus för permanentboende i Sverige 1 217 000 kronor. I Stor-Stockholm, som hade de högsta medelpriserna, fick man i genomsnitt betala 2 539 000 kronor. I Stor-Göteborg var medelpriset 1 748 000 och i Stor-Malmö 1 678 000 kronor.

Fritidshus

Priserna på fritidshus sjönk enligt fastighetsprisindex med 2 procent under 1:a kvartalet 2003 jämfört med närmast föregående kvartal. Sett på årsbasis har dock priserna gått upp med 6 procent. Jämfört med 1:a kvartalet 2002 kan man notera en minskning med 12 procent av antalet köp av fritidshus.

Medelpriset för ett försålt fritidshus i Sverige var under 1:a kvartalet 2003 732 000 kronor. De dyraste fritidshusen såldes i Stor-Stockholm där medelpriset var 1 667 000 kronor. Övre Norrland hade de lägsta genomsnittliga priserna på 345 000 kronor.

Hyreshus

Enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten steg priserna på försålda hyreshus i Sverige med 3 procent under 1:a kvartalet 2003 jämfört med motsvarande kvartal året innan. Jämfört med närmast föregående kvartal var prisuppgången 2 procent. Antalet hyreshusaffärer ökade med 2 procent under det 1:a kvartalet 2003 jämfört med samma kvartal ett år tidigare.

Tillverkningsindustrier

Priserna på tillverkningsindustrier sjönk det 1:a kvartalet 2003 med 2 procent jämfört med samma kvartal 2002. Jämfört med närmast föregående kvartal var prisminskningen också 2 procent. Det såldes 2 procent färre tillverkningsindustrier under det 1:a kvartalet 2003 jämfört med motsvarande kvartal året innan.

Lantbruk

Priserna på lantbruk låg i princip stilla under 1:a kvartalet 2003 jämfört med närmast föregående kvartal. På årsbasis, det vill säga jämfört med 1:a kvartalet 2002, ökade dock priserna på lantbruk med 4 procent. Även vad gäller antalet försålda lantbruk kan små förändringar noteras. Under 1:a kvartalet 2003 såldes det 1 procent färre lantbruksfastigheter än under motsvarande kvartal 2002.

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1995-1:a kvartalet 2003 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003 kv 1
<u>Fastighetsprisindex (FASTPI)</u>									
Permanenta småhus	184	185	198	217	237	263	284	302	311
Fritidshus	215	219	228	248	268	306	335	358	356
<u>Konsumentprisindex (KPI)</u>									
	227	229	230	230	231	233	238	243	248
<u>FASTPI deflaterat med KPI</u>									
Permanenta småhus	81	81	86	94	103	113	119	124	125
Fritidshus	94	96	99*	108	116	132	141	147	143

*) se Tidsseriebrott, sid 15.

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 1:a kvartalet 2002-1:a kvartalet 2003. Preliminära uppgifter

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

Regioner Basvärdeklasser	Index (1981=100)					Förändring (i %) från föregående kvartal				
	2002				2003	2002				2003
	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1
Permanenta småhus										
Stockholms län	404	426	435	435	431	+1	+5	+2	0	-1
därav Stor-Stockholm	412	433	443	442	440	+1	+5	+2	0	-1
Östra Mellansverige	258	265	279	278	280	+3	+3	+5	0	0
Småland med öarna	248	252	260	264	264	+3	+1	+3	+2	0
Sydsverige	322	333	345	345	352	+2	+4	+3	0	+2
därav Stor-Malmö	386	399	410	415	421	+4	+3	+3	+1	+2
Västsverige	282	291	304	307	313	0	+3	+4	+1	+2
därav Stor-Göteborg	334	343	361	365	379	+1	+3	+5	+1	+4
Norra Mellansverige	206	209	214	219	216	+2	+2	+2	+3	-2
Mellersta Norrland	179	182	190	184	191	+1	+2	+5	-3	+4
Övre Norrland	212	209	217	216	209	+2	-1	+4	0	-3
151- 200 tkr	227	234	239	239	235	+1	+3	+2	0	-2
201- 250 tkr	233	234	244	242	238	+4	+1	+4	-1	-1
251- 300 tkr	240	241	250	251	252	+3	+1	+3	+1	0
301- 350 tkr	244	250	255	260	255	0	+3	+2	+2	-2
351- 400 tkr	252	257	267	272	268	+2	+2	+4	+2	-1
401- 500 tkr	267	277	286	288	293	+2	+4	+3	+1	+2
501- 600 tkr	294	302	313	320	323	+3	+3	+4	+2	+1
601- 800 tkr	314	324	339	338	342	+1	+3	+5	0	+1
801-1000 tkr	322	349	356	361	351	-2	+9	+2	+1	-3
Hela riket	289	298	309	310	311	+2	+3	+3	0	0
Fritidshus										
Hela riket	336	364	356	365	356	+1	+8	-2	+2	-3

2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1993-2002.

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

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	426
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	263
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

3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1993-2002.

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

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	334
Västkusten	235	239	243	252	283	318	342	381	413	443
Sydsverige	220	229	227	234	265	284	322	362	385	422
Göta och Svealands in- land utom Dalarnas län	189	199	197	202	185	196	207	224	238	260
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	195	197	206	208	212	224	238	267	279	294
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	334
301-400 tkr	-	-	-	-	228	250	275	311	342	382
401-600 tkr	-	-	-	-	242	264	293	348	384	408
Hela riket	205	215	215	219	228	248	268	306	335	358

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

4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 1:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 1st quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2003			
	Antal köp	Köpeskilling, Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	medelv.
Riksområde				
Basvärdeklasser				
Hela riket				
Stockholm	1 630	2 427	808	3,01
Uppsala	316	1 448	513	2,73
Södermanland	290	1 044	434	2,36
Östergötland	449	1 032	459	2,18
Jönköping	417	827	372	2,19
Kronoberg	215	787	381	2,01
Kalmar	340	665	348	1,83
Gotland	50	991	400	2,41
Blekinge	216	786	377	2,02
Skåne	1 496	1 178	447	2,53
Halland	351	1 189	498	2,33
Västra Götaland	1 696	1 170	485	2,30
Värmland	337	614	333	1,76
Örebro	320	765	379	1,93
Västmanland	311	940	466	2,00
Dalarna	299	639	372	1,67
Gävleborg	267	634	337	1,82
Västernorrland	291	614	349	1,72
Jämtland	111	665	382	1,66
Västerbotten	224	760	419	1,75
Norrbottn	190	584	342	1,69
Stockholms län	1 630	2 427	808	3,01
därav Stor-Stockholm	1 469	2 539	837	3,06
Östra Mellansverige	1 686	1 044	451	2,23
Småland med öarna	1 022	772	367	2,04
Sydsverige	1 712	1 129	438	2,47
därav Stor-Malmö	494	1 678	579	2,90
Västsverige	2 047	1 173	487	2,30
därav Stor-Göteborg	789	1 748	650	2,69
Norra Mellansverige	903	628	347	1,75
Mellersta Norrland	402	628	358	1,71
Övre Norrland	414	679	384	1,72
-100 tkr	25	154	87	1,79
101-200 tkr	864	302	164	1,85
201-300 tkr	1 586	493	252	1,95
301-400 tkr	1 821	732	351	2,08
401-600 tkr	2 975	1 200	495	2,41
601- tkr	2 545	2 354	850	2,74
Hela riket	9 816	1 217	491	2,31

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

5. Försålda fritidshus under 1:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 1st quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2003			
	Riksområde	Antal köp	KöpeskillBasvärde, ing, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket				
Stockholms län	162	1 333	415	3,10
därav Stor-Stockholm	93	1 667	470	3,54
Östra Mellansverige	168	627	261	2,27
Småland med öarna	99	533	213	2,45
Sydsverige	154	747	264	2,68
därav Stor-Malmö	19	1 249	410	3,03
Västsverige	177	773	296	2,54
därav Stor-Göteborg	81	965	350	2,73
Norra Mellansverige	131	466	229	1,88
Mellersta Norrland	64	430	210	1,92
Övre Norrland	40	345	183	1,95
51-150 tkr	185	264	122	2,17
151-300 tkr	495	491	216	2,26
301- tkr	315	1 385	466	2,91
Hela riket	995	732	277	2,45

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

6. Försålda hyreshus under 1:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 1st quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2003			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde**, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	542	9 474	5 031	1,97

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

7. Försålda tillverkningsindustrier under 1:a kvartalet 2003. Värdet i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 1st quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2003			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde**, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	119	3 330	2 011	1,90

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

8. Försålda lantbruk under 1:a kvartalet 2003. Värdet i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 1st quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2003			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	535	1 147	519	2,31

*) 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)

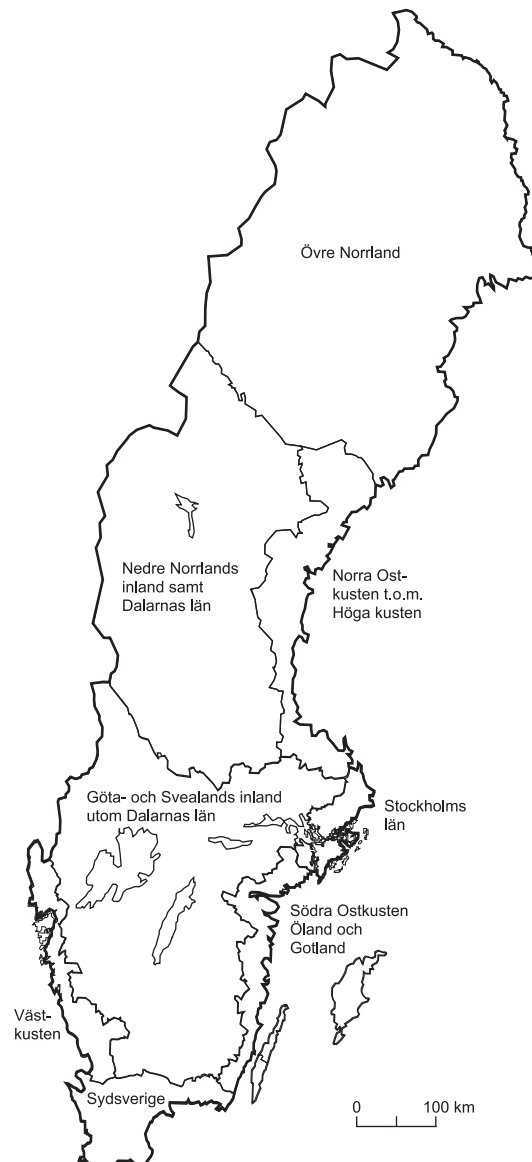
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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 0201.

Statistikens tillförlitlighet

Täckningsfel

Täckningsfel till följd av att vissa lagfarter inte tas med i bearbetningen förekommer. Studier har gjorts som visar att ca 95 procent av samtliga köp blir lagfarna under förvärvsmånaden eller efterföljande två månader. Köp av småhus lagfars i högre utsträckning inom denna tid än köp av hyreshus och industrifastigheter.

Köp som av någon anledning befunnits felaktiga i den maskinella granskningen redovisas ej i den preliminära statistiken. Bortfallet uppskattas till 10-15 procent. I och med att rapporten omfattar relativt korta tidsintervall ökar givetvis även risken att en del lagfarter blir inrapporterade för sent. SCB vill därför uppmana till viss försiktighet med att dra slutsatser om fastighetsmarknadens antalsmässiga utveckling. Vad gäller köpeskillingskoefficienten har studier visat att de preliminära uppgifterna ger en i huvudsak korrekt bild av de definitiva resultaten vid ett bortfall av nämnd storleksordning. I den definitiva årsstatistiken kommer samtliga köp att medtagas granskade och rättade.

Mätfel

Mätfel uppstår när en felaktig uppgift har lämnats och denna inte har kunnat rättas i granskningsprocessen. Någon aktuell undersökning av mätfelens storlek har inte gjorts. Tidigare studier har visat att dessa fel då var av måttlig storlek.

Materialet delas i tabellerna upp på olika regionala nivåer och basvärdeklasser. I köpeskillingskoefficientstatistiken innebär detta att det ibland endast är ett fåtal köp registrerade för en specifik region eller basvärdeklass. Vi har gjort bedömningen att man för att kunna uttala sig någorlunda säkert om prisnivån under kvartalet bör ha ett underlag på åtminstone 100 köp.

För att uttala sig om prisförändringar enligt FASTPI har som tidigare framhållits ett särskilt precisionskrav uppställts som bl.a. beror på antalet köp. Entalssiffran 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.
 $212 / 135 = 1,57 = 57$ 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).
 $(208 / 135 = 1,54) * 0,98 = 1,51 = 51$ 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 1st quarter 2003.

FASTPI estimates development of prices and values of the existing stock of one- and two-dwelling buildings. The FASTPI, takes into consideration that the houses sold may not be a random sample of the housing stock and that the mix or composition of houses may vary from one quarter/year to the next. FASTPI for the 1st quarter of 2003 shows no changes of prices for the entire country compared to the 4th quarter 2002. Further information on the estimation on FASTPI is available in the Statistiska meddelanden P 16 SM 8605.

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

List of tables

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 1st quarter 2002-1st quarter 2003. Preliminary data.	5
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1993-2002.	6
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1993-2002.	6
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 1st quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	7
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 1st quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	8
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 1st quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	8
7. Manufacturers industries which were sold during the 1st quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	9
8. Agricultural real estate which were sold during the 1st quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	9

List of Terms

Ordlista

antal
 andra
 basvärde
 basvärdeklass
 därav
 fastigheter
 fjärde
 fritidshus

 för
 föregående
 första
 hela riket
 hus
 hyreshus

 kvartal
 köp
 köpeskillning
 köpeskillingskoefficient
 lagfarna
 lantbruk
 län
 medelv (medelvärde)
 ovägt
 permanent småhus

 samt
 småhus
 summa (totalt)
 taxvärde (taxeringsvärde)
 taxeringsvärdeklass
 tillverkningsindustri
 tredje
 uppgifter

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
 registered (by title)
 agricultural real estate
 county
 average
 unweighted
 owner-occupied one- or two-dwelling
 building
 and
 one- or two-dwelling buildings
 total
 assessed value
 group of assessed value
 manufacturers industry
 third
 data