

Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2007

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 4th quarter 2007

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 2007 jämfört med motsvarande kvartal 2006. Jämfört med närmast föregående kvartal var prisökningen knappt 1 procent på riksnivå.

Under hela 2007 såldes det enligt preliminära uppgifter drygt 63 000 småhus för permanentboende (exklusive småhus upplåtna med tomträtt), vilket är en ökning med ca 9 procent jämfört med året innan.

Priserna på fritidshus ökade med 12 procent

Fritidshuspriserna steg med 12 procent under fjärde kvartalet 2007 jämfört med motsvarande kvartal året innan.

Antalet fritidshus som såldes under 2007 var ca 10 400, vilket är ca 10 procent fler än under 2006.



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 0801. Utgivet den 22 februari 2008.
URN:NBN:SE:SCB-2008-BO40SM0801_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 1998-2007.	5
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1998-2007.	5
4. Försålda småhus för permanentboende (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2007. Värden i tkr.	6
5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2007. Värden i tkr.	7
6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2007. Värden i tkr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2007. Värden i tkr.	8
8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2007. 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 knappt 1 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2007. Största prisuppgången har skett i Jönköpings län med 5 procent följt av Örebro län med 4 procent och Gotland med 3 procent. I åtta län har småhuspriserna sjunkit mellan de senaste kvartalen, som mest med 4 procent i Blekinge. Om man jämför småhuspriserna på ett års sikt, dvs. fjärde kvartalet 2007 med motsvarande kvartal 2006, ligger prisökningstakten för hela landet på 10 procent. Under fjärde kvartalet 2007 var medelpriset för ett småhus i Sverige drygt 1,8 miljoner kronor. Under hela 2007 såldes det enligt preliminära siffror ca 9 procent fler småhus i landet än under 2006.

Fritidshus

Priserna på fritidshus sjönk med 1 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2007. På årsbasis har dock priserna gått upp med 12 procent på riksnivå. Genomsnittspriset för ett fritidshus i Sverige låg under fjärde kvartalet 2007 på drygt 1,2 miljoner kronor. Antalet sålda fritidshus under 2007 var ca 10 procent fler än under 2006.

Hyreshus

Priserna på hyreshusfastigheter steg med 3 procent under fjärde kvartalet 2007 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2006 är prisuppgången 13 procent.

Tillverkningsindustrier

Även priserna på industrifastigheter (tillverkningsindustrier) steg med 3 procent under fjärde kvartalet 2007 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2006 är prisuppgången hela 20 procent.

Lantbruk

Priserna på lantbruksfastigheter var oförändrade mellan de senaste kvartalen. På årsbasis kan vi dock notera en prisuppgång på 12 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 2000-4:e kvartalet 2007 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 kv 1	2007 kv 2	2007 kv 3	2007 kv 4
Fastighetsprisindex (FASTPI)											
Permanent småhus	263	284	302	322	353	387	431	446	468	490	492
Fritidshus	306	335	358	383	424	470	527	508	579	599	593
Konsumentprisindex (KPI)											
	233	238	243	248	249	250	254	256	258	259	263
FASTPI deflaterat med KPI											
Permanent småhus	113	119	124	130	142	155	170	174	181	189	187
Fritidshus	132	141	147	154	170	188	207	199	224	231	225

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4th quarter 2006-4th quarter 2007. Preliminary data.

Regioner	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2006	2007				2006	2007			
	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
Permanenta småhus										
Stockholms län	102	102	107	105	100	580	591	635	671	671
därav Stor-Stockholm	102	102	107	105	100	589	600	644	681	681
Östra Mellansverige	101	100	105	103	101	385	385	405	416	422
Småland med öarna	99	102	105	102	102	360	366	383	391	400
Sydsverige	101	101	103	105	100	533	541	558	587	586
därav Stor-Malmö	102	101	103	105	100	675	686	700	737	737
Västsverige	100	100	104	104	101	475	473	496	520	525
därav Stor-Göteborg	101	98	106	103	100	573	562	598	622	624
Norra Mellansverige	99	102	103	107	98	298	305	310	332	326
Mellersta Norrland	104	97	107	103	98	256	251	269	276	270
Övre Norrland	102	97	104	104	100	291	283	296	308	307
Hela riket	101	101	105	104	100	442	446	468	490	492
Fritidshus										
Hela riket	97	96	113	103	99	527	508	579	599	593

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 2007 kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror enligt exemplet nedan. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringen mellan år.

Exempel

Förändringen i procent från fjärde kvartalet 2006 till fjärde kvartalet 2007 för permanenta småhus blir $(101/100 * 105/100 * 104/100 * 100/100 - 1) * 100 = 10$ procent.

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

2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1998-2007.

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1998-2007.

Regioner	År (1981=100)									
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 ¹⁾
Stockholms län	265	303	365	402	426	436	468	502	565	647
därav Stor-Stockholm	269	308	374	411	434	443	475	509	574	656
Östra Mellansverige	197	212	231	248	271	292	317	344	377	409
Småland med öarna	202	214	227	242	257	275	298	324	357	386
Sydsverige	235	262	290	314	337	368	410	458	517	570
därav Stor-Malmö	261	302	346	374	403	445	503	569	647	716
Västsverige	219	238	259	278	296	327	369	418	464	508
därav Stor-Göteborg	249	274	305	328	351	394	446	505	558	607
Norra Mellansverige	179	186	193	203	213	225	244	264	291	320
Mellersta Norrland	161	168	173	178	185	194	206	219	247	268
Övre Norrland	179	188	195	205	214	219	236	255	281	300
Hela riket	217	237	263	284	302	322	353	387	431	477

1) FASTPI 2007 är preliminärt.

3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1998-2007.

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1998-2007.

Regioner	År (1981=100)									
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 ¹⁾
Stockholms län	303	336	414	472	496	505	546	591	654	759
Södra ostkusten, Öland och Gotland	239	257	277	305	334	371	406	444	484	543
Västkusten	318	342	381	413	443	499	564	637	742	816
Sydsverige	284	322	362	385	422	452	533	627	717	801
Göta och Svealands in- land utom Dalarnas län	196	207	224	238	260	281	308	337	375	404
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	224	238	267	279	294	313	356	404	436	459
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	161	164	175	186	192	222	241	261	289	317
Övre Norrland	225	230	246	272	279	287	315	346	401	432
Hela riket	248	268	306	335	358	383	424	470	527	587

1) FASTPI 2007 är preliminärt.

4. Försålda småhus för permanentboende (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2007. Värden i tkr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4th quarter and the whole year 2007. Values in SEK thousand.

Län	4:e kvartalet 2007				Hela året 2007			
	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	2 521	3 541	1 839	1,92	9 425	3 413	1 843	1,84
Uppsala	592	1 989	1 080	1,85	2 161	1 900	1 083	1,78
Södermanland	554	1 644	912	1,80	2 018	1 575	900	1,76
Östergötland	697	1 604	855	1,92	2 606	1 565	856	1,86
Jönköping	679	1 248	688	1,83	2 627	1 177	672	1,76
Kronoberg	401	1 253	657	1,93	1 500	1 151	620	1,87
Kalmar	602	1 047	548	1,88	2 193	965	526	1,81
Gotland	133	1 745	985	1,80	442	1 658	954	1,76
Blekinge	415	1 196	657	1,81	1 464	1 138	628	1,81
Skåne	2 722	2 037	1 002	2,08	9 859	2 017	1 026	2,01
Halland	657	2 128	1 095	2,01	2 288	2 034	1 094	1,93
Västra Götaland	2 905	1 846	969	1,95	10 196	1 801	978	1,88
Värmland	625	981	533	1,86	2 268	939	516	1,82
Örebro	608	1 218	650	1,89	2 077	1 108	600	1,83
Västmanland	424	1 535	813	1,87	1 554	1 438	787	1,81
Dalarna	717	982	518	1,89	2 361	937	507	1,84
Gävleborg	570	1 006	522	1,94	2 009	907	487	1,86
Västernorrland	507	818	418	1,96	1 893	797	409	1,95
Jämtland	210	1 011	520	1,92	783	932	491	1,88
Västerbotten	483	1 147	616	1,87	1 840	1 082	588	1,84
Norrbottnen	474	834	447	1,91	1 643	804	447	1,83
Stockholms län	2 521	3 541	1 839	1,92	9 425	3 413	1 843	1,84
därav Stor-Stockholm	2 521	3 541	1 839	1,92	9 425	3 413	1 843	1,84
Östra Mellansverige	2 875	1 599	863	1,87	10 416	1 526	850	1,81
Småland med öarna	1 815	1 219	657	1,87	6 762	1 134	631	1,80
Sydsverige	3 137	1 926	956	2,04	11 323	1 904	975	1,99
därav Stor-Malmö	1 153	2 656	1 312	2,07	4 172	2 640	1 349	2,00
Västsverige	3 562	1 898	992	1,96	12 484	1 844	999	1,89
därav Stor-Göteborg	1 486	2 656	1 416	1,92	5 223	2 592	1 431	1,85
Norra Mellansverige	1 912	989	524	1,89	6 638	929	504	1,84
Mellersta Norrland	717	874	448	1,95	2 676	837	433	1,93
Övre Norrland	957	992	532	1,89	3 483	951	522	1,84
Hela riket	17 496	1 829	953	1,93	63 207	1 772	954	1,87

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2006 års förenklade fastighetstaxering för småhus. The assessed value is according to the simplified assessment of real estate in 2006.

5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2007. Värdet i tkr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2007. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2007				Hela året 2007			
	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	444	1 900	925	2,03	1 845	1 799	904	1,99
därav Stor-Stockholm	444	1 900	925	2,03	1 845	1 799	904	1,99
Östra Mellansverige	418	962	469	2,04	1 988	883	436	2,05
Småland med öarna	215	942	426	2,29	932	891	391	2,30
Sydsverige	326	1 375	568	2,45	1 331	1 283	551	2,37
därav Stor-Malmö	76	1 825	790	2,31	300	1 700	747	2,23
Västsverige	467	1 407	625	2,28	1 891	1 305	573	2,28
därav Stor-Göteborg	189	1 598	760	2,07	636	1 539	734	2,09
Norra Mellansverige	293	772	362	2,22	1 232	715	330	2,21
Mellersta Norrland	121	844	350	2,47	607	732	316	2,34
Övre Norrland	110	716	325	2,39	572	711	317	2,32
Hela riket	2 394	1 237	568	2,22	10 398	1 136	528	2,19

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2006 års förenklade fastighetstaxering för småhus. The assessed value is according to the simplified assessment of real estate in 2006.

6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2007. Värdet i tkr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2007. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2007				Hela året 2007			
	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	710	8 507	4 705	2,25	2 763	8 536	4 835	2,16

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2004 års förenklade fastighetstaxering för hyreshus. The assessed value is according to the simplified assessment of real estate in 2004.

7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2007. Värdet i tkr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2007.
Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2007			Hela året 2007				
	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	145	6 244	4 221	2,25	618	5 604	3 384	2,24

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

8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2007. Värdet i tkr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2007.
Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2007			Hela året 2007				
	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	1 084	1 709	787	2,31	3 613	1 661	788	2,24

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)

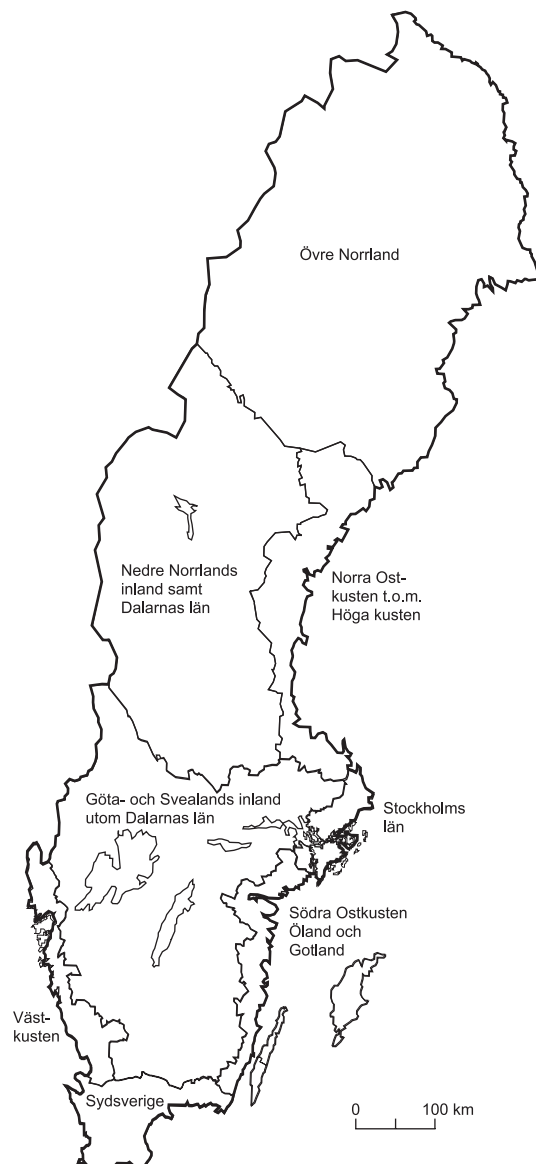
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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 köpeskilling 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 = köpeskilling 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 köpeskilling 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 0701.

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 2007.

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 2007 shows an increase of prices by nearly 1 percent for the entire country compared to the 3rd quarter 2007. Compared to the 4th quarter 2006 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 2006-4 th quarter 2007. Preliminary data.	4
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1998-2007.	5
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1998-2007.	5
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2007. Values in SEK thousand.	6
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2007. Values in SEK thousand.	7
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2007. Values in SEK thousand.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2007. Values in SEK thousand.	8
8. Agricultural real estate which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2007. Values in SEK thousand.	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