

## ***Fastighetsprisstatistik för 3:e kvartalet 2006***

### ***Preliminära uppgifter***

Prices of real estate 3rd quarter 2006

---

## **I korta drag**

### **Småhuspriserna steg med 3 procent mellan de två senaste kvartalen**

Småhuspriserna i landet har stigit med 3 procent under tredje kvartalet 2006 jämfört med andra kvartalet. Jämfört med tredje kvartalet 2005, alltså på ett års sikt, är prisökningstakten 11 procent på riksnivå.

Mellan de senaste kvartalen steg priserna på fritidshus med 1 procent, lantbruksfastigheter med 3 procent, tillverkningsindustrier med 4 procent och hyreshusfastigheter med hela 10 procent.



**Statistiska centralbyrån**  
Statistics Sweden

Martin Verhage, SCB, tfn 08-506 947 78, [martin.verhage@scb.se](mailto:martin.verhage@scb.se)  
eller Rein Billström, SCB, tfn 08-506 947 97, [rein.billstrom@scb.se](mailto: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 0604. Utkom den 27 november 2006.  
URN:NBN:SE:SCB-2006-BO40SM0604\_pdf  
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.  
Utgivare av Statistiska meddelanden är Kjell Jansson, 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 2005-3:e 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) 3:e kvartalet 2006. Värden i 1000-tals kr.	6
5. Försålda fritidshus 3:e kvartalet 2006. Värden i 1000-tals kr.	7
6. Försålda hyreshus 3:e kvartalet 2006. Värden i 1000-tals kr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 3:e kvartalet 2006. Värden i 1000-tals kr.	7
8. Försålda lantbruk 3:e kvartalet 2006. 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	12
<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	14
<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 3 procent under tredje kvartalet 2006 jämfört med kvartalet innan. Alla län, utom Uppsala, Blekinge, Örebro, Jämtland och Västerbotten, har haft prisuppgångar mellan de två senaste kvartalen. Största uppgången har Gotland, Skåne, Halland och Dalarna där småhuspriserna stigit med 6 procent mellan de senaste kvartalen. I Blekinge, Jämtland och Västerbotten var småhuspriserna oförändrade medan de sjönk med 1 procent i Uppsala och Örebro län. På årsbasis, det vill säga mellan tredje kvartalet 2006 och tredje kvartalet 2005, har småhuspriserna gått upp med 11 procent på riksnivå. Alla län redovisar stigande småhuspriser, som mest med 15 procent i Dalarna och 14 procent i Skåne. Medelpriset för ett småhus i Sverige var under tredje kvartalet 2006 knappt 1,6 miljoner kronor.

### Fritidshus

Priserna på fritidshus steg med 1 procent mellan årets första två kvartal. På årsbasis har priserna gått upp med 10 procent. Medelpriset för ett fritidshus i Sverige var under tredje kvartalet i år drygt 1 miljon kronor.

### Hyreshus

Priserna på hyreshusfastigheter steg med 10 procent mellan de senaste två kvartalen. Jämfört med andra kvartalet i fjol är prisuppgången 15 procent.

### Tillverkningsindustrier

Priserna på tillverkningsindustrier steg med 4 procent under tredje kvartalet 2006 jämfört med andra kvartalet. På årsbasis har priserna stigit med 13 procent.

### Lantbruk

Priserna på lantbruk steg med 3 procent mellan de senaste kvartalen. På årsbasis, det vill säga jämfört med tredje kvartalet 2005, är prisuppgången 7 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](http://www.scb.se)).*

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1998-3:e kvartalet 2006 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2006	2006
									kv 1	kv 2	kv 3
<b>Fastighetsprisindex (FASTPI)</b>											
Permanent småhus	217	237	263	284	302	322	353	387	413	426	439
Fritidshus	248	268	306	335	358	383	424	470	466	524	535
<b>Konsumentprisindex (KPI)</b>											
	230	231	233	238	243	248	249	250	251	254	254
<b>FASTPI deflaterat med KPI</b>											
Permanent småhus	94	103	113	119	124	130	142	155	164	168	173
Fritidshus	108	116	132	141	147	154	170	188	186	206	211

\*) se Tidsseriebrott, sid 14.

## Tabeller

### 1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 3:e kvartalet 2005-3:e kvartalet 2006. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 3rd quarter 2005-3rd quarter 2006. Preliminary data.

Regioner Basvärdeklasser	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2005		2006			2005		2006		
	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	103	103	104	103	102	507	520	543	559	571
därav Stor-Stockholm	103	103	104	103	102	514	528	551	568	580
Östra Mellansverige	104	102	101	104	102	351	359	361	374	382
Småland med öarna	104	104	101	104	102	329	341	343	356	365
Sydsverige	104	102	104	103	105	464	472	493	506	530
därav Stor-Malmö	104	103	102	103	106	564	579	608	627	665
Västsverige	105	101	103	102	103	417	420	444	455	472
därav Stor-Göteborg	105	101	102	102	103	503	510	535	547	567
Norra Mellansverige	104	104	98	107	104	269	280	273	291	301
Mellersta Norrland	108	101	103	106	100	235	237	233	249	246
Övre Norrland	104	102	102	102	103	266	271	270	274	284
Hela riket	104	102	103	103	103	392	400	413	426	439
<b>Fritidshus</b>										
Hela riket	106	103	95	110	102	475	490	466	524	535

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 2005 till tredje kvartalet 2006 för permanenta småhus i riket blir  $(102/100 * 103/100 * 103/100 * 103/100 - 1) * 100 = 11$  procent.

Entalssiffran i kvartalsförändringen är osäker för de flesta redovisningsgrupperna. Osäkerheten är oftast inte större än  $\pm 1$  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

Längre tidsserier för fastighetsprisindex återfinns i Statistikdatabasen på SCB:s hemsida ([www.scb.se](http://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

\*\*\*) 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 2006. Värdet i 1000-tals kr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 3rd quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2006			
	Antal köp	Köpeskilling, medelv.	Taxeringsvärde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket				
Stockholm	2 207	3 075	1 582	2,00
Uppsala	504	1 723	861	2,05
Södermanland	518	1 509	687	2,20
Östergötland	687	1 426	653	2,17
Jönköping	652	1 093	530	2,07
Kronoberg	394	950	455	2,07
Kalmar	570	916	444	2,01
Gotland	142	1 428	631	2,27
Blekinge	351	1 055	535	2,00
Skåne	2 335	1 813	749	2,48
Halland	496	1 813	783	2,39
Västra Götaland	2 417	1 626	723	2,23
Värmland	533	895	408	2,13
Örebro	556	963	476	2,00
Västmanland	379	1 266	584	2,15
Dalarna	587	847	413	2,02
Gävleborg	521	815	409	1,98
Västernorrland	495	768	376	1,99
Jämtland	232	826	408	1,91
Västerbotten	489	973	502	1,81
Norrbottn	413	712	364	1,95
Stockholms län	2 207	3 075	1 582	2,00
därav Stor-Stockholm	2 207	3 075	1 582	2,00
Östra Mellansverige	2 644	1 379	652	2,12
Småland med öarna	1 758	1 030	493	2,07
Sydsverige	2 686	1 714	721	2,42
därav Stor-Malmö	984	2 379	980	2,54
Västsverige	2 913	1 658	733	2,26
därav Stor-Göteborg	1 200	2 371	1 030	2,36
Norra Mellansverige	1 641	852	410	2,05
Mellersta Norrland	727	786	387	1,97
Övre Norrland	902	853	439	1,88
Hela riket	15 478	1 578	743	2,14

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

**5. Försålda fritidshus 3:e kvartalet 2006. Värdet i 1000-tals kr.**

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 3rd quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2006			
	Antal köp	Köpeskil- ling, me- delv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Riksområde				
Hela riket				
Stockholms län	631	1 633	716	2,30
därav Stor-Stockholm	631	1 633	716	2,30
Östra Mellansverige	670	785	334	2,33
Småland med öarna	273	789	301	2,66
Sydsverige	367	1 168	406	2,89
därav Stor-Malmö	101	1 468	523	2,80
Västsverige	537	1 199	428	2,72
därav Stor-Göteborg	151	1 419	512	2,72
Norra Mellansverige	376	607	239	2,52
Mellersta Norrland	193	627	245	2,48
Övre Norrland	184	642	255	2,51
Hela riket	3 231	1 025	409	2,52

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

**6. Försålda hyreshus 3:e kvartalet 2006. Värdet i 1000-tals kr.**

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 3rd quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2006			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	492	7 235	4 124	2,14

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

**7. Försålda tillverkningsindustrier 3:e kvartalet 2006. Värdet i 1000-tals kr.**

7. Manufacturers industries which were sold during the 3rd quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2006			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	105	5 288	2 625	2,26

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

**8. Försålda lantbruk 3:e kvartalet 2006. Värdet i 1000-tals kr.**

8. Agricultural real estate which were sold during the 3rd quarter 2006.  
Values in 1000 Swedish kronor.

Län	3:e kvartalet 2006			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxe- ringsvär- de, me- delv.	K/T*, ovägt medelv.
Hela riket	841	1 508	757	2,04

\*) K/T = Köpeskilling / Taxeringsvärde = Köpeskillingkoefficient. K/T = 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, Höör och Skurup)

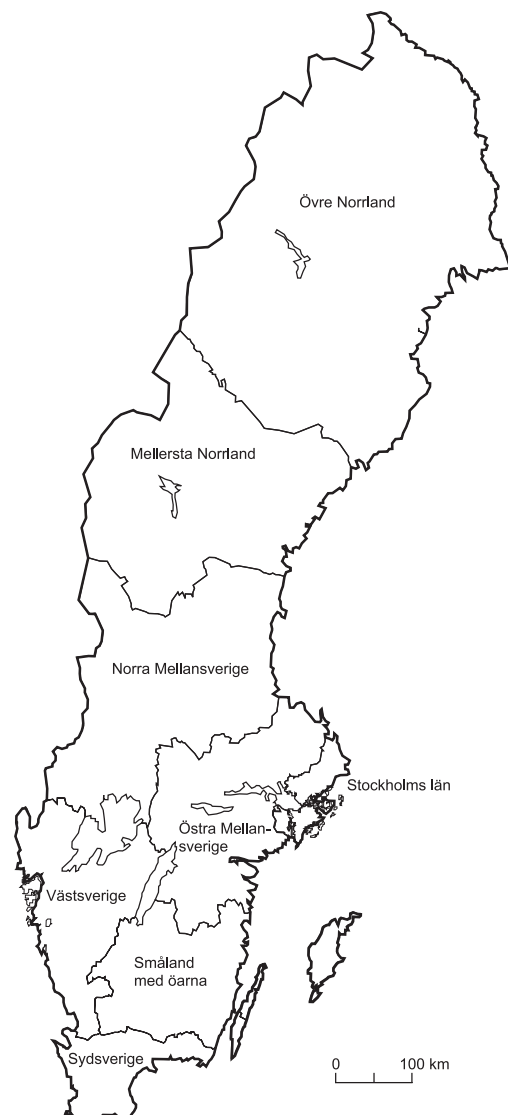
**Västsverige** (Hallands och Västra Götalands län)

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)

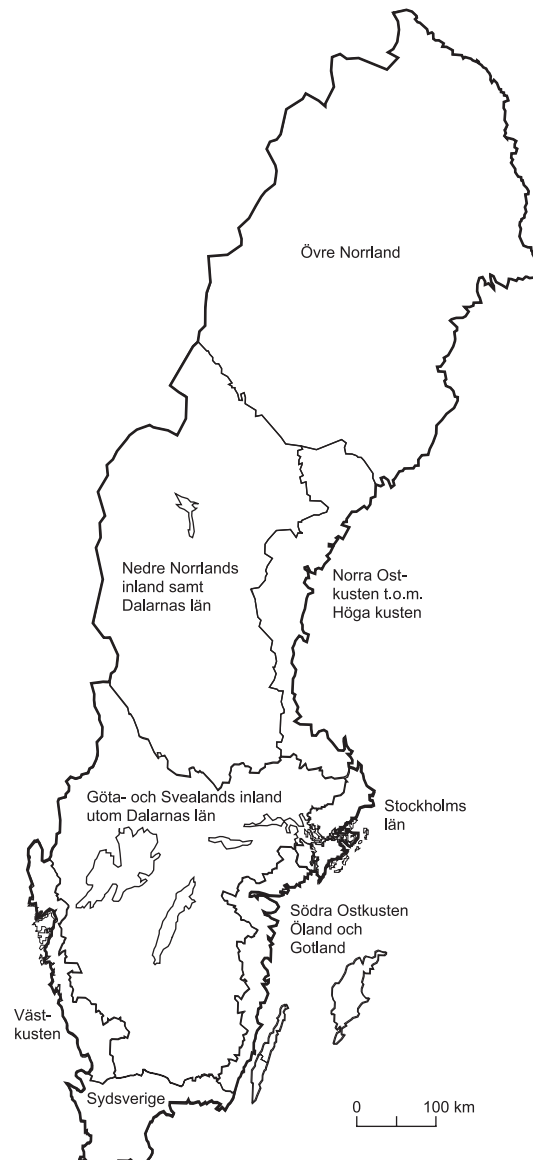
**Sydsverige** (Blekinge och Skåne län)

**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 0601.

## **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.

### 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, lanbruk 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 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 3<sup>rd</sup> quarter of 2006 shows an increase of prices by 3 percent for the entire country compared to the 2<sup>nd</sup> quarter 2006. 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 2005-3rd 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 3rd quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.	6
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 3rd quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.	7
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 3rd quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 3rd quarter 2006. Values in 1000 Swedish kronor.	7
8. Agricultural real estate which were sold during the 3rd 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