

Fastighetsprisstatistik för 1:a kvartalet 2005

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 1st quarter 2005

I korta drag

Oförändrade småhuspriser mellan de två senaste kvartalen

Småhuspriserna i landet har varit oförändrade under första kvartalet 2005 jämfört med fjärde kvartalet i fjol. Jämfört med första kvartalet 2004, alltså på ett års sikt, är prisökningstakten 8 procent på riksnivå.

Även priserna på fritidshus, hyreshus och lantbruksfastigheter har i stort sett varit oförändrade mellan de två senaste kvartalen medan priserna på tillverkningsindustrier stigit med 4 procent. På årsbasis har dock priserna för alla dessa fastighetstyper stigit med mellan 10 och 12 procent.



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

Martin Verhage, SCB, tfn 08-506 947 78, martin.verhage@scb.se
eller Jonas Edblom, SCB, tfn 08-506 941 97, 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 0502. Utkom den 1 juni 2005.
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 1:a kvartalet 2004-1:a kvartalet 2005. Preliminära uppgifter	4
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1995-2004.	5
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1995-2004.	5
4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) 1:a kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr.	6
5. Försålda fritidshus 1:a kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr.	7
6. Försålda hyreshus 1:a kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 1:a kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr.	7
8. Försålda lantbruk 1:a kvartalet 2005. 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

Småhuspriserna i Sverige har legat stilla under första kvartalet 2005 jämfört med fjärde kvartalet 2004. Åtta av landets 21 län har dock haft prisuppgångar mellan de två senaste kvartalen, som mest med 5 procent i Östergötlands län följt av Jämtland med 4 procent och Jönköping och Gävleborg med 3 procent. Fem län (Uppsala, Blekinge, Värmland, Dalarna och Norrbotten) rapporterar prisnedgångar på mellan 1 och 4 procent. På Gotland däremot har priserna sjunkit med hela 12 procent mellan de senaste kvartalen. Gotland är dock ett litet län med relativt få försäljningar varför denna siffra bör tolkas med stor försiktighet. På årsbasis, det vill säga mellan första kvartalet 2005 och första kvartalet 2004, har småhuspriserna gått upp med 8 procent i landet. Alla län redovisar stigande småhuspriser, som mest med 13 procent i Östergötlands, Kronobergs och Hallands län. Medelpriset för ett småhus i Sverige var under första kvartalet 2005 drygt 1,4 miljoner kronor.

Fritidshus

Priserna på fritidshus sjönk marginellt under första kvartalet 2005 jämfört med närmast föregående kvartal. Sett på årsbasis har dock priserna gått upp med 11 procent. Medelpriset för ett fritidshus i Sverige var under första kvartalet i år 881 000 kronor. I alla de tre storstadsområdena (Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö) ligger medelpriset för ett fritidshus nu över en miljon kronor.

Hyreshus

Även priserna på hyreshusfastigheter har varit oförändrade mellan de senaste två kvartalen. Jämfört med första kvartalet i fjol är prisuppgången 10 procent.

Tillverkningsindustrier

Priserna på tillverkningsindustrier steg med 4 procent under första kvartalet 2005 jämfört med fjärde kvartalet i fjol. På årsbasis är prisuppgången 12 procent.

Lantbruk

Priserna på lantbruk låg i princip stilla mellan de senaste kvartalen. På årsbasis, det vill säga jämfört med första kvartalet 2004, steg dock priserna på lantbruk med 10 procent på riksnivå.

Alla prisförändringar som redovisas i texten ovan är beräknade på den ovägd köpeskillingskoefficienten. Historisk kvartalsstatistik finns tillgänglig i Statistikdatabasen på SCB:s hemsida (www.scb.se).

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1996-1:a kvartalet 2005 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 kv 1
Fastighetsprisindex (FASTPI)										
Permanent småhus	185	198	217	237	263	284	302	322	353	364
Fritidshus	219	228	248	268	306	335	358	383	424	409
Konsumentprisindex (KPI)										
	229	230	230	231	233	238	243	248	249	249
FASTPI deflaterat med KPI										
Permanent småhus	81	86	94	103	113	119	124	130	142	146
Fritidshus	96	99*	108	116	132	141	147	154	170	164

*) se Tidsseriebrott, sid 14.

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 1:a kvartalet 2004-1:a kvartalet 2005.

Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 1st quarter 2004-1st quarter 2005. Preliminary data.

Regioner	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2004				2005	2004				2005
	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1
Permanenta småhus										
Stockholms län	102	104	101	101	101	448	467	473	477	481
därav Stor-Stockholm	101	105	101	101	101	454	475	480	484	489
Östra Mellansverige	102	103	101	101	101	306	316	318	323	328
Småland med öarna	100	103	103	101	100	285	295	303	305	305
Sydsverige	102	103	104	100	101	389	403	420	422	427
därav Stor-Malmö	103	103	105	100	103	480	494	516	514	531
Västsverige	102	107	102	102	101	345	368	376	382	384
därav Stor-Göteborg	103	106	103	100	102	419	443	456	457	466
Norra Mellansverige	101	101	105	100	99	235	237	249	251	248
Mellersta Norrland	101	101	103	101	101	200	203	209	211	213
Övre Norrland	102	104	103	100	100	226	235	241	241	241
Hela riket	102	104	102	101	101	336	350	358	362	364
Fritidshus										
Hela riket	95	108	103	101	95	384	414	427	431	409

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

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 senaste fyra kvartalen kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror enligt exemplet nedan. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringen mellan år.

Exempel

Förändringen i procent från första kvartalet 2004 till första kvartalet 2005 för permanenta småhus blir $(104/100 * 102/100 * 101/100 * 101/100 - 1) * 100 = 8$ procent.

Entalssiffran i kvartalsförändringen är osäker för de flesta redovisningsgrupperna. Osäkerheten är oftast inte större än ± 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
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

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

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	406
Västkusten	243	252	283	318	342	381	413	443	499	564
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	308
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	315
Hela riket	215	219	228	248	268	306	335	358	383	424

**) 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) 1:a kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 1st quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2005			
	Antal köp	Köpeskilling, medelv.	Taxeringsvärde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Riksområde				
Hela riket				
Stockholm	1 725	2 669	1 640	1,67
Uppsala	325	1 600	941	1,76
Södermanland	332	1 243	653	1,89
Östergötland	412	1 275	671	1,88
Jönköping	432	994	566	1,76
Kronoberg	284	873	484	1,80
Kalmar	357	818	488	1,71
Gotland	83	1 203	660	1,88
Blekinge	216	886	522	1,69
Skåne	1 558	1 492	768	1,99
Halland	421	1 615	832	1,94
Västra Götaland	1 733	1 435	767	1,87
Värmland	361	698	406	1,71
Örebro	322	848	498	1,69
Västmanland	263	1 055	583	1,80
Dalarna	403	746	451	1,62
Gävleborg	297	764	441	1,71
Västernorrland	264	678	393	1,67
Jämtland	99	661	401	1,68
Västerbotten	263	919	568	1,57
Norrbottn	194	667	396	1,62
Stockholms län	1 725	2 669	1 640	1,67
därav Stor-Stockholm	1 725	2 669	1 640	1,67
Östra Mellansverige	1 654	1 214	673	1,81
Småland med öarna	1 156	925	528	1,76
Sydsverige	1 774	1 418	738	1,95
därav Stor-Malmö	692	1 941	986	2,04
Västsverige	2 154	1 471	780	1,88
därav Stor-Göteborg	953	2 075	1 073	1,98
Norra Mellansverige	1 061	735	433	1,68
Mellersta Norrland	363	674	395	1,68
Övre Norrland	457	812	495	1,59
Hela riket	10 344	1 427	809	1,79

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

5. Försålda fritidshus 1:a kvartalet 2005. Värdet i 1000-tals kr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 1st quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2005			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, me- delv.	K/T*, ovägt medelv.
Riksområde				
Hela riket				
Stockholms län	162	1 560	776	2,00
därav Stor-Stockholm	162	1 560	776	2,00
Östra Mellansverige	184	739	357	2,01
Småland med öarna	91	637	307	2,03
Sydsverige	156	910	402	2,33
därav Stor-Malmö	37	1 064	498	2,18
Västsverige	160	940	468	2,08
därav Stor-Göteborg	55	1 130	587	1,92
Norra Mellansverige	124	604	290	2,03
Mellersta Norrland	72	530	252	2,07
Övre Norrland	40	467	265	1,80
Hela riket	989	881	426	2,07

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

6. Försålda hyreshus 1:a kvartalet 2005. Värdet i 1000-tals kr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 1st quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2005			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde**, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	377	10 406	5 799	2,26

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

7. Försålda tillverkningsindustrier 1:a kvartalet 2005. Värdet i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 1st quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2004			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, me- delv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	145	4 423	2 311	2,09

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

8. Försålda lantbruk 1:a kvartalet 2005. Värdet i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 1st quarter 2005.
Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2004			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	521	1 333	506	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. Fr.o.m. 2005-01-01 utökat till att omfatta hela länet)

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. Fr.o.m. 2005-01-01 även kommunerna Eslöv, Hör och Skurup)

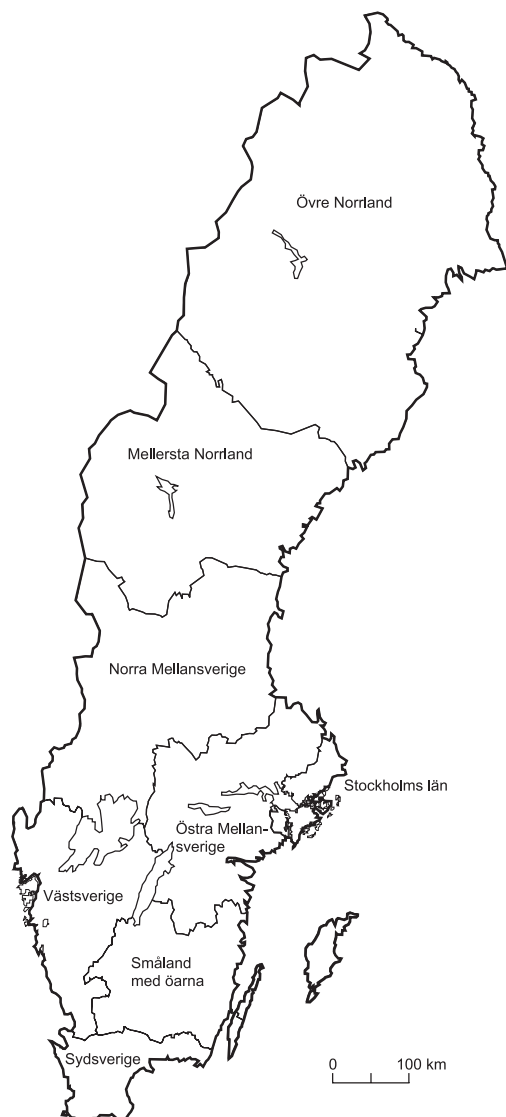
Västsverige (Hallands och Västra Götalands län)

Därav **Stor-Göteborg** (Ale, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommun. Fr.o.m. 2005-01-01 även kommunerna Alingsås och Lilla Edet)

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)

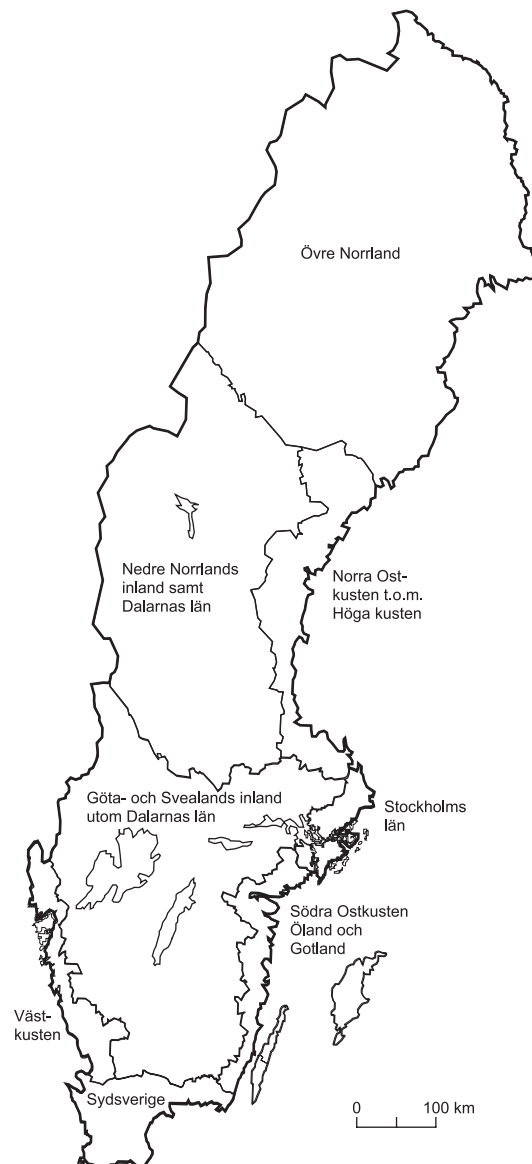
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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/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 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, lanthuset 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 2005.

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. 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. The Purchase Price Coefficient for the 1st quarter of 2005 shows no changes of prices for the entire country compared to the 4th quarter 2004. 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 2004-1st quarter 2005. Preliminary data.	4
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1995-2004.	5
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1995-2004.	5
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 1st quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.	6
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 1st quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.	7
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 1st quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 1st quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.	7
8. Agricultural real estate which were sold during the 1st quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.	8

List of Terms

Ordlista

antal
andra
basvärde

List of Terms

number of
second
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