

# Småhusbarometern under luppen

## – underliggande data säger mer

Richard C.B. Johnsson<sup>1</sup>  
richard.johnsson@ratio.se

21 september, 2003

Inledning.....	2
SCB:s siffror avser K/B-talet .....	3
Prisutvecklingen under luppen .....	4
Nominell efterfrågan och antalet försäljningar .....	6
Förändringar i antalet försäljningar vs. efterfrågan.....	8
Vad säljs? K/B-talet ger ledtrådar .....	9
Avslutande kommentarer .....	10

---

<sup>1</sup> Fil dr i nationalekonomi, verksam vid Ratioinstitutet i Stockholm, [www.ratio.se](http://www.ratio.se). Besök gärna hans hemsida, <http://home.tiscali.se/amagi>.

## *Inledning*

Småhuset utgör en ofta väldigt stor tillgång för den enskilda familjen. Om man av olika anledningar funderar på att sälja sitt hus är man givetvis mycket nyfiken på hur prisläget är där man bor, hur det förändrats på sistone och hur det kan tänkas förändras framöver. För den som istället funderar på att köpa ett nytt hus är det väldigt intressant hur prisläget är, har varit och kan tänkas vara i de områden man kan tänka sig att flytta till. Både säljare och köpare vill därför ha reda på de genomsnittliga försäljningspriserna, deras utveckling på sistone och hur de kan tänkas förändras framöver.

Statistiska Centralbyrån (SCB) tillhandahåller prisstatistik över bl a småhus. I pressmeddelandet för det andra kvartalet från SCB (030808)<sup>2</sup> angående prisutvecklingen på småhus redovisas en fortsatt stigande trend utifrån de senaste, om än preliminära, siffrorna. I det närmast föregående pressmeddelandet, beträffande siffrorna för det andra kvartalet, skrev man att "[s]ammantaget visar då jämförelsen mellan första och andra kvartalet 2003 på en svag prisuppgång på ca 1 procent för hela landet. På årsbasis, det vill säga jämfört med andra kvartalet 2002, har priserna ökat med i genomsnitt 7 procent."<sup>3</sup> Samtidigt menade man att prisförändringarna i Stockholms län var +2 procent sedan föregående kvartal och +4 procent på årsbasis.

Dessa siffror rapporterades sedan vidare, via media, till allmänheten<sup>4</sup>. Nu förhåller det sig emellertid på det viset att de siffror SCB väljer att fokusera på i sitt pressmeddelande inte alls är siffrorna över genomsnittspriserna och prisförändringarna i dessa utan istället siffrorna över det sk K/B-talet, inklusive förändringarna i detta tal. K/B-talet erhålles om man delar köpeskillingen med basvärdet (taxeringsvärdet). Det är med andra ord K/B-talet som exempelvis stigit med ca 1 procent för hela landet mellan första och andra kvartalet 2003, inte priserna.

För den som är intresserad av de verkliga genomsnittliga försäljningspriserna så redovisas de länsvis för senaste kvartalet i SCB:s pressmeddelande. Däremot finns inga siffror att jämföra med och därmed kan man inte själv beräkna förändringarna i priserna. I SCB:s

---

<sup>2</sup> <http://www.scb.se/press/press2003/press209bo0501.pdf>.

<sup>3</sup> <http://www.scb.se/press/press2003/press194bo0501.pdf>.

<sup>4</sup> Exempelvis skriver Dagens Industri att "priserna fortsätter öka i storstadsregionerna" (<http://di.se/scripts/di/index.asp>), Dagens Nyheter att "småhuspriserna stiger i lugnare takt" (<http://www.dn.se/DNet/jsp/polopoly.jsp?d=678&a=159269>), Expressen att "priserna fortsätter stiga i nästan hela landet" (<http://www.expressen.se/expressen/jsp/polopoly.jsp?d=10&a=47069>) och Svenska Dagbladet att "boendepreiserna fortsätter upp" ([http://www.svd.se/dynamiskt/naringsliv/did\\_5825664.asp](http://www.svd.se/dynamiskt/naringsliv/did_5825664.asp)).

statistiska databaser<sup>5</sup> finns dock tillräckligt med information för att ta fram dessa, även om statistiken inte alltid förefaller vara fullständig.

Syftet med denna uppsats är att utifrån de verkliga försäljningspriserna tillhandahålla en enkel analys av prisutvecklingen i riket som helhet samt utvecklingen i Stockholms län. Bilden av tillståndet på småhusmarknaden blir förhoppningsvis därmed något rikare och till viss del kanske den pekar på en annan trend. Låt oss börja med att granska SCB:s sk K/B-tal för att därefter syna prisstatistiken. Därefter kan vi fortsätta med att studera hur den nominella efterfrågan och antalet försäljningar har förändrats. Innan vi rundar av hinner vi även med ett intressant konstaterande som följer av prisstatistiken i kombination med K/B-talet.

### *SCB:s siffror avser K/B-talet*

SCB fokuserar alltså på att redovisa förändringarna i K/B-talet. SCB beskriver detta mått på följande sätt<sup>6</sup>:

”För att räkna fram prisutvecklingen i exempelvis en kommun använder SCB sig av den så kallade köpeskillingskoefficienten, K/B-talet, som är kvoten mellan köpeskillingen och basvärdet på en fastighet. K/B-talet beskriver egentligen hur mycket mer än fastighetens basvärde som köparen har betalat. Eftersom alla fastigheter har ett basvärde kan K/B-talet sägas vara ett standardiserat mått på detta ”överpris”.”

SCB motiverar användandet av detta mått på följande sätt<sup>7</sup>:

”När man tittar på prisförändringar på fastighetsmarknaden är det viktigt att komma ihåg att de småhus som ingår i denna marknad är mycket olika till sin karaktär. De ligger på olika platser, de är olika stora, de har olika standard med avseende på utrustning m.m. Det är därför olämpligt att bara titta på överlåtelsepriserna när man vill studera prisutvecklingen. Det kan ju vara så att det en period säljs många stora hus i extremt attraktiva områden medan det en annan period säljs flera mindre småhus av lägre standard. Om man vid sådana tillfällen mäter prisutvecklingen enbart med hjälp av den genomsnittliga köpeskillingen kommer resultaten att bli missvisande eftersom de enskilda objekten inte är jämförbara.”

SCB har helt rätt i det man skriver. Men precis som K/B-talet har sina klara fördelar har det sina klara nackdelar och det är värt att även notera dessa.

K/B-talet är baserat på taxeringsvärdena och dessa fastställs på byråkratisk väg med ett antal års mellanrum. Den främsta bestämningsfaktorn för fastställandet av den totala nivån på taxeringsvärdena, och därmed på förändringarna i desamma från år till år, är den genomsnittliga lokala prisnivån. Att då använda K/B-talet som mått på prisutvecklingen över

<sup>5</sup> Se <http://www.scb.se/databaser/makro/Produkt.asp?produktid=bo0501>.

<sup>6</sup> Se <http://www.scb.se/statistik/bo0501/bo0501hur.asp>.

<sup>7</sup> Se <http://www.scb.se/statistik/bo0501/bo0501hur.asp>.

tiden leder därmed rakt in i vad som förefaller vara ett logiskt cirkelresonemang. Ett enkelt exempel kan visa på hur fel det därmed kan bli. Om taxeringsvärdena höjs i proportion till ökningen i priserna, såsom det faktiskt är meningen att de ska göra, så kommer SCB:s K/B-index visa att priserna varit konstanta! Om sedan K/B-talet förändras över tiden kommer det därmed betyda att den taxeringsvärdena fastställs på ett sätt som kan anses vara dåligt.

Vidare, lika olämpligt som det är ”att bara titta på överlåtelsepriserna när man vill studera prisutvecklingen”, lika olämpligt är det att bara titta på K/B-talet när man vill studera prisutvecklingen. Precis som noterades i inledningen så finns det all anledning för köpare och säljare att studera både de genomsnittliga priserna och den senaste prisutvecklingen när man bär på hussäljar- eller husköpsplaner. För den som är intresserad av de verkliga genomsnittliga försäljningspriserna så redovisas de länsvis för senaste kvartalet i SCB:s pressmeddelande. Däremot finns inga siffror att jämföra med och därmed kan man inte själv beräkna förändringarna i priserna. Inte ens i SCB:s statistiska databaser<sup>8</sup> finns tillräckligt med information för att ta fram dessa. På begäran kan dock dessa siffror erhållas<sup>9</sup>.

Med anledning av att SCB valt att uteslutande fokusera på K/B-talet i sitt pressmeddelande kommer resten av denna uppsats ägnas åt statistiken över genomsnittspriserna. Genom att kombinera denna med bl a K/B-talet kommer ytterligare information att kunna härledas.

### *Prisutvecklingen under luppen*

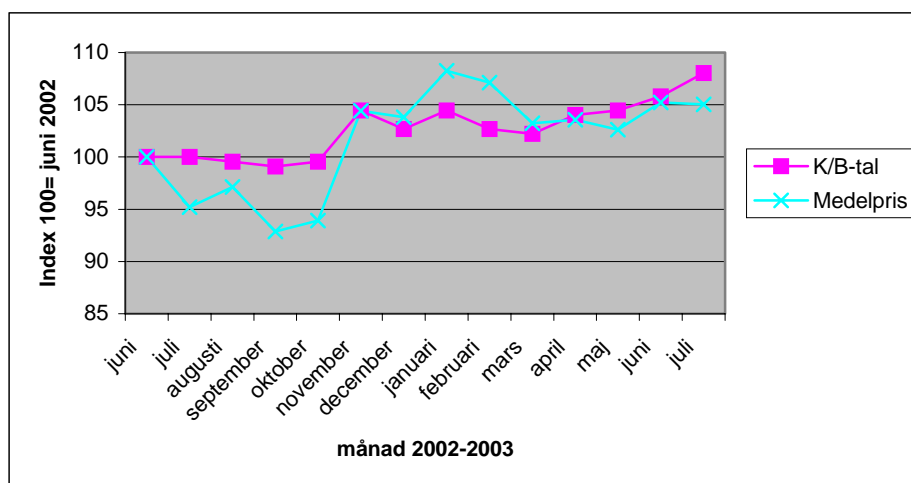
Låt oss inleda med att ge en alternativ syn på prisutvecklingen i riket det senaste året. Figur 1 anger utvecklingen av priserna enligt SCB:s K/B-tal och enligt SCB:s medelpriser, båda i indexform. K/B-kurvan motsvarar den som anges i SCB:s pressmeddelande. K/B-kurvan visar på att den uppåtgående trenden verkar ha fortsatt under andra kvartalet i år. Ser vi istället till de medelpriser SCB tagit fram förefaller priserna sedan årsskiftet varit relativt stabila, och till och med fallit något den senaste månaden.

---

<sup>8</sup> Dvs på [www.scb.se](http://www.scb.se).

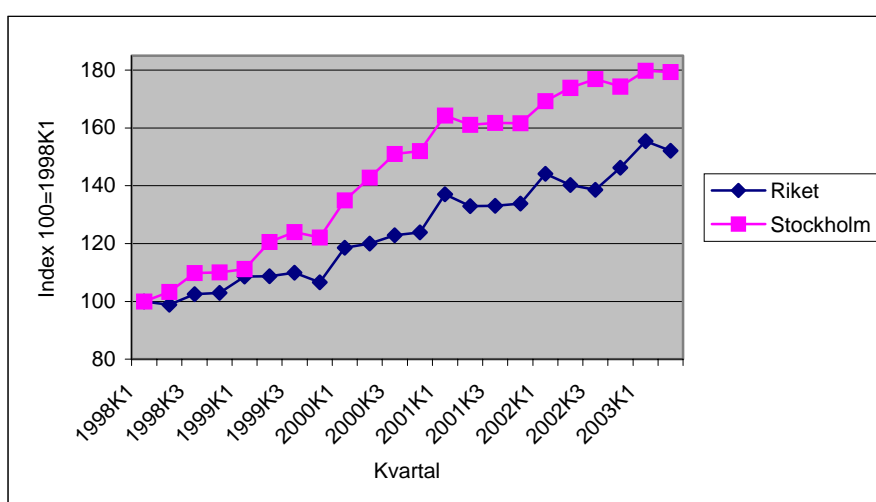
<sup>9</sup> Pär Millstam, tfn 08-506 942 51, [par.millstam@scb.se](mailto:par.millstam@scb.se). Det är möjligt att SCB vill ha betalt för dessa.

**Figur 1 – SCB:s K/B-tal vs. SCB:s medelpriser för perioden juni 2002 till juni 2003, hela riket. Index=100 för juni 2002.**



Denna bild verifieras om vi ser till ett index över SCB:s kvartalssiffror för medelpriserna i Riket och Stockholm, återgivet i Figur 2. Indexet visar att priserna i riket som helhet *fallit* med 2,1 procent sedan föregående kvartal och med 0,2 procent i Stockholms län. Förändringarna från kvartal till kvartal är dock normalt så pass stora, till viss del p g a säsongsvariationer, att en mer långtgående jämförelse kanske inte är rimlig. Intressantare är då de årliga förändringarna.

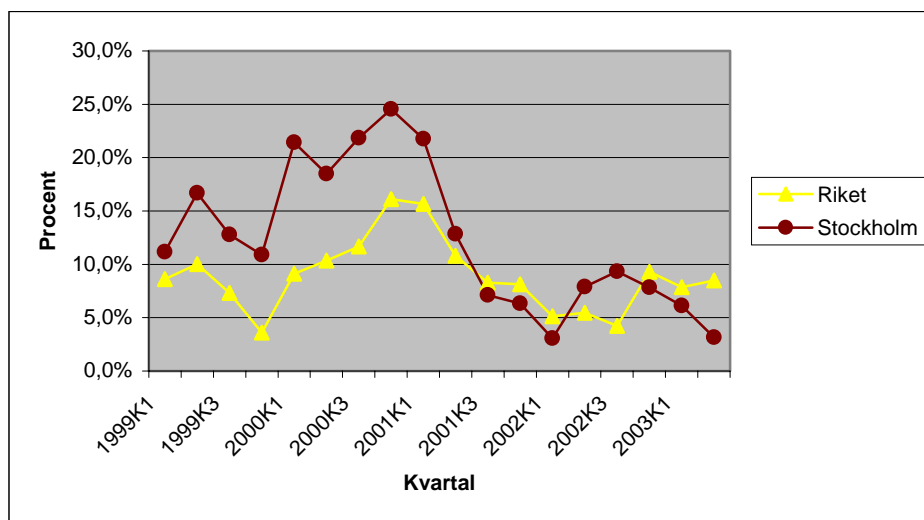
**Figur 2 – Prisindex 1998K1-2003K3, hela riket och Stockholms län. Index=100 för kvartal 1 1998.**



Figur 3 anger årlig förändring i medelpriserna, dvs förändringen sedan samma kvartal året före, för varje kvartal sedan 1999K1 (dvs inte i indexform). Figuren visar tydligt att ökningstakten i småhuspriserna, efter att ha legat på så mycket som drygt 16 procent i riket

som helhet under 2001, därefter har fallit rejält ned till runt 4 procent tredje kvartalet 2002, stigit något igen under fjärde kvartalet 2002 för att sedan *vara relativt stabila de senaste tre kvartalen*. De senaste kvartalssiffrorna visar en årlig ökningstakt på 8,5 procent. För Stockholms län låg toppen under 2001 på en årlig ökningstakt på nästan 25 procent för att sedan falla tillbaka till drygt 3 procent under första kvartalet 2002. Under påföljande två kvartal tilltog dock ökningstakten igen för att sedan *falla tillbaka under de tre senaste kvartalen*. De senaste kvartalssiffrorna visar en årlig ökningstakt på 3,1 procent.

**Figur 3 – Förändring i småhuspriserna 1999K1-2003K3 jämfört med samma kvartal året före, hela riket och Stockholms län, procent**



Dessa siffror visar tydligt en nedåtgående trend och inte en uppåtgående såsom det är lätt att tro när man läser SCB:s pressmeddelande. Men låt oss se vad som döljer sig bakom dessa prisförändringar. Avspeglar de relativt stabila priserna att marknaden är stabil? Besked om detta kanske vi kan få om vi studerar efterfrågan och antalet försäljningar på hus.

### *Nominell efterfrågan och antalet försäljningar*

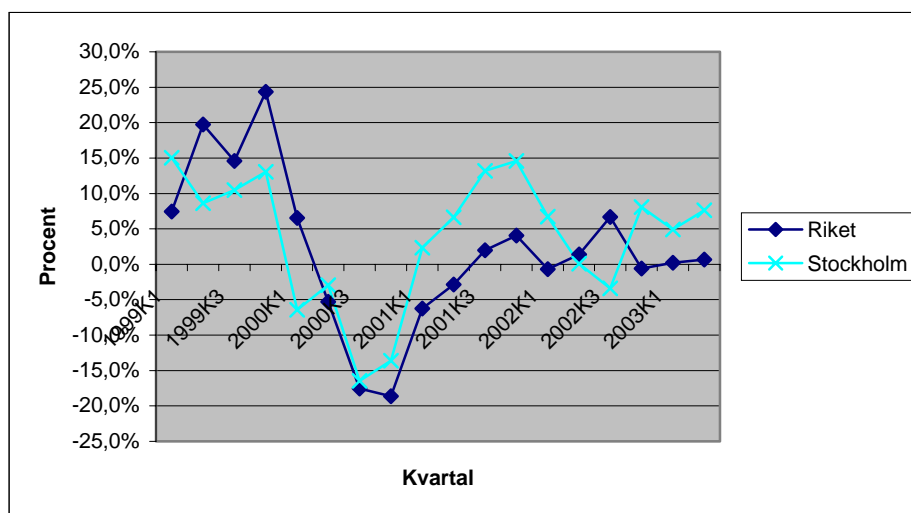
Med nominell efterfrågan avses *villigheten i kombination med förmågan* att spendera pengar under en given tidsperiod, uttryckt som en bestämd total summa pengar<sup>10</sup>. Med denna definition av efterfrågan, som härrör från de klassiska ekonomerna, ges därmed den

<sup>10</sup> Denna syn kan kontrasteras med den mer allmänna synen på efterfrågan på hus. Det brukar exempelvis sägas att huspriserna i Stockholm alltid kommer att stå sig eftersom det råder brist på boende där. Efterfrågan kommer alltid att vara hög, sägs det, eftersom folk alltid vill flytta hit. Vad som avses när man med dessa sätt att uttrycka sig är enbart att villigheten att köpa hus alltid kommer att finnas där. Ett test på om så är fallet kan man få genom att helt enkelt fråga sig om ett genomsnittligt hus i Stockholm skulle säljas om det bjöds ut för en krona. Vi kan nog generellt ta det som givet för Stockholm och vi kan därmed anse att den delen av vad som avses med efterfrågan, dvs villigheten att köpa om man har råd, är latent. Men till det krävs att förmågan att betala det pris som krävs. Skillnad är avgörande och på intet sätt obetydlig.

genomsnittliga prisnivån som den aritmetiska kvoten mellan den nominella efterfrågan och antalet sålda hus. Oavsett vad som i sin tur orsakar dessa förändringar så är den genomsnittliga prisnivån per definition kvoten däremellan. Låt oss beräkna dessa förändringar utifrån SCB:s statistik.

Av Figur 4 framgår att den årliga variationen i antalet sålda hus under perioden 1999K1-2003K2 är större än de variationer i priserna som vi just granskat. Under perioden har fall i försäljningen med nästan 20 procent noterats och ökning på 25 procent. Noterbart är att statistiken pekar på att antalet försäljningar ökar i Stockholms län och att den nivån verkar vara relativt stabil. Samtidigt har antalet försäljningar i resten av landet legat stilla de senaste tre kvartalen. Detta kan delvis förklaras med att statistiken för första och andra kvartalet är preliminär och att alla försäljningar inte registrerats ännu.

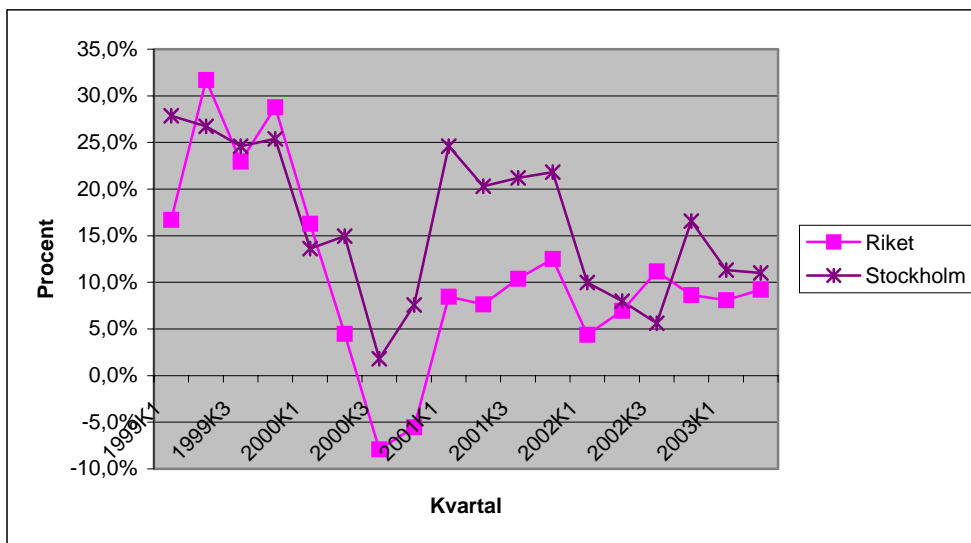
**Figur 4 – Förändring i antalet sålda småhus 1999K1-2003K3 jämfört med samma kvartal året före. Hela riket och Stockholms län, procent**



Dessa data ger dock bara en aspekt av prisförändringarna och vi måste studera den nominella efterfrågan för att få en mer komplett bild. Av Figur 5 framgår årlig utvecklingen på efterfrågan under perioden 1999K1-2003K2<sup>11</sup>. Förändringarna förfaller vara lika stora som på utbudssidan, dvs betydligt mycket större än vad gäller priserna. Efterfrågan verkar öka med runt 10% både i Stockholm och riket som helhet och nivån verkar ganska stabil för närvarande.

<sup>11</sup> Efterfrågan erhålles helt enkelt genom att multiplicera det genomsnittliga priset med antalet försäljningar.

**Figur 5 – Förändring i nominell efterfrågan på småhus 1999K1-2003K3 jämfört med samma kvartal året före. Hela riket och Stockholms län, procent**



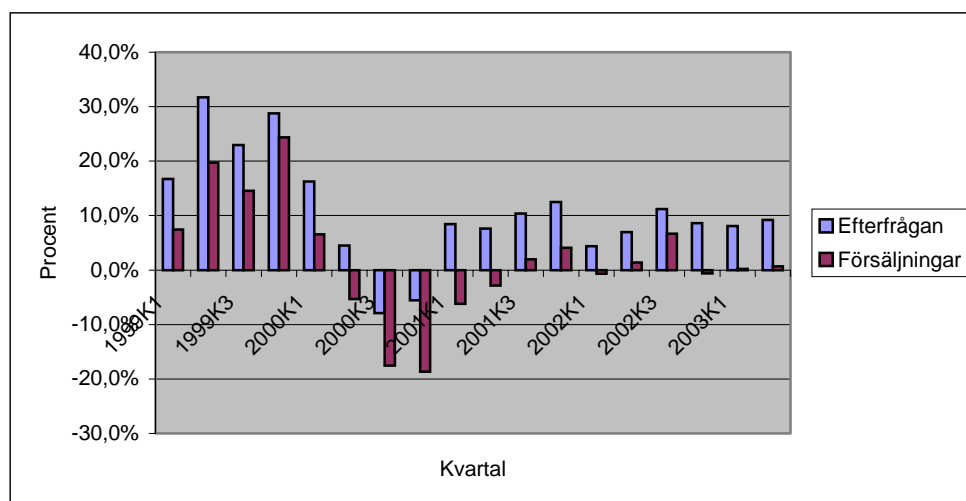
#### *Förändringar i antalet försäljningar vs. efterfrågan*

Vi har nu sett hur både antalet försäljningar och efterfrågan varierat de senaste åren. I samband med dessa siffror kan det vara på sin plats med ytterligare ett klargörande. Av den allmänna diskursen får man ibland uppfattningen att när priserna går upp så går även antalet försäljningar upp. Det behöver emellertid inte alls förhålla sig på det visat. En ökning av efterfrågan behöver inte alls vara betydande att fler småhus säljs, och vice versa.

Figur 6 visar detta på ett tydligt sätt. Exempelvis ökade efterfrågan i riket som helhet andra kvartalet år 2000 med 4,5 procent medan antalet försäljningar föll med 5,3 procent. När förändringarna går i motsatt riktning på detta vis påverkar de priserna i samma riktning så att de separata effekterna förstärks, i detta fall uppåt. De andra exemplen på när förändringarna går i motsatt riktning är 2001K1, 2001K2, 2002K1 och 2002K4. Under övriga kvartal har förändringarna i utbud och efterfrågan gått i samma riktning och därmed verkat i motsatt riktning på priserna. Således har i dessa fall de separata effekterna neutraliserat varandra.



**Figur 6 – Förändring i nominell efterfrågan respektive antalet försäljningar av småhus 1999K1-2003K3 jämfört med samma kvartal året före. Hela riket, procent**



Det som förklarar den årsvisa prisuppgång på 8,5 procent som vi ser i riket som helhet är den ökade nominella efterfrågan, vilken ökat med 9,2 procent jämfört med samma kvartal året före. Skillnaden förklaras av att antalet försäljningar gått upp med 0,7 procent under samma tid.

Detta har även på sätt och vis uppmärksammats i media. Bankförenings senaste statistik visar att utlåning ökar dramatiskt, för småhus med 6 procent under första halvåret 2003<sup>12</sup>. Bankförening förklarar detta med de låga räntorna och de höga huspriserna. Istället är det nog så att den höga utlåningen och de låga räntorna gör att priserna bjuds upp. För om det inte vore så att husköparna kunde låna mer kunde de heller inte bjuda upp priserna så pass mycket. Eftersom dessa pengar inte motsvarats av någon inlåning är det troliga är att det rör sig om nyskapade pengar, skapade av banksystemet, med Riksbankens goda minne.

Men vad är det då som säljs i dagsläget? En indikation får vi genom att studera utvecklingen i SCB:s K/B-tal.

*Vad säljs? K/B-talet ger ledtrådar*

K/B-talet kan då, precis som SCB skriver, bidra till att klargöra vad för typ av hus som sålts på en lokal marknad på sistone. Men detsamma gäller faktiskt för riket i helhet. Och här ligger ett intressant resultat dolt, som kan förklaras med hjälp av Tabell 1.

<sup>12</sup> <http://www.bankforeningen.se/pdf/Pressmeddelande%20bostadslån%20sep%2003.pdf>.

**Tabell 1 – Förändring i pris och K/B-tal jämfört med föregående kvartal respektive samma kvartal året före. Hela riket och Stockholms län, procent**

	Förändring sedan:	Pris	K/B
Riket	föregående kvartal	-2,1%	1,0%
	samma kvartal föregående år	8,5%	7,0%
Stockholm	föregående kvartal	-0,2%	2,0%
	samma kvartal föregående år	3,1%	4,0%

Vi har redan konstaterat att priserna fallit det senaste kvartalet, både i Stockholms län och i riket som helhet, sedan kvartalet före. Samtidigt rapporterar SCB att K/B-talet har stigit. Det kan bara betyda att basvärdena fallit under perioden. Men nu är det givetvis så att inga basvärden har sänkts under perioden. Istället är det basvärdena på de hus som faktiskt har sålts som nu är lägre i genomsnitt jämfört med kvartalet före. Det kan förklaras med sådant som att folk på sistone valt att spendera sina slantar på hus som är mindre, som ligger i mindre attraktiva lägen etc. Och detta gäller alltså både i Stockholms län och i riket som helhet jämfört med det senaste kvartalet<sup>13</sup>. Detsamma gäller även Stockholms län om man jämför med samma kvartal föregående år, eftersom K/B-talet ökat mer än priset. Der omvända gäller dock för riket som helhet, dvs basvärdena har ökat något för de sålda husen.

Det kanske är lämpligt att poängtera att K/B-talet faktiskt även har andra meriter – just precis de som SCB beskrivit ovan. Låt oss nu summera.

#### *Avslutande kommentarer*

Vi har sett att den bild över prisutvecklingen på småhus som SCB har redovisat inte riktigt visar vad man kanske tror. Det är nämligen inte priserna som SCB redovisar utan de sk K/B-talen. Den uppåtgående pristrenden kanske istället är en nedåtgående trend där ökningstakten i småhuspriserna sjunkit eller i alla fall är någorlunda stabil. Både antalet försäljningar och den nominella efterfrågan har varit relativa stabila, även relativt varandra, vilket förklarar prisernas relativa stabilitet.

Ytterligare ett resultat som följer av SCB:s siffror är att folk av olika anledningar på sistone valt att köpa hus med ett lägre taxeringsvärde, dvs hus som är mindre, som ligger i mindre attraktiva lägen etc. Det finns dessutom anledning att tro att denna bild håller även om det tas i beaktning att statistiken endast är preliminär.

<sup>13</sup> Det bekräftas av att man i Expressen 030710 kunde läsa om en Stockholmmäklare som sade att små och äldre hus går bäst för närvarande.

Jag vill avsluta med att konstatera att inget av det jag skrivit hade varit möjligt om jag inte hade erhållit prisstatistik från SCB. Förhoppningsvis kommer SCB att publicera frekvent statistik över både K/B-tal, medelpriser och antalet försäljningar framöver så att fler kan ta del av den rikare informationen i de underliggande siffrorna.