

Fastighetsprisstatistik för 2:a kvartalet 2005

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 2nd quarter 2005

I korta drag

Stigande småhuspriser 2:a kvartalet 2005

Småhuspriserna i landet steg med 4 procent under andra kvartalet i år jämfört med föregående kvartal. På ett års sikt, alltså jämfört med andra kvartalet 2004, är prisökningstakten 8 procent på riksnivå.

Priserna på lantbruksfastigheter och fritidshus steg med 6 respektive 4 procent mellan de två senaste kvartalen medan priserna på tillverkningsindustrier föll med 1 procent. Priserna på hyreshus var i stort sett oförändrade mellan de senaste kvartalen.



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 0503. Utkom den 29 augusti 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 2:a kvartalet 2004-2: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) 2:a kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr. | 6 |
| 5. Försålda fritidshus 2:a kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr. | 7 |
| 6. Försålda hyreshus 2:a kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr. | 7 |
| 7. Försålda tillverkningsindustrier 2:a kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr. | 7 |
| 8. Försålda lantbruk 2: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 steg med 4 procent under andra kvartalet 2005 jämfört med första kvartalet 2005. Samtliga län utom Kronobergs län (- 1 procent) och Jämtland (oförändrat) uppvisar prisuppgångar. Störst ökning hade Norrbottens län där priserna steg med 9 procent. Därefter följer Uppsala, Kalmar, Skåne, Värmland och Dalarnas län där priserna steg med 6 procent. På årsbasis, det vill säga mellan andra kvartalet 2005 och andra kvartalet 2004, har småhuspriserna gått upp med 8 procent i landet. De största prisökningarna återfinns i Skåne (11 procent) samt Dalarna och Norrbottens (10 procent) län. Medelpriset för ett småhus i Sverige var under andra kvartalet 2005 drygt 1,4 miljoner kronor.

Fritidshus

Priserna på fritidshus steg med 4 procent andra kvartalet 2005 jämfört med närmast föregående kvartal. Sett på årsbasis har priserna gått upp med 9 procent. Medelpriset för ett fritidshus i Sverige var under andra kvartalet i år 848 000 kronor.

Hyreshus

Priserna på hyreshusfastigheter har varit stort oförändrade mellan de senaste två kvartalen. Jämfört med andra kvartalet i fjol är prisuppgången 6 procent.

Tillverkningsindustrier

Priserna på tillverkningsindustrier föll med 1 procent under andra kvartalet 2005 jämfört med första kvartalet. På årsbasis är prisuppgången 8 procent.

Lantbruk

Priserna på lantbruk steg med 6 procent mellan de senaste kvartalen. På årsbasis, det vill säga jämfört med andra kvartalet 2004, steg priserna på lantbruk med 10 procent på riksnivå.

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

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1997-2:a kvartalet 2005 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 kv 1 | 2005 kv 2 |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|--------------|
| Fastighetsprisindex (FASTPI) | | | | | | | | | | |
| Permanent småhus | 198 | 217 | 237 | 263 | 284 | 302 | 322 | 353 | 364 | 376 |
| Fritidshus | 228 | 248 | 268 | 306 | 335 | 358 | 383 | 424 | 408 | 444 |
| Konsumentprisindex (KPI) | | | | | | | | | | |
| | 230 | 230 | 231 | 233 | 238 | 243 | 248 | 249 | 249 | 250 |
| FASTPI deflaterat med KPI | | | | | | | | | | |
| Permanent småhus | 86 | 94 | 103 | 113 | 119 | 124 | 130 | 142 | 146 | 150 |
| Fritidshus | 99* | 108 | 116 | 132 | 141 | 147 | 154 | 170 | 164 | 178 |

*) se Tidsseriebrott, sid 14.

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 2:a kvartalet 2004-2:a kvartalet 2005. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 2nd quarter 2004-2nd quarter 2005. Preliminary data.

| Regioner Basvärdeklasser | Index (Föregående kvartal=100) | | | | | Index (1981=100) | | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|------|------|------|------|------------------|------|------|------|------|
| | 2004 | | | 2005 | | 2004 | | | 2005 | |
| | kv 2 | kv 3 | kv 4 | kv 1 | kv 2 | kv 2 | kv 3 | kv 4 | kv 1 | kv 2 |
| Permanenta småhus | | | | | | | | | | |
| Stockholms län | 104 | 101 | 101 | 101 | 102 | 467 | 473 | 477 | 480 | 491 |
| därav Stor-Stockholm | 105 | 101 | 101 | 101 | 102 | 475 | 480 | 484 | 487 | 498 |
| Östra Mellansverige | 103 | 101 | 101 | 102 | 103 | 316 | 318 | 323 | 328 | 338 |
| Småland med öarna | 103 | 103 | 101 | 100 | 103 | 295 | 303 | 305 | 305 | 316 |
| Sydsverige | 103 | 104 | 100 | 101 | 105 | 403 | 420 | 422 | 427 | 446 |
| därav Stor-Malmö | 103 | 105 | 100 | 103 | 103 | 494 | 516 | 514 | 529 | 544 |
| Västsverige | 107 | 102 | 102 | 101 | 103 | 368 | 376 | 382 | 384 | 396 |
| därav Stor-Göteborg | 106 | 103 | 100 | 102 | 103 | 443 | 456 | 457 | 466 | 480 |
| Norra Mellansverige | 101 | 105 | 100 | 99 | 104 | 237 | 249 | 251 | 249 | 260 |
| Mellersta Norrland | 101 | 103 | 101 | 101 | 102 | 203 | 209 | 211 | 213 | 218 |
| Övre Norrland | 104 | 103 | 100 | 100 | 106 | 235 | 241 | 241 | 241 | 256 |
| Hela riket | 104 | 102 | 101 | 101 | 103 | 350 | 358 | 362 | 364 | 376 |
| Fritidshus | | | | | | | | | | |
| Hela riket | 108 | 103 | 101 | 95 | 109 | 414 | 427 | 431 | 408 | 444 |

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 andra kvartalet 2004 till andra kvartalet 2005 för permanenta småhus i riket blir $(102/100 * 101/100 * 101/100 * 103/100 - 1) * 100 = 7$ 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) 2:a kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 2nd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

| Län | 2:a kvartalet 2005 | | | |
|----------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| | Antal köp | Köpeskilling, medelv. | Taxeringsvärde, medelv. | K/T*, ovägt medelv. |
| Hela riket | | | | |
| Stockholm | 2 254 | 2 664 | 1 595 | 1,73 |
| Uppsala | 432 | 1 538 | 860 | 1,86 |
| Södermanland | 421 | 1 261 | 649 | 1,94 |
| Östergötland | 600 | 1 226 | 640 | 1,90 |
| Jönköping | 610 | 972 | 546 | 1,79 |
| Kronoberg | 327 | 866 | 481 | 1,79 |
| Kalmar | 464 | 846 | 460 | 1,81 |
| Gotland | 95 | 1 245 | 660 | 1,90 |
| Blekinge | 313 | 918 | 529 | 1,74 |
| Skåne | 2 209 | 1 582 | 777 | 2,09 |
| Halland | 510 | 1 692 | 843 | 2,03 |
| Västra Götaland | 2 262 | 1 463 | 759 | 1,92 |
| Värmland | 529 | 684 | 367 | 1,82 |
| Örebro | 447 | 884 | 499 | 1,75 |
| Västmanland | 363 | 1 064 | 551 | 1,89 |
| Dalarna | 473 | 743 | 431 | 1,72 |
| Gävleborg | 438 | 735 | 422 | 1,72 |
| Västernorrland | 386 | 672 | 384 | 1,71 |
| Jämtland | 131 | 822 | 475 | 1,67 |
| Västerbotten | 375 | 909 | 541 | 1,64 |
| Norrbottn | 405 | 689 | 390 | 1,77 |
| Stockholms län | 2 254 | 2 664 | 1 595 | 1,73 |
| därav Stor-Stockholm | 2 254 | 2 664 | 1 595 | 1,73 |
| Östra Mellansverige | 2 263 | 1 199 | 641 | 1,87 |
| Småland med öarna | 1 496 | 927 | 513 | 1,80 |
| Sydsverige | 2 522 | 1 499 | 746 | 2,04 |
| därav Stor-Malmö | 937 | 2 046 | 1 013 | 2,09 |
| Västsverige | 2 772 | 1 505 | 774 | 1,94 |
| därav Stor-Göteborg | 1 192 | 2 142 | 1 082 | 2,03 |
| Norra Mellansverige | 1 440 | 719 | 405 | 1,76 |
| Mellersta Norrland | 517 | 710 | 407 | 1,70 |
| Övre Norrland | 780 | 794 | 463 | 1,71 |
| Hela riket | 14 044 | 1 430 | 783 | 1,86 |

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

5. Försålda fritidshus 2:a kvartalet 2005. Värdet i 1000-tals kr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 2nd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

| Riksområde | 2:a kvartalet 2005 | | | |
|----------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| | Antal köp | Köpe- skilling, medelv. | Taxerings- värde, me- delv. | K/T*, ovägt medelv. |
| Hela riket | | | | |
| Stockholms län | 542 | 1 343 | 679 | 2,02 |
| därav Stor-Stockholm | 542 | 1 343 | 679 | 2,02 |
| Östra Mellansverige | 604 | 684 | 326 | 2,09 |
| Småland med öarna | 232 | 649 | 282 | 2,33 |
| Sydsverige | 345 | 941 | 389 | 2,44 |
| därav Stor-Malmö | 91 | 1 193 | 486 | 2,38 |
| Västsverige | 475 | 928 | 415 | 2,20 |
| därav Stor-Göteborg | 158 | 1 085 | 493 | 2,15 |
| Norra Mellansverige | 303 | 509 | 241 | 2,10 |
| Mellersta Norrland | 120 | 577 | 270 | 2,11 |
| Övre Norrland | 157 | 471 | 236 | 2,04 |
| Hela riket | 2 778 | 848 | 398 | 2,16 |

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

6. Försålda hyreshus 2:a kvartalet 2005. Värdet i 1000-tals kr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 2nd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

| | 2:a kvartalet 2005 | | | |
|------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| | Antal köp | Köpe- skilling, medelv. | Taxerings- värde**, medelv. | K/T*, ovägt me- delv. |
| Hela riket | 674 | 11 092 | 7 463 | 1,84 |

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

7. Försålda tillverkningsindustrier 2:a kvartalet 2005. Värdet i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 2nd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

| | 2:a kvartalet 2005 | | | |
|------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| | Antal köp | Köpe- skilling, medelv. | Taxerings- värde, me- delv. | K/T*, ovägt medelv. |
| Hela riket | 110 | 5 574 | 2 827 | 2,08 |

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

8. Försålda lantbruk 2:a kvartalet 2005. Värdet i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 2nd quarter 2005.
Values in 1000 Swedish kronor.

| | 2:a kvartalet 2005 | | | |
|------------|--------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------|
| | Antal köp | Köpe- skilling, medelv. | Basvärde, medelv. | K/B*, ovägt medelv. |
| Hela riket | 583 | 1 335 | 485 | 2,85 |

*) 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** (Fr.o.m. 2005-01-01 omfattar Stor-Stockholm hela Stockholms län)

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)

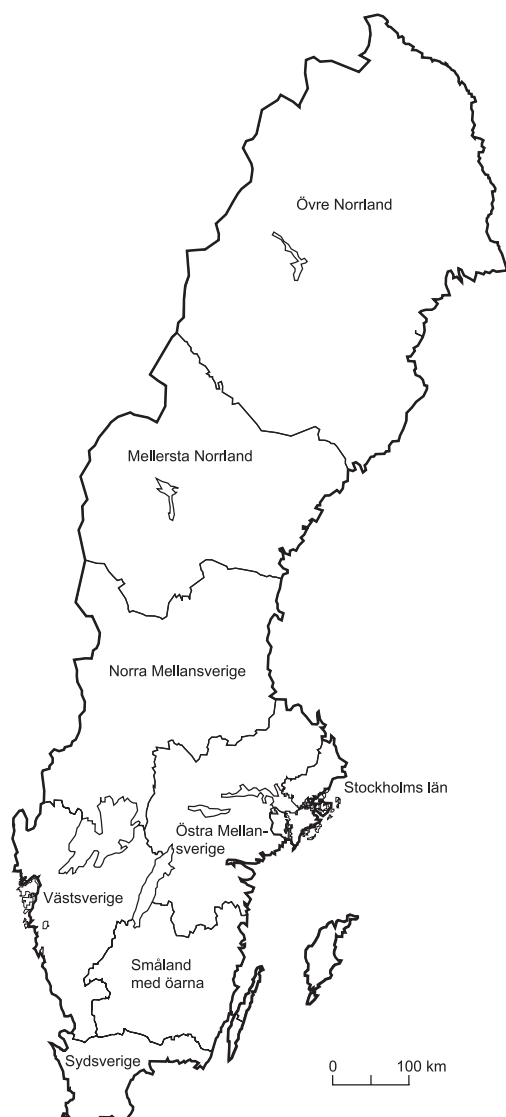
Västsverige (Hallands och Västra Götalands län)

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)

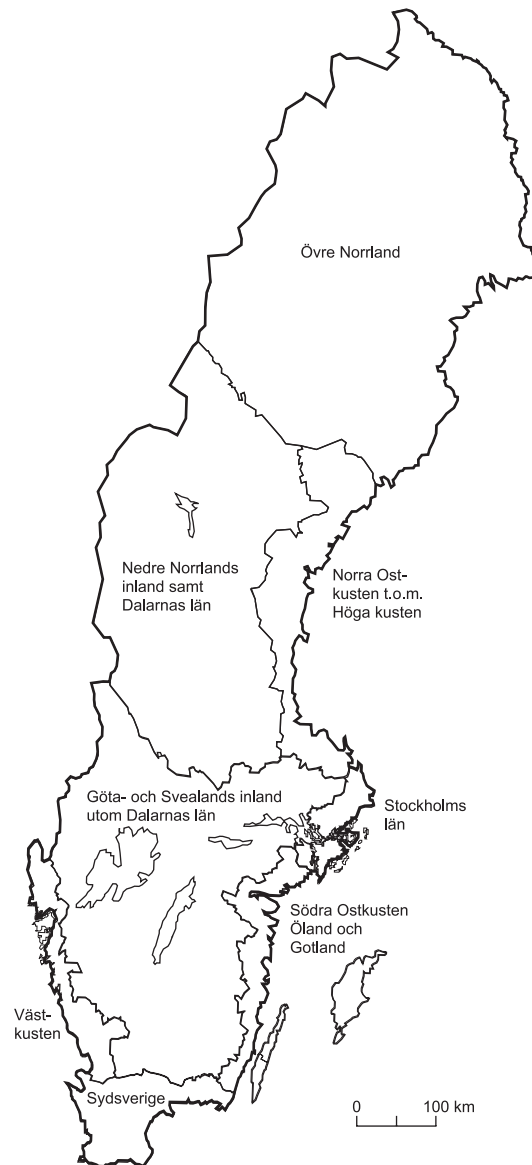
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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 köpeskillning 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 = köpeskillning 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 köpeskillning 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 0501.

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 2nd 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 2nd quarter of 2005 shows an increase of prices by 4 percent for the entire country compared to the 1st quarter 2005. 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 2004-2nd 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 2nd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor. | 6 |
| 5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 2nd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor. | 7 |
| 6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 2nd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor. | 7 |
| 7. Manufacturers industries which were sold during the 2nd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor. | 7 |
| 8. Agricultural real estate which were sold during the 2nd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor. | 8 |

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 |