

Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2010

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 4th quarter 2010

I korta drag

Småhuspriserna oförändrade under senaste kvartalet

Småhuspriserna (villor, rad- och kedjehus) var oförändrade i landet under fjärde kvartalet 2010 jämfört med föregående kvartal. Jämfört med fjärde kvartalet 2009 är prisuppgången 4 procent på riksnivå. Priserna på fritidshus har sjunkit med 1 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2010. Jämfört med fjärde kvartalet 2009 steg däremot fritidshuspriserna med 2 procent på riksnivå.



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

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

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

ISSN 1654-3084 Serie Bostäder och byggande – BO40 SM 1101. Utgivet den 25 januari 2011.
URN:NBN:SE:SCB-2011-BO40SM1101_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 2001-2010.	5
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 2001-2010.	5
4. Försålda småhus för permanentboende (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2010. Värdet i tkr.	6
5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2010. Värdet i tkr.	7
6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2010. Värdet i tkr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2010. Värdet i tkr.	8
8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2010. Värdet 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 var oförändrade i landet under fjärde kvartalet 2010 jämfört med föregående kvartal. Jämfört med fjärde kvartalet 2009 är prisuppgången 4 procent på riksnivå. Under fjärde kvartalet 2010 var medelpriset för ett småhus i Sverige drygt 2 miljoner kronor. Under hela 2010 såldes det enligt preliminära siffror 51 687 småhus i landet.

Fritidshus

Priserna på fritidshus har sjunkit med 1 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2010. Jämfört med fjärde kvartalet 2009 steg däremot fritidshuspriserna med 2 procent på riksnivå. Genomsnittspriset för ett fritidshus i Sverige låg under fjärde kvartalet 2010 på drygt 1,4 miljoner kronor. Antalet sålda fritidshus under 2010 var 8 983 enligt preliminära siffror.

Hyreshus

Priserna på hyreshusfastigheter föll med 6 procent under fjärde kvartalet 2010 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2009 sjönk priserna med 6 procent.

Tillverkningsindustrier

Priserna på industrifastigheter (tillverkningsindustrier) sjönk med 3 procent under fjärde kvartalet 2010 jämfört med kvartalet innan. Mellan fjärde kvartalet 2010 och samma kvartal ett år tidigare föll priserna med 4 procent.

Lantbruk

Priserna på lantbruksfastigheter sjönk med 2 procent mellan de senaste kvartalen, medan mellan fjärde kvartalet 2010 och samma kvartal ett år tidigare gick priserna upp 3 procent.

Alla prisförändringar som redovisas i texten ovan är beräknade på den ovägda köpeskillingskoefficienten. Historisk kvartalsstatistik finns tillgänglig i Statistikdatabasen på SCB:s hemsida (www.scb.se).

Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 2003-4:e kvartalet 2010 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 kv 1	2010 kv 2	2010 kv 3	2010 kv 4
<u>Fastighetsprisindex (FASTPI)</u>											
Permanent småhus	322	353	387	431	477	491	501	526	538	541	543
Fritidshus	383	424	470	527	588	603	633	620	676	680	657
<u>Konsumentprisindex (KPI)</u>											
Permanent småhus	248	249	250	254	259	268	267	269	270	270	274
<u>FASTPI deflaterat med KPI</u>											
Permanent småhus	130	142	155	170	184	183	188	196	199	200	198
Fritidshus	154	170	188	207	227	225	237	230	250	252	240

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4th quarter 2009-4th quarter 2010. Preliminary data.

Regioner	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2009		2010			2009		2010		
	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
Permanenta småhus										
Stockholms län	102	102	103	100	100	688	715	734	735	735
därav Stor-Stockholm	102	102	103	100	100	698	726	744	745	746
Östra Mellansverige	101	102	101	100	101	447	455	459	459	464
Småland med öarna	101	99	106	101	101	432	422	446	450	455
Sydsverige	103	101	101	102	101	608	616	620	631	636
därav Stor-Malmö	104	101	101	101	101	749	762	772	781	788
Västsverige	102	102	103	100	99	551	565	582	585	579
därav Stor-Göteborg	103	102	102	101	100	661	676	689	695	693
Norra Mellansverige	99	102	101	103	100	352	359	361	371	371
Mellersta Norrland	102	100	102	98	101	303	302	310	305	309
Övre Norrland	102	100	104	98	102	326	327	341	334	340
Hela riket	102	102	102	101	100	516	526	538	541	543
Fritidshus										
Hela riket	102	95	109	101	97	651	620	676	680	657

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 2010 kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror enligt exemplet nedan. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringen mellan år.

Exempel

Förändringen i procent från fjärde kvartalet 2009 till fjärde kvartalet 2010 för permanenta småhus blir.

$$\left(\frac{102}{100} * \frac{102}{100} * \frac{101}{100} * \frac{100}{100} - 1 \right) * 100 = +5 \text{ procent}$$

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

2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 2001-2010.

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 2001-2010.

Regioner	År (1981=100)									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 ¹⁾
Stockholms län	402	426	436	468	502	565	647	662	666	730
därav Stor-Stockholm	411	434	443	475	509	574	657	672	676	741
Östra Mellansverige	248	271	292	317	344	377	409	423	437	460
Småland med öarna	242	257	275	298	324	357	387	405	420	445
Sydsverige	314	337	368	410	458	517	570	572	585	626
därav Stor-Malmö	374	403	445	503	569	647	716	710	718	776
Västsverige	278	296	327	369	418	464	508	526	535	579
därav Stor-Göteborg	328	351	394	446	505	558	607	628	636	693
Norra Mellansverige	203	213	225	244	264	291	320	335	350	366
Mellersta Norrland	178	185	194	206	219	247	267	285	292	307
Övre Norrland	205	214	219	236	255	281	300	311	318	338
Hela riket	284	302	322	353	387	431	477	491	501	538

1) FASTPI 2010 är preliminärt.

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

3. Fastighetsprisindex för fritidshus 2001-2010.

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 2001-2010.

Regioner	År (1981=100)									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 ¹⁾
Stockholms län	472	496	505	546	591	654	760	779	800	858
Södra ostkusten, Öland och Gotland	305	334	371	406	444	484	542	543	602	636
Västkusten	413	443	499	564	637	742	817	831	877	952
Sydsverige	385	422	452	533	627	717	802	818	846	887
Göta och Svealands inland utom Dalarnas län	238	260	281	308	337	375	404	424	443	472
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	279	294	313	356	404	436	457	467	501	529
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	186	192	222	241	261	289	316	333	368	401
Övre Norrland	272	279	287	315	346	401	431	443	458	512
Hela riket	335	358	383	424	470	527	588	603	633	678

1) FASTPI 2010 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 2010. Värden i tkr.

4. One- or two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4th quarter and the whole year 2010. Values in SEK thousand.

Län	4:e kvartalet 2010				Hela året 2010			
	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	1 977	3 769	2 480	1,53	8 179	3 772	2 499	1,51
Uppsala	456	2 062	1 258	1,65	1 860	2 164	1 367	1,61
Södermanland	437	1 771	1 191	1,51	1 677	1 747	1 164	1,52
Östergötland	487	1 778	1 152	1,57	2 165	1 743	1 132	1,56
Jönköping	482	1 367	845	1,63	2 054	1 410	883	1,60
Kronoberg	272	1 274	820	1,57	1 081	1 282	822	1,58
Kalmar	459	1 269	726	1,80	1 720	1 200	712	1,74
Gotland	105	1 958	1 180	1,74	378	1 850	1 156	1,64
Blekinge	253	1 216	769	1,59	1 038	1 256	799	1,58
Skåne	1 819	2 222	1 442	1,60	7 836	2 259	1 492	1,57
Halland	434	2 290	1 486	1,55	1 858	2 295	1 490	1,56
Västra Götaland	1 837	2 003	1 278	1,58	8 112	2 036	1 311	1,57
Värmland	427	1 165	730	1,59	1 822	1 151	725	1,59
Örebro	363	1 272	819	1,58	1 688	1 255	816	1,57
Västmanland	296	1 564	1 054	1,50	1 267	1 593	1 059	1,51
Dalarna	541	1 104	643	1,72	2 019	1 134	670	1,71
Gävleborg	397	1 140	708	1,62	1 696	1 067	674	1,61
Västernorrland	358	975	593	1,69	1 591	955	580	1,69
Jämtland	175	1 189	714	1,72	687	1 135	698	1,68
Västerbotten	382	1 261	795	1,71	1 552	1 278	830	1,66
Norrbottnen	341	924	573	1,67	1 407	913	565	1,67
Stockholms län	1 977	3 769	2 480	1,53	8 179	3 772	2 499	1,51
därav Stor-Stockholm	1 977	3 769	2 480	1,53	8 179	3 772	2 499	1,51
Östra Mellansverige	2 039	1 719	1 110	1,57	8 657	1 717	1 117	1,56
Småland med öarna	1 318	1 361	825	1,69	5 233	1 346	834	1,65
Sydsverige	2 072	2 099	1 360	1,60	8 874	2 141	1 411	1,57
därav Stor-Malmö	780	2 852	1 901	1,54	3 401	2 864	1 940	1,51
Västsverige	2 271	2 058	1 318	1,57	9 970	2 084	1 344	1,57
därav Stor-Göteborg	914	2 925	1 880	1,55	4 110	2 951	1 913	1,55
Norra Mellansverige	1 365	1 134	689	1,65	5 537	1 119	689	1,64
Mellersta Norrland	533	1 046	633	1,70	2 278	1 009	616	1,69
Övre Norrland	723	1 102	690	1,69	2 959	1 105	704	1,67
Hela riket	12 298	2 006	1 288	1,60	51 687	2 018	1 310	1,58

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2009 års förenklade fastighetstaxering för småhus. The assessed value is according to the simplified assessment of real estate in 2009.

5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2010. Värdet i tkr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2010. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2010				Hela året 2010			
	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	426	2 123	1 329	1,62	1 796	2 210	1 399	1,61
därav Stor-Stockholm	426	2 123	1 329	1,62	1 796	2 210	1 399	1,61
Östra Mellansverige	340	1 067	649	1,67	1 650	1 076	634	1,74
Småland med öarna	153	1 072	600	1,81	805	1 130	596	1,93
Sydsverige	218	1 556	913	1,81	969	1 525	895	1,79
därav Stor-Malmö	40	2 129	1 379	1,58	204	1 879	1 262	1,50
Västsverige	324	1 615	924	1,77	1 581	1 571	924	1,73
därav Stor-Göteborg	104	1 822	1 118	1,66	500	1 815	1 152	1,58
Norra Mellansverige	237	1 057	589	1,87	1 127	951	524	1,88
Mellersta Norrland	132	1 010	532	2,01	560	948	492	2,03
Övre Norrland	94	874	419	2,27	495	785	403	2,12
Hela riket	1 924	1 434	845	1,78	8 983	1 404	827	1,79

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2009 års förenklade fastighetstaxering för småhus. The assessed value is according to the simplified assessment of real estate in 2009.

6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2010. Värdet i tkr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2010. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2010				Hela året 2010			
	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	494	13 350	8 395	1,88	1 924	11 032	6 916	1,94

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 2010. Värdet i tkr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2010. Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2010			Hela året 2010				
	Antal köp	Köpe-Taxerings- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe-Taxerings- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.
Hela riket	106	4 959	2 978	1,88	434	4 772	2 902	1,97

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 2010. Värdet i tkr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2010. Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2010			Hela året 2010				
	Antal köp	Köpe-Taxerings- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe-Taxerings- skilling, medelv.	Taxerings- värde ²⁾ , medelv.	K/T ¹⁾ , ovägt medelv.
Hela riket	800	1 913	1 076	1,93	2 941	1 855	1 040	1,95

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2008 års allmänna fastighetstaxering för lantbruk. The assessed value is according to the general assessment of real estate in 2008.

Fakta om statistiken

I denna rapport redovisas dels fastighetsprisindex (FASTPI) för småhus (permanenta småhus och fritidshus), dels statistik över medelpriser och köpeskillingskoefficienter för försålda småhus, hyreshus, industrifastigheter och lantbruk. Fr.o.m. 1998 års publicering sker redovisningen i Statistiska meddelanden, serie Bo 40 (tidigare P 16).

Fastighetsprisindex

Fastighetsprisindex (FASTPI) uppskattar pris- och värdeutvecklingen på det befintliga småhusbeståndet.

Köpeskillingskoefficienten

Köpeskillingskoefficienten är kvoten mellan köpeskilling (pris) och taxeringsvärde. Köpeskillingskoefficienten ger således en nivåskattning av priset i förhållande till taxeringsvärdet. Resultatet av denna skattning beror i stor utsträckning på sammansättningen av de fastigheter som sålts under det aktuella kvartalet.

Det bör dock observeras att ingen av skattningarna duger som ensam mätare av vare sig värdeförändring eller värdnivå för enstaka fastigheter. Härtill är osäkerheten för stor.

Detta omfattar statistiken

Population

Både FASTPI och statistiken över köpeskillingskoefficienter omfattar kvartalets samtliga vanliga (marknadsmässiga) köp som blivit lagfarna under redovisningskvartalet eller efterföljande 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)

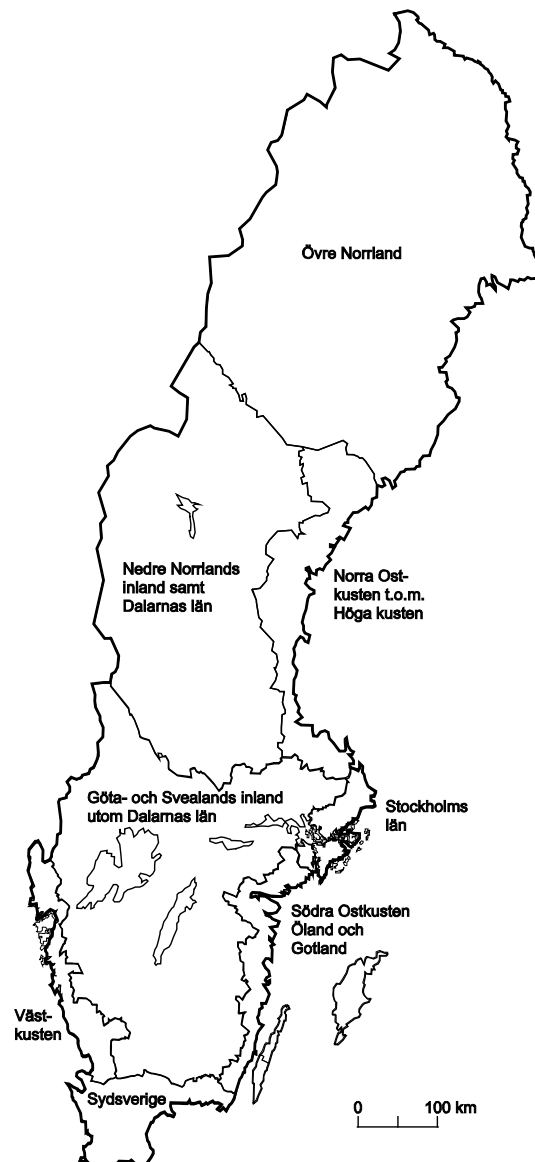
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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 ovägda köpeskillingskoefficienterna. De vägda koefficienterna 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 1001.

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.

In English

Summary

This report presents both the Real Estate Price Index (FASTPI) for one- or two-dwelling buildings and data on the Purchase Price Coefficient for one- or two-dwelling buildings, multi-dwelling buildings and commercial buildings, industrial buildings and agricultural real estates which were sold during the 4th quarter 2010.

FASTPI estimates development of prices and values of the existing stock of one- or 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 one- or two-dwelling buildings for the 4th quarter of 2010 shows no price change for the entire country compared to the 3rd quarter 2010. Compared to the 4th quarter 2009 the increase is 4 percent. Further information about the Purchase Price Coefficient Statistics is available in Statistiska meddelanden BO 41.

List of Tables

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4 th quarter 2009-4 th quarter 2010. Preliminary data.	4
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 2001-2010.	5
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 2001-2010.	5
4. One- or two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2010. Values in SEK thousand.	6
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2010. Values in SEK thousand.	7
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2010. Values in SEK thousand.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2010. Values in SEK thousand.	8
8. Agricultural real estate which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2010. 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
 köpeskilling
 köpeskillingskoefficient
 lagfarna
 lantbruk
 län
 medelv (medelvärde)
 ovägt
 permanent småhus

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

List of Terms

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