

## *Fastighetsprisstatistik för 4:e kvartalet 2013*

*Preliminära uppgifter*

Prices of real estate 4<sup>th</sup> quarter 2013

---

### I korta drag

Prisutveckling senaste kvartalet

Priserna för småhus, hyreshus och tillverkningsindustrier steg under det fjärde kvartalet jämfört med kvartalet innan. För fritidshus och lantbruksfastigheter sjönk priserna under det senaste kvartalet jämfört med det innan.



**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 1401. Utkom den 24 januari 2014.  
URN:NBN:SE:SCB-2014-BO40SM1401\_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 2012-4:e kvartalet 2013. Preliminära uppgifter	4
2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 2004-2013.	5
3. Fastighetsprisindex för fritidshus 2004-2013.	5
4. Försålda småhus för permanentboende (exkl. tomträtter) 4:e kvartalet samt hela året 2013. Värden i tkr.	6
5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2013. Värden i tkr.	7
6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2013. Värden i tkr.	7
7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2013. Värden i tkr.	8
8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2013. 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 steg under fjärde kvartalet 2013 jämfört med kvartalet innan med 1 procent. På årsbasis, fjärde kvartalet 2013 jämfört med motsvarande kvartal 2012, steg priserna med 4 procent. Under fjärde kvartalet 2013 var medelpriset för ett småhus i Sverige 2 191 000 kronor.

### Fritidshus

Priserna på fritidshus sjönk med 1 procent mellan tredje och fjärde kvartalet 2013. Jämfört med fjärde kvartalet 2012 steg priserna med 4 procent. Genomsnittspriset för ett fritidshus i Sverige under fjärde kvartalet 2012 var 1 448 000 kronor.

### Hyreshus

Priserna på hyreshusfastigheter steg med 2 procent under fjärde kvartalet 2013 jämfört med kvartalet innan. Jämfört med fjärde kvartalet 2012 steg priserna med 1 procent.

### Tillverkningsindustrier

Priserna på industrifastigheter (tillverkningsindustrier) steg under fjärde kvartalet 2013 jämfört med kvartalet innan. Även mellan fjärde kvartalet 2013 och motsvarande kvartal ett år tidigare steg priserna.

### Lantbruk

Priserna på lantbruksfastigheter sjönk med 2 procent mellan de två senaste kvartalen. På årsbasis sjönk priserna med 6 procent.

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

**Tablå över prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 2003-2013 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI. 1981=100.**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<u>Fastighetsprisindex (FASTPI)</u>											
Permanent småhus	322	353	387	431	477	491	501	538	542	535	554
Fritidshus	383	424	470	527	588	603	633	679	677	664	682
<u>Konsumentprisindex (KPI)</u>											
Permanent småhus	248	249	250	254	259	268	267	271	278	280	280
<u>FASTPI deflaterat med KPI</u>											
Permanent småhus	130	142	155	170	184	183	188	199	195	191	198
Fritidshus	154	170	188	207	227	225	237	251	244	237	243

## Tabeller

### 1. Fastighetsprisindex (kvartal) för småhus 4:e kvartalet 2012-4:e kvartalet 2013. Preliminära uppgifter

1. Real estate price index for one- or two-dwelling buildings 4<sup>th</sup> quarter 2012-4<sup>th</sup> quarter 2013.  
Preliminary data.

Regioner	Index (Föregående kvartal=100)					Index (1981=100)				
	2012		2013			2012		2013		
	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	99	101	102	101	102	736	741	755	763	778
därav Stor-Stockholm	99	101	102	101	102	747	752	766	775	789
Östra Mellansverige	100	99	103	101	101	464	461	475	478	485
Småland med öarna	100	101	101	100	100	434	436	442	443	443
Sydsverige	100	100	99	102	100	600	602	598	610	612
därav Stor-Malmö	98	99	101	102	100	735	730	740	753	754
Västsverige	100	100	102	103	100	586	586	595	614	613
därav Stor-Göteborg	100	101	101	104	100	711	715	724	750	749
Norra Mellansverige	102	101	100	100	100	372	374	373	375	376
Mellersta Norrland	101	99	105	99	103	312	308	324	319	329
Övre Norrland	105	98	104	101	103	359	354	368	373	385
Hela riket	100	100	102	101	101	539	539	547	555	561
<b>Fritidshus</b>										
Hela riket	96	92	114	99	100	637	584	667	662	665

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 prisetförändringen under de fyra kvartalen 2013 kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror enligt exemplet nedan. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringen mellan år.

#### Exempel

Förändringen i procent från fjärde kvartalet 2012 till fjärde kvartalet 2013 för permanenta småhus blir.

$$\left( \frac{100}{100} * \frac{102}{100} * \frac{101}{100} * \frac{101}{100} - 1 \right) * 100 \approx 4 \text{ procent}$$

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

## 2. Fastighetsprisindex för permanenta småhus 2004-2013.

2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 2004-2013.

Regioner	År (1981=100)									
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 <sup>1)</sup>
Stockholms län	468	502	565	647	662	666	731	741	736	766
därav Stor-Stockholm	475	509	574	657	672	676	741	752	747	778
Östra Mellansverige	317	344	377	409	423	437	460	461	459	477
Småland med öarna	298	324	357	387	405	420	445	441	434	448
Sydsverige	410	458	517	570	572	585	625	619	596	607
därav Stor-Malmö	503	569	647	716	710	718	775	771	736	747
Västsverige	369	418	464	508	526	535	580	588	581	603
därav Stor-Göteborg	446	505	558	607	628	636	693	709	705	737
Norra Mellansverige	244	264	291	320	335	350	365	367	366	374
Mellersta Norrland	206	219	247	267	285	292	307	310	306	317
Övre Norrland	236	255	281	300	311	318	337	345	352	370
Hela riket	353	387	431	477	491	501	538	542	535	554

1) FASTPI 2013 är preliminärt.

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

## 3. Fastighetsprisindex för fritidshus 2004-2013.

3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 2004-2013.

Regioner	År (1981=100)									
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 <sup>1)</sup>
Stockholms län	546	591	654	760	779	800	857	884	858	888
Södra ostkusten, Öland och Gotland	406	444	484	542	543	602	642	628	596	629
Västkusten	564	637	742	817	831	877	953	927	913	951
Sydsverige	533	627	717	802	818	846	887	888	859	864
Göta och Svealands inland utom Dalarnas län	308	337	375	404	424	443	472	467	461	465
Norra ostkusten t.o.m. höga kusten	356	404	436	457	467	501	529	525	537	537
Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län	241	261	289	316	333	368	401	387	380	387
Övre Norrland	315	346	401	431	443	458	511	494	540	552
Hela riket	424	470	527	588	603	633	679	677	664	682

1) FASTPI 2013 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 2013. 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 2013. Values in SEK thousand.

Län	4:e kvartalet 2013				Hela året 2013			
	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	2 124	4 049	2 790	1,46	8 131	3 990	2 812	1,43
Uppsala	449	2 348	1 582	1,49	1 848	2 370	1 604	1,49
Södermanland	400	1 884	1 295	1,45	1 585	1 833	1 294	1,42
Östergötland	584	1 990	1 326	1,52	2 209	1 892	1 296	1,48
Jönköping	481	1 476	1 019	1,47	2 010	1 544	1 089	1,44
Kronoberg	250	1 290	896	1,42	941	1 460	1 013	1,42
Kalmar	403	1 308	919	1,44	1 575	1 300	921	1,43
Gotland	98	1 848	1 304	1,39	351	1 962	1 359	1,43
Blekinge	232	1 401	989	1,41	889	1 375	994	1,38
Skåne	1 659	2 228	1 632	1,39	6 816	2 237	1 652	1,38
Halland	485	2 516	1 730	1,46	1 889	2 483	1 733	1,44
Västra Götaland	1 936	2 236	1 507	1,51	8 086	2 240	1 534	1,48
Värmland	398	1 237	848	1,46	1 599	1 235	845	1,47
Örebro	385	1 410	904	1,56	1 563	1 343	887	1,52
Västmanland	330	1 724	1 204	1,46	1 284	1 643	1 178	1,42
Dalarna	489	1 204	803	1,50	1 824	1 220	815	1,51
Gävleborg	430	1 183	800	1,50	1 597	1 174	808	1,47
Västernorrland	342	1 081	693	1,61	1 414	1 013	674	1,56
Jämtland	167	1 398	911	1,60	636	1 266	854	1,55
Västerbotten	411	1 448	950	1,60	1 548	1 407	941	1,57
Norrbottnen	364	1 163	675	1,78	1 369	1 071	648	1,70
Stockholms län	2 124	4 049	2 790	1,46	8 131	3 990	2 812	1,43
därav Stor-Stockholm	2 124	4 049	2 790	1,46	8 131	3 990	2 812	1,43
Östra Mellansverige	2 148	1 900	1 279	1,50	8 489	1 846	1 270	1,47
Småland med öarna	1 232	1 413	984	1,44	4 877	1 479	1 039	1,43
Sydsverige	1 891	2 127	1 553	1,39	7 705	2 138	1 576	1,38
därav Stor-Malmö	705	2 830	2 112	1,35	2 960	2 804	2 112	1,33
Västsverige	2 421	2 292	1 552	1,50	9 975	2 286	1 571	1,47
därav Stor-Göteborg	1 079	3 178	2 141	1,50	4 483	3 147	2 155	1,47
Norra Mellansverige	1 317	1 207	816	1,49	5 020	1 210	822	1,48
Mellersta Norrland	509	1 185	765	1,60	2 050	1 091	730	1,55
Övre Norrland	775	1 314	821	1,69	2 917	1 249	804	1,63
Hela riket	12 417	2 191	1 504	1,49	49 164	2 168	1 515	1,46

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2012 års fastighetstaxering för småhus. The assessed value is according to the assessment of real estate in 2012.

### 5. Försålda fritidshus 4:e kvartalet samt hela året 2013. Värdet i tkr.

5. Buildings for seasonal and secondary use which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2013. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2013				Hela året 2013			
	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	462	2 154	1 475	1,47	1 807	2 231	1 519	1,47
därav Stor-Stockholm	462	2 154	1 475	1,47	1 807	2 231	1 519	1,47
Östra Mellansverige	361	1 125	707	1,63	1 639	1 099	711	1,61
Småland med öarna	181	1 146	719	1,64	797	1 161	717	1,64
Sydsverige	195	1 575	1 042	1,59	878	1 504	1 023	1,51
därav Stor-Malmö	41	1 831	1 384	1,31	166	1 872	1 405	1,35
Västsverige	334	1 582	1 009	1,61	1 600	1 604	1 040	1,57
därav Stor-Göteborg	106	1 927	1 223	1,56	476	1 898	1 279	1,48
Norra Mellansverige	264	1 042	674	1,65	1 113	949	619	1,62
Mellersta Norrland	152	1 039	674	1,65	614	1 034	662	1,72
Övre Norrland	108	948	545	1,89	560	924	538	1,83
<b>Hela riket</b>	<b>2 057</b>	<b>1 448</b>	<b>946</b>	<b>1,60</b>	<b>9 008</b>	<b>1 427</b>	<b>937</b>	<b>1,59</b>

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2012 års fastighetstaxering för småhus. The assessed value is according to the assessment of real estate in 2012.

### 6. Försålda hyreshus 4:e kvartalet samt hela året 2013. Värdet i tkr.

6. Multi-dwelling and commercial buildings which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2013. Values in SEK thousand.

Riksområden	4:e kvartalet 2013				Hela året 2013			
	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>335</b>	<b>9 296</b>	<b>6 616</b>	<b>1,77</b>	<b>1 491</b>	<b>7 452</b>	<b>5 215</b>	<b>1,74</b>

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

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

**7. Försålda tillverkningsindustrier 4:e kvartalet samt hela året 2013. Värdet i tkr.**

7. Manufacturers industries which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2013. Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2013			Hela året 2013				
	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	74	3 770	1 988	2,30	361	3 698	2 124	2,07

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

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

**8. Försålda lantbruk 4:e kvartalet samt hela året 2013. Värdet i tkr.**

8. Agricultural real estate which were sold during the 4<sup>th</sup> quarter and the whole year 2013. Values in SEK thousand.

	4:e kvartalet 2013			Hela året 2013				
	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	737	1 813	1 253	1,60	2 809	1 845	1 263	1,63

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

2) Taxeringsvärdet avser nivån enligt 2011 års fastighetstaxering för lantbruk. The assessed value is according to the 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)

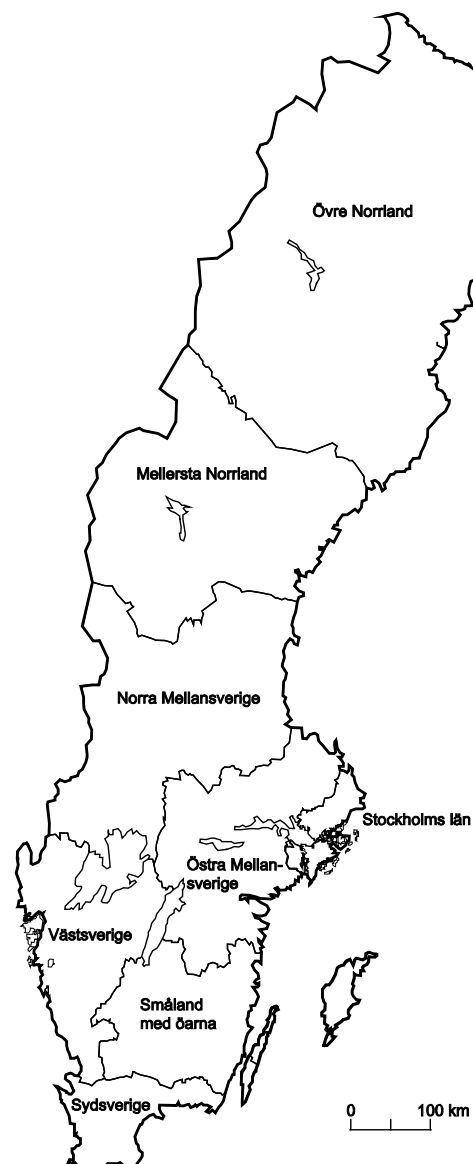
Därav **Stor-Malmö** (Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun. Fr.o.m. 2005-01-01 även kommunerna Eslöv, Hör och Skurup)

**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)

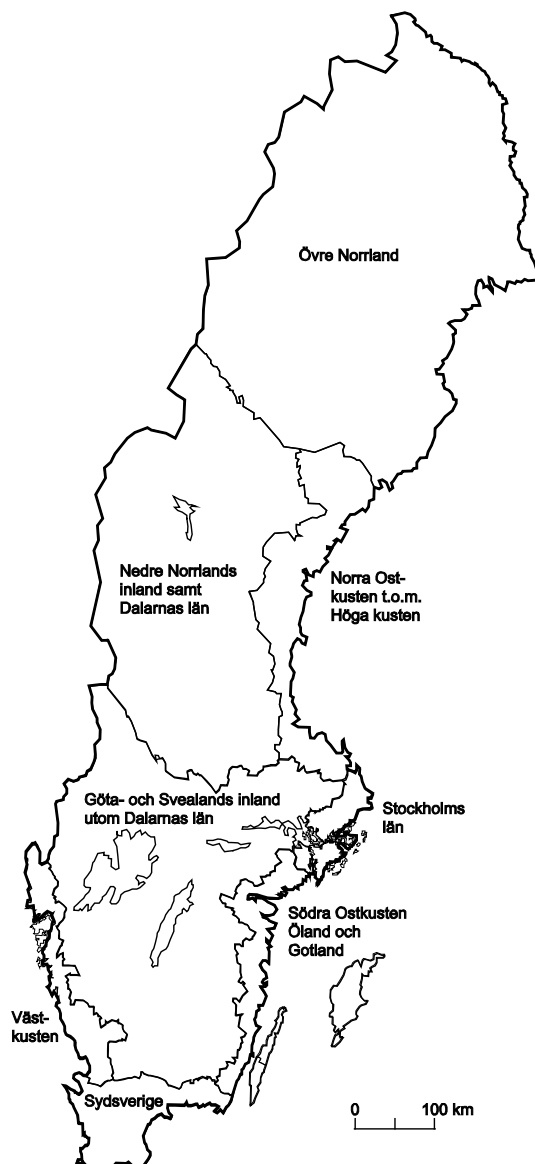
**Sydsverige** (Blekinge och Skåne län)

**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 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 ovägdade köpeskillingskoefficienterna. De vägdade 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](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 2013.

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 2013 shows increasing prices by 1 percent for the entire country compared to the 3<sup>rd</sup> quarter 2013. Prices increased by 4 percent during the 4<sup>th</sup> quarter 2013 compared with the same quarter of 2012. 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 2012-4 <sup>th</sup> quarter 2013. Preliminary data.	4
2. Real estate price index for owner-occupied one- or two-dwelling buildings 2004-2013.	5
3. Real estate price index for buildings for seasonal and secondary use 2004-2013.	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 2013. 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 2013. 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 2013. Values in SEK thousand.	7
7. Manufacturers industries which were sold during the 4 <sup>th</sup> quarter and the whole year 2013. Values in SEK thousand.	8
8. Agricultural real estate which were sold during the 4 <sup>th</sup> quarter and the whole year 2013. 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  
köpeskillningskoefficient  
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 buildings  
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