

## *Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2008*

*Preliminära uppgifter*

Prices of real estate 4<sup>th</sup> quarter 2008

---

### **I korta drag**

Småhuspriserna ned 4 procent senaste kvartalet  
Småhuspriserna (villor, rad- och kedjehus) i landet sjönk med 4 procent under fjärde kvartalet 2008 jämfört med föregående kvartal. Jämfört med fjärde kvartalet 2007 är prisnedgången 1 procent på riksnivå. Även priserna på fritidshus har fallit med 4 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2008. På årsbasis däremot är fritidshuspriserna oförändrade på riksnivå.



Martin Verhage, SCB, tfn 08-506 947 78, [martin.verhage@scb.se](mailto:martin.verhage@scb.se)  
eller Rein Billström, SCB, tfn 08-506 947 97, [rein.billstrom@scb.se](mailto: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 0901. Utgivet den 19 februari 2009.  
URN:NBN:SE:SCB-2009-BO40SM0901\_pdf  
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.  
Utgivare av Statistiska meddelanden är Mats Wadman, SCB.

## Innehåll

<b>Statistiken med kommentarer</b>	<b>3</b>
Småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus)	3
Fritidshus	3
Hyreshus	3
Tillverkningsindustrier	3
Lantbruk	3
<b>Tabeller</b>	<b>4</b>
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter	4
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1999-2008.	5
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1999-2008.	5
4. Försålda småhus för permanentboende (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2008. Värden i tkr.	6
5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2008. Värden i tkr.	7
6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2008. Värden i tkr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2008. Värden i tkr.	8
8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2008. Värden i tkr.	8
<b>Fakta om statistiken</b>	<b>9</b>
Fastighetsprisindex	9
Köpeskillingskoefficienten	9
<b>Detta omfattar statistiken</b>	<b>9</b>
Population	9
Regionala indelningar	10
Definitioner och förklaringar	12
<b>Så görs statistiken</b>	<b>12</b>
Fastighetsprisindex (FASTPI)	12
Köpeskillingskoefficienten	12
<b>Statistikens tillförlitlighet</b>	<b>13</b>
Täckningsfel	13
Mätfel	13
Publicering och specialbearbetningar	13
<b>In English</b>	<b>14</b>
<b>Summary</b>	<b>14</b>
<b>List of Tables</b>	<b>14</b>
<b>List of Terms</b>	<b>14</b>

## Statistiken med kommentarer

### Småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus)

Småhuspriserna i landet sjönk med 4 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2008. Största prisnedgången har skett i Gotlands län med 8 procent följt av Jönköpings, Kronobergs, Blekinge och Västmanlands län med 5 procent. Om man jämför småhuspriserna på ett års sikt, dvs. fjärde kvartalet 2008 med motsvarande kvartal 2007, ligger prisnedgången för hela landet på 1 procent. Under fjärde kvartalet 2008 var medelpriset för ett småhus i Sverige 1 756 000 kronor. Under hela 2008 såldes det enligt preliminära siffror ca 56 000 småhus i landet.

### Fritidshus

Även priserna på fritidshus sjönk med 4 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2008. På årsbasis är dock priserna oförändrade på riksnivå. Genomsnittspriset för ett fritidshus i Sverige låg under fjärde kvartalet 2008 på drygt 1,2 miljoner kronor. Antalet sålda fritidshus under 2008 var ca 8 900 enligt preliminära siffror.

### Hyreshus

Priserna på hyreshusfastigheter sjönk med 7 procent under fjärde kvartalet 2008 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2007 är prisnedgången 2 procent.

### Tillverkningsindustrier

Till skillnad från övriga fastighetstyper steg priserna på industrifastigheter (tillverkningsindustrier) med 2 procent under fjärde kvartalet 2008 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2007 har priserna stigit med 6 procent.

### Lantbruk

Priserna på lantbruksfastigheter föll med 5 procent mellan de senaste kvartalen. På årsbasis kan vi dock notera en prisuppgång på 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](http://www.scb.se)).*

**Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 2001-4:e kvartalet 2008 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 kv 1	2008 kv 2	2008 kv 3	2008 kv 4
<b>Fastighetsprisindex (FASTPI)</b>											
Permanenta småhus	284	302	322	353	387	431	477	486	493	500	483
Fritidshus	335	358	383	424	470	527	588	556	606	621	579
<b>Konsumentprisindex (KPI)</b>											
	238	243	248	249	250	254	259	264	269	270	270
<b>FASTPI deflaterat med KPI</b>											
Permanenta småhus	119	124	130	142	155	170	184	184	183	185	179
Fritidshus	141	147	154	170	188	207	227	211	226	230	215

## Tabeller

### 1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4<sup>th</sup> quarter 2007-4<sup>th</sup> quarter 2008. Preliminary data.

Regioner	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2007		2008			2007		2008		
	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
<b>Permanenta småhus</b>										
Stockholms län	100	97	102	101	96	671	654	666	675	649
därav Stor-Stockholm	100	97	102	101	96	681	663	676	685	659
Östra Mellansverige	101	99	101	103	97	421	416	422	433	420
Småland med öarna	102	100	100	104	97	400	399	399	415	401
Sydsverige	100	97	102	100	97	585	569	581	579	560
därav Stor-Malmö	100	96	100	102	96	736	709	709	721	692
Västsverige	101	100	101	101	96	525	524	529	534	515
därav Stor-Göteborg	100	101	100	101	95	624	628	631	640	609
Norra Mellansverige	98	100	102	103	97	326	327	335	343	333
Mellersta Norrland	97	106	101	101	97	267	284	286	289	281
Övre Norrland	100	102	98	102	98	307	314	308	316	308
Hela riket	100	99	101	101	97	492	486	493	500	483
<b>Fritidshus</b>										
Hela riket	100	93	109	103	93	597	556	606	621	579

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 fyra kvartalen 2008 kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror enligt exemplet nedan. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringen mellan år.

#### Exempel

Förändringen i procent från fjärde kvartalet 2007 till fjärde kvartalet 2008 för permanenta småhus blir  $(99/100 * 101/100 * 101/100 * 97/100 - 1) * 100 = -2$  procent.

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

## 2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1999-2008.

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1999-2008.

Regioner	År (1981=100)									
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 <sup>1)</sup>
Stockholms län	303	365	402	426	436	468	502	565	647	662
därav Stor-Stockholm	308	374	411	434	443	475	509	574	657	672
Östra Mellansverige	212	231	248	271	292	317	344	377	409	423
Småland med öarna	214	227	242	257	275	298	324	357	387	405
Sydsverige	262	290	314	337	368	410	458	517	570	573
därav Stor-Malmö	302	346	374	403	445	503	569	647	716	711
Västsverige	238	259	278	296	327	369	418	464	508	527
därav Stor-Göteborg	274	305	328	351	394	446	505	558	607	628
Norra Mellansverige	186	193	203	213	225	244	264	291	320	335
Mellersta Norrland	168	173	178	185	194	206	219	247	267	286
Övre Norrland	188	195	205	214	219	236	255	281	300	311
Hela riket	237	263	284	302	322	353	387	431	477	491

1) FASTPI 2008 är preliminärt.

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

## 3. Fastighetsprisindex för fritidshus 1999-2008.

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1999-2008.

Regioner	År (1981=100)									
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 <sup>1)</sup>
Stockholms län	336	414	472	496	505	546	591	654	760	780
Södra ostkusten, Öland och Gotland	257	277	305	334	371	406	444	484	542	544
Västkusten	342	381	413	443	499	564	637	742	817	833
Sydsverige	322	362	385	422	452	533	627	717	802	818
Göta och Svealands inland utom Dalarnas län	207	224	238	260	281	308	337	375	404	426
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	238	267	279	294	313	356	404	436	457	466
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	164	175	186	192	222	241	261	289	316	335
Övre Norrland	230	246	272	279	287	315	346	401	431	444
Hela riket	268	306	335	358	383	424	470	527	588	604

1) FASTPI 2008 är preliminärt.

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

#### 4. Försålda småhus för permanentboende (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2008. Värden i tkr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2008. Values in SEK thousand.

Län	4:e kvartalet 2008				Hela året 2008			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.
Riksområden								
Hela riket								
Stockholm	1 897	3 385	1 819	1,85	8 353	3 481	1 833	1,89
Uppsala	442	1 889	1 038	1,85	1 935	1 967	1 080	1,85
Södermanland	459	1 590	891	1,80	1 800	1 594	880	1,82
Östergötland	582	1 547	828	1,90	2 409	1 570	835	1,92
Jönköping	585	1 303	703	1,86	2 448	1 257	677	1,88
Kronoberg	291	1 142	621	1,87	1 301	1 185	619	1,93
Kalmar	560	1 028	530	1,93	2 119	1 026	530	1,91
Gotland	94	1 486	899	1,69	385	1 698	965	1,81
Blekinge	251	1 057	565	1,85	1 189	1 122	599	1,88
Skåne	1 902	1 921	990	1,99	8 554	2 017	1 021	2,03
Halland	538	1 963	1 051	1,93	2 233	2 030	1 047	2,00
Västra Götaland	2 053	1 805	955	1,93	8 887	1 867	976	1,95
Värmland	509	1 025	539	1,93	2 113	1 008	523	1,94
Örebro	424	1 243	631	1,97	1 887	1 178	605	1,95
Västmanland	304	1 426	767	1,85	1 262	1 481	778	1,91
Dalarna	568	952	497	1,92	2 086	979	510	1,93
Gävleborg	359	1 000	507	1,98	1 677	978	493	1,98
Västernorrland	350	853	425	2,02	1 605	854	418	2,03
Jämtland	118	1 165	566	2,06	687	1 101	529	2,03
Västerbotten	396	1 136	598	1,90	1 574	1 147	598	1,92
Norrbottnen	398	822	447	1,86	1 492	845	458	1,87
Stockholms län	1 897	3 385	1 819	1,85	8 353	3 481	1 833	1,89
därav Stor-Stockholm	1 897	3 385	1 819	1,85	8 353	3 481	1 833	1,89
Östra Mellansverige	2 211	1 549	837	1,88	9 293	1 566	840	1,89
Småland med öarna	1 530	1 183	636	1,88	6 253	1 191	633	1,90
Sydsverige	2 153	1 820	941	1,97	9 743	1 908	970	2,01
därav Stor-Malmö	798	2 533	1 323	1,95	3 629	2 597	1 334	1,99
Västsverige	2 591	1 838	975	1,93	11 120	1 900	990	1,96
därav Stor-Göteborg	958	2 655	1 448	1,88	4 471	2 697	1 436	1,91
Norra Mellansverige	1 436	990	514	1,94	5 876	989	510	1,95
Mellersta Norrland	468	932	461	2,03	2 292	928	451	2,03
Övre Norrland	794	978	522	1,88	3 066	1 000	530	1,90
Hela riket	13 080	1 756	932	1,91	55 996	1 818	950	1,94

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 2008. Värdet i tkr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2008. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2008				Hela året 2008			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.
Hela riket								
Stockholms län	350	2 004	1 009	1,96	1 738	1 992	961	2,08
därav Stor-Stockholm	350	2 004	1 009	1,96	1 738	1 992	961	2,08
Östra Mellansverige	332	940	463	2,07	1 773	957	453	2,15
Småland med öarna	162	956	411	2,36	788	939	402	2,36
Sydsverige	196	1 250	534	2,33	1 041	1 327	553	2,43
därav Stor-Malmö	49	2 013	799	2,47	219	1 892	795	2,37
Västsverige	291	1 302	576	2,27	1 529	1 331	579	2,30
därav Stor-Göteborg	98	1 666	776	2,14	498	1 631	763	2,12
Norra Mellansverige	224	749	342	2,25	1 073	759	339	2,28
Mellersta Norrland	70	767	284	2,75	471	753	301	2,50
Övre Norrland	88	638	283	2,34	482	656	284	2,30
Hela riket	1 713	1 208	565	2,20	8 895	1 214	550	2,25

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 2008. Värdet i tkr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2008. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2008				Hela året 2008			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.
Hela riket	393	15 583	11 930	1,80	2 244	12 302	8 243	1,85

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

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

**7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2008. Värdet i tkr.**

7. Manufacturers industries which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2008. Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2008			Hela året 2008				
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.
Hela riket	93	5 663	3 370	1,97	464	7 309	5 503	1,90

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

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

**8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2008. Värdet i tkr.**

8. Agricultural real estate which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2008. Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2008			Hela året 2008				
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.
Hela riket	653	1 618	755	2,33	2 880	1 694	761	2,37

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2005 års allmänna fastighetstaxering för lantbruk. The assessed value is according to the general assessment of real estate in 2005.



## 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 värdenivå för enstaka fastigheter. Härtill är osäkerheten för stor.

## Detta omfattar statistiken

### **Population**

Både FASTPI och statistiken över köpeskillingskoefficienter omfattar kvartalets samtliga vanliga (marknadsmässiga) köp som blivit lagfarna under redovisningskvartalet eller efterföljande två månader. Undantagna är de som aviserats till SCB med inkonsekventa uppgifter eller där köpeskillingskoefficienten är mindre än 0,8 eller större än 6,0.

## Regionala indelningar

### Permanenta småhus och fritidshus (ej FASTPI)

#### **Stockholms län**

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

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

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

**Sydsverige** (Blekinge och Skåne län)

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

**Västsverige** (Hallands och Västra Götalands län)

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

**Norra Mellansverige** (Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län)

**Övre Norrland** (Västerbottens och Norrbottens län)



**Fritidshus (FASTPI)**

(enligt den regionala indelningen 1997-01-01)

**Stockholms län**

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

**Västkusten** (Hallands och Göteborg och Bohus län)

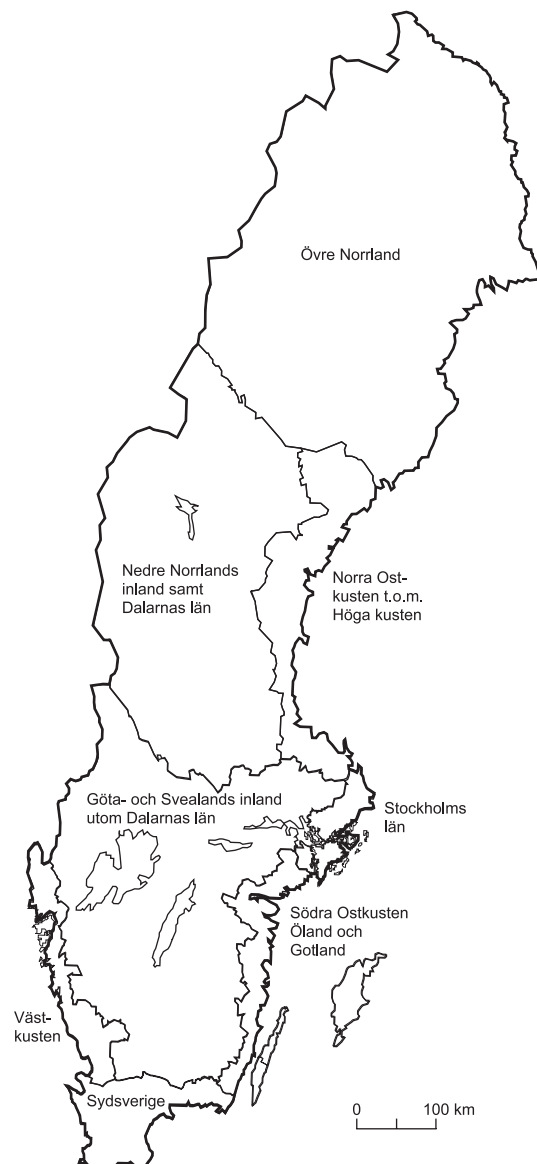
**Sydsverige** (Blekinge och Skåne län)

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

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

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

**Övre Norrland** (Västerbottens och Norrbottens län)



## Definitioner och förklaringar

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

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

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

**Köpeskillingskoefficient (K/T).** Köpeskillingskoefficienten utgörs av kvoten mellan köpeskillning och taxeringsvärde och är i tabellerna redovisade som ett **ovägt** medeltal dvs. som ett medelvärde av varje enskilt köps köpeskillingskoefficient, enligt följande formel:

$$K / T = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{K_i}{T_i}$$

$K_i$  = köpeskillning för fastighet  $i$

$T_i$  = taxeringsvärde för fastighet  $i$

$N$  = antal köpta fastigheter

Köpeskillingskoefficienten kan också beräknas som ett **vägt medeltal** genom att ta kvoten mellan redovisade medelvärden av köpeskillning och taxeringsvärde.

**Lantbruksenhet.** Fastighet som används för jord- eller skogsbruk.

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

**Tillverkningsindustri.** Fastighet bebyggd med industribyggnad inrättad för varuproduktion.

## Så görs statistiken

### Fastighetsprisindex (FASTPI)

FASTPI beräknas med hjälp av uppgifter om fördelningen av småhusfastigheter i beståndet (från fastighetstaxeringsregistret) och prisuppgifter om de försålda fastigheterna. De senare erhålls via uppgifter från inskrivningsmyndighet (lagfartsbevis) och skattemyndighet. Beräkningarna görs så att båda materialen klassindelas efter taxeringsvärde och region. Därefter beräknas för basårspunkten och jämförelsetidpunkten ett genomsnittspris för varje klass. Dessa medelvärden vägs samman med hjälp av antalet fastigheter i beståndet till ett index beräknat som ett kedjat Laspeyres index. I tabellerna redovisas FASTPI som heltal. Precisionskravet på FASTPI är att en förändring på en procent skall vara säkerställd, vilket också är anledningen till att FASTPI bara kan redovisas på ett begränsat antal regioner. Närmare redogörelse för vad FASTPI mäter, grundmaterial och precisionskrav finns i Statistiska meddelanden P 16 SM 8605. Där finns också en ingående beskrivning av hur fastighetsprisindex beräknas.

### 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 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.

### 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](http://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 4<sup>th</sup> quarter 2008.

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 4<sup>th</sup> quarter of 2008 shows a decrease of prices by nearly 4 percent for the entire country compared to the 3<sup>rd</sup> quarter 2008. Compared to the 4<sup>th</sup> quarter 2007 the decrease is 1 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 <sup>th</sup> quarter 2007-4 <sup>th</sup> quarter 2008. Preliminary data.	4
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 1999-2008.	5
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 1999-2008.	5
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4 <sup>th</sup> quarter and the whole year 2008. Values in SEK thousand.	6
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4 <sup>th</sup> quarter and the whole year 2008. Values in SEK thousand.	7
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4 <sup>th</sup> quarter and the whole year 2008. Values in SEK thousand.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 4 <sup>th</sup> quarter and the whole year 2008. Values in SEK thousand.	8
8. Agricultural real estate which were sold during the 4 <sup>th</sup> quarter and the whole year 2008. 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