

## **Fastighetsprisstatistik för 3:e kvartalet 2005**

### **Preliminära uppgifter**

Prices of real estate 3rd quarter 2005

---

### **I korta drag**

#### **Småhuspriserna upp 4 procent mellan de två senaste kvartalen**

Småhuspriserna i landet steg med 4 procent under tredje kvartalet jämfört med närmast föregående kvartal. På ett års sikt, alltså jämfört med tredje kvartalet 2004, är prisökningstakten 9 procent på riksnivå.

Mellan de senaste kvartalen steg priserna på hyreshus och lantbruksfastigheter med 8 procent, fritidshuspriserna steg med 7 procent medan prisuppgången på tillverkningsindustrier stannade vid 1 procent.



**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 0504. Utgivet den 28 november 2005.  
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.  
Utgivare av Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

## Innehåll

<b>Statistiken med kommentarer</b>	<b>3</b>
Småhus för permanentboende	3
Fritidshus	3
Hyreshus	3
Tillverkningsindustrier	3
Lantbruk	3
<b>Tabeller</b>	<b>4</b>
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 3:e kvartalet 2004-3:e 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) 3:e kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr.	6
5. Försålda fritidshus 3:e kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr.	7
6. Försålda hyreshus 3:e kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 3:e kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr.	7
8. Försålda lantbruk 3:e kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr.	8
<b>Fakta om statistiken</b>	<b>9</b>
Fastighetsprisindex	9
Köpeskillingskoefficienten	9
<b>Detta omfattar statistiken</b>	<b>9</b>
Population	9
Regionala indelningar	10
Definitioner och förklaringar	12
<b>Så görs statistiken</b>	<b>12</b>
Fastighetsprisindex (FASTPI)	12
Köpeskillingskoefficienten	13
<b>Statistikens tillförlitlighet</b>	<b>13</b>
Täckningsfel	13
Mätfel	13
<b>Bra att veta</b>	<b>13</b>
Tidsseriebrott	14
Berörda områden	14
Publicering och specialbearbetningar	15
<b>In English</b>	<b>16</b>
<b>Summary</b>	<b>16</b>
<b>List of tables</b>	<b>16</b>
<b>List of Terms</b>	<b>16</b>

## Statistiken med kommentarer

### Småhus för permanentboende

Småhuspriserna i Sverige steg med 4 procent under tredje kvartalet 2005 jämfört med andra kvartalet. Samtliga län har haft prisuppgångar. Störst ökning har Jämtlands län med 15 procent följt av Gotland med 10 procent. I övriga län har priserna stigit med mellan 1 och 8 procent. På årsbasis, det vill säga mellan tredje kvartalet 2005 och tredje kvartalet 2004, har småhuspriserna gått upp med 9 procent i landet. De största prisökningarna återfinns i Jämtlands (14 procent), Örebro (13 procent) och Hallands län (12 procent). Medelpriset för ett småhus i Sverige var under tredje kvartalet 2005 drygt 1,4 miljoner kronor.

### Fritidshus

Priserna på fritidshus steg med 7 procent andra kvartalet 2005 jämfört med närmast föregående kvartal. Sett på årsbasis har priserna gått upp med 12 procent. Medelpriset för ett fritidshus i Sverige var under tredje kvartalet i år 885 000 kronor.

### Hyreshus

Priserna på hyreshusfastigheter steg med 8 procent mellan de senaste två kvartalen. Jämfört med tredje kvartalet i fjol är prisuppgången 11 procent.

### Tillverkningsindustrier

Priserna på tillverkningsindustrier har bara ökat marginellt under tredje kvartalet 2005. Både på årsbasis och jämfört med föregående kvartal är prisuppgången ca 1 procent.

### Lantbruk

Priserna på lantbruk steg med 8 procent mellan de senaste kvartalen. På årsbasis, det vill säga jämfört med tredje kvartalet 2004, steg priserna på lantbruk med 14 procent på riksnivå.

*Småhus omfattar både friliggande villor samt rad- och kedjehus.*

*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](http://www.scb.se)).*

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1997-3:e kvartalet 2005 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2005	2005
									kv 1	kv 2	kv 3
<b>Fastighetsprisindex (FASTPI)</b>											
Permanent småhus	198	217	237	263	284	302	322	353	364	377	392
Fritidshus	228	248	268	306	335	358	383	424	409	447	474
<b>Konsumentprisindex (KPI)</b>											
	230	230	231	233	238	243	248	249	249	250	250
<b>FASTPI deflaterat med KPI</b>											
Permanent småhus	86	94	103	113	119	124	130	142	146	151	157
Fritidshus	99*	108	116	132	141	147	154	170	164	178	190

\*) se Tidsseriebrott, sid 14.

## Tabeller

### 1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 3:e kvartalet 2004-3:e kvartalet 2005. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 3rd quarter 2004-3rd quarter 2005. Preliminary data.

Regioner	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2004		2005			2004		2005		
	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3
<b>Permanenta småhus</b>										
Stockholms län	101	101	101	102	103	473	477	480	492	506
därav Stor-Stockholm	101	101	101	102	103	480	484	488	499	514
Östra Mellansverige	101	101	102	103	104	318	323	328	338	351
Småland med öarna	103	101	100	103	104	303	305	305	316	327
Sydsverige	104	100	101	104	104	420	422	427	446	464
därav Stor-Malmö	105	100	103	103	104	516	514	530	545	564
Västsverige	102	102	101	104	105	376	382	384	398	416
därav Stor-Göteborg	103	100	102	103	104	456	457	466	482	503
Norra Mellansverige	105	100	99	104	104	249	251	249	260	270
Mellersta Norrland	103	101	101	102	108	209	211	213	218	235
Övre Norrland	103	100	100	106	104	241	241	241	257	266
Hela riket	102	101	101	103	104	358	362	364	377	392
<b>Fritidshus</b>										
Hela riket	103	101	95	109	106	427	431	409	447	474

Längre tidsserier för fastighetsprisindex återfinns i Statistikdatabasen på SCB:s hemsida ([www.scb.se](http://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 tredje kvartalet 2004 till tredje kvartalet 2005 för permanenta småhus i riket blir  $(101/100 * 101/100 * 103/100 * 104/100 - 1) * 100 = 9$  procent.

Entalsciffran 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
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](http://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](http://www.scb.se)).

#### 4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) 3:e kvartalet 2005. Värdet i 1000-tals kr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 3rd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2005			
	Antal köp	Köpeskilling, medelv.	Taxeringsvärde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Riksområde				
Hela riket				
Stockholm	2 682	2 712	1 575	1,78
Uppsala	524	1 582	845	1,93
Södermanland	558	1 325	666	2,00
Östergötland	712	1 284	648	1,97
Jönköping	691	1 026	555	1,84
Kronoberg	427	892	468	1,89
Kalmar	614	838	453	1,81
Gotland	114	1 314	662	2,06
Blekinge	396	974	531	1,85
Skåne	2 580	1 600	756	2,17
Halland	593	1 725	826	2,15
Västra Götaland	2 728	1 463	721	2,02
Värmland	632	811	411	1,96
Örebro	627	971	512	1,88
Västmanland	433	1 164	588	1,96
Dalarna	702	784	438	1,76
Gävleborg	567	749	417	1,79
Västernorrland	543	724	388	1,83
Jämtland	246	828	435	1,88
Västerbotten	482	937	534	1,71
Norrbottn	498	744	403	1,80
Stockholms län	2 682	2 712	1 575	1,78
därav Stor-Stockholm	2 682	2 712	1 575	1,78
Östra Mellansverige	2 854	1 260	649	1,95
Småland med öarna	1 846	950	507	1,86
Sydsverige	2 976	1 516	726	2,13
därav Stor-Malmö	1 082	2 084	993	2,20
Västsverige	3 321	1 509	739	2,04
därav Stor-Göteborg	1 305	2 214	1 061	2,16
Norra Mellansverige	1 901	782	423	1,83
Mellersta Norrland	789	756	403	1,84
Övre Norrland	980	839	468	1,75
Hela riket	17 349	1 444	761	1,93

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

**5. Försålda fritidshus 3:e kvartalet 2005. Värdet i 1000-tals kr.**

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 3rd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

Riksområde	3:e kvartalet 2005			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, me- delv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket				
Stockholms län	628	1 386	684	2,06
därav Stor-Stockholm	628	1 386	684	2,06
Östra Mellansverige	671	709	329	2,16
Småland med öarna	323	676	277	2,47
Sydsverige	422	1 008	395	2,52
därav Stor-Malmö	92	1 252	521	2,25
Västsverige	567	1 035	426	2,40
därav Stor-Göteborg	169	1 307	536	2,38
Norra Mellansverige	464	603	253	2,43
Mellersta Norrland	218	595	243	2,35
Övre Norrland	214	554	253	2,20
Hela riket	3 507	885	391	2,30

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

**6. Försålda hyreshus 3:e kvartalet 2005. Värdet i 1000-tals kr.**

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 3rd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

	3:e kvartalet 2005			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde**, medelv.	K/T*, ovägt me- delv.
Hela riket	586	10 243	6 006	1,96

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

**7. Försålda tillverkningsindustrier 3:e kvartalet 2005. Värdet i 1000-tals kr.**

7. Manufacturers industries which were sold during the 3rd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

	3:e kvartalet 2005			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, me- delv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	131	5 183	2 892	2,08

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

**8. Försålda lantbruk 3:e kvartalet 2005. Värden i 1000-tals kr.**

8. Agricultural real estate which were sold during the 3rd quarter 2005.  
Values in 1000 Swedish kronor.

	3:e kvartalet 2005			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	718	1 316	437	3,02

\*) 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)

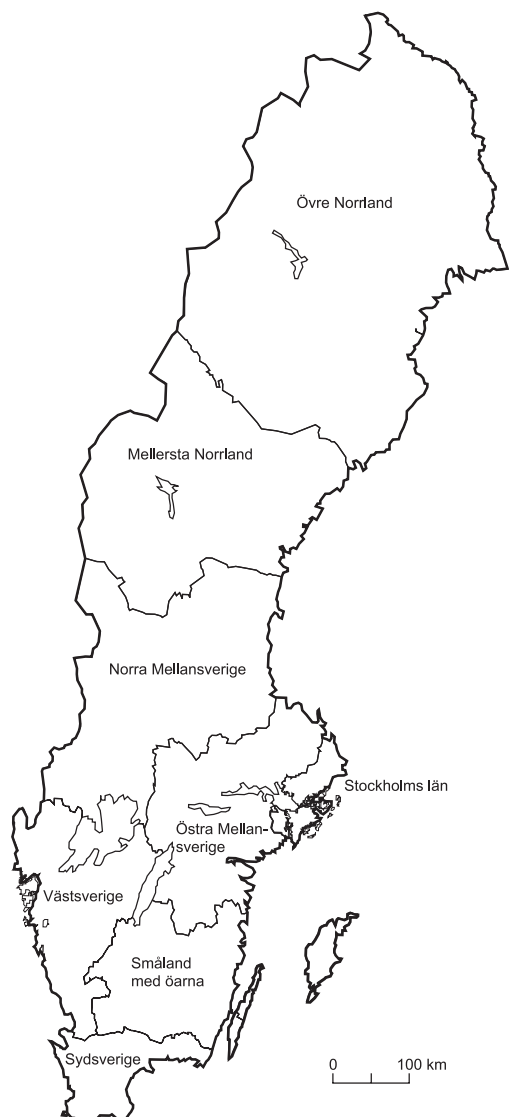
**Västsverige** (Hallands och Västra Götalands län)

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)

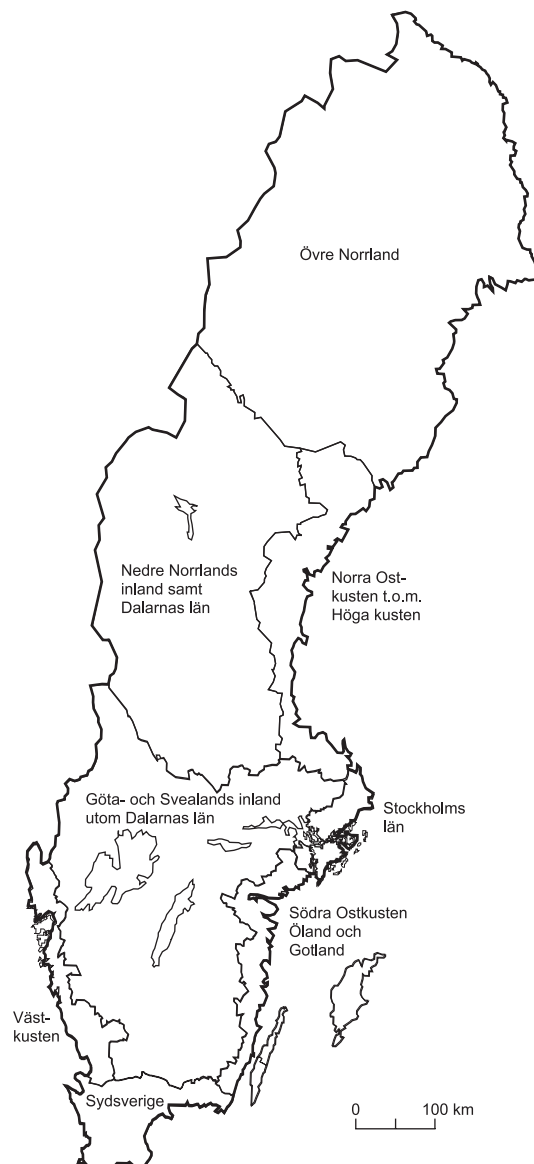
**Sydsverige** (Blekinge och Skåne län)

**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. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. 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 inskrivnings- 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 perma-

nenta 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 tabblån 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, lantbruk 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](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 3<sup>rd</sup> 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 3<sup>rd</sup> quarter of 2005 shows an increase of prices by 4 percent for the entire country compared to the 2<sup>nd</sup> 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 3rd quarter 2004-3rd 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 3rd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.	6
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 3rd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.	7
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 3rd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 3rd quarter 2005. Values in 1000 Swedish kronor.	7
8. Agricultural real estate which were sold during the 3rd 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