

Fastighetsprisstatistik för 3:e kvartalet 2004

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 3rd quarter 2004

I korta drag

Småhuspriserna upp 2 procent mellan 2:a och 3:e kvartalet

Enligt SCB:s fastighetsprisindex steg priserna på småhus för permanentboende med 2 procent mellan 2:a och 3:e kvartalet 2004. På årsbasis, det vill säga mellan 3:e kvartalet i år och 3:e kvartalet i fjol, är prisuppgången 10 procent på riksnivå.

Lika stora prisuppgångar på fritidshus

Priserna på fritidshus har stigit nästan exakt lika mycket som småhus för permanentboende, 3 procent mellan de två senaste kvartalen och 10 procent på årsbasis.



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 0404. Utkom den 29 november 2004.
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	3
Tabeller	4
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 2:a kvartalet 2003-3:e kvartalet 2004. Preliminära uppgifter	4
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1994-2003.	5
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1994-2003.	5
4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) 3:e kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.	6
5. Försålda fritidshus 3:e kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.	7
6. Försålda hyreshus 3:e kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 3:e kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.	7
8. Försålda lantbruk 3:e kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.	8
Fakta om statistiken	9
Fastighetsprisindex	9
Köpeskillingskoefficienten	9
Detta omfattar statistiken	9
Population	9
Regionala indelningar	10
Definitioner och förklaringar	12
Så görs statistiken	12
Fastighetsprisindex (FASTPI)	12
Köpeskillingskoefficienten	12
Statistikens tillförlitlighet	13
Täckningsfel	13
Mätfel	13
Bra att veta	13
Tidsseriebrott	14
Berörda områden	14
Publicering och specialbearbetningar	14
In English	16
Summary	16
List of tables	16
List of Terms	16

Statistiken med kommentarer

Småhus för permanentboende

Enligt SCB:s fastighetsprisindex steg småhuspriserna i Sverige med 2 procent under 3:e kvartalet 2004 jämfört med närmast föregående kvartal. På årsbasis, det vill säga mellan 3:e kvartalet 2004 och 3:e kvartalet 2003, var prisuppgången 10 procent. Enligt den vägda köpeskillingskoefficienten (kvoten mellan köpeskilling och taxeringsvärde) steg småhuspriserna mellan de två senaste kvartalen i samtliga län, utom i Södermanland, Örebro och Västmanland. Som mest har priserna stigit i Blekinge med 9 procent följt av Dalarna och Gotland med 7 procent. Övriga län redovisar måttliga prisuppgångar på mellan 1 och 5 procent. Alla län redovisar stigande småhuspriser på årsbasis (3:e kvartalet 2004 jämfört med 3:e kvartalet 2003), som mest med drygt 20 procent i Halland och på Gotland. Medelpriset för ett småhus i Sverige var under 3:e kvartalet 2004 drygt 1,3 miljoner kronor. I Stor-Stockholm var genomsnittspriset drygt 2,7 miljoner medan snittpriset i Stor-Göteborg och Stor-Malmö var ca 2 miljoner kronor.

Fritidshus

Priserna på fritidshus i Sverige steg enligt SCB:s fastighetsprisindex med 3 procent under 3:e kvartalet 2004 jämfört med närmast föregående kvartal. På årsbasis ligger prisökningstakten på 10 procent. Snittpriset för ett fritidshus i Sverige var under 3:e kvartalet drygt 800 000 kronor.

Hyreshus

Enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten sjönk priserna på hyreshus i Sverige med 1 procent under 3:e kvartalet 2004 jämfört med närmast föregående kvartal. På ett års sikt, det vill säga jämfört med 3:e kvartalet 2003, kan dock en prisuppgång på 2 procent noteras.

Tillverkningsindustrier

Priserna på tillverkningsindustrier steg, enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten, med 13 procent under 3:e kvartalet 2004 jämfört med kvartalet innan. På årsbasis har priserna på tillverkningsindustrier stigit med 5 procent.

Lantbruk

Priserna på lantbruk steg med 3 procent under 3:e kvartalet 2004 jämfört med närmast föregående kvartal. På årsbasis steg priserna på lantbruk med 9 procent.

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1996-3:e kvartalet 2004 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI (fasta priser). 1981=100.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 kv 1	2004 kv 2	2004 kv 3
Fastighetsprisindex (FASTPI)											
Permanent småhus	185	198	217	237	263	284	302	322	336	350	358
Fritidshus	219	228	248	268	306	335	358	383	385	414	427
Konsumentprisindex (KPI)											
	229	230	230	231	233	238	243	248	248	249	249
FASTPI deflaterat med KPI											
Permanent småhus	81	86	94	103	113	119	124	130	135	140	144
Fritidshus	96	99*	108	116	132	141	147	154	155	166	172

*) se Tidsseriebrott, sid

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 2:a kvartalet 2003-3:e kvartalet 2004. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 2nd quarter 2003-3rd quarter 2004. Preliminary data.

Regioner	Index (1981=100)					
	2003			2004		
	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3
Permanenta småhus						
Stockholms län	437	435	439	448	467	473
därav Stor-Stockholm	443	442	445	454	475	480
Östra Mellansverige	288	294	304	306	316	318
Småland med öarna	268	283	282	284	294	303
Sydsverige	361	376	378	389	403	420
därav Stor-Malmö	442	447	465	480	495	517
Västsverige	323	333	334	345	368	376
därav Stor-Göteborg	387	402	404	419	444	456
Norra Mellansverige	221	228	230	234	238	249
Mellersta Norrland	187	197	200	199	203	210
Övre Norrland	220	221	220	225	233	241
Hela riket	319	326	329	336	350	358
Fritidshus						
Hela riket	373	389	394	385	414	427

Längre tidsserier för fastighetsprisindex återfinns i Statistikdatabasen på SCB:s hemsida (www.scb.se).

2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1994-2003.

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1994-2003.

Regioner	År (1981=100)									
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Stockholms län	201	204	205	230	265	303	365	402	426	436
därav Stor-Stockholm	202	206	207	233	269	308	374	411	434	443
Östra Mellansverige	172	171	173	182	197	212	231	248	271	292
Småland med öarna	175	176	178	185	202	214	227	242	257	275
Sydsverige	194	196	200	214	235	262	290	314	337	368
därav Stor-Malmö	208	210	213	230	261	302	346	374	403	445
Västsverige	186	187	188	202	219	238	259	278	296	327
därav Stor-Göteborg	199	200	201	220	249	274	305	328	351	394
Norra Mellansverige	168	167	168	171	179	186	193	203	213	225
Mellersta Norrland	158	152	153	156	161	168	173	178	185	194
Övre Norrland	169	166	165	170	179	188	195	205	214	219
Hela riket	183	184	185	198	217	237	263	284	302	322

Längre tidsserier för fastighetsprisindex återfinns i Statistikdatabasen på SCB:s hemsida (www.scb.se).

3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1994-2003.

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1994-2003.

Regioner	År (1981=100)									
	1994	1995	1996	1997**	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Stockholms län	241	239	240	268	303	336	414	472	496	505
Södra ostkusten, Öland och Gotland	210	210	223	236	239	257	277	305	334	371
Västkusten	239	243	252	283	318	342	381	413	443	499
Sydsverige	229	227	234	265	284	322	362	385	422	452
Göta och Svealands in- land utom Dalarnas län	199	197	202	185	196	207	224	238	260	281
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	197	206	208	212	224	238	267	279	294	313
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	156	156	155	151	161	164	175	186	192	222
Övre Norrland	210	211	225	215	225	230	246	272	279	287
Hela riket	215	215	219	228	248	268	306	335	358	383

**) se avsnittet "Tidsseriebrott", sid 14.

Längre tidsserier för fastighetsprisindex återfinns i Statistikdatabasen på SCB:s hemsida (www.scb.se).

4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) 3:e kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 3rd quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2004			
	Antal köp	Köpeskilling, Taxerings- medelv.	K/T*, ovägt värde, medelv.	medelv.
Riksområde				
Hela riket				
Stockholm	2 307	2 590	1 618	1,67
Uppsala	497	1 535	869	1,84
Södermanland	456	1 146	639	1,80
Östergötland	660	1 130	628	1,79
Jönköping	612	934	549	1,69
Kronoberg	340	827	476	1,72
Kalmar	555	747	436	1,70
Gotland	113	1 137	577	2,03
Blekinge	337	910	522	1,74
Skåne	2 290	1 445	757	1,95
Halland	490	1 464	765	1,91
Västra Götaland	2 398	1 345	733	1,83
Värmland	538	691	384	1,77
Örebro	518	813	489	1,67
Västmanland	387	982	556	1,77
Dalarna	541	711	424	1,65
Gävleborg	495	709	424	1,68
Västernorrland	495	673	406	1,65
Jämtland	185	770	458	1,64
Västerbotten	447	855	535	1,56
Norrbottn	418	616	375	1,67
Stockholms län	2 307	2 590	1 618	1,67
därav Stor-Stockholm	2 031	2 723	1 716	1,64
Östra Mellansverige	2 518	1 125	638	1,77
Småland med öarna	1 620	862	497	1,72
Sydsverige	2 627	1 377	727	1,93
därav Stor-Malmö	784	2 064	1 077	1,98
Västsverige	2 888	1 365	739	1,84
därav Stor-Göteborg	1 061	2 083	1 106	1,93
Norra Mellansverige	1 574	704	411	1,70
Mellersta Norrland	680	699	420	1,65
Övre Norrland	865	740	458	1,61
Hela riket	15 079	1 325	764	1,77

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

5. Försålda fritidshus 3:e kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 3rd quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2004			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Riksområde Hela riket				
Stockholms län	619	1 299	687	1,92
därav Stor-Stockholm	328	1 655	894	1,88
Östra Mellansverige	552	640	320	1,96
Småland med öarna	275	660	307	2,23
Sydsverige	340	844	376	2,22
därav Stor-Malmö	51	1 448	647	2,21
Västsverige	536	861	408	2,13
därav Stor-Göteborg	154	1 075	541	1,93
Norra Mellansverige	344	541	244	2,20
Mellersta Norrland	155	465	227	2,04
Övre Norrland	161	467	253	1,89
Hela riket	2 982	812	400	2,07

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

6. Försålda hyreshus 3:e kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 3rd quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2004			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde**, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	524	10 999	6 210	2,09

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

7. Försålda tillverkningsindustrier 3:e kvartalet 2004. Värden i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 3rd quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2004			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	91	6 448	3 945	2,13

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

8. Försålda lantbruk 3:e kvartalet 2004. Värdet i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 3rd quarter 2004.
Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2004			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	735	1 203	456	2,68

*) 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 hyreshus och lantbruk ger en nivåskattning av priset i förhållande till basvärdet och för permanenta småhus, fritidshus, industrifastigheter i förhållande till taxeringsvärdet. Köpeskillingskoefficienten är kvoten mellan köpeskilling (pris) och bas-/taxeringsvärde. Resultatet av denna skattning beror i stor utsträckning på sammansättningen av de fastigheter som försålts under det aktuella kvartalet.

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

Detta omfattar statistiken

Population

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

Regionala indelningar

Permanenta småhus och fritidshus (ej FASTPI)

Stockholms län

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

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

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

Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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

Västsverige (Hallands och Västra Götalands län)

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

Norra Mellansverige (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län)

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)

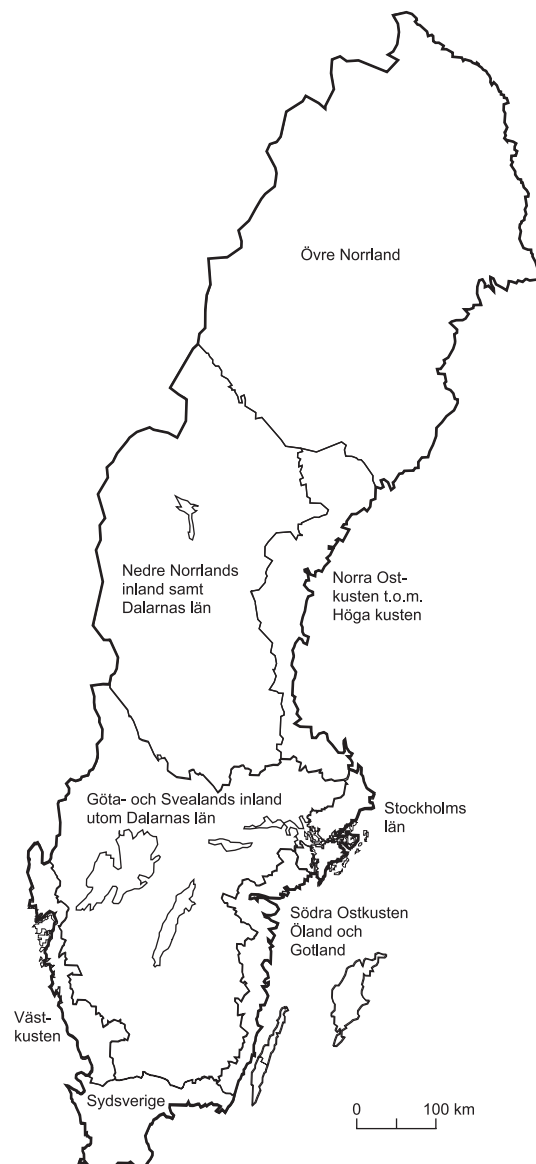
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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. Fastighet bebyggd med småhus avsett som fritidsbostad för högst två familjer.

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

Köpeskillingskoefficient (K/T). Köpeskillingskoefficienten utgörs av kvoten mellan köpeskilling och taxerings-/basvärde och är i tabellerna redovisade som ett **ovägt** medeltal d.v.s. som ett medelvärde av varje enskilt köps köpeskillingskoefficient, enligt följande formel:

$$K / T = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{K_i}{T_i}$$

K_i = köpeskilling för fastighet i

T_i = bas-/taxeringsvärde för fastighet i

N = antal köpta fastigheter

Köpeskillingskoefficienten kan också beräknas som ett **vägt medeltal** genom att ta kvoten mellan redovisade medelvärden av köpeskilling och taxerings-/basvärde.

Lantbruksenhet. Fastighet som används för jord- eller skogsbruk.

Permanentbostad. Bostad avsedd för permanentboende året om.

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

Tillverkningsindustri. Fastighet bebyggd 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 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 asterisk i tabell 3 och i tablån på sid 3.

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 och lantbruk, serie BO 41 (tidigare P 18). Dessutom redovisas uppgifterna i SCB:s statistikdatabas.

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 3rd quarter 2004.

FASTPI estimates development of prices and values of the existing stock of one- and two-dwelling buildings. The FASTPI, takes into consideration that the houses sold may not be a random sample of the housing stock and that the mix or composition of houses may vary from one quarter/year to the next. FASTPI for the 3rd quarter of 2004 shows a positive development of prices for the entire country, that is an increase of 2 percent compared to the 2nd quarter 2004. 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/T), which consists of the ratio between the purchasing price and the assessed value. The ratio K/T 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 2003-3rd quarter 2004. Preliminary data.	4
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1994-2003.	5
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1994-2003.	5
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 3rd quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	6
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 3rd quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	7
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 3rd quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 3rd quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	7
8. Agricultural real estate which were sold during the 3rd quarter 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	8

List of Terms

Ordlista

antal
andra

List of Terms

number of
second

basvärde	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
tillverkningsindustri	manufacturers industry
tredje	third
uppgifter	data