

Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2012

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 4th quarter 2012

I korta drag

Små prisförändringar

Småhuspriserna var oförändrade under fjärde kvartalet 2012 jämfört med kvartalet innan. För fritids- och hyreshus sjönk priserna med 2 respektive 1 procent. Priserna på lantbruks- och industrifastigheter steg med 2 respektive 1 procent under fjärde kvartalet 2012 jämfört med kvartalet innan.



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 1301. Utgivet den 24 januari 2013.
URN:NBN:SE:SCB-2013-BO40SM1301_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 4:e kvartalet 2011-4:e kvartalet 2012. Preliminära uppgifter	4
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 2003-2012.	5
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 2003-2012.	5
4. Försålda småhus för permanentboende (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2012. Värden i tkr.	6
5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2012. Värden i tkr.	7
6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2012. Värden i tkr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2012. Värden i tkr.	8
8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2012. 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 var oförändrade under fjärde kvartalet 2012 jämfört med kvartalet innan. På årsbasis, fjärde kvartalet 2012 jämfört med motsvarande kvartal 2011, steg priserna med 2 procent. Under fjärde kvartalet 2012 var medelpriset för ett småhus i Sverige 2 037 000 kronor.

Fritidshus

Priserna på fritidshus sjönk med 2 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2012. Jämfört med fjärde kvartalet 2011 steg priserna med 2 procent. Genomsnittspriset för ett fritidshus i Sverige under fjärde kvartalet 2012 var 1 382 000 kronor.

Hyreshus

Priserna på hyreshusfastigheter sjönk med 1 procent under fjärde kvartalet 2012 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2011 steg priserna med 7 procent.

Tillverkningsindustrier

Priserna på industrifastigheter (tillverkningsindustrier) steg med 1 procent under fjärde kvartalet 2012 jämfört med kvartalet innan. Mellan fjärde kvartalet 2012 och motsvarande kvartal ett år tidigare sjönk priserna med 2 procent.

Lantbruk

Priserna på lantbruksfastigheter steg med 2 procent mellan de två senaste kvartalen. På årsbasis steg priserna med 4 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 2005-4:e kvartalet 2012 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 kv 1	2012 kv 2	2012 kv 3	2012 kv 4
Fastighetsprisindex (FASTPI)											
Permanent småhus	387	431	477	491	501	538	542	525	531	539	538
Fritidshus	470	527	588	603	633	679	677	614	653	663	634
Konsumentprisindex (KPI)											
	250	254	259	268	267	271	278	280	281	280	280
FASTPI deflaterat med KPI											
Permanent småhus	155	170	184	183	188	199	195	188	189	193	192
Fritidshus	188	207	227	225	237	251	244	219	232	237	226

Tabeller

1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 4:e kvartalet 2011-4:e kvartalet 2012. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4th quarter 2011-4th quarter 2012.
Preliminary data.

Regioner	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2011		2012			2011		2012		
	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	101	101	101	99	720	726	734	743	738
därav Stor-Stockholm	96	101	101	101	99	731	737	745	754	749
Östra Mellansverige	98	100	100	103	100	452	451	452	465	465
Småland med öarna	98	98	102	100	100	434	426	434	433	434
Sydsverige	96	97	100	103	99	598	583	586	602	599
därav Stor-Malmö	97	98	97	105	97	745	734	715	747	725
Västsverige	96	101	101	102	99	569	573	577	589	583
därav Stor-Göteborg	98	100	102	101	98	693	691	703	713	699
Norra Mellansverige	97	98	104	98	102	362	355	370	363	369
Mellersta Norrland	98	97	101	103	100	305	296	298	308	309
Övre Norrland	94	103	103	97	105	332	343	353	343	359
Hela riket	96	100	101	102	100	527	525	531	539	538
Fritidshus										
Hela riket	97	94	106	102	96	653	614	653	663	634

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 prispförändringen under de fyra kvartalen 2012 kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror enligt exemplet nedan. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringen mellan år.

Exempel

Förändringen i procent från fjärde kvartalet 2011 till fjärde kvartalet 2012 för permanenta småhus blir.

$$\left(\frac{100}{100} * \frac{101}{100} * \frac{102}{100} * \frac{100}{100} - 1 \right) * 100 \approx 3 \text{ procent}$$

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

2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 2003-2012.

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 2003-2012.

Regioner	År (1981=100)									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 ¹⁾
Stockholms län	436	468	502	565	647	662	666	731	741	736
därav Stor-Stockholm	443	475	509	574	657	672	676	741	752	747
Östra Mellansverige	292	317	344	377	409	423	437	460	461	459
Småland med öarna	275	298	324	357	387	405	420	445	441	433
Sydsverige	368	410	458	517	570	572	585	625	619	596
därav Stor-Malmö	445	503	569	647	716	710	718	775	771	736
Västsverige	327	369	418	464	508	526	535	580	588	581
därav Stor-Göteborg	394	446	505	558	607	628	636	693	709	704
Norra Mellansverige	225	244	264	291	320	335	350	365	367	366
Mellersta Norrland	194	206	219	247	267	285	292	307	310	305
Övre Norrland	219	236	255	281	300	311	318	337	345	351
Hela riket	322	353	387	431	477	491	501	538	542	535

1) FASTPI 2012 är preliminärt.

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

3. Fastighetsprisindex för fritidshus 2003-2012.

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 2003-2012.

Regioner	År (1981=100)									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 ¹⁾
Stockholms län	505	546	591	654	760	779	800	857	884	859
Södra ostkusten, Öland och Gotland	371	406	444	484	542	543	602	642	628	597
Västkusten	499	564	637	742	817	831	877	953	927	914
Sydsverige	452	533	627	717	802	818	846	887	888	860
Göta och Svealands inland utom Dalarnas län	281	308	337	375	404	424	443	472	467	459
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	313	356	404	436	457	467	501	529	525	537
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	222	241	261	289	316	333	368	401	387	379
Övre Norrland	287	315	346	401	431	443	458	511	494	538
Hela riket	383	424	470	527	588	603	633	679	677	664

1) FASTPI 2012 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 2012. Värden i tkr.

4. One- or two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4th quarter and the whole year 2012. Values in SEK thousand.

Län	4:e kvartalet 2012				Hela året 2012				
	Riksområden	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									
Stockholm		1 653	3 744	2 442	1,53	7 457	3 820	2 507	1,52
Uppsala		396	2 371	1 443	1,68	1 794	2 274	1 412	1,63
Södermanland		321	1 798	1 222	1,49	1 441	1 731	1 194	1,46
Östergötland		411	1 778	1 153	1,55	2 022	1 827	1 188	1,54
Jönköping		394	1 461	910	1,62	1 924	1 429	907	1,57
Kronoberg		228	1 202	772	1,53	992	1 312	854	1,53
Kalmar		337	1 155	742	1,61	1 515	1 238	789	1,62
Gotland		84	1 764	1 103	1,60	349	1 880	1 173	1,61
Blekinge		235	1 291	849	1,52	930	1 260	835	1,49
Skåne		1 510	2 229	1 542	1,49	6 492	2 206	1 532	1,48
Halland		377	2 443	1 582	1,58	1 854	2 354	1 544	1,55
Västra Götaland		1 655	2 120	1 351	1,58	7 381	2 147	1 376	1,56
Värmland		362	1 100	696	1,58	1 643	1 077	697	1,54
Örebro		367	1 261	793	1,61	1 563	1 282	821	1,59
Västmanland		267	1 792	1 217	1,48	1 175	1 680	1 153	1,47
Dalarna		431	1 194	678	1,76	1 766	1 165	677	1,72
Gävleborg		347	1 149	716	1,64	1 435	1 123	700	1,65
Västernorrland		309	997	596	1,67	1 329	969	590	1,66
Jämtland		125	1 074	654	1,71	599	1 090	661	1,71
Västerbotten		379	1 355	852	1,67	1 463	1 269	803	1,70
Norrbottnen		380	1 041	592	1,79	1 380	977	571	1,76
Stockholms län		1 653	3 744	2 442	1,53	7 457	3 820	2 507	1,52
därav Stor-Stockholm		1 653	3 744	2 442	1,53	7 457	3 820	2 507	1,52
Östra Mellansverige		1 762	1 809	1 166	1,57	7 995	1 782	1 163	1,55
Småland med öarna		1 043	1 330	841	1,60	4 780	1 377	878	1,58
Sydsverige		1 745	2 103	1 449	1,49	7 422	2 087	1 445	1,48
därav Stor-Malmö		684	2 772	1 994	1,41	2 943	2 745	1 964	1,42
Västsverige		2 032	2 180	1 394	1,58	9 235	2 189	1 410	1,56
därav Stor-Göteborg		902	3 040	1 930	1,58	4 019	3 054	1 954	1,56
Norra Mellansverige		1 140	1 150	696	1,67	4 844	1 123	691	1,64
Mellersta Norrland		434	1 019	613	1,68	1 928	1 007	612	1,67
Övre Norrland		759	1 198	722	1,73	2 843	1 127	690	1,73
Hela riket		10 568	2 037	1 319	1,58	46 504	2 056	1 342	1,56

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 2012. Värdet i tkr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4th quarter and the whole year 2012. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2012				Hela året 2012			
	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	342	2 139	1 303	1,64	1 607	2 146	1 346	1,62
därav Stor-Stockholm	342	2 139	1 303	1,64	1 607	2 146	1 346	1,62
Östra Mellansverige	294	1 090	649	1,73	1 528	1 073	644	1,72
Småland med öarna	142	1 026	578	1,85	707	1 055	594	1,81
Sydsverige	184	1 533	930	1,69	806	1 499	916	1,70
därav Stor-Malmö	35	2 064	1 470	1,47	168	1 959	1 371	1,51
Västsverige	287	1 518	926	1,66	1 481	1 552	935	1,69
därav Stor-Göteborg	86	1 838	1 152	1,57	445	1 847	1 163	1,57
Norra Mellansverige	211	933	541	1,86	1 066	861	487	1,86
Mellersta Norrland	98	912	493	2,02	474	931	498	2,06
Övre Norrland	106	921	477	2,03	496	853	416	2,20
Hela riket	1 664	1 382	822	1,76	8 165	1 362	815	1,77

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 2012. Värdet i tkr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4th quarter and the whole year 2012. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2012				Hela året 2012			
	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	318	8 504	5 776	1,79	1 454	9 068	5 956	1,75

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 2012. Värdet i tkr.

7. Manufacturers industries which were sold during the 4th quarter and the whole year 2012. Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2012			Hela året 2012				
	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	83	3 017	1 796	1,89	352	4 173	2 801	1,93

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 2012. Värdet i tkr.

8. Agricultural real estate which were sold during the 4th quarter and the whole year 2012. Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2012			Hela året 2012				
	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	578	1 719	1 138	1,69	2 664	1 747	1 172	1,65

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2011 års allmänna fastighetstaxering för lantbruk. The assessed value is according to the general assessment of real estate in 2011.

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 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

Permanent 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)

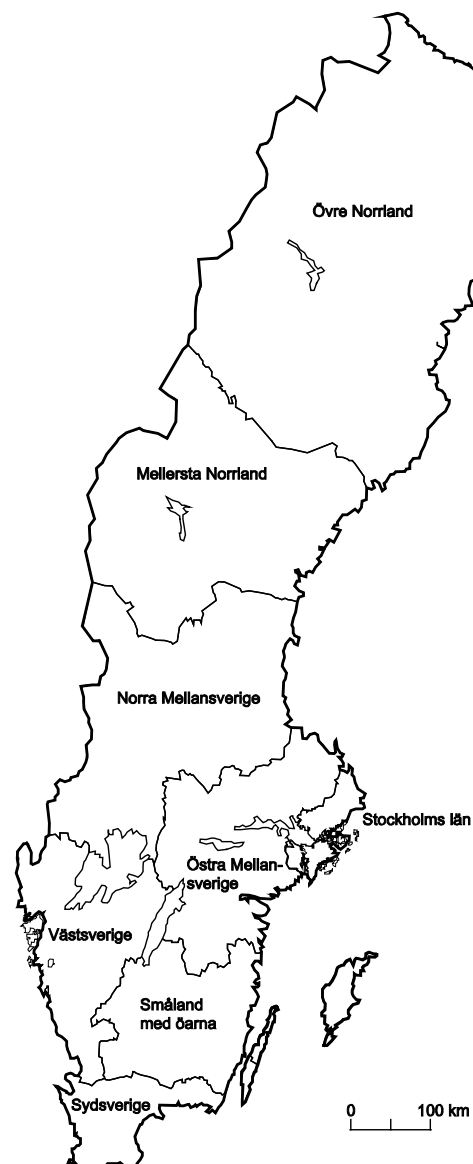
Därav **Stor-Malmö** (Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun. Fr.o.m. 2005-01-01 även kommunerna Eslöv, Hör och Skurup)

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)

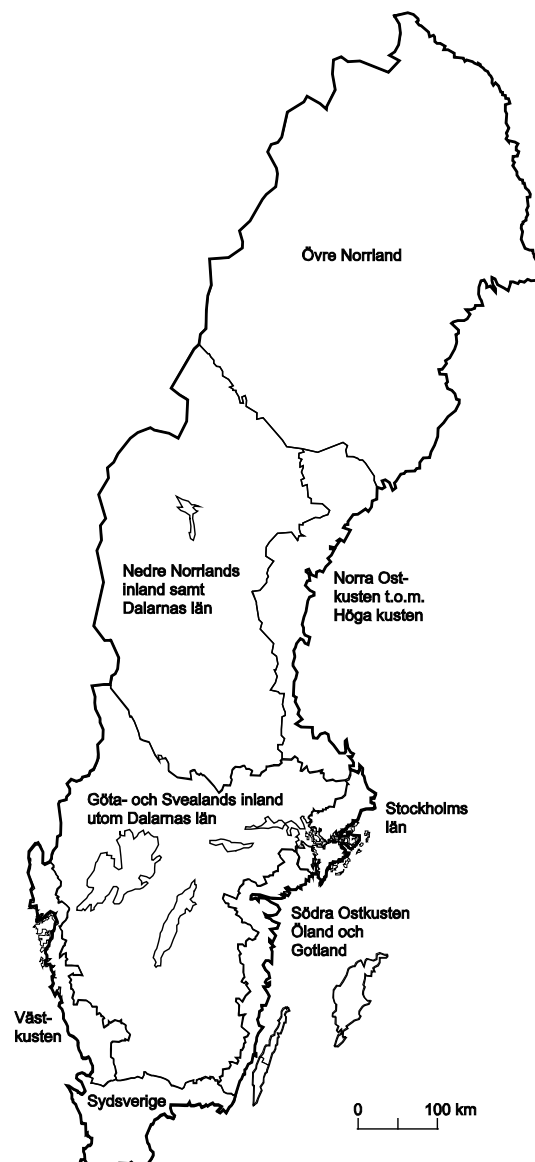
Sydsverige (Blekinge och Skåne län)

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 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 om försålda fastigheter från Fastighetsinskrivningen vid Lantmäteriet. En närmare redogörelse för statistikens syfte, innehåll och bearbetningsmetoder återfinns i årsstatistiken, Statistiska meddelanden serie BO 41.

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 Statistikdatabasen.

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.

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 2012.

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 2012 shows unchanged prices for the entire country compared to the 3rd quarter 2012. Prices increased by 2 percent during the 4th quarter 2012 compared with the same quarter of 2011. 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 2011-4 th quarter 2012. Preliminary data.	4
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 2003-2012.	5
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 2003-2012.	5
4. One- or two-dwelling buildings (excl. site leasehold rights) which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2012. Values in SEK thousand.	6
5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2012. Values in SEK thousand.	7
6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2012. Values in SEK thousand.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2012. Values in SEK thousand.	8
8. Agricultural real estate which were sold during the 4 th quarter and the whole year 2012. 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