

Fastighetsprisstatistik för 1:a kvartalet 2014

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 1st quarter 2014

I korta drag

Oförändrade småhuspriser under första kvartalet

Priserna på småhus var oförändrade på riksnivå under första kvartalet 2014 jämfört med fjärde kvartalet 2013. För hyreshus, tillverkningsindustrier och lantbruksfastigheter steg priserna mellan 3 och 4 procent. För fritidshus sjönk priserna med 3 procent mellan de två senaste kvartalen.



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

Niclas Sjölund, SCB, tfn 08-506 943 42, niclas.sjolund@scb.se
eller Martin Verhage, SCB, tfn 08-506 947 78, martin.verhage@scb.se

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

ISSN 1654-3084 Serie Bostäder och byggande – BO40 SM 1402. Utkom den 25 april 2014.
URN:NBN:SE:SCB-2014-BO40SM1402_pdf
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Stefan Lundgren, SCB.

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Statistiken med kommentarer | 3 |
| Småhus för permanentboende | 3 |
| Fritidshus | 3 |
| Hyreshus | 3 |
| Tillverkningsindustrier | 3 |
| Lantbruk | 3 |
| Tabeller | 4 |
| 1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 1:a kvartalet 2013-1:a kvartalet 2014. Preliminära uppgifter | 4 |
| 2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 2004-2013. | 5 |
| 3. Fastighetsprisindex för fritidshus 2004-2013. | 5 |
| 4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) 1:a kvartalet 2014. Värden i 1000-tals kr. | 6 |
| 5. Försålda fritidshus 1:a kvartalet 2014. Värden i 1000-tals kr. | 7 |
| 6. Försålda hyreshus 1:a kvartalet 2014. Värden i 1000-tals kr. | 7 |
| 7. Försålda tillverkningsindustrier 1:a kvartalet 2014. Värden i 1000-tals kr. | 8 |
| 8. Försålda lantbruk 1:a kvartalet 2014. Värden i 1000-tals kr. | 8 |
| Fakta om statistiken | 9 |
| Fastighetsprisindex | 9 |
| Köpeskillingskoefficienten | 9 |
| Detta omfattar statistiken | 9 |
| Population | 9 |
| Regionala indelningar | 10 |
| Definitioner och förklaringar | 12 |
| Så görs statistiken | 12 |
| Fastighetsprisindex (FASTPI) | 12 |
| Köpeskillingskoefficienten | 12 |
| Statistikens tillförlitlighet | 13 |
| Täckningsfel | 13 |
| Mätfel | 13 |
| Publicering och specialbearbetningar | 13 |
| In English | 14 |
| Summary | 14 |
| List of tables | 14 |
| List of Terms | 15 |

Statistiken med kommentarer

Småhus för permanentboende

Priserna på småhus var oförändrade på riksnivå under första kvartalet 2014 jämfört med fjärde kvartalet 2013. På årsbasis, första kvartalet 2014 jämfört med första kvartalet 2013, steg priserna på småhus med 4 procent. Medelpriset för en småhusfastighet i Sverige var 2,3 miljoner kronor under årets första kvartal.

Fritidshus

Priserna på fritidshus sjönk med 3 procent under första kvartalet 2014 jämfört med fjärde kvartalet 2013. På årsbasis, första kvartalet 2014 jämfört med första kvartalet 2013, har fritidshuspriserna stigit med 3 procent. Medelpriset för ett fritidshus i Sverige var nästan 1,6 miljoner kronor under årets första kvartal.

Hyreshus

Priserna på hyreshusfastigheter steg med 4 procent under första kvartalet 2014 jämfört med fjärde kvartalet 2013. På årsbasis steg priserna med 8 procent.

Tillverkningsindustrier

Priserna på tillverkningsindustrier steg med 4 procent mellan de två senaste kvartalen. Jämfört med första kvartalet i fjol har priserna stigit med 4 procent.

Lantbruk

Priserna på lantbruk steg med 3 procent under första kvartalet 2014 jämfört med kvartalet innan. På årsbasis sjönk priserna med 1 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 2003-2013 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <u>Fastighetsprisindex (FASTPI)</u> | | | | | | | | | | |
| Permanent småhus | 353 | 387 | 431 | 477 | 491 | 501 | 538 | 542 | 535 | 554 |
| Fritidshus | 424 | 470 | 527 | 588 | 603 | 633 | 679 | 677 | 664 | 682 |
| <u>Konsumentprisindex (KPI)</u> | | | | | | | | | | |
| Konsumentprisindex (KPI) | 249 | 250 | 254 | 259 | 268 | 267 | 271 | 278 | 280 | 280 |
| <u>FASTPI deflaterat med KPI</u> | | | | | | | | | | |
| Permanent småhus | 142 | 155 | 170 | 184 | 183 | 188 | 199 | 195 | 191 | 198 |
| Fritidshus | 170 | 188 | 207 | 227 | 225 | 237 | 251 | 244 | 237 | 243 |

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 1:a kvartalet 2013-1:a kvartalet 2014. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 1st quarter 2013-1st quarter 2014.
Preliminary data.

| Regioner | Index (Föregående kvartal=100) | | | | | Index (1981=100) | | | | |
|--------------------------|--------------------------------|------|------|------|------|------------------|------|------|------|------|
| | 2013 | | | | 2014 | 2013 | | | | 2014 |
| | kv 1 | kv 2 | kv 3 | kv 4 | kv 1 | kv 1 | kv 2 | kv 3 | kv 4 | kv 1 |
| Permanenta småhus | | | | | | | | | | |
| Stockholms län | 101 | 102 | 101 | 102 | 101 | 741 | 755 | 763 | 777 | 790 |
| därav Stor-Stockholm | 101 | 102 | 101 | 102 | 101 | 752 | 766 | 775 | 788 | 801 |
| Östra Mellansverige | 99 | 103 | 100 | 101 | 100 | 461 | 475 | 477 | 484 | 485 |
| Småland med öarna | 100 | 101 | 100 | 100 | 101 | 436 | 441 | 443 | 442 | 455 |
| Sydsverige | 100 | 99 | 102 | 100 | 98 | 601 | 598 | 609 | 612 | 601 |
| därav Stor-Malmö | 99 | 101 | 102 | 100 | 99 | 730 | 740 | 753 | 756 | 753 |
| Västsverige | 100 | 102 | 103 | 100 | 101 | 586 | 595 | 614 | 613 | 618 |
| därav Stor-Göteborg | 101 | 101 | 104 | 100 | 102 | 715 | 724 | 750 | 748 | 763 |
| Norra Mellansverige | 101 | 100 | 100 | 100 | 101 | 375 | 373 | 375 | 375 | 377 |
| Mellersta Norrland | 99 | 105 | 99 | 102 | 97 | 308 | 324 | 320 | 327 | 314 |
| Övre Norrland | 98 | 104 | 101 | 103 | 100 | 354 | 368 | 373 | 384 | 383 |
| Hela landet | 100 | 102 | 101 | 101 | 100 | 539 | 547 | 555 | 560 | 563 |
| Fritidshus | | | | | | | | | | |
| Hela landet | 92 | 113 | 99 | 100 | 94 | 588 | 667 | 663 | 666 | 642 |

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

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

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

Exempel

Förändringen i procent från första kvartalet 2013 till första kvartalet 2014 för permanenta småhus blir

$$\left(\frac{102}{100} * \frac{101}{100} * \frac{101}{100} * \frac{100}{100} - 1 \right) * 100 = 4 \text{ procent}$$

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

2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 2004-2013.

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 2004-2013.

| Regioner | År (1981=100) | | | | | | | | | |
|----------------------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 ¹⁾ |
| Stockholms län | 468 | 502 | 565 | 647 | 662 | 666 | 731 | 741 | 736 | 767 |
| därav Stor-Stockholm | 475 | 509 | 574 | 657 | 672 | 676 | 741 | 752 | 747 | 778 |
| Östra Mellansverige | 317 | 344 | 377 | 409 | 423 | 437 | 460 | 461 | 459 | 477 |
| Småland med öarna | 298 | 324 | 357 | 387 | 405 | 420 | 445 | 441 | 434 | 448 |
| Sydsverige | 410 | 458 | 517 | 570 | 572 | 585 | 625 | 619 | 596 | 608 |
| därav Stor-Malmö | 503 | 569 | 647 | 716 | 710 | 718 | 775 | 771 | 736 | 748 |
| Västsverige | 369 | 418 | 464 | 508 | 526 | 535 | 580 | 588 | 581 | 604 |
| därav Stor-Göteborg | 446 | 505 | 558 | 607 | 628 | 636 | 693 | 709 | 705 | 737 |
| Norra Mellansverige | 244 | 264 | 291 | 320 | 335 | 350 | 365 | 367 | 366 | 374 |
| Mellersta Norrland | 206 | 219 | 247 | 267 | 285 | 292 | 307 | 310 | 306 | 317 |
| Övre Norrland | 236 | 255 | 281 | 300 | 311 | 318 | 337 | 345 | 352 | 370 |
| Hela landet | 353 | 387 | 431 | 477 | 491 | 501 | 538 | 542 | 535 | 554 |

1) FASTPI 2013 är preliminärt.

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

3. Fastighetsprisindex för fritidshus 2004-2013.

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 2004-2013.

| Regioner | År (1981=100) | | | | | | | | | |
|---|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 ¹⁾ |
| Stockholms län | 546 | 591 | 654 | 760 | 779 | 800 | 857 | 884 | 858 | 889 |
| Södra ostkusten, Öland och Gotland | 406 | 444 | 484 | 542 | 543 | 602 | 642 | 628 | 596 | 628 |
| Västkusten | 564 | 637 | 742 | 817 | 831 | 877 | 953 | 927 | 913 | 948 |
| Sydsverige | 533 | 627 | 717 | 802 | 818 | 846 | 887 | 888 | 859 | 866 |
| Göta och Svealands inland utom Dalarnas län | 308 | 337 | 375 | 404 | 424 | 443 | 472 | 467 | 461 | 464 |
| Norra ostkusten t.o.m. höga kusten | 356 | 404 | 436 | 457 | 467 | 501 | 529 | 525 | 537 | 542 |
| Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län | 241 | 261 | 289 | 316 | 333 | 368 | 401 | 387 | 380 | 387 |
| Övre Norrland | 315 | 346 | 401 | 431 | 443 | 458 | 511 | 494 | 540 | 553 |
| Hela landet | 424 | 470 | 527 | 588 | 603 | 633 | 679 | 677 | 664 | 682 |

1) FASTPI 2013 är preliminärt.

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

4. Försålda permanenta småhus (exkl. tomträtter) 1:a kvartalet 2014. Värden i 1000-tals kr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 1st quarter 2014. Values in SEK thousand.

| Län | 1:a kvartalet 2014 | | | |
|----------------------|--------------------|-------------------------------|---|---|
| | Antal köp | Köpe- skilling, medelv. | Taxerings- värde, medelv. ²⁾ | K/T ¹⁾ , ovägt medelv. |
| Riksområden | | | | |
| Hela landet | | | | |
| Stockholm | 1 467 | 4 159 | 2 837 | 1,48 |
| Uppsala | 342 | 2 583 | 1 683 | 1,55 |
| Södermanland | 265 | 1 835 | 1 271 | 1,46 |
| Östergötland | 379 | 1 963 | 1 339 | 1,47 |
| Jönköping | 324 | 1 593 | 1 104 | 1,46 |
| Kronoberg | 167 | 1 351 | 923 | 1,46 |
| Kalmar | 258 | 1 344 | 909 | 1,47 |
| Gotland | 71 | 1 992 | 1 474 | 1,36 |
| Blekinge | 187 | 1 401 | 1 011 | 1,38 |
| Skåne | 1 277 | 2 269 | 1 661 | 1,38 |
| Halland | 377 | 2 512 | 1 737 | 1,44 |
| Västra Götaland | 1 464 | 2 428 | 1 614 | 1,51 |
| Värmland | 239 | 1 305 | 895 | 1,46 |
| Örebro | 260 | 1 585 | 1 038 | 1,51 |
| Västmanland | 258 | 1 770 | 1 270 | 1,44 |
| Dalarna | 300 | 1 223 | 794 | 1,56 |
| Gävleborg | 242 | 1 190 | 812 | 1,50 |
| Västernorrland | 205 | 1 021 | 655 | 1,58 |
| Jämtland | 93 | 1 287 | 966 | 1,41 |
| Västerbotten | 262 | 1 568 | 1 006 | 1,64 |
| Norrbottn | 233 | 1 162 | 690 | 1,71 |
| Stockholms län | 1 467 | 4 159 | 2 837 | 1,48 |
| därav Stor-Stockholm | 1 467 | 4 159 | 2 837 | 1,48 |
| Östra Mellansverige | 1 504 | 1 983 | 1 341 | 1,49 |
| Småland med öarna | 820 | 1 500 | 1 038 | 1,45 |
| Sydsverige | 1 464 | 2 158 | 1 578 | 1,38 |
| därav Stor-Malmö | 561 | 2 812 | 2 090 | 1,36 |
| Västsverige | 1 841 | 2 445 | 1 639 | 1,49 |
| därav Stor-Göteborg | 873 | 3 311 | 2 198 | 1,52 |
| Norra Mellansverige | 781 | 1 238 | 830 | 1,51 |
| Mellersta Norrland | 298 | 1 104 | 752 | 1,53 |
| Övre Norrland | 495 | 1 376 | 857 | 1,67 |
| Hela landet | 8 670 | 2 301 | 1 575 | 1,48 |

1) $K/T = \text{Köpeskilling} / \text{Taxeringsvärde} = \text{Köpeskillingskoefficient.}$
 $K/T = \text{Purchase-price} / \text{Assessed value} = \text{Purchase-price coefficient.}$

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2012 års fastighetstaxering för småhus. The assessed value is according to the assessment of real estate in 2012.

5. Försålda fritidshus 1:a kvartalet 2014. Värden i 1000-tals kr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 1st quarter 2014. Values in SEK thousand.

| Riksområden | 1:a kvartalet 2014 | | | |
|----------------------|--------------------|-------------------------------|---|---|
| | Antal köp | Köpe- skilling, medelv. | Taxerings- värde, medelv. ²⁾ | K/T ¹⁾ , ovägt medelv. |
| Stockholms län | 191 | 2 499 | 1 690 | 1,51 |
| därav Stor-Stockholm | 191 | 2 499 | 1 690 | 1,51 |
| Östra Mellansverige | 148 | 1 245 | 816 | 1,54 |
| Småland med öarna | 66 | 1 189 | 745 | 1,62 |
| Sydsverige | 105 | 1 823 | 1 250 | 1,45 |
| därav Stor-Malmö | 28 | 2 271 | 1 570 | 1,43 |
| Västsverige | 150 | 1 589 | 1 011 | 1,58 |
| därav Stor-Göteborg | 47 | 1 823 | 1 189 | 1,55 |
| Norra Mellansverige | 129 | 1 153 | 721 | 1,62 |
| Mellersta Norrland | 72 | 927 | 653 | 1,54 |
| Övre Norrland | 33 | 846 | 478 | 1,94 |
| Hela landet | 894 | 1 581 | 1 042 | 1,56 |

1) $K/T = \text{Köpeskilling} / \text{Taxeringsvärde} = \text{Köpeskillingskoefficient}$.
 $K/T = \text{Purchase-price} / \text{Assessed value} = \text{Purchase-price coefficient}$.

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2012 års fastighetstaxering för fritidshus. The assessed value is according to the assessment of real estate in 2012.

6. Försålda hyreshus 1:a kvartalet 2014. Värden i 1000-tals kr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 1st quarter 2014. Values in SEK thousand.

| | 1:a kvartalet 2014 | | | |
|-------------|--------------------|-------------------------------|---|---|
| | Antal köp | Köpe- skilling, medelv. | Taxerings- värde, medelv. ²⁾ | K/T ¹⁾ , ovägt medelv. |
| Hela landet | 293 | 5 793 | 3 251 | 1,88 |

1) $K/T = \text{Köpeskilling} / \text{Taxeringsvärde} = \text{Köpeskillingskoefficient}$.
 $K/T = \text{Purchase-price} / \text{Assessed value} = \text{Purchase-price coefficient}$.

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2010 års fastighetstaxering för hyreshus. The assessed value is according to the assessment of real estate in 2010.

7. Försålda tillverkningsindustrier 1:a kvartalet 2014. Värdet i 1000-tals kr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 1st quarter 2014. Values in SEK thousand.

| | 1:a kvartalet 2014 | | | |
|-------------|--------------------|-------------------------------|---|---|
| | Antal köp | Köpe- skilling, medelv. | Taxerings- värde, medelv. ²⁾ | K/T ¹⁾ , ovägt medelv. |
| Hela landet | 69 | 4 438 | 2 581 | 2,24 |

1) $K/T = \text{Köpeskilling} / \text{Taxeringsvärde} = \text{Köpeskillingskoefficient.}$

$K/T = \text{Purchase-price} / \text{Assessed value} = \text{Purchase-price coefficient.}$

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2007 års fastighetstaxering för industrier. The assessed value is according to the assessment of real estate in 2007.

8. Försålda lantbruk 1:a kvartalet 2014. Värdet i 1000-tals kr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 1st quarter 2014. Values in SEK thousand.

| | 1:a kvartalet 2014 | | | |
|-------------|--------------------|-------------------------------|---|---|
| | Antal köp | Köpe- skilling, medelv. | Taxerings- värde, medelv. ²⁾ | K/T ¹⁾ , ovägt medelv. |
| Hela landet | 446 | 2 084 | 1 432 | 1,63 |

1) $K/T = \text{Köpeskilling} / \text{Taxeringsvärde} = \text{Köpeskillingskoefficient.}$

$K/T = \text{Purchase-price} / \text{Assessed value} = \text{Purchase-price coefficient.}$

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2011 års fastighetstaxering för lantbruk. The assessed value is according to the assessment of real estate in 2011.

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 köpeskilling (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 värdnivå 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 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

Permanent småhus och fritidshus (ej FASTPI)

Stockholms län

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

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

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

Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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

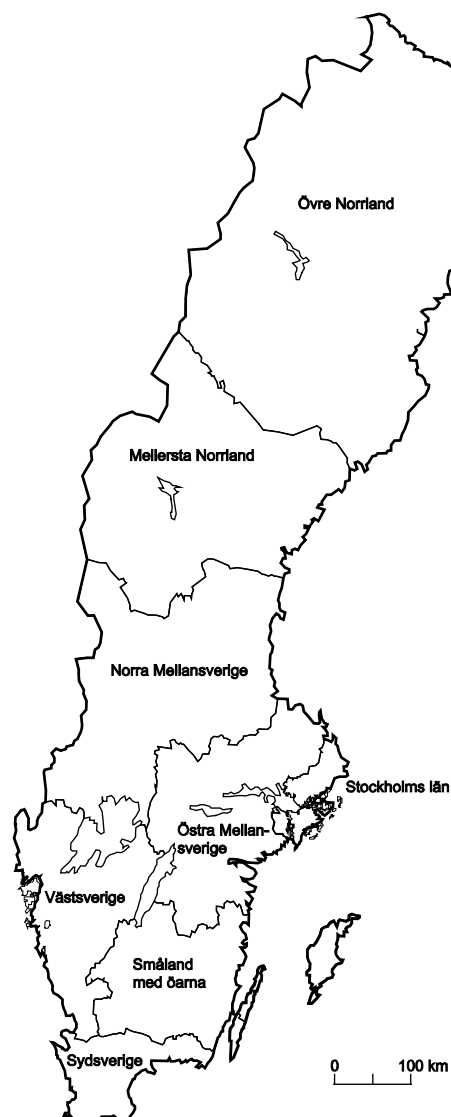
Västsverige (Hallands och Västra Götalands län)

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

Norra Mellansverige (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län)

Mellersta Norrland (Västernorrlands och Jämtlands län)

Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län)



Fritidshus (FASTPI)

(enligt den regionala indelningen 1997-01-01)

Stockholms län

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

Västkusten (Hallands och Göteborg och Bohus län)

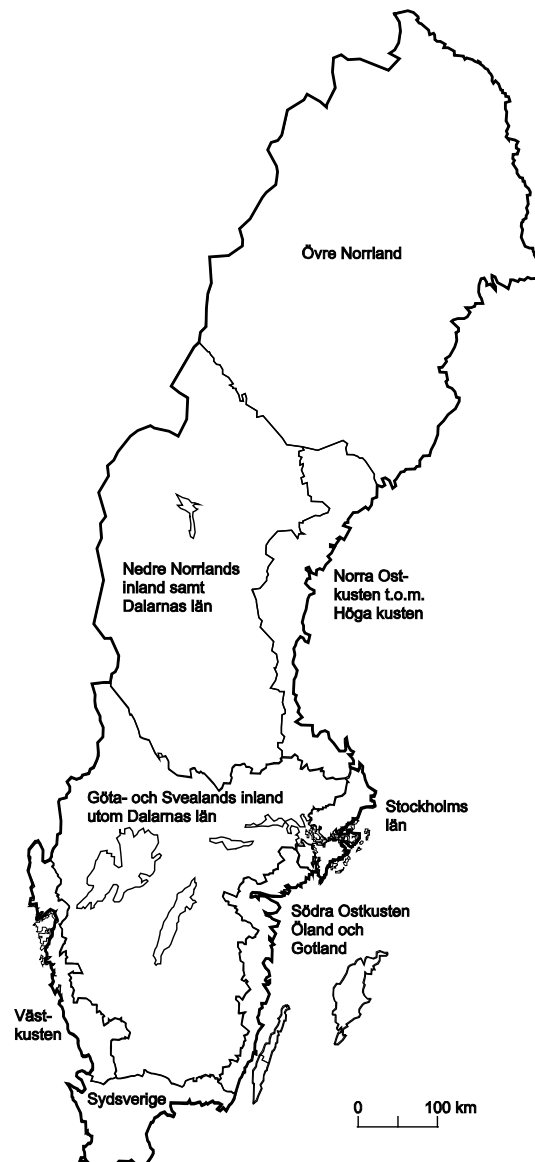
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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

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

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

Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län)



Definitioner och förklaringar

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

Fritidshus. 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. Dessa uppgifter erhålls från Skatteverket och Fastighetsinskrivningen vid Lantmäteriet (lagfartsbevis). 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.

Köpeskillingskoefficienten

Köpeskillingskoefficientstatistiken redovisar prisnivåer inte bara för småhus utan även för hyreshus, industrifastigheter (tillverkningsindustrier) och lantbruk. Ur tabellerna framgår direkt de ovägda köpeskillingskoefficienterna. De vägda koefficienterna erhålls genom att dividera köpeskillingsmedelvärdena med taxeringsmedelvärdena. Statistiken baseras i motsats till FASTPI, endast på uppgif-

ter om försålda fastigheter från Fastighetsinskrivningen vid Lantmäteriet. En närmare redogörelse för statistikens syfte, innehåll och bearbetningsmetoder återfinns i årsstatistiken, Statistiska meddelanden serie BO 41 SM.

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.

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/bo0501.

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 estate which were sold during the 1st quarter 2014.

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 counties. The Purchase Price Coefficient for 1st quarter of 2014 shows unchanged prices compared to the 4th quarter 2013 for one- or two-dwelling buildings. Compared to the 1st quarter 2013 prices increased by 4 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 1 st quarter 2013-1 st quarter 2014. Preliminary data. | 4 |
| 2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 2004-2013. | 5 |
| 3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 2004-2013. | 5 |
| 4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 1 st quarter 2014. Values in SEK thousand. | 6 |
| 5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 1 st quarter 2014. Values in SEK thousand. | 7 |
| 6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 1 st quarter 2014. Values in SEK thousand. | 7 |
| 7. Manufacturers industries which were sold during the 1 st quarter 2014. Values in SEK thousand. | 8 |
| 8. Agricultural real estate which were sold during the 1 st quarter 2014. Values in SEK thousand. | 8 |

List of Terms

Ordlista

antal
 andra
 basvärde
 basvärdeklass
 därav
 fastigheter
 fjärde
 fritidshus

 för
 föregående
 första
 hela landet
 hus
 hyreshus

 kvartal
 köp
 köpeskilling
 köpeskillingskoefficient
 lagfarna
 lantbruk
 län
 medelv (medelvärde)
 ovägt
 permanent småhus

 samt
 småhus
 summa (totalt)
 taxvärde (taxeringsvärde)
 taxeringsvärdeklass
 tillverkningsindustri
 tredje
 uppgifter

List of Terms

number of
 second
 assessed value
 group of assessed value
 of which
 real estate
 fourth
 buildings for seasonal and secondary
 use
 for
 previous
 first
 the entire country
 building
 multi-dwelling and commercial build-
 ings
 quarter
 purchase
 purchase-price
 purchase-price coefficient
 registered (by title)
 agricultural real estate
 county
 average
 unweighted
 owner-occupied one- or two-dwelling
 building
 and
 one- or two-dwelling buildings
 total
 assessed value
 group of assessed value
 manufacturers industry
 third
 data