

7 Fastighetspriser

7.1 Fastighetsprisstatistik

Uppgifterna till detta avsnitt har hämtats från SCB:s fastighetsprisstatistik och SCB:s beräkningar av fastighetsprisindex och konsumentprisindex.

Statistikens omfattning och insamling

Fastighetsprisstatistik

Fastighetsprisstatistiken avser att ge en allmän information om priser, prisnivåer och prisutveckling på fastighetsmarknaden. Dess huvudsakliga syfte är dock att utgöra underlag för bedömning av värdenivåer inför de allmänna fastighetstaxeringarna.

Omfattning. Fastighetsprisstatistiken omfattar i princip

- 1) vanliga köp av bebyggda fastigheter taxerade som småhus, hyreshus eller industrifastighet
- 2) vanliga köp av fastigheter taxerade som annan fastighet än lantbruk och som vid inventering befunnits vara byggklara tomter för enskilt byggande med en hel tomtplats
- 3) vanliga köp avseende jordbruksfastigheter.

Insamling. Fastighetsprisstatistiken för småhus, hyreshus, industrier och obebyggd tomtmark grundar sig på till inskrivningsmyndigheten sökta lagfarter. Dessa registreras hos Lantmäteriverket som är registermyndighet för inskrivningsregistret. Lagfartsuppgifterna kompletteras med taxeringsuppgifter för de förvärvade fastigheterna och Lantmäteriverket skapar därefter ett prisregister som sänds till SCB två gånger per månad samt ett lagfartsregister som sänds till SCB några gånger per år. Statistiken för obebyggd tomtmark baseras dessutom på inventeringar av köp utförda av de lokala lantmäterimyndigheterna. Fastighetsprisstatistiken för jordbruksfastigheter (numera benämnda lantbruksenheter) baseras på material som inhämtats på samma sätt som för övriga fastighetstyper, se ovan. För att utöka underlaget genomförs fr.o.m. 1993 en inventeringsrutin för köp av del av taxeringsenhet (utförd av länsstyrelsens lantbruksenhet) samt köp genom fastighetsreglering (utförd av de lokala lantmäterimyndigheterna).

Kvalitet. Täckningsfel bestående av att vissa lagfarter eller inventeringsblanketter inte rapporteras eller rapporteras så sent att de inte kan medtagas bedöms vara små. Mätfel såsom felaktiga koder för köpare och säljare kan förekomma men har i liknande material tidigare (förutom 1981) enligt erfarenhet varit måttliga. Det förekommer även i viss utsträckning enligt SCB:s bedömning, att fång är kodat som vanligt köp istället för speciellt köp. Någon övergripande aktuell undersökning av mätfelens storlek har inte gjorts. Då bearbetningarna av lagfartsregistret är av begränsad omfattning och under kontroll torde några bearbetningsfel rimligen inte kunna uppstå.

Sammanfattningsvis bedöms felen vara av måttlig storlek.

Fastighetsprisindex

Fastighetsprisindex (FASTPI) skall uppskatta pris- och värdeutvecklingen för det befintliga småhusbeståndet. Till skillnad från den hittillsvarande köpeskillingsstatistiken tar FASTPI hänsyn till att de försålda fastigheterna inte är ett helt slumpmässigt urval från fastighetsbeståndet samt att sammansättningen kan variera från år till år.

Grundmaterialet för FASTPI är fastighetstaxeringsregistret för beståndet och prisfilerna från fastighetsprisregistren för de försålda fastigheterna. Beräkningarna görs så att båda materialen klassindelas efter taxeringsvärde och region. Studier har visat att taxeringsvärdet fungerar bra som indelningsvariabel. Ett medelvärde av köpeskillingen beräknas för varje cell (region och taxeringsvärdeklass). Dessa vägs samman med hjälp av antalet fastigheter i beståndet till ett index beräknat som ett kedjat Laspeyres index. FASTPI består av två serier. Den ena serien avser småhus för permanentboende och rubriceras egna hem. Den andra serien avser fritidshus.

För ytterligare uppgifter om beräkning av FASTPI se P 16 SM 8604, som innehåller en utförlig teknisk beskrivning av hur FASTPI beräknas.

Allmän fastighetstaxering

Omfattning. I SOS Allmän Fastighetstaxering 1981 del I redovisas uppgifter för samtliga skattepliktiga enheter med taxeringsvärde om minst 1 000 kr. Därutöver redovisas antalsuppgifter för skattepliktiga enheter med ett taxeringsvärde understigande 1 000 kr. I SOS Allmän Fastighetstaxering 1981 del II redovisas uppgifter om fastighetstyp, markarealer m.m. för alla taxeringsenheter (således även icke skattepliktiga enheter). Från och med 1988 sker allmän fastighetstaxering vart annat år med ett intervall om sex år för varje fastighetstyp. Detta innebär att allmän taxering sker för hyreshusenheter, industrienheter och skattefria enheter 1988, 1994 o.s.v. Samtliga småhusenheter taxeras 1990, 1996 o.s.v. och samtliga lantbruksenheter (jordbruksfastigheter) 1992, 1998 o.s.v.

Insamling. Statistiken över utfallet av de senaste allmänna fastighetstaxeringarna baseras på uppgifter ur länsskattekontorens fastighetstaxeringsband.

Särskild fastighetstaxering

Särskild fastighetstaxering skall verkställas de år då allmän fastighetstaxering inte äger rum. Allmän fastighetstaxering skedde tidigare i regel vart femte år. Från och med 1988 sker allmän fastighetstaxering vart annat år med ett intervall om sex år för varje fastighetstyp. Den taxering som beslutas vid den allmänna fastighetstaxeringen skall gälla fram till nästa allmänna fastighetstaxering. Om fastigheten under mellanliggande period undergått väsentlig förändring skall taxering fastställas vid särskild fastighetstaxering.

SCB erhåller varje år från länsskattekontoren ett fullständigt fastighetsband med årets gällande taxeringsuppgifter. Fastighetstaxeringsstatistik i samband med särskild fastighetstaxering framställs därefter av SCB.

Konsumentprisindex

Se Konsumentprisindex. 5.1.

Historik och publicering

Fastighetsprisstatistik

Småhus och flerbostadshus

Uppgifter om fastighetspriser för småhus och flerbostadshus har bearbetats fr.o.m. 1952. Publicering av uppgifterna gjordes till en början i Statistisk tidskrift. Från och med redovisningsåret 1962 publiceras statistiken i SM för åren 1962–1966 i SM serie R, och för åren 1967–1997 i SM serie P 18. Från och med år 1998 sker publiceringen i SM serie Bo 41.

Obebyggd tomtmark

Publikationer över fastighetsprisstatistik för obebyggd tomtmark har utgivits av SCB i SM serie P fr.o.m. uppgifter för år 1976. Från och med uppgifter för år 1988 publiceras statistiken tillsammans med småhus och flerbostadshus i serie P 18. Från och med 1998 i serie Bo 41.

Jordbruksfastigheter

Uppgifter om fastighetspriser för jordbruksfastigheter har bearbetats fr.o.m. uppgifter avseende år 1938. Publicering av uppgifterna gjordes till en början i Statistisk tidskrift. Från och med redovisningsåret 1962 publiceras statistiken i SM för åren 1962–1966 i SM serie R, och för åren 1967–1997 i SM serie P 20. Från och med år 1998 sker publiceringen i SM serie Bo 42.

Fastighetsprisindex

Från och med hösten 1986 publicerar SCB ett nytt officiellt index, fastighetsprisindex. Fastighetsprisindex beräknas som ett årsindex och ett kvartalsindex. Publicering sker varje kvartal i SM serie P 16. Från och med år 1998 i SM serie Bo 40. Basåret för detta index är 1981. Indexserien har beräknats bakåt och första redovisningsår är 1976.

Allmän fastighetstaxering

Senaste år för allmän fastighetstaxering är 1957, 1965, 1970, 1975, 1981, 1988, 1990, 1992, 1994 och 1996. Från och med 1970 års t.o.m. 1981 års allmänna fastighetstaxering publiceras resultaten i serien Sveriges officiella statistik (SOS).

Utfallet av tidigare allmänna fastighetstaxeringar har vanligen redovisats i serien Statens offentliga utredningar (SOU). Sålunda redovisades 1965 års allmänna fastighetstaxering i SOU 1968:31, där även uppgifter finns från den allmänna fastighetstaxeringen 1957.

Uppgifter fr.o.m. 1988 års allmänna fastighetstaxering publiceras i Bo 37 SM.

Särskild fastighetstaxering

De år då allmän fastighetstaxering inte äger rum skall särskild fastighetstaxering verkställas.

Uppgifter om taxeringsutfallet enligt varje särskild fastighetstaxering publiceras av SCB i SM. Från och med år 1985 sker redovisningen i SM serie Bo (dessförinnan i SM serie N).

Konsumentprisindex

Se Konsumentprisindex. 5.1.

Tabell 7.1.1 Genomsnittliga köpeskillingar och taxeringsvärden för försålda småhus (permanentbostäder)*Average purchase prices and assessed values for sold one- or two-dwelling buildings (conventional dwellings)*

	Småhus på mark med äganderätt				Småhus på mark med tomträtt			
	Antal köp	Köpeskilling	Taxeringsvärde	Köpeskillingskoefficient	Antal köp	Köpeskilling	Taxeringsvärde	Köpeskillingskoefficient
		Medelvärde i kr	Medelvärde i kr	Vägt medelvärde		Medelvärde i kr	Medelvärde i kr	Vägt medelvärde
1980	42 768	336 000	122 000	2,75	4 169	398 000	149 000	2,67
1981	40 679	327 000	234 000	1,40	3 857	404 000	290 000	1,39
1982	45 780	331 000	234 000	1,41	3 665	407 000	287 000	1,42
1983	47 637	332 000	235 000	1,41	4 034	416 000	291 000	1,43
1984	49 711	344 000	236 000	1,46	4 032	429 000	290 000	1,48
1985	49 127	361 000	237 000	1,52	4 072	449 000	291 000	1,54
1986	57 121	372 000	233 000	1,60	4 230	474 000	290 000	1,63
1987	54 850	409 000	227 000	1,80	3 677	542 000	288 000	1,88
1988	59 564	476 000	225 000	2,12	3 872	658 000	288 000	2,28
1989	59 184	562 000	225 000	2,50	4 075	790 000	290 000	2,72
1990	54 295	625 000	328 000	1,91	3 455	844 000	471 000	1,79
1991	57 213	745 000	368 000	2,02	4 466	966 000	518 000	1,86
1992	33 262	661 000	361 000	1,83	2 287	865 000	527 000	1,64
1993	35 651	622 000	387 000	1,61	2 777	776 000	546 000	1,42
1994	42 738	653 000	389 000	1,68	3 259	817 000	535 000	1,53
1995	41 877	651 000	383 000	1,70	3 103	808 000	528 000	1,53
1996	46 622	679 000	477 000	1,42	3 767	815 000	600 000	1,36
1997	54 672	733 000	478 000	1,53	4 446	872 000	586 000	1,49
1998	48 578	793 000	472 000	1,68	3 817	982 000	578 000	1,70
1999	56 882	849 000	464 000	1,83	4 195	1 107 000	582 000	1,90
2000	50 946	951 000	465 000	2,05	3 858	1 233 000	569 000	2,17
2001	50 674	1 049 000	471 000	2,23	3 281	1 316 000	566 000	2,33
2002	51 615	1 113 000	468 000	2,21	3 161	1 289 000	543 000	2,31

Tabell 7.1.1 (forts.)

	Småhus på mark med äganderätt				Småhus på mark med tomträtt			
	Antal köp	Köpeskilling	Taxeringsvärde	Köpeskillingsskoefficient	Antal köp	Köpeskilling	Taxeringsvärde	Köpeskillingsskoefficient
		Medelvärde i kr	Medelvärde i kr	Vägt medelvärde		Medelvärde i kr	Medelvärde i kr	Vägt medelvärde
Län								
2002								
Stockholms	7 609	2 349 000	790 000	2,97	855	1 845 000	634 000	2,90
Uppsala	1 623	1 336 000	488 000	2,63	11	1 185 000	388 000	3,03
Södermanlands	1 645	972 000	436 000	2,20	109	1 062 000	488 000	2,18
Östergötlands	2 127	951 000	439 000	2,11	167	1 057 000	506 000	2,07
Jönköpings	2 160	782 000	363 000	2,11	4	976 000	428 000	2,28
Kronobergs	1 211	685 000	354 000	1,90	—	—	—	—
Kalmar	1 842	674 000	354 000	1,83	58	850 000	455 000	1,81
Gotlands	330	933 000	383 000	2,40	12	1 064 000	518 000	2,05
Blekinge	1 155	729 000	359 000	2,00	—	—	—	—
Skåne	7 922	1 113 000	441 000	2,43	294	1 392 000	569 000	2,46
Hallands	1 932	1 111 000	485 000	2,23	59	984 000	469 000	2,12
Västra Götalands	8 504	1 054 000	467 000	2,16	479	1 259 000	554 000	2,24
Värmlands	1 934	623 000	339 000	1,77	112	860 000	481 000	1,77
Örebro	1 728	695 000	361 000	1,88	152	1 012 000	463 000	2,16
Västmanlands	1 464	864 000	427 000	1,96	439	1 129 000	533 000	2,11
Dalarnas	1 884	604 000	355 000	1,67	—	—	—	—
Gävleborgs	1 644	593 000	330 000	1,76	125	861 000	435 000	1,97
Västernorrlands	1 563	569 000	342 000	1,62	—	—	—	—
Jämtlands	663	610 000	354 000	1,67	—	—	—	—
Västerbottens	1 457	786 000	421 000	1,77	—	—	—	—
Norrbottnens	1 218	589 000	332 000	1,75	285	710 000	442 000	1,61

Källa: SCB, fastighetsprisstatistik (totalundersökning).

- Köpeskillingsskoefficienten utgörs av kvoten mellan köpeskilling och taxeringsvärde, fr.o.m. 1996, basvärde.
- Vid den Allmänna fastighetstaxeringen 1996 infördes en ny småhusenhet, tomtmark med byggnad där byggnadsvärdet understiger 50 000 kronor (typkod 213). Dessa åsätts inte längre något byggnadsvärde och betraktas i praktiken som obebyggda.
- För 1996 redovisas endast antal köp enligt 1996 års taxeringsregler, köp enligt 1995 års regler, 2 217 småhus med äganderätt, 11 med tomträtt och 2 781 fritidshus, redovisas således inte.

Tabell 7.1.2 Genomsnittliga köpeskillingar och taxeringsvärden för försålda flerbostadshus med huvudsakligen bostäder*Average purchase prices and assessed values for sold multi-dwelling buildings with mainly dwellings*

	Antal köp	Köpeskilling	Taxeringsvärde	Köpeskillings koefficient
		Medelvärde i kr	Medelvärde i kr	Vägt medelvärde
1980	1 775	762 000	367 000	2,08
1981	1 466	840 000	593 000	1,42
1982	1 833	806 000	513 000	1,57
1983	1 844	998 000	572 000	1,74
1984	1 660	1 035 000	547 000	1,89
1985	1 603	1 244 000	589 000	2,11
1986	1 758	1 416 000	575 000	2,46
1987	1 663	1 660 000	561 000	2,96
1988	1 880	1 962 000	986 000	1,99
1989	1 794	2 250 000	939 000	2,40
1990	1 511	3 091 000	1 063 000	2,91
1991	1 559	3 654 000	1 250 000	2 92
1992	1 215	4 628 000	1 754 000	2,64
1993	1 347	4 410 000	2 008 000	2,20
1994	1 350	6 128 000	4 070 000	1,51
1995	1 258	4 855 000	3 308 000	1,47
1996	1 525	5 364 000	3 576 000	1,50
1997	1 951	6 439 000	3 885 000	1,66
1998	1 363	6 083 000	3 587 000	1,70
1999	1 467	6 372 000	3 281 000	1,94
2000	1 445	7 960 000	4 529 000	1,76
2001	1 333	8 776 000	4 796 000	1,83
2002	1 206	6 888 000	3 452 000	2,02
Län				
2002				
Stockholms	142	23 605 000	10 319 000	2,59
Uppsala	20	14 619 000	8 266 000	2,47
Södermanlands	60	2 888 000	1 583 000	2,09
Östergötlands	49	4 385 000	2 696 000	2,00
Jönköpings	64	3 113 000	1 820 000	1,76
Kronobergs	28	2 632 000	1 504 000	1,74
Kalmar	55	2 352 000	1 429 000	1,74
Gotlands	11	2 485 000	1 345 000	2,25
Blekinge	26	3 656 000	2 066 000	1,82
Skåne	191	8 519 000	4 338 000	2,00
Hallands	35	2 187 000	1 217 000	1,88
Västra Götalands	226	5 801 000	3 098 000	1,93
Värmlands	42	1 771 000	1 025 000	1,77
Örebro	23	2 359 000	1 200 000	2,01
Västmanlands	30	2 453 000	1 407 000	2,13
Dalarnas	25	2 189 000	1 245 000	1,90
Gävleborgs	32	2 801 000	1 630 000	1,79
Västernorrlands	42	2 355 000	1 701 000	1,71
Jämtlands	40	2 949 000	1 554 000	2,59
Västerbottens	37	2 555 000	1 478 000	1,74
Norrbottens	28	2 742 000	1 550 000	1,75

Källa: SCB, fastighetsprisstatistik (totalundersökning).

- Köpeskillingskoefficient: Se tabell 7.1.1

Tabell 7.1.3 Genomsnittliga köpeskillingar och taxeringsvärden för försålda fritidshus*Average purchase prices and assessed values for sold buildings for seasonal and secondary use*

	Antal köp	Köpeskillning	Taxeringsvärde	Köpeskillings koefficient
		Medelvärde i kr	Medelvärde i kr	Vägt medelvärde
1980	9 115	157 000	46 000	3,41
1981	9 410	154 000	110 000	1,40
1982	11 102	161 000	111 000	1,45
1983	11 325	167 000	112 000	1,49
1984	11 530	174 000	112 000	1,55
1985	10 741	184 000	113 000	1,63
1986	13 899	192 000	112 000	1,71
1987	14 618	213 000	110 000	1,94
1988	15 271	247 000	108 000	2,29
1989	14 789	284 000	108 000	2,63
1990	11 350	308 000	161 000	1,91
1991	12 251	408 000	184 000	2,22
1992	7 505	357 000	182 000	1,96
1993	8 432	343 000	193 000	1,78
1994	9 722	357 000	192 000	1,86
1995	10 124	354 000	189 000	1,87
1996	8 538	435 000	281 000	1,55
1997	10 192	465 000	281 000	1,65
1998	9 322	488 000	274 000	1,78
1999	11 046	539 000	276 000	1,95
2000	9 857	596 000	270 000	2,21
2001	9 367	637 000	264 000	2,41
2002	9 442	679 000	264 000	2,39
Län				
2002				
Stockholms	1 912	1 171 000	383 000	2,90
Uppsala	441	601 000	234 000	2,48
Södermanlands	556	684 000	274 000	2,38
Östergötlands	368	502 000	230 000	2,12
Jönköpings	164	430 000	181 000	2,41
Kronobergs	110	448 000	185 000	2,39
Kalmar	335	517 000	234 000	2,21
Gotlands	100	640 000	245 000	2,69
Blekinge	143	591 000	221 000	2,60
Skåne	934	684 000	250 000	2,56
Hallands	382	773 000	302 000	2,50
Västra Götalands	1 379	657 000	258 000	2,43
Värmlands	334	401 000	184 000	2,16
Örebro	200	334 000	168 000	1,96
Västmanlands	289	410 000	191 000	2,06
Dalarnas	488	492 000	261 000	1,88
Gävleborgs	327	352 000	182 000	1,91
Västernorrlands	219	370 000	191 000	1,88
Jämtlands	340	402 000	215 000	1,84
Västerbottens	232	410 000	195 000	2,05
Norrbottens	189	368 000	192 000	1,93

Källa: SCB, fastighetsprisstatistik (totalundersökning).

- Köpeskillingskoefficient: Se tabell 7.1.1
- Redovisat antal köp för 1996: Se tabell 7.1.1

Tabell 7.1.4 Genomsnittliga arealer och köpeskillingar för försålda tomter omfattande en hel tomtplats för småhus (permanentbostäder), flerbostadshus samt fritidshus

Average areas and purchase prices for sold undivisible plots for one- or two-dwelling buildings (conventional dwellings), multi-dwelling buildings and buildings for seasonal and secondary use

	Antal "rena" köp för ny- bebyggelse	Areal (m ²)	Köpeskilling	Uppskattat taxerings- värde	Uppskattad köpeskillings- koefficient
		Medelvärde	Medelvärde i kr	Medelvärde i kr	Vägt medel- värde
Tomt för småhus (permanentbostad)					
1980	5 003	1 121	44 000	..	
1981	3 663	1 304	59 000	40 000	1,48
1982	3 976	1 208	73 000	48 000	1,52
1983	3 717	1 249	79 000	53 000	1,49
1984	3 264	1 244	87 000	55 000	1,58
1985	2 720	1 234	96 000	59 000	1,63
1986	2 296	1 223	109 000	64 000	1,70
1987	3 115	1 264	121 000	59 000	2,05
1988	3 783	1 428	155 000	51 000	3,04
1989	3 689	1 568	175 000	46 000	3,80
1990	3 371	1 709	177 000	109 000	1,62
1991	3 229	1 755	248 000	128 000	1,94
1992	1 997	1 945	236 000	131 000	1,80
1993	1 296	1 863	238 000	159 000	1,50
1994	1 621	1 551	258 000	181 000	1,43
1995	1 231	1 624	268 000	182 000	1,47
1996	1 416	1 661	290 000	215 000	1,35
1997	2 508	1 642	315 000	217 000	1,45
1998	2 514	1 442	366 000	217 000	1,69
1999	3 204	1 491	417 000	200 000	2,08
2000	3 269	1 483	468 000	179 000	2,61
2001	2 662	1 585	515 000	167 000	3,08
2002	2 699	1 707	574 000	167 000	3,08
Län					
2002					
Stockholms	1 015	1 406	913 000	224 000	3,91
Uppsala	141	2 198	363 000	124 000	2,70
Södermanlands	123	1 689	266 000	124 000	2,07
Östergötlands	91	1 721	195 000	101 000	1,94
Jönköpings	32	2 081	325 000	122 000	2,38
Kronobergs	35	3 944	389 000	135 000	2,90
Kalmar	62	1 502	225 000	118 000	1,87
Gotlands	13	10 642	201 000	79 000	1,99
Blekinge	38	3 427	262 000	110 000	2,30
Skåne	307	1 913	501 000	143 000	3,24
Hallands	115	1 992	470 000	134 000	3,40
Västra Götalands	407	1 371	484 000	161 000	2,90
Värmlands	41	1 911	152 000	95 000	1,50
Örebro	58	2 059	208 000	98 000	2,05
Västmanlands	14	3 251	284 000	126 000	2,17

Tabell 7.1.4 (forts.)

	Antal "rena" köp för ny- bebyggelse	Areal (m ²)	Köpeskilling	Uppskattat taxerings- värde	Uppskattad köpeskillings- koefficient
		Medelvärde	Medelvärde i kr	Medelvärde i kr	Vägt medel- värde
Dalarnas	32	1 987	132 000	96 000	1,28
Gävleborgs	32	2 480	156 000	112 000	1,51
Västernorrlands	25	1 723	166 000	87 000	1,63
Jämtlands	15	1 516	130 000	92 000	1,43
Västerbottens	67	956	286 000	164 000	1,69
Norrbottens	36	1 353	216 000	87 000	2,19
Tomt för flerbostads- hus					
1980	39	8 275	1 262 000	..	..
1981	36	8 331	400 000	..	..
1982	36	2 978	683 000	..	..
1983	47	4 586	570 000	..	..
1984	29	4 859	716 000	..	..
1985	49	5 830	763 000	..	..
1986	44	3 007	557 000	..	..
1987	60	5 334	1 025 000	..	..
1988	84	6 621	707 000	..	..
1989	68	8 079	2 075 000	..	..
1990	107	6 331	3 136 000	..	..
1991	73	7 012	1 802 000	..	..
1992	61	8 336	1 969 000	..	..
1993	26	8 240	2 638 000	..	..
1994	46	4 409	1 086 000	..	..
1995	44	4 344	2 156 000	..	..
1996	47	3 972	1 809 000	..	..
1997	31	5 147	2 523 000	..	..
1998	45	3 736	4 545 000	..	..
1999	52	4 219	6 149 000	..	..
2000	33	4 373	7 031 000	..	..
2001	40	6 347	18 204 000	..	..
2002	39	5 314	8 020 000	..	..
Tomt för fritidshus					
1980	1 778	1 959	69 000	..	..
1981	1 725	1 957	60 000	38 000	1,58
1982	1 490	1 960	65 000	43 000	1,51
1983	1 499	1 943	67 000	45 000	1,49
1984	1 474	1 869	67 000	45 000	1,49
1985	1 450	1 751	67 000	43 000	1,56
1986	1 651	1 882	77 000	49 000	1,57
1987	2 616	1 798	86 000	46 000	1,87
1988	2 792	1 888	95 000	45 000	2,11
1989	2 822	1 903	105 000	41 000	2,56
1990	2 280	1 916	122 000	74 000	1,65
1991	2 166	1 927	147 000	77 000	1,91
1992	1 230	1 942	128 000	75 000	1,71
1993	1 148	2 064	121 000	87 000	1,39
1994	1 286	2 171	138 000	92 000	1,50

Tabell 7.1.4 (forts.)

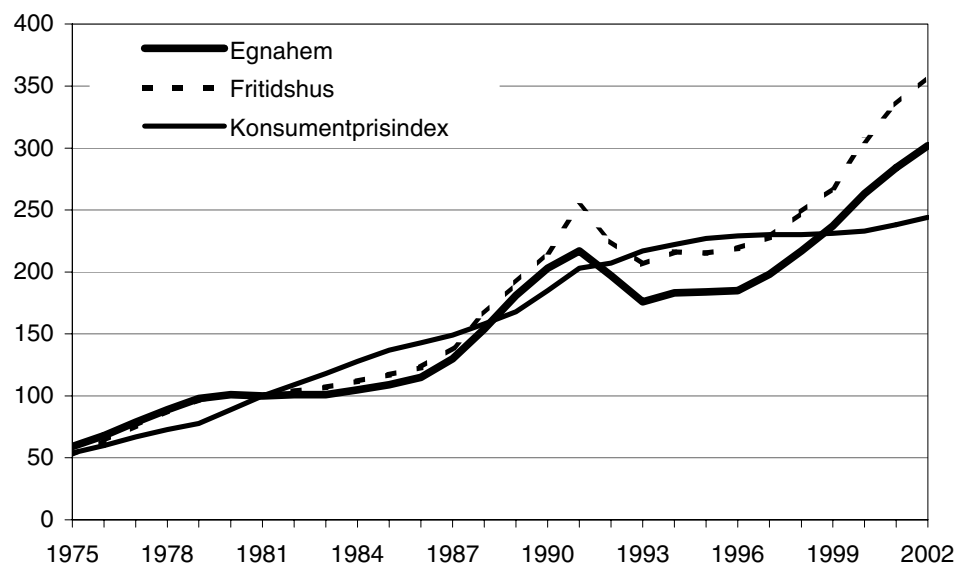
	Antal "rena" köp för ny- bebyggelse	Areal (m ²)	Köpeskilling	Uppskattat taxerings- värde	Uppskattad köpeskillings- koefficient
		Medelvärde	Medelvärde i kr	Medelvärde i kr	Vägt medel- värde
1995	1 116	2 090	120 000	79 000	1,52
1996	1 246	2 356	152 000	127 000	1,20
1997	1 454	2 494	166 000	132 000	1,26
1998	1 259	1 918	169 000	128 000	1,32
1999	1 341	2 106	182 000	121 000	1,50
2000	1 595	1 964	197 000	117 000	1,68
2001	1 427	2 041	213 000	112 000	1,90
2002	1 690	1 971	232 000	108 000	1,95
Län					
2002					
Stockholms	236	2 532	497 000	186 000	2,51
Uppsala	57	2 568	232 000	115 000	1,94
Södermanlands	83	2 051	167 000	119 000	1,40
Östergötlands	64	1 780	204 000	110 000	1,81
Jönköpings	12	1 498	87 000	70 000	1,20
Kronobergs	15	2 410	104 000	84 000	1,28
Kalmar	126	1 538	147 000	95 000	1,58
Gotlands	69	1 932	196 000	100 000	1,96
Blekinge	19	1 279	127 000	76 000	1,81
Skåne	113	1 371	418 000	124 000	2,67
Hallands	93	1 307	311 000	129 000	2,28
Västra Götalands	160	1 423	260 000	118 000	2,17
Värmlands	33	2 129	116 000	71 000	1,57
Örebro	37	2 727	124 000	62 000	2,03
Västmanlands	19	2 315	111 000	70 000	1,36
Dalarnas	124	1 445	144 000	94 000	1,53
Gävleborgs	34	1 905	64 000	59 000	1,30
Västernorrlands	68	1 872	110 000	72 000	1,60
Jämtlands	179	2 584	162 000	77 000	2,18
Västerbottens	82	1 597	93 000	70 000	1,40
Norrbottens	67	3 196	91 000	64 000	1,36

Källa: SCB, fastighetsprisstatistik (totalundersökning).

- För år 1980 finns endast de köp med som blivit lagfarna samma år.
- Köpeskillingskoefficient: Se tabell 7.1.1.

Diagram 7.1.1 Fastighetsprisindex 1975–2002

1981 = 100



År	Egna- hem	Fritids- hus	Konsument- prisindex (KPI)
1975	59	52	54
1976	68	64	60
1977	79	76	67
1978	89	88	73
1979	98	97	78
1980	101	101	89
1981	100	100	100
1982	101	104	109
1983	101	107	118
1984	105	112	128
1985	109	117	137
1986	115	123	143
1987	130	139	149
1988	154	166	158
1989	181	191	168
1990	203	216	185
1991	217	253	203
1992	197	225	207
1993	175	205	217
1994	183	215	222
1995	184	215	227
1996	185	219	229
1997	198	228 *	230
1998	217	248	230
1999	237	268	231
2000	263	306	233
2001	284	335	238
2002	302	358	243

Källa: SCB, fastighetsprisindex och konsumentprisindex.

*Tidsseriebrott p.g.a. ny småhusenhet :Se tabell 7.1.1

Tabell 7.1.5 Genomsnittliga köpeskillingar och taxeringsvärden för förvärv (ej släktförvärv) av jordbruksfastigheter*Average purchase prices and assessed values for acquisitions (not acquisitions by relatives) of agricultural real estate*

	Antal köp	Köpeskilling	Taxeringsvärde	Köpeskillings koefficient
		Medelvärde i kr	Medelvärde i kr	Vägt medelvärde
Alla förvärv				
1980	3 151	301 000	87 000	3,46
1981	2 280	355 000	248 000	1,43
1982	4 498	309 000	209 000	1,48
1983	4 924	304 000	206 000	1,48
1984	4 905	282 000	184 000	1,53
1985	4 699	296 000	182 000	1,63
1986	4 745	326 000	198 000	1,65
1987	4 652	401 000	211 000	1,90
1988	4 800	533 000	231 000	2,31
1989	4 730	602 000	210 000	2,87
1990	4 825	865 000	259 000	3,34
1991	2 645	872 000	290 000	3,01
1992	1 985	878 000	595 000	1,48
1993	1 903	702 000	522 000	1,34
1994	2 275	799 000	540 000	1,48
1995	2 394	791 000	495 000	1,60
1996	2 193	784 000	482 000	1,63
1997	2 788	913 000	507 000	1,80
1998	3 339	992 000	574 000	1,73
1999	3 161	1 071 000	588 000	1,82
2000	3 024	1 009 000	498 000	2,03
2001	2 938	1 010 000	466 000	2,17
2002	2 944	1 030 000	458 000	2,30
Region				
2002				
Ej glesbygd				
Götalands södra slätt- och mellanbygder	268	1 420 000	560 000	2,63
Götalands norra slätt- bygder	203	1 097 000	488 000	2,31
Götalands skogsbygder	640	1 291 000	559 000	2,46
Svealand	482	1 285 000	507 000	2,52
Norrland	361	575 000	307 000	2,01
Glesbygd				
Götaland	303	1 173 000	578 000	2,22
Svealand	168	1 013 000	442 000	2,30
Norrland	519	481 000	262 000	1,96

Källa: SCB, fastighetsprisstatistik (totalundersökning).

- År 1980: Exkl förvärv för bebyggelseexploatering och vägbyggnad, flygfält, naturvård, grustäkt eller liknande. Köpeskillingskoefficienten 1980 med hänsyn till 1981 års taxeringsvärdehöjning.
- Uppgifterna för 1981: Bortfall p.g.a. svårigheter i samband med allmän fastighetstaxering 1981 (ca 1 200 köp totalt).
- Köpeskillingskoefficient: Se tabell 7.1.1
- Regionindelning: Se sid 8
- Från och med 1991 ingår enbart lagfarna köp av hel taxeringsenhet.

7.2 Fastighetstaxeringar

Uppgifterna till detta avsnitt har hämtats från SCBs bearbetningar av de allmänna och särskilda fastighetstaxeringarna.

Statistikens omfattning och insamling

All mark i Sverige är indelad i fastigheter. Till fastigheterna hör byggnader och anläggningar av olika slag. Vid fastighetstaxering erhåller fastigheterna taxeringsvärden som främst utgör underlag för fastighetsbeskattning. Taxeringsvärdena och uppgifter från fastighetstaxering används dessutom i en mängd andra sammanhang. Primärmaterialet hämtas från de beslut som skattemyndigheten har fattat. Riksskatteverket har gjort uttaget från skattemyndigheternas databaser. Dessa databaser samsorteras i flera steg av SCB till en databas innehållande uppgifter om landets samtliga taxerings- och värderingsenheter.

Fr o m 1988 sker allmän fastighetstaxering vart annat år med ett intervall om sex år för varje fastighetstyp. Detta innebär att allmän taxering sker för hyreshusenheter, industrienheter och skattefria enheter 1988, 1994, 2000 o s v. Samtliga småhusenheter taxeras 1990, 1996, 2003 o s v och samtliga lantbruksenheter (jordbruksfastigheter) 1992, 1998 o s v.

Särskild fastighetstaxering görs varje år på de fastigheter som inte taxeras genom allmän fastighetstaxering. Vid särskild fastighetstaxering fastställs föregående års taxering såvida inte ny taxering skall ske. Ny taxering skall göras om ny taxeringsenhet bör bildas eller taxeringsenhet ombildas, om taxeringsenhetens värde väsentligt ökat eller minskat eller om vissa andra förhållanden ändrats. Fr.o.m. taxeringsåret 1996 omfattas alla skattepliktiga taxeringsenheter utom industrier av det s. k. omräkningsförfarandet. Vid omräkning multipliceras basvärdena för varje värderingsenhet med ett av RSV fastställt omräkningstal. Omräkningstalen baseras på prisutvecklingen för försålda fastigheter.

Omfattning Allmän fastighetstaxering: För samtliga enheter beskrivs markens användning och areal. För skattepliktiga enheter beskrivs även ägarstrukturen. Samtliga enheter, utom specialenheter, redovisas också med indelning efter det totala bas-/taxeringsvärdet i storleksklasser. För småhusenheter, hyreshusenheter samt industrienheter redovisas antal värderingsenheter och areauppgifter med fördelning efter åldersklass. För lantbruksenheter redovisas uppgifter om olika typer av värderingsenheter, skog och åker m.m.

Omfattning Särskild fastighetstaxering: För småhus, hyreshus-, industri- och elproduktionsenheter redovisas antal taxeringsenheter, taxeringsvärde med uppdelning på markvärde och byggnadsvärde. För lantbruksenheter redovisas antal taxeringsenheter, taxeringsvärde med uppdelning på skogsbruksvärde, skogsimpedimentsvärde, åkervärde, betesmarksvärde, tomtmarksvärde, bostadsbyggnadsvärde samt ekonomibyggnadsvärde. För skattefria fastigheter redovisas enbart antal taxeringsenheter.

Kvalitet: Uppgifterna om antal taxeringsenheter och enheternas taxeringsvärden är av god kvalitet. De flesta variablerna i registret används för att åsätta fastighetstaxeringsvärde och är därmed granskade både av den skattskyldige och av skattemyndigheterna. För dessa variabler är kvaliteten god och avsaknaden av uppgifter ringa. Däremot kan kvalitén på hjälpvariabler eller vissa administrativa variabler vara sämre.

Historik och publicering

Allmän fastighetstaxering

Senaste år för allmän fastighetstaxering är 1957, 1965, 1970, 1975, 1981, 1988, 1990, 1992, 1994, 1996, 1998, 2000 och 2003. Fr.o.m. 1970 års t o m 1981 års allmänna fastighetstaxering publiceras resultaten i serien Sveriges officiella statistik (SOS).

Utfallet av tidigare allmänna fastighetstaxeringar har vanligen redovisats i serien Statens offentliga utredningar (SOU). Sålunda redovisades 1965 års allmänna fastighetstaxering i SOU 1968:31, där även uppgifter finns från den allmänna fastighetstaxeringen 1957.

Uppgifter fr o m 1988 års allmänna fastighetstaxering publiceras i Bo 38 SM.

Särskild fastighetstaxering

De år då allmän fastighetstaxering inte äger rum skall särskild fastighetstaxering verkställas.

Uppgifter om taxeringsutfallet enligt varje särskild fastighetstaxering publiceras av SCB i SM. Fr o m år 1985 sker redovisningen i SM serie BO (dessförinnan i SM serie N).

Tabell 7.2.1

Antal taxeringsenheter, totalt taxeringsvärde och byggnadsvärde för skattepliktig annan fastighet*Number of assessed units, total assessed value and value of buildings for taxable non-agricultural real estate*

	Antal taxerings- enheter med taxeringsvärde	Taxeringsvärde i milj kr	
		Totalt	Därav byggnadsvärde
1957	1 078 988	64 322	52 109
1965	1 428 681	137 318	112 191
1970	1 726 999	224 660	180 258
1975	2 010 010	339 956	264 581
1981	2 306 615	695 907	500 549
1982	2 343 809	724 205	524 916
1983	2 367 775	749 120	546 324
1984	2 386 012	760 705	558 553
1985	2 402 257	776 448	572 657
1986	2 415 218	792 662	587 623
1987	2 426 009	812 325	605 737
1988	2 533 850	918 779	681 906
1989	2 542 763	942 492	702 974
1990	2 542 899	1 228 860	862 234
1991	2 560 261	1 253 661	883 018
1992	2 580 641	1 293 502	918 948
1993	2 592 681	1 321 012	944 045
1994	2 600 185	1 665 079	1 252 957
1995	2 604 901	1 674 919	1 261 218
1996	2 516 763	1 826 389	1 359 392
1997	2 520 739	1 837 779	1 371 046
1998	2 468 300	1 833 766	1 372 199
1999	2 475 301	1 847 436	1 384 215
2000	2 486 408	2 024 399	1 461 825
2001	2 496 413	2 501 074	1 781 943
2002	2 397 118	2 973 855	2 119 268
2003	2 400 162	3 128 629	2 188 158
2003			
Län			
Stockholms	321 863	1 076 473	695 448
Uppsala	70 922	111 254	81 739
Södermanlands	73 513	63 968	44 562
Östergötlands	101 068	113 790	81 197
Jönköpings	89 783	75 093	57 091
Kronobergs	54 202	40 898	30 499
Kalmar	92 648	64 841	49 433
Gotlands	22 425	17 482	12 326
Blekinge	52 892	38 322	27 791
Skåne	278 700	356 422	253 536
Hallands	96 924	113 485	81 955
Västra Götalands	376 919	471 027	340 266
Värmlands	90 973	58 219	43 734
Örebro	73 975	64 328	48 773
Västmanlands	65 490	62 293	47 170

Tabell 7.2.1 (forts.)

	Antal taxerings- enheter med taxeringsvärde	Taxeringsvärde i milj kr	
		Totalt	Därav byggnadsvärde
Dalarnas	120 552	64 875	47 723
Gävleborgs	91 181	63 907	49 035
Västernorrlands	84 155	66 646	48 955
Jämtlands	59 942	47 238	32 424
Västerbottens	87 681	81 233	59 171
Norrbottnens	94 354	76 835	55 330
Fastighetskategori			
Småhusenheter	2 206 047	1 451 221	900 766
Friliggande en- och tvåbostadshus samt rad- och kedjehus (perma- nentbostad)	1 572 541	1 198 293	795 908
Fritidshus	378 706	173 995	75 762
Hyreshusenheter	121 643	1 300 501	993 020
Flerbostadshus med huvudsak- ligen bostäder	61 804	627 783	482 436
Industrienheter	67 478	205 761	167 807
Hyreshusenheter efter ägarkategori			
Staten	335	1 794	1 521
Kommun, landsting	5 014	10 621	7 916
Allmännyttigt bostadsföretag	16 630	260 335	206 306
Bostadsrättsförening	15 923	316 668	233 571
Svenskt AB	36 624	434 037	335 317
Fysisk person (inkl dödsbo)	35 562	103 343	76 890
Övrig ägare	11 535	173 673	131 500

Källa: SCB, allmänna och särskilda fastighetstaxeringar (totalundersökningar).

Tabell 7.2.2 Antal taxeringsenheter, totalt taxeringsvärde och byggnadsvärde för småhusfastighet (permanentbostad, typkod 220)
Number of assessed units, total assessed value and value of buildings for taxable one- or two-dwelling buildings (for permanent use)

	Antal taxerings- enheter	Taxeringsvärde i milj kr	
		Totalt	Därav byggnadsvärde
1975	1 108 245	118 812	92 346
1981	1 350 880	309 329	226 588
1982	1 379 600	317 860	233 693
1983	1 406 806	326 067	240 389
1984	1 426 318	332 013	245 201
1985	1 441 719	336 866	249 153
1986	1 453 686	340 762	252 321
1987	1 464 511	344 423	255 288
1988	1 475 981	348 009	258 840
1989	1 487 201	352 295	262 328
1990	1 491 007	542 404	360 493
1991	1 506 719	553 509	369 673
1992	1 523 159	564 964	379 446
1993	1 532 235	571 675	384 981
1994	1 538 762	576 062	388 524
1995	1 544 385	579 924	391 576
1996	1 527 958	708 178	485 592
1997	1 534 790	704 156	483 014
1998	1 516 395	703 319	482 912
1999	1 524 207	708 569	486 708
2000	1 534 757	716 744	492 998
2001	1 545 833	1 003 137	685 108
2002	1 556 670	1 120 831	764 410
2003	1 572 541	1 198 293	795 908
2003			
Län			
Stockholms	207 942	338 584	200 721
Uppsala	46 587	42 587	28 402
Södermanlands	44 226	29 855	20 548
Östergötlands	67 985	45 534	31 415
Jönköpings	65 908	36 905	26 860
Kronobergs	39 221	19 929	14 686
Kalmar	56 733	26 499	18 965
Gotlands	11 203	7 531	5 181
Blekinge	36 971	19 900	13 899
Skåne	206 175	165 269	111 680
Hallands	63 108	52 526	35 114
Västra Götalands	266 159	204 121	136 871
Värmlands	60 300	25 300	18 343
Örebro	51 629	26 217	18 536
Västmanlands	47 635	29 980	21 270

Tabell 7.2.2 (forts.)

	Antal taxerings- enheter med taxeringsvärde	Taxeringsvärde i milj kr	
		Totalt	Därav byggnadsvärde
Dalarnas	66 340	28 835	21 245
Gävleborgs	55 832	24 111	17 287
Västernorrlands	51 553	18 660	13 838
Jämtlands	23 766	9 582	7 019
Västerbottens	47 969	24 543	17 692
Norrbottens	55 296	21 826	16 336

Källa: SCB, allmänna och särskilda fastighetstaxeringar (totalundersökningar).

Tabell 7.2.3 Antal taxeringsenheter, totalt taxeringsvärde, bostadsbyggnadsvärde och ekonomibyggnadsvärde för skattepliktig jordbruksfastighet

Number of assessed units, total assessed value, value of residential buildings and value of non-residential agricultural buildings for taxable agricultural real estate

	Antal taxeringsenheter med taxeringsvärde	Taxeringsvärde i milj kr		
		Totalt	Därav	
			Bostadsbyggnadsvärde	Ekonomibyggnadsvärde
1975	328 003	48 782	9 550	3 163
1981	338 765	113 151	21 124	7 361
1982	339 119	113 762	21 282	7 331
1983	338 398	113 519	21 276	7 372
1984	336 887	113 315	21 232	7 400
1985	335 352	113 532	21 198	7 425
1986	333 291	112 972	21 152	7 448
1987	331 429	112 854	21 090	7 453
1988	357 358	113 026	21 062	8 006
1989	355 154	112 377	20 950	8 043
1990	331 469	112 902	20 966	8 114
1991	330 699	112 625	20 931	8 146
1992	323 205	248 025	40 901	17 929
1993	323 394	246 474	40 897	17 996
1994	325 476	247 672	40 983	18 105
1995	326 328	248 897	40 974	18 171
1996	325 847	247 430	40 788	18 191
1997	326 250	247 122	40 774	18 310
1998	325 387	280 432	42 077	17 873
1999	326 223	279 677	41 878	17 905
2000	327 037	334 397	41 214	23 187
2001	327 836	365 771	48 776	25 842
2002	328 738	382 853	55 778	27 555
2003	331 169	382 717	57 439	27 241
2003				
Riksområden				
Stockholm	6 535	11 633	2 835	958
Östra Mellansverige	37 023	67 652	10 806	5 371
Småland med öarna	47 532	69 633	9 858	3 885
Sydsverige	35 253	46 547	7 928	6 585
Västsverige	58 947	62 182	13 481	6 576
Norra Mellansverige	68 089	63 216	7 180	2 315
Mellersta Norrland	36 189	29 985	2 896	772
Övre Norrland	41 601	31 869	2 455	778

Källa: SCB, allmänna och särskilda fastighetstaxeringar (totalundersökningar).

