

## **Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2011**

### **Preliminära uppgifter**

Prices of real estate 4<sup>th</sup> quarter 2011

---

## **I korta drag**

### **Fallande priser**

Småhuspriserna sjönk med 3 procent under fjärde kvartalet 2011 jämfört med kvartalet innan. Även fritidshus- och hyreshuspriserna sjönk med 3 procent under perioden.

Priserna på industrifastigheter sjönk med 7 procent mellan de senaste två kvartalen.

Priserna på lantbruksfastigheter sjönk med 1 procent under fjärde kvartalet 2011 jämfört med kvartalet innan.

**För närvarande råder kraftig eftersläpning för Fastighetsinskrivningen vid Lantmäteriet. I vissa regioner innebär eftersläpningen att inga eller få köp har registrerats för december.**



**Statistiska centralbyrån**  
Statistics Sweden

Niclas Sjölund, SCB, tfn 08-506 943 42, [niclas.sjolund@scb.se](mailto:niclas.sjolund@scb.se)  
eller Martin Verhage, SCB, tfn 08-506 947 78, [martin.verhage@scb.se](mailto: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 1201. Utkom den 26 januari 2012.  
URN:NBN:SE:SCB-2012-BO40SM1201\_pdf  
Tidigare publicering: Se avsnittet Fakta om statistiken.  
Utgivare av Statistiska meddelanden är Stefan Lundgren, 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 4:e kvartalet 2010-4:e kvartalet 2011. Preliminära uppgifter	4
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 2002-2011.	5
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 2002-2011.	5
4. Försålda småhus för permanentboende (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2011. Värden i tkr.	6
5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2011. Värden i tkr.	7
6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2011. Värden i tkr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2011. Värden i tkr.	8
8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2011. 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>15</b>

## Statistiken med kommentarer

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

Småhuspriserna sjönk med 3 procent under fjärde kvartalet 2011 jämfört med kvartalet innan. Även på årsbasis, fjärde kvartalet 2011 jämfört med motsvarande kvartal 2010, sjönk priserna med 3 procent. Under fjärde kvartalet 2011 var medelpriset för ett småhus i Sverige 1 969 000 kronor.

### Fritidshus

Priserna på fritidshus sjönk med 3 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2011. Jämfört med fjärde kvartalet 2010 sjönk priserna med 2 procent. Genomsnittspriset för ett fritidshus i Sverige under fjärde kvartalet 2011 var 1,4 miljoner kronor.

### Hyreshus

Priserna på hyreshusfastigheter sjönk med 3 procent under fjärde kvartalet 2011 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2010 steg priserna med 1 procent.

### Tillverkningsindustrier

Priserna på industrifastigheter (tillverkningsindustrier) föll med 7 procent under fjärde kvartalet 2011 jämfört med kvartalet innan. Mellan fjärde kvartalet 2011 och motsvarande kvartal ett år tidigare steg priserna med 1 procent.

### Lantbruk

Priserna på lantbruksfastigheter sjönk med 1 procent mellan de senaste kvartalen, medan priserna gick upp 3 procent mellan fjärde kvartalet 2011 och motsvarande kvartal ett år tidigare.

*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 2004-4:e kvartalet 2011 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 kv 1	2011 kv 2	2011 kv 3	2011 kv 4
<u>Fastighetsprisindex (FASTPI)</u>											
Permanent småhus	353	387	431	477	491	501	538	544	547	546	528
Fritidshus	424	470	527	588	603	633	679	655	684	673	640
<u>Konsumentprisindex (KPI)</u>											
Permanent småhus	249	250	254	259	268	267	271	275	278	278	280
<u>FASTPI deflaterat med KPI</u>											
Permanent småhus	142	155	170	184	183	188	199	198	197	196	189
Fritidshus	170	188	207	227	225	237	251	238	246	242	229

## Tabeller

### 1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 4:e kvartalet 2010-4:e kvartalet 2011.

#### Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4<sup>th</sup> quarter 2010-4<sup>th</sup> quarter 2011. Preliminary data.

Regioner	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2010		2011			2010		2011		
	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	100	101	100	96	736	739	749	752	725
därav Stor-Stockholm	100	100	101	100	96	747	750	760	763	735
Östra Mellansverige	101	100	99	100	98	465	466	463	462	455
Småland med öarna	101	98	100	100	98	454	443	442	444	434
Sydsverige	100	99	100	99	96	632	628	627	622	597
därav Stor-Malmö	100	101	99	99	96	784	788	779	768	741
Västsverige	99	102	100	99	96	581	596	597	592	567
därav Stor-Göteborg	99	103	100	99	97	692	715	718	710	690
Norra Mellansverige	100	98	103	100	99	369	361	370	371	366
Mellersta Norrland	101	100	102	98	100	309	311	317	311	310
Övre Norrland	102	99	103	101	95	340	337	347	351	334
Hela riket	100	100	101	100	97	543	544	547	546	528
<b>Fritidshus</b>										
Hela riket	99	97	104	98	95	673	655	684	673	640

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 2011 kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror enligt exemplet nedan. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringen mellan år.

#### Exempel

Förändringen i procent från fjärde kvartalet 2010 till fjärde kvartalet 2011 för permanenta småhus blir.

$$\left( \frac{100}{100} * \frac{101}{100} * \frac{100}{100} * \frac{97}{100} - 1 \right) * 100 \approx -2 \text{ procent}$$

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

## 2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 2002-2011.

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 2002-2011.

Regioner	År (1981=100)									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 <sup>1)</sup>
Stockholms län	426	436	468	502	565	647	662	666	731	743
därav Stor-Stockholm	434	443	475	509	574	657	672	676	741	754
Östra Mellansverige	271	292	317	344	377	409	423	437	460	462
Småland med öarna	257	275	298	324	357	387	405	420	445	443
Sydsverige	337	368	410	458	517	570	572	585	625	621
därav Stor-Malmö	403	445	503	569	647	716	710	718	775	773
Västsverige	296	327	369	418	464	508	526	535	580	591
därav Stor-Göteborg	351	394	446	505	558	607	628	636	693	711
Norra Mellansverige	213	225	244	264	291	320	335	350	365	368
Mellersta Norrland	185	194	206	219	247	267	285	292	307	311
Övre Norrland	214	219	236	255	281	300	311	318	337	346
Hela riket	302	322	353	387	431	477	491	501	538	543

1) FASTPI 2011 är preliminärt.

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

## 3. Fastighetsprisindex för fritidshus 2002-2011.

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 2002-2011.

Regioner	År (1981=100)									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 <sup>1)</sup>
Stockholms län	496	505	546	591	654	760	779	800	857	884
Södra ostkusten, Öland och Gotland	334	371	406	444	484	542	543	602	642	629
Västkusten	443	499	564	637	742	817	831	877	953	932
Sydsverige	422	452	533	627	717	802	818	846	887	882
Göta och Svealands inland utom Dalarnas län	260	281	308	337	375	404	424	443	472	468
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	294	313	356	404	436	457	467	501	529	528
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	192	222	241	261	289	316	333	368	401	388
Övre Norrland	279	287	315	346	401	431	443	458	511	492
Hela riket	358	383	424	470	527	588	603	633	679	677

1) FASTPI 2011 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 2011. Värden i tkr.

4. One- or two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2011. Values in SEK thousand.

Län	4:e kvartalet 2011				Hela året 2011			
	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	1 372	3 643	2 431	1,49	7 435	3 810	2 475	1,54
Uppsala	319	2 111	1 342	1,57	1 690	2 176	1 358	1,62
Södermanland	309	1 629	1 116	1,46	1 612	1 725	1 159	1,50
Östergötland	315	1 670	1 111	1,52	1 937	1 799	1 161	1,56
Jönköping	293	1 385	876	1,57	1 845	1 454	908	1,60
Kronoberg	159	1 224	809	1,52	1 025	1 325	854	1,55
Kalmar	257	1 183	734	1,71	1 544	1 218	737	1,69
Gotland	81	2 070	1 252	1,69	339	1 842	1 136	1,68
Blekinge	162	1 130	762	1,47	862	1 273	814	1,55
Skåne	1 244	2 157	1 480	1,51	6 834	2 251	1 499	1,54
Halland	279	2 221	1 474	1,52	1 778	2 356	1 502	1,59
Västra Götaland	1 089	1 966	1 284	1,54	7 297	2 142	1 353	1,59
Värmland	248	1 090	681	1,56	1 600	1 142	724	1,57
Örebro	231	1 292	834	1,59	1 479	1 298	836	1,57
Västmanland	189	1 462	977	1,49	1 151	1 610	1 070	1,51
Dalarna	363	1 126	656	1,71	1 733	1 146	670	1,72
Gävleborg	226	1 057	666	1,63	1 479	1 126	700	1,63
Västernorrland	180	927	576	1,66	1 306	952	583	1,66
Jämtland	95	1 216	722	1,74	642	1 157	669	1,76
Västerbotten	350	1 307	856	1,65	1 529	1 260	807	1,68
Norrbottnen	337	916	547	1,72	1 427	932	552	1,74
Stockholms län	1 372	3 643	2 431	1,49	7 435	3 810	2 475	1,54
därav Stor-Stockholm	1 372	3 643	2 431	1,49	7 435	3 810	2 475	1,54
Östra Mellansverige	1 363	1 671	1 100	1,53	7 869	1 743	1 128	1,56
Småland med öarna	790	1 357	855	1,62	4 753	1 377	857	1,63
Sydsverige	1 406	2 038	1 398	1,51	7 696	2 142	1 423	1,54
därav Stor-Malmö	507	2 791	1 979	1,42	2 965	2 895	1 973	1,49
Västsverige	1 368	2 018	1 322	1,54	9 075	2 184	1 382	1,59
därav Stor-Göteborg	524	2 947	1 909	1,54	3 801	3 079	1 947	1,58
Norra Mellansverige	837	1 097	666	1,64	4 812	1 139	697	1,64
Mellersta Norrland	275	1 027	627	1,69	1 948	1 020	611	1,69
Övre Norrland	687	1 115	704	1,68	2 956	1 102	684	1,71
Hela riket	8 098	1 969	1 297	1,56	46 544	2 054	1 319	1,59

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 2011. Värdet i tkr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2011. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2011				Hela året 2011			
	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	266	2 191	1 382	1,61	1 613	2 313	1 413	1,66
därav Stor-Stockholm	266	2 191	1 382	1,61	1 613	2 313	1 413	1,66
Östra Mellansverige	254	1 162	716	1,62	1 571	1 115	663	1,71
Småland med öarna	121	1 017	586	1,80	778	1 156	621	1,89
Sydsverige	146	1 652	990	1,78	833	1 551	927	1,72
därav Stor-Malmö	46	2 037	1 399	1,45	193	2 061	1 378	1,51
Västsverige	194	1 521	938	1,70	1 433	1 524	910	1,72
därav Stor-Göteborg	60	1 699	1 180	1,44	420	1 907	1 191	1,61
Norra Mellansverige	160	908	496	1,87	1 050	875	480	1,91
Mellersta Norrland	68	929	483	2,05	502	959	517	1,96
Övre Norrland	71	790	430	1,96	477	822	435	2,06
<b>Hela riket</b>	<b>1 280</b>	<b>1 408</b>	<b>851</b>	<b>1,74</b>	<b>8 257</b>	<b>1 411</b>	<b>830</b>	<b>1,78</b>

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 2011. Värdet i tkr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2011. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2011				Hela året 2011			
	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								
<b>Hela riket</b>	<b>207</b>	<b>11 520</b>	<b>9 002</b>	<b>1,67</b>	<b>1 375</b>	<b>8 527</b>	<b>5 967</b>	<b>1,75</b>

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2010 års allmänna fastighetstaxering för hyreshus. The assessed value is according to the general assessment of real estate in 2010.

**7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2011. Värdet i tkr.**

7. Manufacturers industries which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2011. Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2011			Hela året 2011				
	Antal köp	Köpe-Taxerings- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe-Taxerings- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.
Hela riket	57	4 701	3 341	1,87	350	4 589	2 824	2,06

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 2011. Värdet i tkr.**

8. Agricultural real estate which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2011. Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2011			Hela året 2011				
	Antal köp	Köpe-Taxerings- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.	Antal köp	Köpe-Taxerings- skilling, medelv.	Taxerings- värde <sup>2)</sup> , medelv.	K/T <sup>1)</sup> , ovägt medelv.
Hela riket	264	1 745	954	1,98	2 382	1 782	987	1,97

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 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)

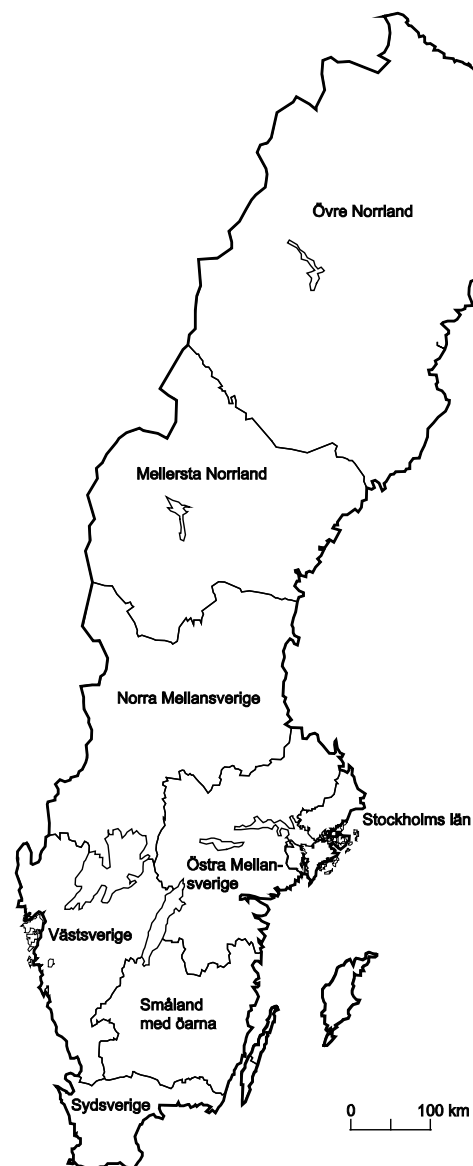
Därav **Stor-Malmö** (Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun. Fr.o.m. 2005-01-01 även kommunerna Eslöv, Hör och Skurup)

**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)

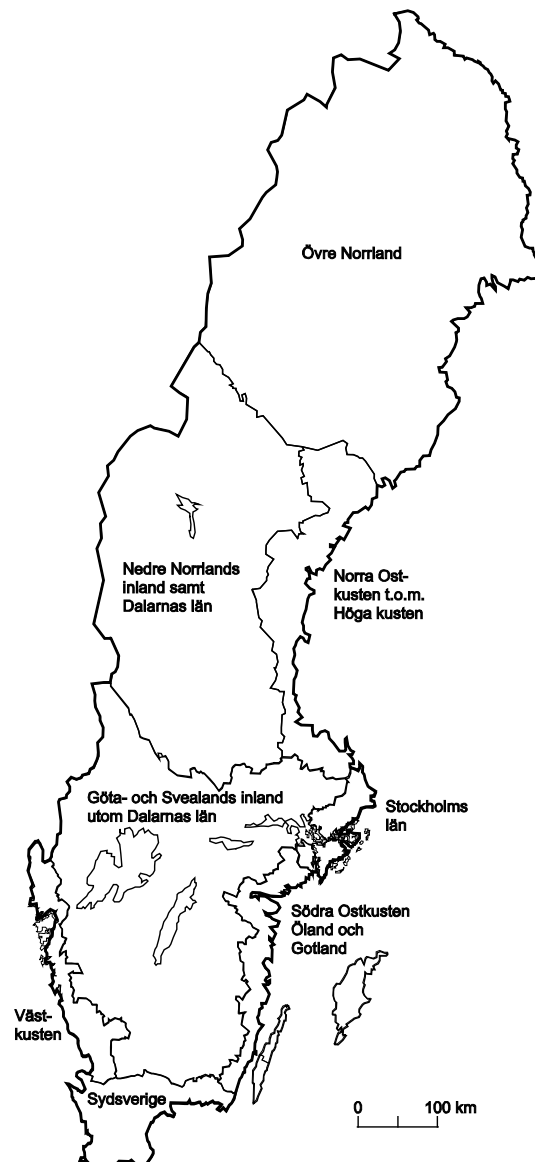
**Sydsverige** (Blekinge och Skåne län)

**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. Dessa uppgifter erhålls från Skatteverket och Fastighetsinskrivningen vid Lantmäteriet (lagfartsbevis). Beräkningarna görs så att båda materialen klassindelas efter taxeringsvärde och region. Därefter beräknas för basår och jämförelseår 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 om försålda fastigheter från Fastighetsinskrivningen vid Lantmäteriet. En närmare 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/bo0501](http://www.scb.se/bo0501).

## 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 4<sup>th</sup> quarter 2011.

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 4<sup>th</sup> quarter of 2011 shows a decrease in prices by 3 percent for the entire country compared to the 3<sup>rd</sup> quarter 2011. Compared to the 4<sup>th</sup> quarter 2010 the decrease is 3 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 2010-4 <sup>th</sup> quarter 2011. Preliminary data.	4
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 2002-2011.	5
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 2002-2011.	5
4. One- or two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4 <sup>th</sup> quarter and the whole year 2011. 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 2011. 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 2011. Values in SEK thousand.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 4 <sup>th</sup> quarter and the whole year 2011. Values in SEK thousand.	8
8. Agricultural real estate which were sold during the 4 <sup>th</sup> quarter and the whole year 2011. 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