

Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2005

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 4th quarter 2005

I korta drag

Småhuspriserna upp med 10 procent på ett år

Småhuspriserna (villor, rad- och kedjehus) i Sverige steg med 10 procent under fjärde kvartalet 2005 jämfört med motsvarande kvartal 2004. Jämfört med närmast föregående kvartal var prisökningen 2 procent på riksnivå.

Under hela 2005 såldes det enligt preliminära uppgifter drygt 58 000 småhus för permanentboende (exklusive småhus upplåtna med tomträtt), vilket är drygt 3 procent fler än året innan.

Priserna på fritidshus ökade med 13 procent

Fritidshuspriserna steg med 13 procent under fjärde kvartalet 2005 jämfört med motsvarande kvartal året innan.

Antalet fritidshus som såldes under 2005 var ca 10 000, vilket är 3 procent fler än under 2004.



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

Martin Verhage, SCB, tfn 08-506 947 78, martin.verhage@scb.se
eller Rein Billström, SCB, tfn 08-506 947 97, rein.billstrom@scb.se

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

ISSN 0085-6991 Serie Bostäder och byggande – BO40 SM 0601. Utkom den 1 mars 2006.
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Kjell Jansson, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	4
Småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus)	4
Fritidshus	4
Hyreshus	4
Tillverkningsindustrier	4
Lantbruk	4
Tabeller	5
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter	5
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1996-2005.	6
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1996-2005.	6
4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2005. Värden i 1000-tals kr.	7
5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2005. Värden i 1000-tals kr.	8
6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2005. Värden i 1000-tals kr.	8
7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2005. Värden i 1000-tals kr.	9
8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2005. Värden i 1000-tals kr.	9
Fakta om statistiken	10
Fastighetsprisindex	10
Köpeskillingskoefficienten	10
Detta omfattar statistiken	10
Population	10
Regionala indelningar	11
Definitioner och förklaringar	13
Så görs statistiken	13
Fastighetsprisindex (FASTPI)	13
Köpeskillingskoefficienten	14
Statistikens tillförlitlighet	14
Täckningsfel	14
Mätfel	14
Bra att veta	14
Tidsseriebrott	15
Berörda områden	15
Publicering och specialbearbetningar	16
In English	17
Summary	17
List of Tables	17

List of Terms

Statistiken med kommentarer

Småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus)

Småhuspriserna i landet steg med 2 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2005. Störst prisuppgång har Gävleborgs län med 7 procent följt av Jönköpings, Kronobergs och Kalmar län med 4 procent. Fyra län, Södermanland, Gotland, Västra Götaland och Örebro, har haft oförändrade småhuspriser. Endast ett län rapporterar sjunkande priser. Det är Jämtland där småhuspriserna gick ner med 7 procent mellan de senaste kvartalen. Övriga län har haft prisökningar på mellan 1 och 3 procent. Om man jämför småhuspriserna på ett års sikt, d.v.s. fjärde kvartalet 2005 med motsvarande kvartal 2004, ligger prisökningstakten för hela landet på 10 procent. Under fjärde kvartalet 2005 var medelpriset för ett småhus i Sverige knappt 1,5 miljoner kronor. Under hela 2005 såldes det enligt preliminära siffror ca 3 procent fler småhus i landet än under 2004.

Fritidshus

Priserna på fritidshus steg med 2 procent under fjärde kvartalet 2005 jämfört med kvartalet innan. På årsbasis har priserna gått upp med 13 procent. Genomsnittspriset för ett fritidshus i Sverige låg under fjärde kvartalet 2005 på drygt 1 miljon kronor. Antalet sålda fritidshus under 2005 var ca 10 000, vilket är en omsättningsökning på ca 3 procent jämfört med 2004.

Hyreshus

Enligt den ovägda köpeskillingskoefficienten steg priserna på hyreshus med 2 procent under fjärde kvartalet 2005 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2004 har priserna på hyreshusfastigheter stigit med 4 procent.

Tillverkningsindustrier

Priserna på industrifastigheter inrättade för tillverkningsindustri steg med 9 procent under fjärde kvartalet 2005 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2004 ligger prisökningstakten på 8 procent.

Lantbruk

Priserna på lantbruksfastigheter har varit oförändrade mellan de två senaste kvartalen. På årsbasis har priserna på lantbruk stigit med 10 procent.

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 1998-4:e kvartalet 2005 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 kv 1	2005 kv 2	2005 kv 3	2005 kv 4
Fastighetsprisindex (FASTPI)											
Permanent småhus	217	237	263	284	302	322	353	364	377	392	400
Fritidshus	248	268	306	335	358	383	424	409	448	475	490
Konsumentprisindex (KPI)											
	230	231	233	238	243	248	249	249	250	250	252
FASTPI deflaterat med KPI											
Permanent småhus	94	103	113	119	124	130	142	146	151	157	159
Fritidshus	108	116	132	141	147	154	170	164	179	190	194

*) se Tidsseriebrott, sid 15.

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4th quarter 2004-4th quarter 2005. Preliminary data.

Regioner	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2004	2005				2004	2005			
	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
Permanenta småhus										
Stockholms län	101	101	102	103	103	477	481	492	507	520
därav Stor-Stockholm	101	101	102	103	103	484	489	499	514	528
Östra Mellansverige	101	101	103	104	102	323	328	338	351	359
Småland med öarna	101	100	103	104	104	305	305	316	329	341
Sydsverige	100	101	104	104	102	422	427	445	464	472
därav Stor-Malmö	100	103	103	104	103	514	531	543	564	579
Västsverige	102	101	104	105	101	382	384	398	417	420
därav Stor-Göteborg	100	102	103	105	101	457	466	481	503	510
Norra Mellansverige	100	99	104	104	104	251	248	260	269	280
Mellersta Norrland	101	101	102	108	101	211	213	217	235	237
Övre Norrland	100	100	106	104	102	241	241	256	266	271
Hela riket	101	101	103	104	102	362	364	377	392	400
Fritidshus										
Hela riket	101	95	110	106	103	431	409	448	475	490

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

Den procentuella prisförändringen under de fyra kvartalen 2005 kan beräknas med ovanstående kvartalsciffror enligt exemplet nedan. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringen mellan år.

Exempel

Förändringen i procent från fjärde kvartalet 2004 till fjärde kvartalet 2005 för permanenta småhus blir $(101/100 * 103/100 * 104/100 * 102/100 - 1) * 100 = 10$ procent.

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

2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1996-2005.

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1996-2005.

Regioner	År (1981=100)									
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005*
Stockholms län	205	230	265	303	365	402	426	436	468	502
därav Stor-Stockholm	207	233	269	308	374	411	434	443	475	509
Östra Mellansverige	173	182	197	212	231	248	271	292	317	344
Småland med öarna	178	185	202	214	227	242	257	275	298	324
Sydsverige	200	214	235	262	290	314	337	368	410	458
därav Stor-Malmö	213	230	261	302	346	374	403	445	503	569
Västsverige	188	202	219	238	259	278	296	327	369	418
därav Stor-Göteborg	201	220	249	274	305	328	351	394	446	505
Norra Mellansverige	168	171	179	186	193	203	213	225	244	264
Mellersta Norrland	153	156	161	168	173	178	185	194	206	219
Övre Norrland	165	170	179	188	195	205	214	219	236	255
Hela riket	185	198	217	237	263	284	302	322	353	387

*) FASTPI 2005 är preliminärt.

3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1996-2005.

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1996-2005.

Regioner	År (1981=100)									
	1996	1997**	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005*
Stockholms län	240	268	303	336	414	472	496	505	546	591
Södra ostkusten, Öland och Gotland	223	236	239	257	277	305	334	371	406	444
Västkusten	252	283	318	342	381	413	443	499	564	637
Sydsverige	234	265	284	322	362	385	422	452	533	627
Göta och Svealands in- land utom Dalarnas län	202	185	196	207	224	238	260	281	308	337
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	208	212	224	238	267	279	294	313	356	404
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	155	151	161	164	175	186	192	222	241	261
Övre Norrland	225	215	225	230	246	272	279	287	315	346
Hela riket	219	228	248	268	306	335	358	383	424	470

*) FASTPI 2005 är preliminärt.

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

4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2005.**Värden i 1000-tals kr.**

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

Län	4:e kvartalet 2005				Hela året 2005				
	Riksområde	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, me- delv.	K/T*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket									
Stockholm		2 328	2 762	1 557	1,84	9 398	2 718	1 597	1,76
Uppsala		436	1 665	879	1,96	1 800	1 600	878	1,89
Södermanland		455	1 331	661	2,01	1 836	1 303	662	1,97
Östergötland		638	1 353	664	2,04	2 408	1 280	652	1,96
Jönköping		579	1 075	557	1,93	2 372	1 020	555	1,84
Kronoberg		326	908	458	1,97	1 419	887	472	1,86
Kalmar		515	827	431	1,89	2 035	831	455	1,81
Gotland		100	1 399	662	2,12	410	1 296	658	2,00
Blekinge		330	970	519	1,88	1 302	943	526	1,80
Skåne		2 211	1 582	733	2,20	8 721	1 572	759	2,12
Halland		511	1 700	800	2,18	2 130	1 685	824	2,08
Västra Götaland		2 120	1 446	708	2,03	9 262	1 465	742	1,97
Värmland		504	773	383	2,00	2 119	740	388	1,88
Örebro		422	940	492	1,87	1 883	914	499	1,81
Västmanland		400	1 188	588	1,99	1 494	1 131	580	1,92
Dalarna		535	795	435	1,81	2 171	767	437	1,74
Gävleborg		473	843	436	1,91	1 920	765	424	1,79
Västernorrland		405	711	372	1,87	1 760	695	383	1,78
Jämtland		165	784	424	1,74	704	772	427	1,76
Västerbotten		382	1 066	584	1,75	1 547	954	553	1,67
Norrbottn		373	763	414	1,83	1 504	723	401	1,77
Stockholms län		2 328	2 762	1 557	1,84	9 398	2 718	1 597	1,76
därav Stor-Stockholm		2 328	2 762	1 557	1,84	9 398	2 718	1 597	1,76
Östra Mellansverige		2 351	1 304	659	1,98	9 421	1 249	655	1,91
Småland med öarna		1 520	977	500	1,94	6 236	947	510	1,84
Sydsverige		2 541	1 503	705	2,16	10 023	1 490	728	2,08
därav Stor-Malmö		891	2 128	987	2,25	3 674	2 060	997	2,15
Västsverige		2 631	1 495	726	2,06	11 392	1 506	757	1,99
därav Stor-Göteborg		1 005	2 227	1 056	2,17	4 707	2 174	1 072	2,09
Norra Mellansverige		1 512	802	418	1,90	6 210	757	416	1,80
Mellersta Norrland		570	732	387	1,84	2 464	717	395	1,77
Övre Norrland		755	916	500	1,79	3 051	840	478	1,72
Hela riket		14 208	1 482	765	1,97	58 195	1 449	778	1,90

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

5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2005. Värdet i 1000-tals kr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

Riksområde	4:e kvartalet 2005				Hela året 2005			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, me- delv.	K/T*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket								
Stockholms län	445	1 507	698	2,17	1 912	1 438	705	2,06
därav Stor-Stockholm	445	1 507	698	2,17	1 912	1 438	705	2,06
Östra Mellansverige	362	814	363	2,24	1 925	726	339	2,14
Småland med öarna	174	825	323	2,50	873	700	292	2,40
Sydsverige	283	1 160	469	2,66	1 245	1 007	410	2,50
därav Stor-Malmö	67	1 454	619	2,55	293	1 254	527	2,36
Västsverige	339	1 122	460	2,41	1 665	1 016	437	2,31
därav Stor-Göteborg	127	1 507	610	2,50	559	1 266	548	2,28
Norra Mellansverige	249	710	289	2,38	1 234	591	258	2,29
Mellersta Norrland	115	665	281	2,33	603	593	257	2,24
Övre Norrland	91	560	253	2,11	524	524	251	2,09
Hela riket	2 058	1 031	444	2,35	9 981	908	411	2,24

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

6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2005. Värdet i 1000-tals kr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

Riksområde	4:e kvartalet 2005				Hela året 2005			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket								
Hela riket	784	10 614	6 654	1,89	3 255	10 873	7 027	1,84

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

7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2005. Värdet i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2005. Values in 1000 Swedish kronor.

	4:e kvartalet 2005				Hela året 2005			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	122	4 362	2 232	2,17	627	4 606	2 481	2,06

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

8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2005. Värdet i 1000-tals kr.

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

	4:e kvartalet 2005				Hela året 2005			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	669	1 203	413	2,97	2 780	1 255	446	2,87

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

Fakta om statistiken

I denna rapport redovisas dels fastighetsprisindex (FASTPI) för småhus (permanenta småhus och fritidshus), dels statistik över medelpriser och köpeskillingskoefficienter för försålda småhus, hyreshus, industrifastigheter och lantbruk. Fr.o.m. 1998 års publicering sker redovisningen i Statistiska meddelanden, serie Bo 40 (tidigare P 16).

Fastighetsprisindex

Fastighetsprisindex (FASTPI) uppskattar pris- och värdeutvecklingen på det befintliga småhusbeståndet.

Köpeskillingskoefficienten

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

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

Detta omfattar statistiken

Population

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

Regionala indelningar

Permanenta småhus och fritidshus (ej FASTPI)

Stockholms län

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

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

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

Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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

Västsverige (Hallands och Västra Götalands län)

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

Norra Mellansverige (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län)

Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län)



Fritidshus (FASTPI)

(enligt den regionala indelningen 1997-01-01)

Stockholms län

Södra Ostkusten, Öland och Gotland (Kustkommunerna i Södermanlands, Östergötlands och Kalmar län samt Öland och Gotland)

Västkusten (Hallands och Göteborg och Bohus län)

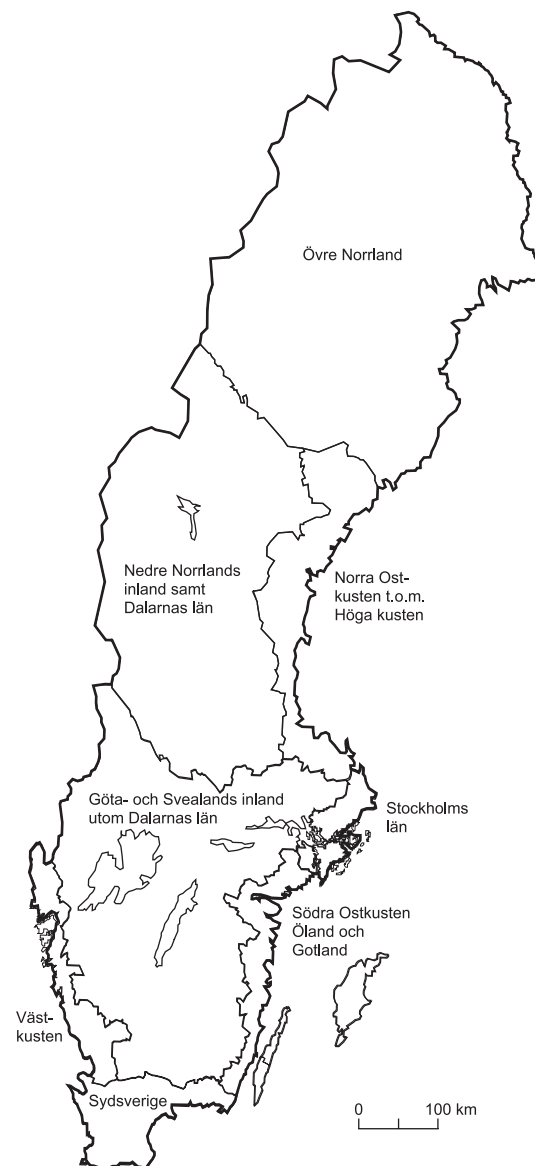
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

Götalands och Svealands inland utom Dalarnas län (Jönköpings, Kronobergs, Älvsborgs, Skaraborgs, Värmlands, Västmanlands och Örebro län samt Kalmar län utom kustkommunerna och Öland. Östergötlands, Södermanlands och Uppsala län utom kustkommunerna)

Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten (Kustkommunerna i Uppsala, Gävleborgs och Västernorrlands län)

Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län (Dalarnas och Jämtlands län samt Gävleborgs och Västernorrlands län utom kustkommunerna)

Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län)



Definitioner och förklaringar

Fastighet. Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. 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 90 procent av samtliga köp blir lagfarna under förvärvsmånaden eller efterföljande två månader. Köp av småhus lagfars i högre utsträckning inom denna tid än köp av hyreshus och industrifastigheter.

Köp som av någon anledning befunnits felaktiga i den maskinella granskningen redovisas ej i den preliminära statistiken. Bortfallet uppskattas till 10-15 procent. I och med att rapporten omfattar relativt korta tidsintervall ökar givetvis även risken att en del lagfarter blir inrapporterade för sent. SCB vill därför uppmana till viss försiktighet med att dra slutsatser om fastighetsmarknadens antalsmässiga utveckling. Vad gäller köpeskillingskoefficienten har studier visat att de preliminära uppgifterna ger en i huvudsak korrekt bild av de definitiva resultaten vid ett bortfall av nämnd storleksordning. I den definitiva årsstatistiken kommer samtliga köp att medtagas granskade och rättade.

Mätfel

Mätfel uppstår när en felaktig uppgift har lämnats och denna inte har kunnat rättas i granskningsprocessen. Någon aktuell undersökning av mätfelens storlek har inte gjorts. Tidigare studier har visat att dessa fel då var av måttlig storlek.

Materialet delas i tabellerna upp på olika regionala nivåer och basvärdeklasser. I köpeskillingskoefficientstatistiken innebär detta att det ibland endast är ett fåtal köp registrerade för en specifik region eller basvärdeklass. Vi har gjort bedömningen att man för att kunna uttala sig någorlunda säkert om prisnivån under kvartalet bör ha ett underlag på åtminstone 100 köp.

För att uttala sig om prisförändringar enligt FASTPI har som tidigare framhållits ett särskilt precisionskrav uppställts som bl.a. beror på antalet köp. Entals-siffran kan inte garanteras då man vill beskriva förändringar över längre perioder (80-procentigt konfidensintervall). Osäkerheten är ofta inte större än +- 1 enhet.

Bra att veta

Förändringar i samband med den allmänna fastighetstaxeringen 1996.

En ny småhusenhet; småhusenhet, tomtmark med byggnad där byggnadsvärdet understiger 50 000 kronor (typkod 213) infördes 1996. Dessa åsätts inte längre något byggnadsvärde och betraktas i praktiken som obebyggda. Detta berör till största delen fritidshusfastigheter och innebär att det i taxeringsregistret redovisade fritidshusbeståndet i riket minskat från 585 654 fritidshus 1995 till 380 638 st 1996, en minskning med 35 procent. Detta medför naturligtvis att den av SCB redovisade omsättningen reduceras i samma omfattning fr.o.m. 1997 års publicering. En annan konsekvens är höjda redovisade medelpriser för såväl 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 asterisker i tabell 3.

Berörda områden

Förändringen får störst påverkan på index för fritidshus i de områden där ett stort antal fritidshus omklassificerats och där dessa haft en annan prisutveckling än övriga fritidshus i regionen. Som exempel kan nämnas att fritidshusbeståndet i Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län) minskade med 51 procent mellan 1995 och 1996 p.g.a. denna omklassificering. Den införda regeländringen som beskrivits ovan gör därför uppskattningen av pris- och värdeförändringar över tidsseriebrottet näst intill omöjlig i följande områden: Göta- och Svealands inland utom Dalarnas län, Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten och Övre Norrland.

Önskas ändå en uppskattning av pris- och värdeförändringen över tidsseriebrottet i något av dessa områden föreslår SCB en kombination av två metoder som ger ett intervall på den uppskattade förändringen.

För att göra detta krävs att man tar hänsyn till den faktiska procentuella årsförändringen 1996/97 för jämförbara enheter, d.v.s. när SCB reviderat tidigare inkommet material för 1996 enligt den nya klassificeringen. Årsförändringen är +4 procent för Göta- och Svealands inland utom Dalarnas län, -2 procent för Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten och 0 procent för Övre Norrland.

Exempel: Antag att man vill uppskatta pris- och värdeförändringen för fritidshus i området Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten mellan 1987 och 1997.

- 1) Index 1997 dividerat med index 1987.

$$212 / 135 = 1,57 = 57 \text{ procent.}$$

- 2) Index 1996 dividerat med index 1987 (ger förändringen 1987 till 1996) multiplicerat med årsförändringen 1996/97 enligt ovan (-2 procent eller 0,98).

$$(208 / 135 = 1,54) * 0,98 = 1,51 = 51 \text{ procent.}$$

Den uppskattade pris- och värdeförändringen mellan 1987 och 1997 ligger således inom intervallet 51 till 57 procent.

På grund av dessa förändringar vid den allmänna fastighetstaxeringen 1996 påverkas även indextalet för fritidshus för hela riket. En liten underskattning kan noteras vid jämförelse av index 1997 jämfört med 1996.

Publicering och specialbearbetningar

Utförligare uppgifter om försålda fastigheter redovisas årligen i Statistiska meddelanden Fastighetsprisstatistik: Småhus, hyreshus, industrifastigheter, och lantbruk, serie BO 41 (tidigare P 18). Dessutom redovisas uppgifterna i Sveriges 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 4th 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 4th quarter of 2005 shows an increase of prices by 2 percent for the entire country compared to the 3rd 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 4th quarter 2004-4th quarter 2005. Preliminary data.	5
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1996-2005.	6
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1996-2005.	6
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4th quarter and the whole year 2005. Values in 1000 Swedish kronor.	7
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2005. Values in 1000 Swedish kronor.	8
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2005. Values in 1000 Swedish kronor.	8
7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2005. Values in 1000 Swedish kronor.	9
8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2004. Values in 1000 Swedish kronor.	9

List of Terms

Ordlista

antal

List of Terms

number of

andra	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