

Fastighetsprisstatistik för 2:a kvartalet 2003

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 2nd quarter 2003

I korta drag

Småhuspriserna upp med 7 procent på ett år

Enligt SCB:s fastighetsprisindex har småhuspriserna stigit med 7 procent under 2:a kvartalet 2003 jämfört med motsvarande kvartal år 2002. Prisuppgångar kan noteras i alla län utom i Norrbotten där priserna legat stilla. Vid en jämförelse av de tre storstadsregionerna uppvisar Stor-Stockholm en betydligt lägre prisökningstakt än de övriga storstadsområdena. På ett år har småhuspriserna ökat med 3 procent i Stor-Stockholm medan motsvarande siffra för Stor-Göteborg är hela 12 procent och för Stor-Malmö 11 procent.

Jämfört med närmast föregående kvartal har småhuspriserna stigit med 2 procent på riksnivå.

Fritidshuspriserna upp med 2 procent på ett år

Fritidshuspriserna steg på riksnivå med 2 procent under 2: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 0303. Utkom den 29 augusti 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 2:a kvartalet 2002-2: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 2:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.	7
5. Försålda fritidshus under 2:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.	8
6. Försålda hyreshus under 2:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.	8
7. Försålda tillverkningsindustrier under 2:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.	9
8. Försålda lantbruk under 2: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	15
In English	17
Summary	17
List of tables	17
List of Terms	17

Statistiken med kommentarer

Småhus för permanentboende

Enligt SCB:s fastighetsprisindex steg småhuspriserna med 2 procent på riksnivå mellan 1:a och 2:a kvartalet 2003. På länsnivå har prisuppgången varit störst i Västerbotten med 9 procent följt av Värmland och Dalarna, där priserna stigit med 6 procent. Två län redovisar sjunkande småhuspriser mellan årets två första kvartal, Västernorrland med 4 procent och Gävleborg med 2 procent.

På årsbasis, det vill säga mellan 2:a kvartalet 2003 och 2:a kvartalet 2002, har småhuspriserna gått upp med 7 procent i landet. Alla län, utom Norrbotten, visar stigande småhuspriser. Vid en jämförelse av de tre storstadsregionerna uppvisar Stor-Stockholm en betydligt lägre prisökningstakt än de övriga storstadsområdena. På ett år har småhuspriserna ökat med 3 procent i Stor-Stockholm medan motsvarande siffra för Stor-Göteborg är hela 12 procent och för Stor-Malmö 11 procent.

Antalet försäljningar av småhus var cirka 4 procent högre under 2:a kvartalet 2003 än under motsvarande kvartal 2002. Det föreligger dock stora skillnader mellan länen.

Under 2:a kvartalet 2003 var medelpriset för ett småhus avsett för permanentboende i Sverige cirka 1,2 miljoner kronor. I Stor-Stockholm, som hade de högsta medelpriserna, fick man i genomsnitt betala drygt 2,5 miljoner. I Stor-Göteborg och Stor-Malmö var medelpriset drygt 1,7 miljoner kronor.

Fritidshus

Priserna på fritidshus steg enligt fastighetsprisindex med 4 procent under 2:a kvartalet 2003 jämfört med närmast föregående kvartal. På årsbasis har priserna gått upp med 2 procent. Jämfört med 1:a kvartalet 2002 kan man notera en minskning med cirka 5 procent av antalet köp av fritidshus.

Medelpriset för ett fritidshus i Sverige var under 2:a kvartalet 2003 drygt 700 000 kronor. De dyraste fritidshusen såldes i Stor-Stockholm där medelpriset var cirka 1,4 miljoner kronor. Övre Norrland hade de lägsta genomsnittliga priserna på drygt 400 000 kronor.

Hyreshus

Enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten steg priserna på försålda hyreshus i Sverige med 8 procent under 2:a kvartalet 2003 jämfört med motsvarande kvartal året innan. Jämfört med närmast föregående kvartal var prisuppgången 3 procent. Antalet hyreshusaffärer minskade med cirka 8 procent under 2:a kvartalet 2003 jämfört med samma kvartal ett år tidigare.

Tillverkningsindustrier

Priserna på tillverkningsindustrier var oförändrade mellan 2:a kvartalet 2003 och 2:a kvartalet 2002. En jämförelse med närmast föregående kvartal visar dock på en prisuppgång på 7 procent. Det såldes cirka 13 procent färre tillverkningsindustrier under det 2:a kvartalet 2003 jämfört med motsvarande kvartal året innan.

Lantbruk

Priserna på lantbruk steg med 2 procent under 2:a kvartalet 2003 jämfört med motsvarande kvartal året innan. Även jämfört med närmast föregående kvartal var prisuppgången 2 procent. Under senaste kvartalet såldes det cirka 2 procent färre lantbruksfastigheter än under motsvarande period 2002.

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1995-2: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	2003 kv 2
<u>Fastighetsprisindex (FASTPI)</u>										
Permanent småhus	184	185	198	217	237	263	284	302	311	318
Fritidshus	215	219	228	248	268	306	335	358	356	371
<u>Konsumentprisindex (KPI)</u>										
Konsumentprisindex (KPI)	227	229	230	230	231	233	238	243	248	249
<u>FASTPI deflaterat med KPI</u>										
Permanent småhus	81	81	86	94	103	113	119	124	125	128
Fritidshus	94	96	99	108	116	132	141	147	143	149

*) se Tidsseriebrott, sid 15.

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 2:a kvartalet 2002-2:a kvartalet 2003. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 2nd quarter 2002-2nd quarter 2003. Preliminary data.

Regioner Basvärdeklasser	Index (1981=100)					Förändring (i %) från föregående kvartal				
	2002			2003		2002			2003	
	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2
Permanenta småhus										
Stockholms län	426	435	435	431	437	+5	+2	0	-1	+1
därav Stor-Stockholm	433	443	442	439	444	+5	+2	0	-1	+1
Östra Mellansverige	265	279	278	280	288	+3	+5	0	+1	+3
Småland med öarna	252	260	264	264	268	+1	+3	+2	0	+1
Sydsverige	333	345	345	352	363	+4	+3	0	+2	+3
därav Stor-Malmö	399	410	415	422	442	+3	+3	+1	+2	+5
Västsverige	291	304	307	314	321	+3	+4	+1	+2	+3
därav Stor-Göteborg	343	361	365	379	384	+3	+5	+1	+4	+1
Norra Mellansverige	209	214	219	216	222	+2	+2	+3	-2	+3
Mellersta Norrland	182	190	184	191	187	+2	+5	-3	+4	-2
Övre Norrland	209	217	216	209	219	-1	+4	0	-3	+5
151- 200 tkr	234	239	239	235	250	+3	+2	0	-2	+6
201- 250 tkr	234	244	242	238	249	+1	+4	-1	-1	+4
251- 300 tkr	241	250	251	252	262	+1	+3	+1	0	+4
301- 350 tkr	250	255	260	255	260	+3	+2	+2	-2	+2
351- 400 tkr	257	267	272	268	278	+2	+4	+2	-1	+4
401- 500 tkr	277	286	288	293	301	+4	+3	+1	+2	+3
501- 600 tkr	302	313	320	323	331	+3	+4	+2	+1	+3
601- 800 tkr	324	339	338	342	348	+3	+5	0	+1	+2
801-1000 tkr	349	356	361	351	365	+9	+2	+1	-3	+4
Hela riket	298	309	310	311	318	+3	+3	0	0	+2
Fritidshus										
Hela riket	364	356	365	356	371	+8	-2	+2	-3	+4

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 2:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 2nd quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	2:a kvartalet 2003			
	Antal köp	Köpeskilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Riksområde				
Basvärdeklasser				
Hela riket				
Stockholm	2 148	2 425	798	3,06
Uppsala	428	1 457	513	2,76
Södermanland	445	1 088	440	2,44
Östergötland	591	1 084	471	2,25
Jönköping	631	821	362	2,21
Kronoberg	303	717	352	1,99
Kalmar	511	685	350	1,90
Gotland	101	921	379	2,42
Blekinge	292	764	367	2,04
Skåne	2 085	1 212	447	2,62
Halland	512	1 222	491	2,42
Västra Götaland	2 195	1 125	460	2,34
Värmland	504	654	336	1,85
Örebro	471	761	370	1,97
Västmanland	364	923	419	2,13
Dalarna	526	655	369	1,76
Gävleborg	418	604	335	1,79
Västernorrland	396	572	345	1,62
Jämtland	153	633	357	1,73
Västerbotten	363	823	427	1,86
Norrbottn	351	569	322	1,74
Stockholms län	2 148	2 425	798	3,06
därav Stor-Stockholm	1 934	2 529	825	3,10
Östra Mellansverige	2 299	1 063	444	2,31
Småland med öarna	1 546	762	357	2,08
Sydsverige	2 377	1 157	437	2,55
därav Stor-Malmö	698	1 757	578	3,06
Västsverige	2 707	1 143	466	2,36
därav Stor-Göteborg	956	1 721	630	2,75
Norra Mellansverige	1 448	639	348	1,80
Mellersta Norrland	549	589	348	1,65
Övre Norrland	714	698	376	1,80
-100 tkr	38	155	92	1,65
101-200 tkr	1 302	316	163	1,93
201-300 tkr	2 448	514	252	2,03
301-400 tkr	2 624	745	350	2,12
401-600 tkr	4 122	1 218	491	2,46
601- tkr	3 254	2 388	853	2,77
Hela riket	13 788	1 191	475	2,34

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

5. Försålda fritidshus under 2:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 2nd quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	2:a kvartalet 2003			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Riksområde				
Basvärdeklasser				
Hela riket				
Stockholms län	560	1 168	381	2,95
därav Stor-Stockholm	318	1 394	423	3,22
Östra Mellansverige	582	564	225	2,44
Småland med öarna	194	516	204	2,44
Sydsverige	339	712	246	2,77
därav Stor-Malmö	68	1 051	319	3,24
Västsverige	501	727	263	2,65
därav Stor-Göteborg	166	891	308	2,84
Norra Mellansverige	310	447	213	2,05
Mellersta Norrland	124	422	205	2,10
Övre Norrland	149	409	194	2,07
51-150 tkr	586	282	124	2,26
151-300 tkr	1 413	538	218	2,45
301- tkr	760	1 336	445	2,95
Hela riket	2 759	703	261	2,54

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

6. Försålda hyreshus under 2:a kvartalet 2003. Värden i 1000-tals kr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 2nd quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	2:a kvartalet 2003			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde**, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	539	11 653	5 816	2,03

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

7. Försålda tillverkningsindustrier under 2:a kvartalet 2003. Värdet i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 2nd quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	2:a kvartalet 2003			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde**, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	96	5 337	3 311	2,04

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

8. Försålda lantbruk under 2:a kvartalet 2003. Värdet i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 2nd quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	2:a kvartalet 2003			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	601	1 041	469	2,36

*) 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)

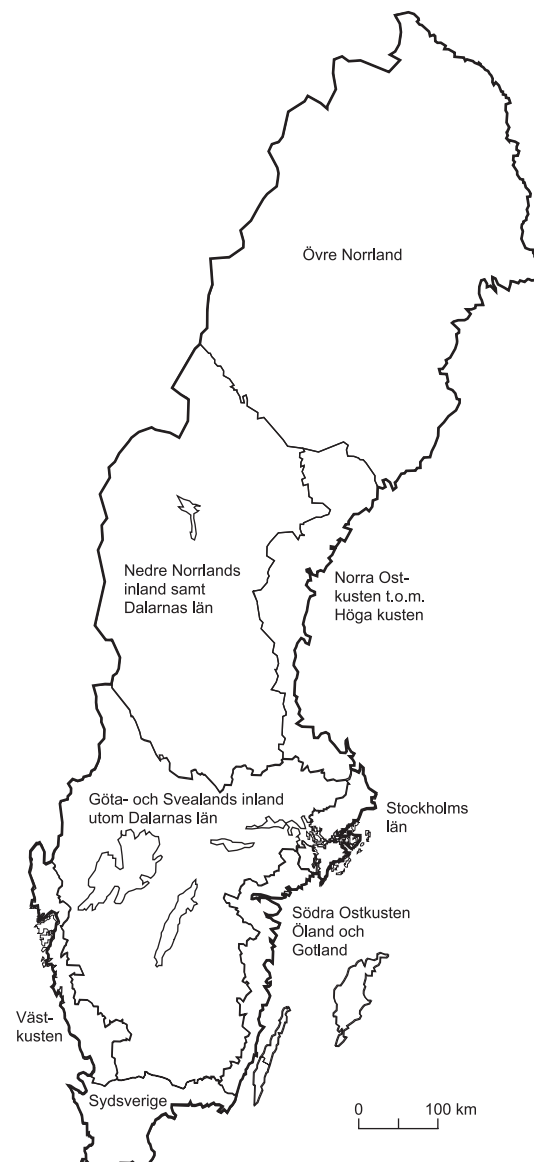
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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 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. 15.

Köpeskillingskoefficienten

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

genom att dividera köpeskillingsmedelvärdena med bas-/taxeringsmedelvärdena. Statistiken baseras i motsats till FASTPI, endast på uppgifter från in-skrivnings- och skattemyndigheter om försålda fastigheter. En närmare redogörelse för statistikens syfte, innehåll och bearbetningsmetoder återfinns i årsstatistiken, Statistiska meddelanden serie BO 41 SM 0201.

Statistikens tillförlitlighet

Täckningsfel

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

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

Mätfel

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

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

För att uttala sig om prisförändringar enligt FASTPI har som tidigare framhållits ett särskilt precisionskrav uppställts som bl.a. beror på antalet köp. Entals-siffran kan inte garanteras då man vill beskriva förändringar över längre perioder (80-procentigt konfidensintervall). Osäkerheten är ofta inte större än +/- 1 enhet.

Bra att veta

Förändringar i samband med den allmänna fastighetstaxeringen 1996

En ny småhusenhet; småhusenhet, tomtmark med byggnad där byggnadsvärdet understiger 50 000 kronor (typkod 213) infördes 1996. Dessa åsätts inte längre något byggnadsvärde och betraktas i praktiken som obebyggda. Detta berör till största delen fritidshusfastigheter och innebär att det i taxeringsregistret redovisade fritidshusbeståndet i riket minskat från 585 654 fritidshus 1995 till 380 638 st 1996, en minskning med 35 procent. Detta medför naturligtvis att den av SCB redovisade omsättningen reduceras i samma omfattning fr.o.m. 1997 års publicering. En annan konsekvens är höjda redovisade medelpriser för såväl permanenta småhus som fritidshus eftersom det är fastigheter med låga byggnadsvärden och därmed lägre priser som ändrat typkod och därför inte längre ingår i statistiken. Dessutom påverkar detta FASTPI för fritidshus, se sid 15.

Tidsseriebrott

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

Berörda områden

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

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

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

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

- 1) Index 1997 dividerat med index 1987.

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

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

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

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

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

Publicering och specialbearbetningar

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

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

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

In English

Summary

This report presents both the Real Estate Price Index (FASTPI) for one- and two-dwelling buildings and data on the Purchase Price Coefficient for one- and two-dwelling buildings, multi-dwelling buildings and commercial buildings, industrial buildings and agricultural real estates which were sold during the 2nd 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 2nd quarter of 2003 shows a positive development of prices for the entire country, that is an increase of 2 percent compared to the 1st quarter 2003. Further information on the estimation on FASTPI is available in the Statistiska meddelanden P 16 SM 8605.

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

List of tables

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 2nd quarter 2002-2nd 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 2nd quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	7
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 2nd quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	8
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 2nd quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	8
7. Manufacturers industries which were sold during the 2nd quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	9
8. Agricultural real estate which were sold during the 2nd quarter 2003. Values in 1000 Swedish kronor.	9

List of Terms

Ordlista

antal
andra

List of Terms

number of
second

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