

Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2006

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 4th quarter 2006

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 2006 jämfört med motsvarande kvartal 2005. Jämfört med närmast föregående kvartal var prisökningen 1 procent på riksnivå.

Under hela 2006 såldes det enligt preliminära uppgifter ca 58 000 småhus för permanentboende (exklusive småhus upplåtna med tomträtt), vilket är ungefär lika många som året innan.

Priserna på fritidshus ökade med 8 procent

Fritidshuspriserna steg med 8 procent under fjärde kvartalet 2006 jämfört med motsvarande kvartal året innan.

Antalet fritidshus som såldes under 2006 var knappt 9 400, vilket är ca 6 procent färre än under 2005.



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 0701. Utkom den 26 februari 2007.
URN:NBN:SE:SCB-2007-BO40SM0701_pdf
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Kjell Jansson, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	3
Småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus)	3
Fritidshus	3
Hyreshus	3
Tillverkningsindustrier	3
Lantbruk	3
Tabeller	4
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter	4
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1997-2006.	5
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1997-2006.	5
4. Försålda småhus för permanentboende (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2006. Värden i tkr.	6
5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2006. Värden i tkr.	7
6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2006. Värden i tkr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2006. Värden i tkr.	8
8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2006. Värden i tkr.	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 (villor, rad- och kedjehus)

Småhuspriserna i landet steg med 1 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2006. Det är i norra Sverige som småhuspriserna stigit mest mellan de senaste kvartalen. Störst prisuppgång har nämligen Västerbottens län med 5 procent följt av Västernorrland och Jämtland med 3 procent. Hela sju län, Södermanland, Östergötland, Skåne, Halland, Västra Götaland, Värmland och Västmanland, har haft oförändrade småhuspriser. I sex av landets 21 län har småhuspriserna däremot sjunkit, som mest med 3 procent på Gotland och 2 procent i Jönköpings län. Om man jämför småhuspriserna på ett års sikt, dvs. fjärde kvartalet 2006 med motsvarande kvartal 2005, ligger prisökningstakten för hela landet på 10 procent. Under fjärde kvartalet 2006 var medelpriset för ett småhus i Sverige knappt 1,7 miljoner kronor. Under hela 2006 såldes det enligt preliminära siffror ungefär lika många småhus i landet som under 2005.

Fritidshus

Priserna på fritidshus var oförändrade mellan tredje och fjärde kvartalet 2006. På årsbasis har dock priserna gått upp med 8 procent på riksnivå. Genomsnittspriset för ett fritidshus i Sverige låg under fjärde kvartalet 2006 på drygt 1,1 miljoner kronor. Antalet sålda fritidshus under 2006 var ca 9 400, vilket är ca 6 procent färre än under 2005.

Hyreshus

Priserna på hyreshusfastigheter sjönk med 2 procent under fjärde kvartalet 2006 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2005 har dock priserna stigit med 7 procent.

Tillverkningsindustrier

Priserna på industrifastigheter (tillverkningsindustrier) sjönk med 10 procent under fjärde kvartalet 2006 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2005 har priserna gått ner med 8 procent.

Lantbruk

Priserna på lantbruksfastigheter steg med 1 procent mellan de senaste kvartalen. På årsbasis är prisuppgången 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 1999-4:e kvartalet 2006 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 kv 1	2006 kv 2	2006 kv 3	2006 kv 4
Fastighetsprisindex (FASTPI)											
Permanent småhus	237	263	284	302	322	353	387	413	426	439	442
Fritidshus	268	306	335	358	383	424	470	466	524	535	527
Konsumentprisindex (KPI)											
	231	233	238	243	248	249	250	251	254	254	255
FASTPI deflaterat med KPI											
Permanent småhus	103	113	119	124	130	142	155	164	168	173	173
Fritidshus	116	132	141	147	154	170	188	186	206	211	207

*) se Tidsseriebrott, sid 14.

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4th quarter 2005-4th quarter 2006. Preliminary data.

Regioner	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2005	2006				2005	2006			
	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
Permanenta småhus										
Stockholms län	103	104	103	102	102	520	543	559	571	580
därav Stor-Stockholm	103	104	103	102	102	528	551	568	580	589
Östra Mellansverige	102	101	104	102	101	359	361	374	382	385
Småland med öarna	104	101	104	102	99	341	343	356	365	360
Sydsverige	102	104	103	105	101	472	493	506	530	533
därav Stor-Malmö	103	102	103	106	102	579	608	627	665	675
Västsverige	101	103	102	103	100	420	444	455	472	475
därav Stor-Göteborg	101	102	102	103	101	510	535	547	567	573
Norra Mellansverige	104	98	107	104	99	280	273	291	301	298
Mellersta Norrland	101	103	106	100	104	237	233	249	246	256
Övre Norrland	102	102	102	103	102	271	270	274	284	291
Hela riket	102	103	103	103	101	400	413	426	439	442
Fritidshus										
Hela riket	103	95	110	102	97	490	466	524	535	527

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 prispförändringen under de fyra kvartalen 2006 kan beräknas med ovanstående kvartalsciffror enligt exemplet nedan. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringen mellan år.

Exempel

Förändringen i procent från fjärde kvartalet 2005 till fjärde kvartalet 2006 för permanenta småhus blir $(103/100 * 103/100 * 103/100 * 101/100 - 1) * 100 = 10$ procent.

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

2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1997-2006.

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1997-2006.

Regioner	År (1981=100)									
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 ¹⁾
Stockholms län	230	265	303	365	402	426	436	468	502	565
därav Stor-Stockholm	233	269	308	374	411	434	443	475	509	574
Östra Mellansverige	182	197	212	231	248	271	292	317	344	376
Småland med öarna	185	202	214	227	242	257	275	298	324	357
Sydsverige	214	235	262	290	314	337	368	410	458	517
därav Stor-Malmö	230	261	302	346	374	403	445	503	569	646
Västsverige	202	219	238	259	278	296	327	369	418	463
därav Stor-Göteborg	220	249	274	305	328	351	394	446	505	558
Norra Mellansverige	171	179	186	193	203	213	225	244	264	292
Mellersta Norrland	156	161	168	173	178	185	194	206	219	247
Övre Norrland	170	179	188	195	205	214	219	236	255	280
Hela riket	198	217	237	263	284	302	322	353	387	431

1) FASTPI 2006 är preliminärt.

3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1997-2006.

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1997-2006.

Regioner	År (1981=100)									
	1997 ²⁾	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 ¹⁾
Stockholms län	268	303	336	414	472	496	505	546	591	655
Södra ostkusten, Öland och Gotland	236	239	257	277	305	334	371	406	444	484
Västkusten	283	318	342	381	413	443	499	564	637	743
Sydsverige	265	284	322	362	385	422	452	533	627	718
Göta och Svealands in- land utom Dalarnas län	185	196	207	224	238	260	281	308	337	375
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	212	224	238	267	279	294	313	356	404	437
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	151	161	164	175	186	192	222	241	261	289
Övre Norrland	215	225	230	246	272	279	287	315	346	399
Hela riket	228	248	268	306	335	358	383	424	470	527

1) FASTPI 2006 är preliminärt.

2) se avsnittet "Tidsseriebrott", sid 14.

4. Försålda småhus för permanentboende (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2006. Värden i tkr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4th quarter and the whole year 2006. Values in SEK thousands.

Län	4:e kvartalet 2006				Hela året 2006			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.
Riksområden								
Hela riket								
Stockholm	2 477	3 122	1 582	2,03	8 939	3 068	1 599	1,98
Uppsala	493	1 848	911	2,07	1 766	1 796	901	2,05
Södermanland	451	1 475	677	2,19	1 819	1 478	684	2,16
Östergötland	700	1 494	675	2,18	2 458	1 429	667	2,12
Jönköping	633	1 088	534	2,01	2 581	1 095	546	2,00
Kronoberg	416	1 028	505	2,04	1 469	996	484	2,03
Kalmar	569	978	464	2,04	2 023	952	461	2,01
Gotland	94	1 461	664	2,20	387	1 387	634	2,20
Blekinge	337	1 085	531	2,02	1 260	1 025	522	1,97
Skåne	2 449	1 824	753	2,48	9 155	1 796	766	2,40
Halland	515	1 873	807	2,39	2 059	1 812	801	2,32
Västra Götaland	2 284	1 672	742	2,24	9 066	1 625	738	2,19
Värmland	499	834	394	2,11	1 997	828	394	2,06
Örebro	516	1 017	501	1,98	1 979	999	501	1,97
Västmanland	393	1 315	599	2,16	1 507	1 278	599	2,11
Dalarna	545	852	415	1,99	1 990	833	422	1,94
Gävleborg	492	819	412	1,96	1 851	810	414	1,93
Västernorrland	435	761	360	2,04	1 779	760	375	1,96
Jämtland	193	809	390	1,97	792	837	409	1,92
Västerbotten	374	1 136	571	1,91	1 565	1 035	538	1,83
Norrbottnen	379	801	397	1,99	1 471	750	386	1,91
Stockholms län	2 477	3 122	1 582	2,03	8 939	3 068	1 599	1,98
därav Stor-Stockholm	2 477	3 122	1 582	2,03	8 939	3 068	1 599	1,98
Östra Mellansverige	2 553	1 435	674	2,12	9 529	1 393	669	2,08
Småland med öarna	1 712	1 057	511	2,04	6 460	1 045	510	2,02
Sydsverige	2 786	1 735	726	2,42	10 415	1 703	736	2,35
därav Stor-Malmö	970	2 459	997	2,57	3 802	2 370	1 010	2,45
Västsverige	2 799	1 709	754	2,27	11 125	1 660	750	2,21
därav Stor-Göteborg	1 124	2 474	1 077	2,36	4 586	2 377	1 057	2,31
Norra Mellansverige	1 536	835	407	2,02	5 838	824	410	1,98
Mellersta Norrland	628	776	369	2,02	2 571	784	385	1,95
Övre Norrland	753	968	483	1,95	3 036	897	464	1,87
Hela riket	15 244	1 661	779	2,16	57 913	1 609	773	2,11

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2003 års allmänna fastighetstaxering för småhus. The assessed value is according to the general assessment of real estate in 2003.

5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2006. Värdet i tkr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2006. Values in SEK thousands.

Riksområden	4:e kvartalet 2006				Hela året 2006			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.
Hela riket								
Stockholms län	457	1 741	773	2,28	1 908	1 665	742	2,28
därav Stor-Stockholm	457	1 741	773	2,28	1 908	1 665	742	2,28
Östra Mellansverige	368	857	355	2,41	1 822	815	345	2,35
Småland med öarna	189	781	300	2,68	786	763	300	2,59
Sydsverige	264	1 199	412	2,97	1 163	1 192	427	2,86
därav Stor-Malmö	67	1 477	511	2,94	291	1 504	540	2,80
Västsverige	322	1 200	455	2,62	1 563	1 201	444	2,67
därav Stor-Göteborg	122	1 395	548	2,54	517	1 411	538	2,62
Norra Mellansverige	239	710	280	2,51	1 126	655	261	2,46
Mellersta Norrland	111	649	255	2,49	539	675	261	2,47
Övre Norrland	61	576	240	2,41	454	607	253	2,37
Hela riket	2 011	1 113	450	2,53	9 361	1 058	429	2,49

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2003 års allmänna fastighetstaxering för småhus. The assessed value is according to the general assessment of real estate in 2003.

6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2006. Värdet i tkr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2006. Values in SEK thousands.

Riksområden	4:e kvartalet 2006				Hela året 2006			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.
Hela riket	774	11 515	7 028	2,00	3 262	10 537	6 716	1,98

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

7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2006. Värdet i tkr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2006.
Values in SEK thousands.

	4:e kvartalet 2006			Hela året 2006				
	Antal köp	Köpe-Taxerings- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe-Taxerings- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.
Hela riket	177	10 677	6 320	1,87	676	7 570	4 322	2,06

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

8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2006. Värdet i tkr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2006.
Values in SEK thousands.

	4:e kvartalet 2006			Hela året 2006				
	Antal köp	Köpe-Taxerings- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe-Taxerings- skilling, medelv.	Taxerings- värde, medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.
Hela riket	917	1 532	789	2,06	3 185	1 528	813	1,99

1) K/T = Köpeskilling / Taxeringsvärde = Köpeskillingskoefficient. 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 är kvoten mellan köpeskillning (pris) och taxeringsvärde. Köpeskillingskoefficienten ger således en nivåskattning av priset i förhållande till taxeringsvärdet. Resultatet av denna skattning beror i stor utsträckning på sammansättningen av de fastigheter som sålts 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 (marknadsmässiga) 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)

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)

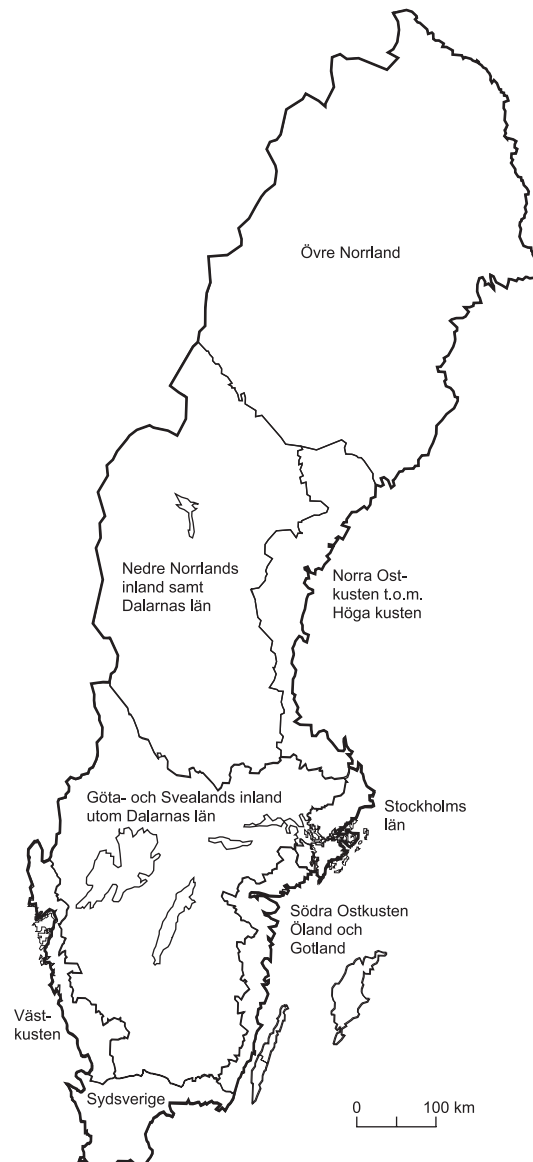
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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. Fastighet bebyggd med småhus avsett som fritidsbostad för högst två familjer.

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

Köpeskillingskoefficient (K/T). Köpeskillingskoefficienten utgörs av kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärde och är i tabellerna redovisade som ett **ovägt** medeltal dvs. 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 = 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 taxeringsvärde.

Lantbruksenhet. Fastighet som används för jord- eller skogsbruk.

Småhus för permanentboende. Fastighet bebyggd med småhus avsett som permanentbostad för högst två familjer. Här avses både friliggande villor samt rad- och kedjehus.

Tillverkningsindustri. Fastighet bebyggd 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 taxeringsvärde och region. Därefter beräknas för basårspunkten 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. 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 (tillverkningsindustrier) och lantbruk. Ur tabellerna framgår direkt de ovägdade köpeskillingskoefficienterna. De vägdade koefficienterna erhålls genom att dividera köpeskillingsmedelvärdena med taxe-

ringsmedelvärdena. 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. I köpeskillingskoefficientstatistiken innebär detta att det ibland endast är ett fåtal köp registrerade för en specifik region. 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 en fotnot 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 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 county. The Purchase Price Coefficient for the 4th quarter of 2006 shows an increase of prices by 1 percent for the entire country compared to the 3rd quarter 2006. Compared to the 4th quarter 2005 the increase is 10 percent. 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 4 th quarter 2005-4 th quarter 2006. Preliminary data.	4
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1997-2006.	5
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1997-2006.	5
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2006. Values in SEK thousands.	6
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2006. Values in SEK thousands.	7
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2006. Values in SEK thousands.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2006. Values in SEK thousands.	8
8. Agricultural real estate which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2006. Values in SEK thousands.	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