

Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2009

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 4th quarter 2009

I korta drag

Småhuspriserna upp 2 procent senaste kvartalet
Småhuspriserna (villor, rad- och kedjehus) i landet steg med 2 procent under fjärde kvartalet 2009 jämfört med föregående kvartal. Jämfört med fjärde kvartalet 2008 är prisuppgången 5 procent på riksnivå. Priserna på fritidshus har stigit med 1 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2009. På årsbasis steg däremot är fritidshuspriserna med 7 procent på riksnivå.



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 1001. Utgivet den 22 februari 2010.
URN:NBN:SE:SCB-2010-BO40SM1001_pdf
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.
Utgivare av Statistiska meddelanden är Stefan Lundgren, SCB.

Innehåll

Statistiken med kommentarer	3
Småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus)	3
Fritidshus	3
Hyreshus	3
Tillverkningsindustrier	3
Lantbruk	3
Tabeller	4
1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter	4
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 2000-2009.	5
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 2000-2009.	5
4. Försålda småhus för permanentboende (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2009. Värden i tkr.	6
5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2009. Värden i tkr.	7
6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2009. Värden i tkr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2009. Värden i tkr.	8
8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2009. Värden i tkr.	8
Fakta om statistiken	9
Fastighetsprisindex	9
Köpeskillingskoefficienten	9
Detta omfattar statistiken	9
Population	9
Regionala indelningar	10
Definitioner och förklaringar	12
Så görs statistiken	12
Fastighetsprisindex (FASTPI)	12
Köpeskillingskoefficienten	12
Statistikens tillförlitlighet	13
Täckningsfel	13
Mätfel	13
Publicering och specialbearbetningar	13
In English	14
Summary	14
List of Tables	14
List of Terms	15

Statistiken med kommentarer

Småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus)

Småhuspriserna i landet steg med 2 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2009. Största prisuppgången har skett i Kronobergs län med 5 procent följt av Uppsala Västmanlands län med 4 procent. Om man jämför småhuspriserna på ett års sikt, dvs. fjärde kvartalet 2009 med motsvarande kvartal 2008, ligger prisuppgången för hela landet på 5 procent. Under fjärde kvartalet 2009 var medelpriset för ett småhus i Sverige drygt 1,8 miljoner kronor. Under hela 2009 såldes det enligt preliminära siffror 51 548 småhus i landet.

Fritidshus

Priserna på fritidshus har stigit med 1 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2009. På årsbasis steg däremot är fritidshuspriserna med 7 procent på riksnivå. Genomsnittspriset för ett fritidshus i Sverige låg under fjärde kvartalet 2009 på drygt 1,3 miljoner kronor. Antalet sålda fritidshus under 2009 var 8 684 enligt preliminära siffror.

Hyreshus

Priserna på hyreshusfastigheter steg med 2 procent under fjärde kvartalet 2009 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2008 är prisökningen 13 procent.

Tillverkningsindustrier

Priserna på industrifastigheter (tillverkningsindustrier) steg med 5 procent under fjärde kvartalet 2009 jämfört med kvartalet innan. Till skillnad från övriga fastighetstyper sjönk priserna med 1 procent på årsbasis.

Lantbruk

Priserna på lantbruksfastigheter föll med 4 procent mellan de senaste kvartalen. På årsbasis kan vi dock notera en prisuppgång på 5 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 2002-4:e kvartalet 2009 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 kv 1	2009 kv 2	2009 kv 3	2009 kv 4
<u>Fastighetsprisindex (FASTPI)</u>											
Permanenta småhus	302	322	353	387	431	477	491	466	484	499	510
Fritidshus	358	383	424	470	527	588	603	535	601	620	624
<u>Konsumentprisindex (KPI)</u>											
Permanenta småhus	124	130	142	155	170	184	183	175	181	187	190
Fritidshus	147	154	170	188	207	227	225	201	225	232	232

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4th quarter 2008-4th quarter 2009. Preliminary data.

Regioner	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2008		2009			2008		2009		
	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
Permanenta småhus										
Stockholms län	96	96	104	104	102	649	620	643	666	682
därav Stor-Stockholm	96	96	104	104	102	659	629	653	676	692
Östra Mellansverige	97	98	103	103	102	420	410	422	434	441
Småland med öarna	97	98	103	104	102	401	393	405	422	429
Sydsverige	96	96	104	103	104	558	538	558	576	599
därav Stor-Malmö	96	96	104	103	105	689	659	688	707	743
Västsverige	96	96	105	102	102	514	496	522	535	547
därav Stor-Göteborg	95	97	105	102	103	608	591	622	636	658
Norra Mellansverige	97	100	102	104	99	331	332	337	351	348
Mellersta Norrland	96	97	105	104	101	277	269	282	294	298
Övre Norrland	97	95	105	102	103	308	293	306	314	323
Hela riket	96	97	104	103	102	482	466	484	499	510
Fritidshus										
Hela riket	93	92	112	103	101	580	535	601	620	624

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 2009 kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror enligt exemplet nedan. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringen mellan år.

Exempel

Förändringen i procent från fjärde kvartalet 2008 till fjärde kvartalet 2009 för permanenta småhus blir.

$$\left(\frac{97}{100} * \frac{104}{100} * \frac{103}{100} * \frac{102}{100} - 1 \right) * 100 = +6 \text{ procent}$$

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

2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 2000-2009.

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 2000-2009.

Regioner	År (1981=100)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 ¹⁾
Stockholms län	365	402	426	436	468	502	565	647	662	657
därav Stor-Stockholm	374	411	434	443	475	509	574	657	672	667
Östra Mellansverige	231	248	271	292	317	344	377	409	423	428
Småland med öarna	227	242	257	275	298	324	357	387	405	415
Sydsverige	290	314	337	368	410	458	517	570	572	571
därav Stor-Malmö	346	374	403	445	503	569	647	716	710	704
Västsverige	259	278	296	327	369	418	464	508	526	527
därav Stor-Göteborg	305	328	351	394	446	505	558	607	628	628
Norra Mellansverige	193	203	213	225	244	264	291	320	335	343
Mellersta Norrland	173	178	185	194	206	219	247	267	285	288
Övre Norrland	195	205	214	219	236	255	281	300	311	312
Hela riket	263	284	302	322	353	387	431	477	491	492

1) FASTPI 2009 är preliminärt.

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

3. Fastighetsprisindex för fritidshus 2000-2009.

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 2000-2009.

Regioner	År (1981=100)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 ¹⁾
Stockholms län	414	472	496	505	546	591	654	760	779	786
Södra ostkusten, Öland och Gotland	277	305	334	371	406	444	484	542	543	581
Västkusten	381	413	443	499	564	637	742	817	831	840
Sydsverige	362	385	422	452	533	627	717	802	818	812
Göta och Svealands inland utom Dalarnas län	224	238	260	281	308	337	375	404	424	427
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	267	279	294	313	356	404	436	457	467	483
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	175	186	192	222	241	261	289	316	333	346
Övre Norrland	246	272	279	287	315	346	401	431	443	441
Hela riket	306	335	358	383	424	470	527	588	603	612

1) FASTPI 2009 är preliminärt.

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

4. Försålda småhus för permanentboende (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2009. Värden i tkr.

4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4th quarter and the whole year 2009. Values in SEK thousand.

Län	4:e kvartalet 2009				Hela året 2009			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.
Riksområden								
Hela riket								
Stockholm	2 023	3 619	1 840	1,96	8 165	3 491	1 855	1,87
Uppsala	461	1 926	996	1,96	1 837	1 955	1 055	1,89
Södermanland	426	1 716	905	1,91	1 617	1 633	903	1,82
Östergötland	554	1 650	823	2,04	2 149	1 639	842	1,97
Jönköping	530	1 378	699	1,95	2 123	1 360	713	1,92
Kronoberg	292	1 216	603	2,02	1 182	1 184	605	1,96
Kalmar	484	1 101	529	2,02	1 838	1 083	543	1,96
Gotland	104	1 708	963	1,82	378	1 705	970	1,82
Blekinge	296	1 164	595	1,97	1 061	1 145	599	1,91
Skåne	1 986	2 165	1 051	2,10	7 641	2 045	1 041	2,02
Halland	503	2 127	1 056	2,06	2 015	2 095	1 087	1,99
Västra Götaland	2 074	1 871	946	1,99	8 155	1 882	985	1,94
Värmland	508	1 047	535	1,95	1 815	1 049	541	1,95
Örebro	476	1 184	608	1,94	1 720	1 204	622	1,93
Västmanland	301	1 539	790	1,96	1 210	1 595	845	1,89
Dalarna	562	1 027	498	2,06	1 913	1 035	511	2,02
Gävleborg	502	1 002	502	2,01	1 669	981	497	1,99
Västernorrland	443	889	415	2,09	1 546	872	418	2,05
Jämtland	184	1 023	472	2,06	737	1 016	488	2,03
Västerbotten	441	1 215	615	1,96	1 440	1 187	620	1,93
Norrbottnen	384	848	444	1,92	1 337	844	457	1,88
Stockholms län	2 023	3 619	1 840	1,96	8 165	3 491	1 855	1,87
därav Stor-Stockholm	2 023	3 619	1 840	1,96	8 165	3 491	1 855	1,87
Östra Mellansverige	2 218	1 605	824	1,97	8 533	1 612	855	1,91
Småland med öarna	1 410	1 274	640	1,98	5 521	1 254	651	1,93
Sydsverige	2 282	2 035	992	2,09	8 702	1 936	987	2,01
därav Stor-Malmö	908	2 737	1 344	2,07	3 362	2 596	1 348	1,97
Västsverige	2 577	1 921	968	2,01	10 170	1 924	1 005	1,95
därav Stor-Göteborg	1 016	2 773	1 416	2,00	4 197	2 714	1 449	1,91
Norra Mellansverige	1 572	1 025	511	2,01	5 397	1 023	517	1,99
Mellersta Norrland	627	928	431	2,08	2 283	919	440	2,05
Övre Norrland	825	1 044	535	1,94	2 777	1 022	542	1,90
Hela riket	13 534	1 871	940	2,00	51 548	1 863	973	1,94

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.

5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2009. Värdet i tkr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2009. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2009				Hela året 2009			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.
Hela riket								
Stockholms län	384	2 240	1 042	2,14	1 705	2 058	994	2,08
därav Stor-Stockholm	384	2 240	1 042	2,14	1 705	2 058	994	2,08
Östra Mellansverige	383	1 039	473	2,24	1 649	992	463	2,19
Småland med öarna	162	1 078	438	2,51	761	1 026	430	2,42
Sydsverige	243	1 464	608	2,47	974	1 413	595	2,42
därav Stor-Malmö	54	2 084	942	2,28	226	1 838	827	2,25
Västsverige	310	1 408	612	2,34	1 512	1 392	597	2,35
därav Stor-Göteborg	102	1 810	807	2,24	469	1 619	758	2,13
Norra Mellansverige	257	906	381	2,46	1 114	828	360	2,37
Mellersta Norrland	131	897	344	2,61	529	831	325	2,54
Övre Norrland	77	661	287	2,32	440	662	290	2,33
Hela riket	1 947	1 349	593	2,34	8 684	1 274	572	2,30

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 2009. Värdet i tkr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2009. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2009				Hela året 2009			
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.
Hela riket	474	10 560	6 953	2,01	1 775	10 616	6 895	1,92

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 2009. Värdet i tkr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2009. Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2009			Hela året 2009				
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.
Hela riket	98	3 751	2 584	1,89	353	3 932	2 723	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 industrifastigheter. The assessed value is according to the general assessment of real estate in 2007.

8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2009. Värdet i tkr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2009. Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2009			Hela året 2009				
	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.
Hela riket	773	1 784	1 030	1,85	2 669	1 774	1 050	1,86

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)

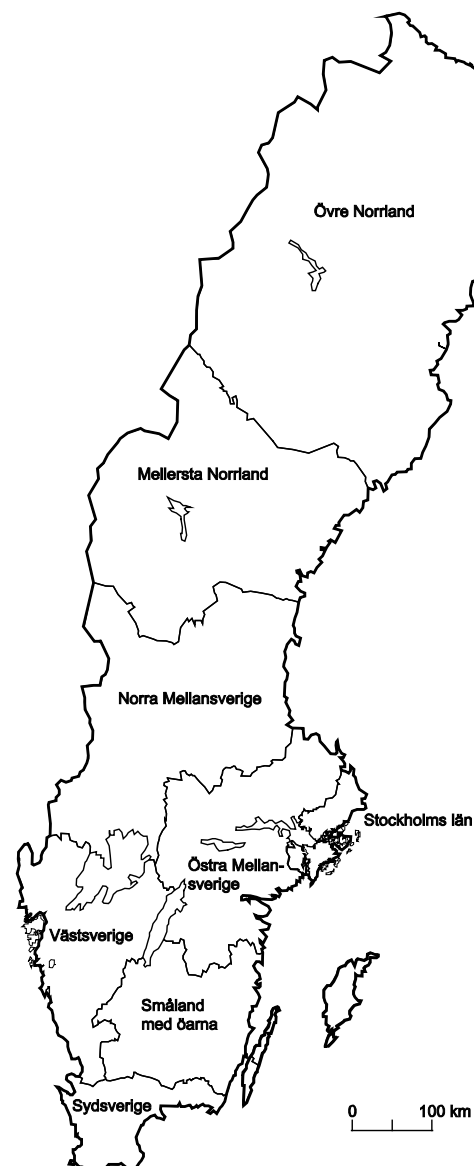
Därav **Stor-Malmö** (Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun. Fr.o.m. 2005-01-01 även kommunerna Eslöv, Hör och Skurup)

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)

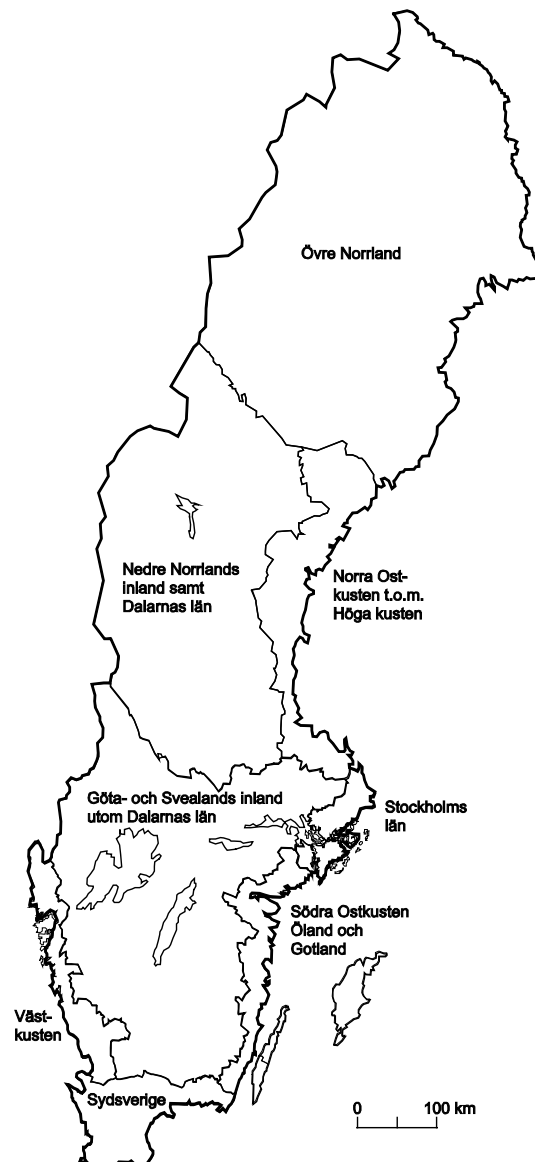
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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 köpeskilling och taxeringsvärde och är i tabellerna redovisade som ett **ovägt** medeltal dvs. som ett medelvärde av varje enskilt köps köpeskillingskoefficient, enligt följande formel:

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

K_i = köpeskilling för fastighet i

T_i = taxeringsvärde för fastighet i

N = antal köpta fastigheter

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

Lantbruksenhet. Fastighet som används för jord- eller skogsbruk.

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

Tillverkningsindustri. Fastighet bebyggd med industribyggnad inrättad för varuproduktion.

Så görs statistiken

Fastighetsprisindex (FASTPI)

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

Köpeskillingskoefficienten

Köpeskillingskoefficientstatistiken redovisar prisnivåer inte bara för småhus utan även för hyreshus, industrifastigheter (tillverkningsindustrier) och lantbruk. Ur tabellerna framgår direkt de ovägd köpeskillingskoefficienterna. De vägd köpeskillingskoefficienterna erhålls genom att dividera köpeskillingsmedelvärdena med taxeringsmedelvärdena. Statistiken baseras i motsats till FASTPI, endast på uppgifter från inskrivnings- och skattemyndigheter om försålda fastigheter. En närma-

re redogörelse för statistikens syfte, innehåll och bearbetningsmetoder återfinns i årsstatistiken, Statistiska meddelanden serie BO 41 SM 0901.

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 köpskillingskoefficienten 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 köpskillingskoefficientstatistiken 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.

In English

Summary

This report presents both the Real Estate Price Index (FASTPI) for one- and two-dwelling buildings and data on the Purchase Price Coefficient for one- and two-dwelling buildings, multi-dwelling buildings and commercial buildings, industrial buildings and agricultural real estates which were sold during the 4th quarter 2009.

FASTPI estimates development of prices and values of the existing stock of one- and two-dwelling buildings. The FASTPI, takes into consideration that the houses sold may not be a random sample of the housing stock and that the mix or composition of houses may vary from one quarter/year to the next. Further information on the estimation on FASTPI is available in the Statistiska meddelanden P 16 SM 8605.

The statistics also record data on average prices and the Purchase Price Coefficient (K/T), which consists of the ratio between the purchasing price and the assessed value. The ratio K/T is calculated in order to provide figures for the price level. The ratio is shown in the tables as an unweighted mean value and the tables give data distributed for example by county. The Purchase Price Coefficient for the 4th quarter of 2009 shows a increase of prices by nearly 2 percent for the entire country compared to the 3rd quarter 2009. Compared to the 4th quarter 2008 the increase is 5 percent. Further information about the Purchase Price Coefficient Statistics is available in Statistiska meddelanden BO 41.

List of Tables

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4 th quarter 2008-4 th quarter 2009. Preliminary data.	4
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 2000-2009.	5
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 2000-2009.	5
4. One- and two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2009. Values in SEK thousand.	6
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2009. Values in SEK thousand.	7
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2009. Values in SEK thousand.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2009. Values in SEK thousand.	8
8. Agricultural real estate which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2009. Values in SEK thousand.	8

List of Terms

Ordlista

antal
 andra
 basvärde
 basvärdeklass
 därav
 fastigheter
 fjärde
 fritidshus

 för
 föregående
 första
 hela riket
 hus
 hyreshus

 kvartal
 köp
 köpeskillning
 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 buildings
 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