

Fastighetsprisstatistik för 1:a kvartalet 2006

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 1st quarter 2006

I korta drag

Småhuspriserna steg med 3 procent mellan de två senaste kvartalen

Småhuspriserna i landet har stigit med 3 procent under första kvartalet 2006 jämfört med fjärde kvartalet i fjol. Jämfört med första kvartalet 2005, alltså på ett års sikt, är prisökningstakten 13 procent på riksnivå.

Mellan de senaste kvartalen steg priserna på hyreshus med 4 procent, priserna på lantbruksfastigheter och tillverkningsindustrier steg med 2 procent medan fritidshuspriserna gick ner med 1 procent.



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 0602. Utkom den 31 maj 2006.
URN:NBN:SE:SCB-2006-BO40SM0602_pdf
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Kjell Jansson, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	3
Småhus för permanentboende	3
Fritidshus	3
Hyreshus	3
Tillverkningsindustrier	3
Lantbruk	3
Tabeller	4
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 1:a kvartalet 2005-1:a kvartalet 2006. Preliminära uppgifter	4
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1996-2005.	5
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1996-2005.	5
4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) 1:a kvartalet 2006. Värden i 1000-tals kr.	6
5. Försålda fritidshus 1:a kvartalet 2006. Värden i 1000-tals kr.	7
6. Försålda hyreshus 1:a kvartalet 2006. Värden i 1000-tals kr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 1:a kvartalet 2006. Värden i 1000-tals kr.	7
8. Försålda lantbruk 1:a kvartalet 2006. 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 3 procent under första kvartalet 2006 jämfört med fjärde kvartalet 2005. Femton av landets 21 län har haft prisuppgångar mellan de två senaste kvartalen, som mest med 6 procent i Kalmar län följt av Jämtland med 5 procent och Södermanland, Skåne och Västra Götaland med 4 procent. Fem län (Kronoberg, Blekinge, Norrbotten, Gävleborg och Värmland) rapporterar prisnedgångar på mellan 1 och 5 procent medan småhuspriserna varit oförändrade i Västmanland och Dalarna. På årsbasis, det vill säga mellan första kvartalet 2006 och första kvartalet 2005, har småhuspriserna gått upp med 13 procent i landet. Alla län redovisar stigande småhuspriser, som mest med 16 procent i Kalmar län och 15 procent i Skåne, Halland och Västerbotten. Medelpriset för ett småhus i Sverige var under första kvartalet 2006 drygt 1,6 miljoner kronor.

Fritidshus

Priserna på fritidshus sjönk marginellt under första kvartalet 2006 jämfört med närmast föregående kvartal. Sett på årsbasis har dock priserna gått upp med 12 procent. Medelpriset för ett fritidshus i Sverige var under första kvartalet i år drygt 1 miljon kronor.

Hyreshus

Priserna på hyreshusfastigheter steg med 4 procent mellan de senaste två kvartalen. Jämfört med första kvartalet i fjol är prisuppgången 6 procent.

Tillverkningsindustrier

Priserna på tillverkningsindustrier steg med 2 procent under första kvartalet 2006 jämfört med fjärde kvartalet i fjol. På årsbasis är dock priserna oförändrade.

Lantbruk

Priserna på lantbruk steg med 2 procent mellan de senaste kvartalen. På årsbasis, det vill säga jämfört med första kvartalet 2005, är prisuppgången 12 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 1997-1:a kvartalet 2006 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 kv 1
Fastighetsprisindex (FASTPI)										
Permanent småhus	198	217	237	263	284	302	322	353	387	413
Fritidshus	228	248	268	306	335	358	383	424	470	466
Konsumentprisindex (KPI)										
	230	230	231	233	238	243	248	249	250	251
FASTPI deflaterat med KPI										
Permanent småhus	86	94	103	113	119	124	130	142	155	165
Fritidshus	99*	108	116	132	141	147	154	170	188	186

*) se Tidsseriebrott, sid 14.

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 1:a kvartalet 2005-1:a kvartalet 2006. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 1st quarter 2005-1st quarter 2006. Preliminary data.

Regioner Basvärdeklasser	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2005				2006	2005				2006
	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1
Permanenta småhus										
Stockholms län	101	102	103	103	104	481	492	507	520	543
därav Stor-Stockholm	101	102	103	103	104	489	499	514	528	551
Östra Mellansverige	101	103	104	102	101	328	338	351	359	361
Småland med öarna	100	103	104	104	101	305	316	329	341	343
Sydsverige	101	104	104	102	104	427	445	464	472	493
därav Stor-Malmö	103	103	104	103	102	531	543	564	579	608
Västsverige	101	104	105	101	103	384	398	417	420	444
därav Stor-Göteborg	102	103	105	101	102	466	481	503	510	535
Norra Mellansverige	99	104	104	104	98	248	260	269	280	273
Mellersta Norrland	101	102	108	101	103	213	217	235	237	233
Övre Norrland	100	106	104	102	102	241	256	266	271	270
Hela riket	101	103	104	102	103	364	377	392	400	413
Fritidshus										
Hela riket	95	110	106	103	95	409	448	475	490	466

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

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

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

Exempel

Förändringen i procent från första kvartalet 2005 till första kvartalet 2006 för permanenta småhus blir $(103/100 * 104/100 * 102/100 * 103/100 - 1) * 100 = 13$ 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.

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

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 inland 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 14.

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

4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) 1:a kvartalet 2006. Värdet i 1000-tals kr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 1st quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2006			
	Antal köp	Köpeskilling, medelv.	Taxeringsvärde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket				
Stockholm	1 743	2 989	1 631	1,89
Uppsala	332	1 797	927	2,02
Södermanland	356	1 423	684	2,10
Östergötland	474	1 396	682	2,06
Jönköping	576	1 116	575	1,94
Kronoberg	267	1 000	501	1,95
Kalmar	343	1 023	513	1,99
Gotland	61	1 386	675	2,14
Blekinge	270	986	525	1,86
Skåne	2 003	1 780	800	2,28
Halland	448	1 786	815	2,24
Västra Götaland	1 825	1 585	750	2,10
Värmland	381	785	398	1,90
Örebro	362	1 001	524	1,90
Västmanland	340	1 221	600	2,01
Dalarna	363	826	455	1,80
Gävleborg	331	832	444	1,84
Västernorrland	310	774	400	1,89
Jämtland	123	866	440	1,82
Västerbotten	264	1 100	592	1,80
Norrbottn	271	760	408	1,81
Stockholms län	1 743	2 989	1 631	1,89
därav Stor-Stockholm	1 743	2 989	1 631	1,89
Östra Mellansverige	1 864	1 364	680	2,02
Småland med öarna	1 247	1 079	547	1,96
Sydsverige	2 273	1 686	767	2,23
därav Stor-Malmö	838	2 311	1 053	2,29
Västsverige	2 273	1 624	763	2,13
därav Stor-Göteborg	955	2 304	1 064	2,23
Norra Mellansverige	1 075	813	431	1,85
Mellersta Norrland	433	800	412	1,87
Övre Norrland	535	928	499	1,81
Hela riket	11 443	1 603	802	2,03

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

5. Försålda fritidshus 1:a kvartalet 2006. Värden i 1000-tals kr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 1st quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2006			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, me- delv.	K/T*, ovägt medelv.
Riksområde				
Hela riket				
Stockholms län	190	1 732	840	2,12
därav Stor-Stockholm	190	1 732	840	2,12
Östra Mellansverige	175	829	377	2,19
Småland med öarna	83	716	322	2,20
Sydsverige	154	1 232	482	2,72
därav Stor-Malmö	44	1 449	590	2,60
Västsverige	165	1 226	497	2,49
därav Stor-Göteborg	73	1 551	645	2,39
Norra Mellansverige	143	717	299	2,30
Mellersta Norrland	74	744	293	2,41
Övre Norrland	44	477	249	1,89
Hela riket	1 028	1 074	471	2,32

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

6. Försålda hyreshus 1:a kvartalet 2006. Värden i 1000-tals kr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 1st quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2006			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde**, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	813	9 259	6 131	1,94

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

7. Försålda tillverkningsindustrier 1:a kvartalet 2006. Värden i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 1st quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2006			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, me- delv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	141	8 290	3 861	2,09

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

8. Försålda lantbruk 1:a kvartalet 2006. Värden i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 1st quarter 2006.
Values in 1000 Swedish kronor.

Län	1:a kvartalet 2006			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Basvärde, medelv.	K/B*, ovägt medelv.
Hela riket	449	1 493	501	2,99

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

Fakta om statistiken

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

Fastighetsprisindex

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

Köpeskillingskoefficienten

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

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

Detta omfattar statistiken

Population

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

Regionala indelningar

Permanenta småhus och fritidshus (ej FASTPI)

Stockholms län

Därav **Stor-Stockholm** (Stockholms län utom Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn och Södertälje kommun. Fr.o.m. 2005-01-01 utökat till att omfatta hela länet)

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

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

Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

Därav **Stor-Malmö** (Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun. Fr.o.m. 2005-01-01 även kommunerna Eslöv, Hör och Skurup)

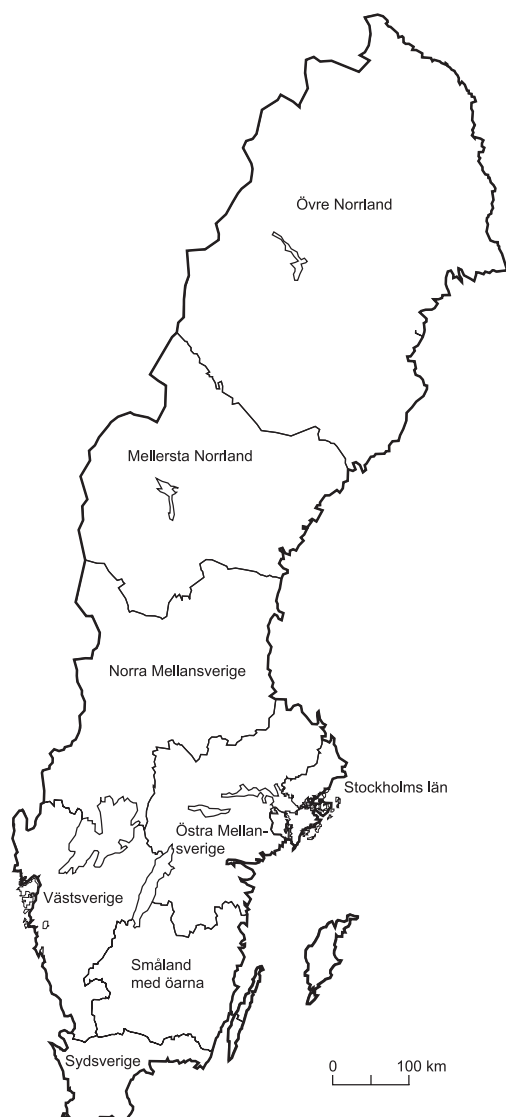
Västsverige (Hallands och Västra Götalands län)

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

Norra Mellansverige (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län)

Mellersta Norrland (Västernorrlands och Jämtlands län)

Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län)



Fritidshus (FASTPI)

(enligt den regionala indelningen 1997-01-01)

Stockholms län

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

Västkusten (Hallands och Göteborg och Bohus län)

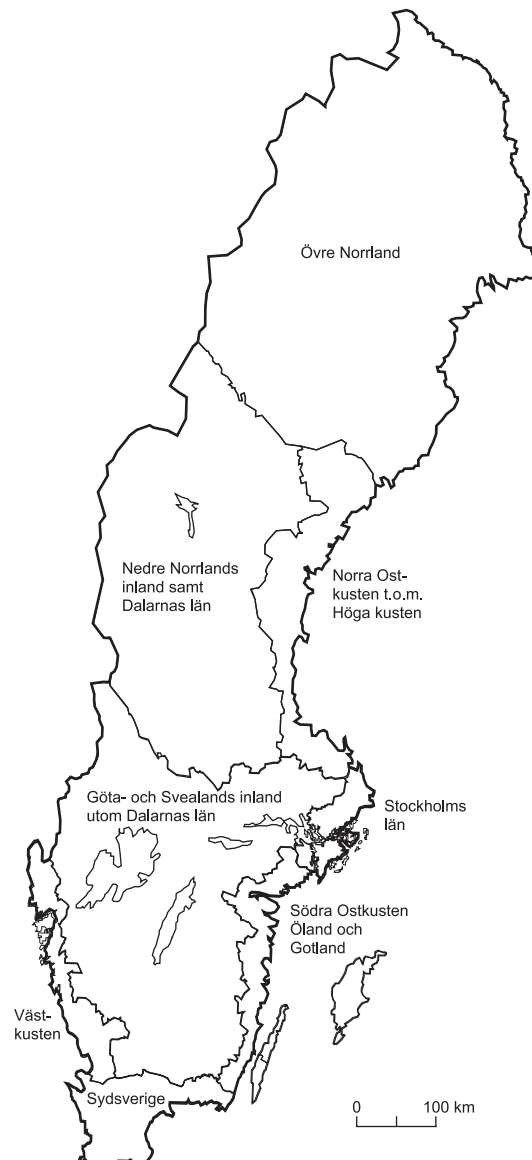
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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

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

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

Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län)



Definitioner och förklaringar

Fastighet. Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser (1 kap. Jordabalken).

Fritidshus. Småhus som i huvudsak används för fritidsändamål.

Hyreshus. Fastighet med byggnad som huvudsakligen är inrättad till bostad åt fler än två familjer eller till kontor, butik etc.

Köpeskillingskoefficient (K/T). Köpeskillingskoefficienten utgörs av kvoten mellan 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. 14.

Köpeskillingskoefficienten

Köpeskillingskoefficientstatistiken redovisar prisnivåer inte bara för småhus utan även för hyreshus, industrifastigheter och lantbruk. Ur tabellerna framgår

direkt de ovägda köpeskillingskoefficienterna. De vägda koefficienterna erhålls genom att dividera köpeskillingsmedelvärdena med bas-/taxeringsmedelvärdena. Statistiken baseras i motsats till FASTPI, endast på uppgifter från in-skrivnings- och skattemyndigheter om försålda fastigheter. En närmare redogörelse för statistikens syfte, innehåll och bearbetningsmetoder återfinns i årsstatistiken, Statistiska meddelanden serie BO 41 SM 0401.

Statistikens tillförlitlighet

Täckningsfel

Täckningsfel till följd av att vissa lagfarter inte tas med i bearbetningen förekommer. Studier har gjorts som visar att ca 95 procent av samtliga köp blir lagfarna under förvärvsmånaden eller efterföljande två månader. Köp av småhus lagfars i högre utsträckning inom denna tid än köp av hyreshus och industrifastigheter.

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

Mätfel

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

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

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

Bra att veta

Förändringar i samband med den allmänna fastighetstaxeringen 1996

En ny småhusenhet; småhusenhet, tomtmark med byggnad där byggnadsvärdet understiger 50 000 kronor (typkod 213) infördes 1996. Dessa åsätts inte längre något byggnadsvärde och betraktas i praktiken som obebyggda. Detta berör till största delen fritidshusfastigheter och innebär att det i taxeringsregistret redovisade fritidshusbeståndet i riket minskat från 585 654 fritidshus 1995 till 380 638 st 1996, en minskning med 35 procent. Detta medför naturligtvis att den av SCB redovisade omsättningen reduceras i samma omfattning fr.o.m. 1997 års publicering. En annan konsekvens är höjda redovisade medelpriser för såväl permanenta småhus som fritidshus eftersom det är fastigheter med låga byggnadsvärden och därmed lägre priser som ändrat typkod och därför inte längre ingår i statistiken. Dessutom påverkar detta FASTPI för fritidshus, se sid 16.

Tidsseriebrott

Vid den allmänna fastighetstaxeringen 1996 infördes en ny fastighetstyp; småhusenhet, tomtmark med byggnad där byggnadsvärdet understiger 50 000 kronor (typkod 213). Denna nya fastighetstyp åsätts inte längre något byggnadsvärde och betraktas därför i praktiken som obebyggda. Förändringar berörde framför allt fritidshusfastigheter (typkod 221) och innebar att antalet fritidshus i fastighetsbeståndet reducerades med ca 35 procent i hela landet. Omklassificeringen av permanenta småhus (typkod 220) var marginell. Förändringen av fastighetsbeståndet får konsekvenser genom att underlaget till prisstatistiken minskar och att jämförbarheten bakåt i tiden försämras. För fastighetsprisindex, som är en tidsserie, erhåller vi därför ett tidsseriebrott för fritidshus mellan 1996 och 1997. Anledningen till att tidsseriebrottet kommer 1997 är att SCB fr.o.m. 1997 års definitiva indextal använder 1996 års bas-/taxeringsvärden i beräkningarna. Tidsseriebrottet markeras med asterisk i tabell 3 och i tablån på sid 3.

Berörda områden

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

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

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

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

- 1) Index 1997 dividerat med index 1987.

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

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

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

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

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

Publicering och specialbearbetningar

Utförligare uppgifter om försålda fastigheter redovisas årligen i Statistiska meddelanden Fastighetsprisstatistik: Småhus, hyreshus, industrifastigheter, lanthuset och obebyggd tomtmark, serie BO 41 (tidigare P 18). Dessutom redovisas uppgifterna i SCB:s statistiska databaser.

Om det publicerade materialet inte ger tillräcklig beskrivning för egna frågeställningar och aspekter, kontakta gärna oss på SCB. Vi har möjlighet att mot en avgift ta ut tabeller på t.ex. kommunnivå eller att göra andra specialbearbetningar för att tillgodose Era önskemål.

Mer information om statistiken och dess kvalitet ges i en särskild Beskrivning av statistiken på SCB:s webbplats, www.scb.se.

In English

Summary

This report presents both the Real Estate Price Index (FASTPI) for one- and two-dwelling buildings and data on the Purchase Price Coefficient for one- and two-dwelling buildings, multi-dwelling buildings and commercial buildings, industrial buildings and agricultural real estates which were sold during the 1st quarter 2006.

FASTPI estimates development of prices and values of the existing stock of one- and two-dwelling buildings. The FASTPI, takes into consideration that the houses sold may not be a random sample of the housing stock and that the mix or composition of houses may vary from one quarter/year to the next. Further information on the estimation on FASTPI is available in the Statistiska meddelanden P 16 SM 8605.

The statistics also record data on average prices and the Purchase Price Coefficient (K/T), which consists of the ratio between the purchasing price and the assessed value. The ratio K/T is calculated in order to provide figures for the price level. The ratio is shown in the tables as an unweighted mean value and the tables give data distributed for example by countys. The Purchase Price Coefficient for the 1st quarter of 2006 shows an increase of prices by 3 percent for the entire country compared to the 4th 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 1st quarter 2005-1st quarter 2006. Preliminary data.	4
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1996-2005.	5
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1996-2005.	5
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 1st quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.	6
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 1st quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.	7
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 1st quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 1st quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.	7
8. Agricultural real estate which were sold during the 1st quarter 2006. 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