

## **Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2004**

### **Preliminära uppgifter**

Prices of real estate 4th quarter 2004

---

### I korta drag

#### **Småhuspriserna upp med 9 procent på ett år**

Enligt SCB:s fastighetsprisindex steg småhuspriserna (villor, rad- och kedjehus) i Sverige med 9 procent under fjärde kvartalet 2004 jämfört med motsvarande kvartal året innan. Jämfört med närmast föregående kvartal var prisökningen 1 procent på riksnivå.

Under hela 2004 såldes det enligt preliminära uppgifter knappt 56 000 småhus för permanentboende, vilket är ca 3 procent fler än året innan.

#### **Priserna på fritidshus ökade med 8 procent**

Fritidshuspriserna steg med 8 procent under fjärde kvartalet 2004 jämfört med motsvarande kvartal 2003.

Antalet fritidshus som såldes under 2004 var drygt 9 500, vilket är ca 4 procent fler än under 2003.



**Statistiska centralbyrån**  
Statistics Sweden

Martin Verhage, SCB, tfn 08-506 947 78, [martin.verhage@scb.se](mailto:martin.verhage@scb.se)  
eller Jonas Edblom, SCB, tfn 08-506 941 97, [jonas.edblom@scb.se](mailto:jonas.edblom@scb.se)

Statistiken har producerats av SCB, som ansvarar för officiell statistik inom området.

ISSN 0085-6991 Serie Bostäder och byggande – BO40 SM 0501. Utkom den 2 mars 2005.  
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.  
Utgivare av Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

## Innehåll

<b>Statistiken med kommentarer</b>	<b>4</b>
Småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus)	4
Fritidshus	4
Hyreshus	4
Tillverkningsindustrier	4
Lantbruk	4
<b>Tabeller</b>	<b>5</b>
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter	5
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1995-2004.	6
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1995-2004.	6
4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 4:e kvartalet samt hela året 2004. Värden i 1000-tals kr.	7
5. Försålda fritidshus under 4:e kvartalet samt hela året 2004. Värden i 1000-tals kr.	8
6. Försålda hyreshus under 4:e kvartalet samt hela året 2004. Värden i 1000-tals kr.	8
7. Försålda tillverkningsindustrier under 4:e kvartalet samt hela året 2004. Värden i 1000-tals kr.	9
8. Försålda lantbruk under 4:e kvartalet samt hela året 2004. Värden i 1000-tals kr.	9
<b>Fakta om statistiken</b>	<b>10</b>
Fastighetsprisindex	10
Köpeskillingskoefficienten	10
<b>Detta omfattar statistiken</b>	<b>10</b>
Population	10
Regionala indelningar	11
Definitioner och förklaringar	13
<b>Så görs statistiken</b>	<b>13</b>
Fastighetsprisindex (FASTPI)	13
Köpeskillingskoefficienten	13
<b>Statistikens tillförlitlighet</b>	<b>14</b>
Täckningsfel	14
Mätfel	14
<b>Bra att veta</b>	<b>14</b>
Tidsseriebrott	15
Berörda områden	15
Publicering och specialbearbetningar	15
<b>In English</b>	<b>17</b>
<b>Summary</b>	<b>17</b>
<b>List of Tables</b>	<b>17</b>

**List of Terms**

## Statistiken med kommentarer

### Småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus)

Småhuspriserna i landet steg med 1 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2004. Största prisuppgången återfinns på Gotland med 8 procent följt av Södermanlands och Västmanlands län med 4 procent. Övriga län har haft små eller oförändrade småhuspriser medan fem län (Uppsala, Kalmar, Blekinge, Jämtland och Västerbotten) redovisar sjunkande priser mellan de senaste två kvartalen. Om man jämför småhuspriserna på ett års sikt, d.v.s. fjärde kvartalet 2004 med motsvarande kvartal 2003, ligger prisökningstakten på i genomsnitt 9 procent för hela landet. På årsbasis har priserna gått upp i samtliga 21 län. Under fjärde kvartalet 2004 var medelpriset för ett småhus i Sverige knappt 1,4 miljoner kronor. Under hela 2004 såldes det enligt preliminära siffror ca 3 procent fler småhus i landet än under 2003.

### Fritidshus

Priserna på fritidshus steg med 1 procent under fjärde kvartalet 2004 jämfört med kvartalet innan. På årsbasis, d.v.s. jämfört med fjärde kvartalet 2003, har priserna gått upp med 8 procent. Genomsnittspriset för ett fritidshus i Sverige låg under fjärde kvartalet 2004 på 906 000 kronor. Antalet sålda fritidshus under 2004 var drygt 9 500, vilket är en omsättningsökning på ca 4 procent jämfört med 2003.

### Hyreshus

Enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten steg priserna på hyreshus med 7 procent under fjärde kvartalet 2004 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2003 har priserna stigit med 14 procent.

### Tillverkningsindustrier

Priserna på industrifastigheter inrättade för tillverkningsindustri sjönk enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten med 3 procent under fjärde kvartalet 2004 jämfört med kvartalet innan. På årsbasis, d.v.s. mellan fjärde kvartalet 2003 och fjärde kvartalet 2004 har dock priserna stigit med 6 procent.

### Lantbruk

Den ovägda köpeskillingskoefficienten visar att priserna på lantbruksfastigheter steg med 2 procent under fjärde kvartalet 2004 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med motsvarande kvartal 2003 ligger prisökningstakten för lantbruksfastigheter på 8 procent.

**Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1997-4:e kvartalet 2004 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.**

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 kv 1	2004 kv 2	2004 kv 3	2004 kv 4
<b>Fastighetsprisindex (FASTPI)</b>											
Permanent småhus	198	217	237	263	284	302	322	336	350	358	362
Fritidshus	228*	248	268	306	335	358	383	384	414	426	432
<b>Konsumentprisindex (KPI)</b>											
	230	230	231	233	238	243	248	248	249	249	250
<b>FASTPI deflaterat med KPI</b>											
Permanent småhus	86	94	103	113	119	124	130	135	140	144	145
Fritidshus	99*	108	116	132	141	147	154	155	166	171	173

\*) se Tidsseriebrott, sid 15.

## Tabeller

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

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4th quarter 2003-4th quarter 2004. Preliminary data.

Regioner Basvärdeklasser	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2003		2004			2003		2004		
	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	101	102	104	101	101	439	448	467	473	477
därav Stor-Stockholm	101	101	105	101	101	445	454	475	480	485
Östra Mellansverige	103	102	103	101	102	304	306	316	318	323
Småland med öarna	100	100	103	103	101	282	285	295	303	305
Sydsverige	101	102	103	104	100	378	389	403	420	422
därav Stor-Malmö	104	103	103	104	100	465	480	494	516	514
Västsverige	100	102	107	102	101	334	345	368	376	381
därav Stor-Göteborg	101	103	106	103	100	404	419	443	456	457
Norra Mellansverige	101	101	101	105	101	230	235	237	249	251
Mellersta Norrland	102	100	102	103	102	200	199	203	209	213
Övre Norrland	100	101	104	103	100	220	226	235	241	241
Hela riket	101	102	104	102	101	329	336	350	358	362
<b>Fritidshus</b>										
Hela riket	101	96	108	103	101	394	384	414	426	432

I tabellen ovan anges två indexserier. Den vänstra delen i tabellen (föregående kvartal = 100) används vid jämförelse av prisutvecklingen mellan närliggande kvartal (förändring kvartal för kvartal). Den högra delen (1981 = 100) används vid långtidsjämförelser med tidigare årsindex. Dessa indextal är bara jämförbara inom ett och samma år eftersom indextalet för det första kvartalet visar förändringen från hela det föregående året och **inte** förändringen från fjärde kvartalet året innan.

Den procentuella prisförändringen under de fyra kvartalen 2004 kan beräknas med ovanstående kvartalsciffror enligt exemplet nedan. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringen mellan år.

#### Exempel

Förändringen i procent från fjärde kvartalet 2003 till fjärde kvartalet 2004 för permanenta småhus blir  $(102/100 * 104/100 * 102/100 * 101/100 - 1) * 100 = 9$  procent.

Entalssiffran i kvartalsförändringen är osäker för de flesta redovisningsgrupperna. Osäkerheten är oftast inte större än  $\pm 1$  enhet.

## 2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1995-2004.

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1995-2004.

Regioner	År (1981=100)									
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004*
Basvärdeklasser										
Stockholms län	204	205	230	265	303	365	402	426	436	468
därav Stor-Stockholm	206	207	233	269	308	374	411	434	443	475
Östra Mellansverige	171	173	182	197	212	231	248	271	292	317
Småland med öarna	176	178	185	202	214	227	242	257	275	298
Sydsverige	196	200	214	235	262	290	314	337	368	410
därav Stor-Malmö	210	213	230	261	302	346	374	403	445	503
Västsverige	187	188	202	219	238	259	278	296	327	369
därav Stor-Göteborg	200	201	220	249	274	305	328	351	394	446
Norra Mellansverige	167	168	171	179	186	193	203	213	225	244
Mellersta Norrland	152	153	156	161	168	173	178	185	194	206
Övre Norrland	166	165	170	179	188	195	205	214	219	236
Hela riket	184	185	198	217	237	263	284	302	322	353

\*) FASTPI 2004 är preliminärt.

## 3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1995-2004.

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1995-2004.

Regioner	År (1981=100)									
	1995	1996	1997**	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004*
Basvärdeklasser										
Stockholms län	239	240	268	303	336	414	472	496	505	546
Södra ostkusten, Öland och Gotland	210	223	236	239	257	277	305	334	371	405
Västkusten	243	252	283	318	342	381	413	443	499	565
Sydsverige	227	234	265	284	322	362	385	422	452	533
Göta och Svealands in- land utom Dalarnas län	197	202	185	196	207	224	238	260	281	304
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	206	208	212	224	238	267	279	294	313	356
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	156	155	151	161	164	175	186	192	222	241
Övre Norrland	211	225	215	225	230	246	272	279	287	314
Hela riket	215	219	228	248	268	306	335	358	383	423

\*) FASTPI 2004 är preliminärt.

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

#### 4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) under 4:e kvartalet samt hela året 2004. 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 2004. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	4:e kvartalet 2004				Hela året 2004				
	Riksområde	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, me- delv.	K/T*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket									
Stockholm		2 497	2 571	1 588	1,68	9 121	2 576	1 630	1,64
Uppsala		519	1 572	907	1,80	1 823	1 570	913	1,79
Södermanland		448	1 213	652	1,87	1 698	1 183	650	1,81
Östergötland		652	1 196	662	1,80	2 285	1 155	650	1,76
Jönköping		616	945	549	1,72	2 273	936	553	1,68
Kronoberg		326	883	503	1,77	1 286	836	493	1,69
Kalmar		496	798	474	1,68	1 857	744	444	1,67
Gotland		75	1 405	662	2,13	351	1 227	638	1,95
Blekinge		302	885	522	1,70	1 274	860	517	1,66
Skåne		2 229	1 459	760	1,98	8 440	1 417	759	1,92
Halland		509	1 522	798	1,95	1 955	1 466	795	1,87
Västra Götaland		2 326	1 424	765	1,87	8 866	1 346	745	1,81
Värmland		490	711	396	1,77	1 978	681	391	1,71
Örebro		511	841	493	1,69	1 799	827	499	1,65
Västmanland		389	1 001	547	1,81	1 547	1 032	579	1,77
Dalarna		534	720	429	1,66	2 044	700	428	1,62
Gävleborg		441	692	412	1,66	1 837	677	415	1,63
Västernorrland		440	645	379	1,68	1 728	630	384	1,62
Jämtland		194	701	422	1,62	715	714	434	1,61
Västerbotten		329	824	525	1,55	1 474	842	538	1,55
Norrbottn		369	658	389	1,69	1 416	615	378	1,64
Stockholms län		2 497	2 571	1 588	1,68	9 121	2 576	1 630	1,64
därav Stor-Stockholm		2 217	2 679	1 669	1,66	8 168	2 688	1 715	1,62
Östra Mellansverige		2 519	1 175	659	1,79	9 152	1 158	661	1,76
Småland med öarna		1 513	906	520	1,74	5 767	870	510	1,70
Sydsverige		2 531	1 391	731	1,95	9 714	1 344	727	1,89
därav Stor-Malmö		797	2 092	1 102	1,97	2 908	2 035	1 094	1,93
Västsverige		2 835	1 442	771	1,88	10 821	1 368	754	1,82
därav Stor-Göteborg		1 144	2 112	1 122	1,93	4 137	2 042	1 109	1,89
Norra Mellansverige		1 465	708	413	1,70	5 859	687	411	1,65
Mellersta Norrland		634	662	392	1,66	2 443	654	399	1,62
Övre Norrland		698	736	453	1,62	2 890	731	459	1,59
Hela riket		14 692	1 384	791	1,79	55 767	1 339	785	1,74

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

**5. Försålda fritidshus under 4:e kvartalet samt hela året 2004. Värdet i 1000-tals kr.**

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2004. Values in 1000 Swedish kronor.

Riksområde	4:e kvartalet 2004				Hela året 2004			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, me- delv.	K/T*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket								
Stockholms län	460	1 357	731	1,90	1 945	1 343	718	1,89
därav Stor-Stockholm	271	1 637	897	1,88	1 082	1 670	906	1,87
Östra Mellansverige	363	750	371	2,02	1 803	669	340	1,96
Småland med öarna	170	657	304	2,15	791	631	299	2,15
Sydsverige	268	1 008	431	2,37	1 210	889	406	2,21
därav Stor-Malmö	37	1 966	846	2,40	178	1 581	727	2,19
Västsverige	346	959	441	2,14	1 713	898	432	2,09
därav Stor-Göteborg	116	1 161	564	2,01	518	1 136	576	1,94
Norra Mellansverige	260	629	291	2,14	1 118	540	264	2,04
Mellersta Norrland	125	593	279	2,07	540	493	247	1,97
Övre Norrland	106	493	258	1,87	462	473	257	1,86
Hela riket	2 098	906	443	2,08	9 582	837	420	2,02

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

**6. Försålda hyreshus under 4:e kvartalet samt hela året 2004. Värdet i 1000-tals kr.**

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2004. Values in 1000 Swedish kronor.

Riksområde	4:e kvartalet 2004				Hela året 2004			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket								
Hela riket	512	11 517	5 087	2,26	2 523	11 548	6 207	2,13

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



### 7. Försålda tillverkningsindustrier under 4:e kvartalet samt hela året 2004. Värden i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2004. Values in 1000 Swedish kronor.

	4:e kvartalet 2004				Hela året 2004			
	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	119	4 051	2 200	2,05	517	5 228	2 933	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 2004. Värden i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2004. Values in 1000 Swedish kronor.

	4:e kvartalet 2004				Hela året 2004			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, K/B*, medelv.	ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, K/B*, medelv.	ovägt medelv.
Hela riket	757	1 191	458	2,70	2 970	1 177	464	2,61

\*) 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)

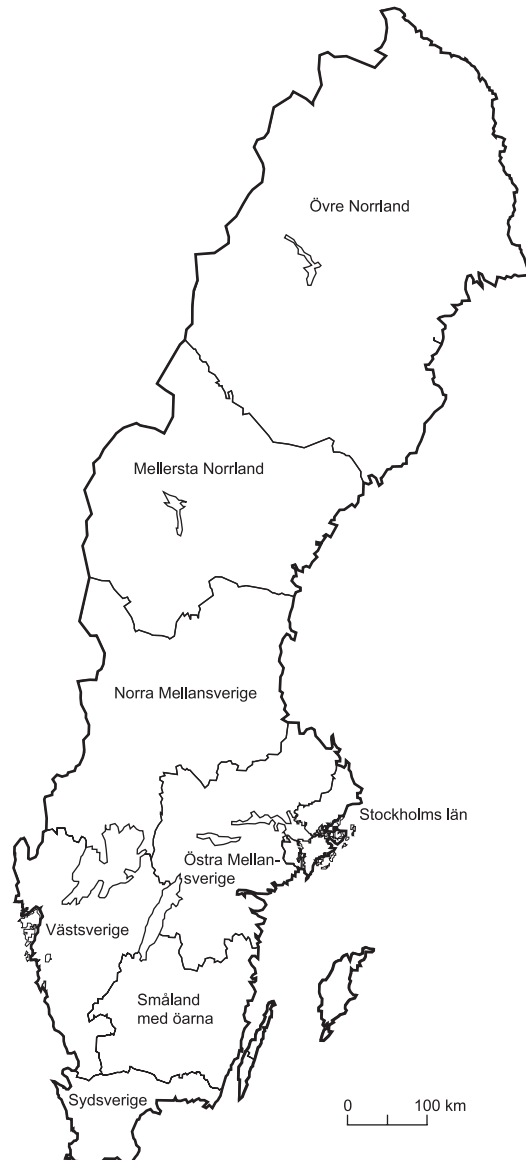
Därav **Stor-Malmö** (Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun)

**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)

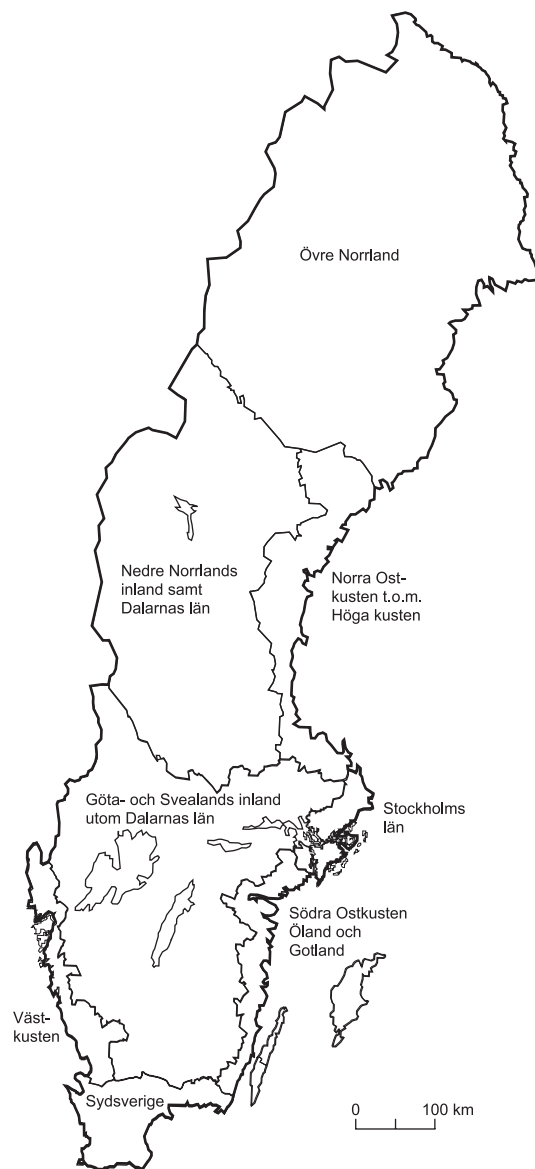
**Sydsverige** (Blekinge och Skåne län)

**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/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.** 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 0401.

## 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 tabblån 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, och lanthuset, 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 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 4<sup>th</sup> quarter of 2004 shows a positive development of prices for the entire country, that is an increase of 1 percent compared to the 3<sup>rd</sup> quarter 2004. 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/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 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 2003-4th quarter 2004. Preliminary data.	5
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1995-2004.	6
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1995-2004.	6
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4th quarter and the whole year 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	7
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	8
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	8
7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	9
8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2004. 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