

Bostadsprisdjungeln

En rapport om olika datakällor och beräkningsprinciper för att mäta bostadsprisernas utveckling i Sverige



- SBAB/Boolis prisindex HPI ger den mest aktuella informationen om prisutvecklingen på både villor och bostadsrätter på månadsbasis. Data finns bak till 2013. Kvalitetsjustering görs med ett hedoniskt prisindex för både villor och bostadsrätter.
- Valueguards hedoniska prisindex är likvärdigt med SBAB/Boolis, finns ända bak till 2005, men är inte längre publikt och tas fram senare under månaden än SBAB/Boolis index.
- Mäklarstatistikens data visar prisutvecklingen mätt med rullande 3-månaderssnitt och är därmed inte jämförbart med SBAB/Boolis och Valueguards siffror för enskilda månader. Data finns bak till 2005. Kvalitetsjustering görs enbart för villor med hjälp av K/T-tal.
- SCB:s Fastighetsprisindex för småhus publiceras med betydande fördröjning, men finns ända bak till 1975/1986. Kvalitetsjustering görs med hjälp av K/T-tal.

Förord

Intresset i media för bostadsprisernas utveckling är allt som oftast stort. Kanske har intresset de allra senaste åren med pandemi, Ukrainakrig och annan turbulens varit osedvanligt stort. Många förståsigpåare trodde under inledningen av pandemin att bostadspriserna skulle falla brant. I stället skedde det omvända. Mest steg priset på villor. Efter inflationschock och kraftigt stigande bolåneräntor i samband med Ukrainakriget föll dock bostadspriserna kraftigt och i synnerhet realt, det vill säga justerade för den höga inflationen. Med hänsyn tagen till inflationen får man gå tillbaka till 2015 respektive 2017 för att hitta lika låga reala priser på bostadsrätter respektive villor när priserna stod som lägst under 2023. Man får gå tillbaka ända till 90-talskrisen för att hitta ett lika stort realt prisfall. Priserna har dock återhämtat sig sedan 2023.

Att kunna följa bostadsprisernas utveckling är av stort intresse för många olika aktörer. Att bostadsköpare och bostadssäljare är betjänta av bra statistik över bostadspriserna är en självklarhet. För bostadsutvecklare är tillförlitlig statistik över bostadspriserna A och O för att kunna bedöma de ekonomiska förutsättningarna för byggandet. Bostadsprisernas utveckling är också av intresse för svensk ekonomi i stort då bostadssektorn utgör en betydande del av ekonomin. Stora variationer i bostadspriserna kan påverka efterfrågan i ekonomin via hushållens konsumtion med konsekvenser för både penning- och finanspolitiken men också bostadsbyggandet. Kraftiga nedgångar i bostadspriserna kan under vissa förutsättningar också påverka bankernas kreditförluster och den finansiella stabiliteten i ekonomin, samt ha stor påverkan på de offentliga finanserna har historien visat. Tillförlitlig statistik över bostadspriserna är därtill avgörande för att kunna göra bra prognoser över dem.

Det finns flera metoder för att följa upp bostadsprisernas utveckling över tid och som kan skapa förvirring då de kan resultera i olika resultat. I denna rapport går vi igenom hur bostadsprisutvecklingen mäts och redovisas på olika sätt. Det är viktigt att förstå att de olika uppgifterna över bostadspriserna och dessas utveckling över tid skiljer sig åt i flera avseenden. Som du som läsare kommer att se är det en riktig djungel – därav namnet på denna rapport. Vi går igenom viktiga skillnader i de olika datakällorna och vad det innebär för både tolkningen och jämförelser av dem.

Vi hoppas att vår rapport kan bidra till bättre planeringsförutsättningar för de som står i begrepp att köpa eller sälja en bostad. Vi hoppas också att den kan ge värdefull information till medias tolkning av olika prisuppgifter så att inte felaktiga slutsatser dras om prisutvecklingen på bostäder, vilket vi sett flera exempel på. Vi hoppas därtill att rapporten kan vara till nytta för professionella användare av bostadsprisstatistik, inte minst mäklare, bostadsutvecklare, byggare, prognosmakare på myndigheter, banker och andra organisationer.

Rapporten ingår i SBAB:s serie Insiktsrapporter vars syfte är att sprida fördjupad kunskap om olika frågor kopplade till bostads- och bolånemarknaden. Rapporten är den sjätte i serien.

En liten läsanvisning: Vill du snabbt veta vad vi kommit fram och de viktigaste slutsatserna räcker det med att läsa den relativt fylliga sammanfattningen i början av rapporten. Vill du veta mer utförligt hur vi kom fram till detta och ha en ordentlig genomgång av olika källor till data samt ta del av en rad statistiska diagram, tabeller och beräkningar – läs då gärna rapporten i sin helhet.

Solna den 23 januari, 2025

Robert Boije

Chefsekonom, SBAB

Sten Hansen

Analys- och prognoschef, SBAB

Disclaimer: De synpunkter som framförs i denna rapport står författarna själva för. De representerar inte nödvändigtvis SBAB:s syn som bolag. Inom ramen för SBAB:s mission att bidra till bättre boende och boendeekonomi och i strävan efter att vara en del av lösningen på många av de utmaningar samhället står inför, uppmuntrar dock SBAB till kvalificerade analyser som bidrar till ny kunskap inom det område SBAB verkar.

Om författarna

Robert Boije

Chefsekonom
Telefon: 070-269 45 91
E-post: robert.boije@sbab.se



Robert Boije är chefsekonom på SBAB och doktor i nationalekonomi. Han har tidigare bland annat varit chefsekonom på Riksrevisionen och Finansinspektionen, analys- och utredningschef på Finansdepartementet respektive Riksbanken, samt samhällspolitisk chef på Saco.

Förutom en doktorsavhandling med inriktning mot offentlig ekonomi och bostadsmarknaden har Robert publicerat ett flertal populärvetenskapliga artiklar och deltagit flitigt i det offentliga samtalet med bland annat många debattartiklar i Sveriges ledande dagstidningar och annan media.

Roberts specialområden är makroekonomi, finans- och penningpolitik, offentlig ekonomi, skatter och bostadspolitik. Han har också medverkat som expert i flera statliga skatteutredningar.

Sten Hansen

Analys- och prognoschef
Telefon 070-260 86 36
E-post: sten.hansen@sbab.se



Sten Hansen är analys- och prognoschef på SBAB och doktor i nationalekonomi. Han har tidigare varit revisionsdirektör på Riksrevisionen, analytiker på Finansinspektionen, analyschef på Riksgälden, enhetschef på Konjunkturinstitutet samt kansliråd och ämnesråd på Finansdepartementet.

Stens doktorsavhandling handlade om hur företag påverkas av skattesystemet och kreditmarknadsregleringar. Sten har därefter skrivit ett flertal rapporter, medverkat i statliga utredningar och publicerat vetenskapliga artiklar, bland annat i Journal of Monetary Economics.

Stens specialområden är finansiell ekonomi med fokus på skuldsättning, makroekonomiska- och offentligfinansiella prognoser, samt skatte- och bostadspolitik.

Inledning och sammanfattning

Inledning

Att kunna följa bostadsprisernas utveckling är av stort intresse för många olika aktörer. Att bland andra bostadsköpare, bostadssäljare och mäklare är betjänta av bra statistik över bostadspriserna är en självklarhet. Bostadsägare vill ofta med viss regelbundenhet hålla koll på sin förmögensutveckling, däribland bostadsförmögenheten, och långgivare vill ha uppdaterad information om värdet på säkerheterna till de bolån som lämnats. För bostadsutvecklare och bostadsbyggare är tillförlitlig statistik över bostadspriserna A och O för att kunna bedöma de ekonomiska förutsättningarna för byggandet. Bostadsprisernas utveckling är också av intresse för svensk ekonomi i stort då bostadssektorn utgör en betydande del av ekonomin. Media är ytterligare en intressent.

I denna rapport går vi igenom hur bostadspriserna mäts och redovisas på olika sätt. Det är viktigt att förstå att de olika uppgifterna över bostadspriserna och dessas utveckling över tid skiljer sig åt i flera viktiga avseenden. Vi går därför igenom dessa skillnader och vad de innebär för att kunna jämföra bostadspriser i olika delar av landet vid en och samma tidpunkt och deras utveckling över tid.

Rapporten är upplagd på följande sätt: I Kapitel 1 "Statistikkällor och register" går vi igenom vilken typ av statistik som publiceras av olika myndigheter och organisationer om bostadspriser och omsättningen på bostäder. I kapitel 2 "Försäljning – volymer och priser" tittar vi på vilken typ av statistik som finns för att jämföra priser mellan olika regioner vid en och samma tidpunkt och skillnader mellan dem. I kapitel 3 "Prisutveckling" beskriver vi olika datakällor och metoder som används för att kunna följa bostadsprisernas utveckling över tid. I Kapitel 4 "Reflektioner och vägledning" gör vi en sammanfattande bedömning av de olika metodernas för- och nackdelar. Rapportens huvudfokus ligger på de avslutande två kapitlen men vi tror att informationen i de två inledande kapitlen är värdefulla som bakgrund till genomgången i de två sista kapitlen, inte minst för att kunna tolka olika resultat utifrån tillförlitligheten i den underliggande statistiken. Nedan tillhandahålls en fyllig sammanfattning och rapportens viktigaste slutsatser.

Sammanfattning

Olika publika källor till bostadsprisstatistik

Det finns en rad olika publika källor till bostadsprisstatistik. Uppgifter om bostadsförsäljningar samlas in av dels företag och organisationer som verkar på bostadsmarknaden, dels olika myndigheter. Några av dessa tillhandahåller också särskilda mått som speglar prisutvecklingen över tid.

Statistikmyndigheten SCB: SCB tillhandahåller fastighetsprisstatistik och ett fastighetsprisindex för villor/småhus. Slutpriser hämtas från de uppgifter som anges i lagfarter och redovisas efter tillträdesdatum, vilket i normalfallet kan handla om flera månader efter affärstidpunkten. SCB tillhandahåller också månadsvis prisstatistik för småhus baserade på Lantmäteriets data.

Hemnet: Hemnet är en annonsplats för bostäder som säljs av mäklare. På Hemnet går det att hitta slutpriser och se hur priserna per kvadratmeter har utvecklats över tid i olika kommuner samt i storstäderna, även på områdesnivå. Noteringen av priset gäller tidpunkten då kontraktet skrevs, det vill säga affärstidpunkten. Hemnet har dock ingen systematisk statistikprodukt där prisutvecklingen publiceras eller redovisas regelbundet.

Svensk Mäklarstatistik: Mäklarstatistik samlar in uppgifter om bland annat slutpriser från en majoritet av Sveriges mäklare via olika mäklarsystem. Statistiken täcker över 95 procent av de bostadsaffärer som sker med hjälp av mäklare (enligt Mäklarstatistikens egna uppgifter), vilket bedöms motsvara omkring 95 procent av de marknadsmässiga överlåtelserna. Noteringen av priset gäller tidpunkten då kontraktet skrivs, det vill säga affärstidpunkten. Data finns bak till 2005. Statistiken överförs månadsvis till SCB som bearbetar och kvalitetsgranskar materialet. Det bearbetade materialet används sedan av Mäklarstatistik för att beskriva bland annat skillnader i priser regionalt och följa priserna över tid. Ej representativa försäljningar (extremvärden) plockas bort och ett visst minsta antal försäljningar krävs för att prisstatistik ska redovisas. Svensk Mäklarstatistik publicerar sin statistik om bostadsprisernas utveckling för en viss månad cirka en vecka efter månadsskiftet

(knappt en vecka senare än SBAB/Booli). De tillhandahåller även data till Valueguard som tar fram ett prisindex baserade på dessa data (mer om Valueguard nedan).

Booli: Booli – som är en del av SBAB – är en kostnadsfri söktjänst för bostäder till salu, till skillnad från Hemnet som är en annonsplats. Slutpriserna inhämtas från Lantmäteriet och från mäklare, antingen från deras affärssystem, deras webbplatser, eller genom att mäklarna lägger in slutpriser via Boolis tjänst Hittamäklare. En majoritet av priserna avser faktiskt noterade slutpriser. För vissa transaktioner används dock sista bud, vilket har visat sig vara en mycket bra uppskattning av slutpriset. Det finns dock en potentiell felkälla då vissa lägenheter inte blir sålda trots att ett slutbud lagts (den felkällan har dock obefintlig betydelse för precisionen i det prisindex SBAB/Booli också publicerar – mer om det nedan). Revidering av statistiken görs om ny information blir tillgänglig om sålda bostäder. För villor köps statistik in från Lantmäteriet, vilken också kan leda till kompletterande information och revideringar. Källan till slutpriset visas under varje försäljning på Boolis webbplats. Normalt publicerar SBAB/Booli sitt prisindex den andra dagen i varje ny månad för både villor och bostadsrätter som speglar hur bostadspriserna föregående månad har förändrats jämfört med månaden innan men också över längre perioder bakåt i tiden.

Olika statistiska metoder för att följa prisutvecklingen över tid

Det finns flera olika metoder som kan användas för att mäta prisutvecklingen på bostäder över tid,¹ och fyra av dem som är bra att känna till är: (1) Hedoniskt prisindex, (2) Laspeyres index, (3) "Repeated sales" index och (4) Glidande medelvärde.

Hedoniskt prisindex: Ett grundläggande problem när man ska uppskatta prisutvecklingen på bostäder över tid är att egenskaperna hos de bostäder som säljs en månad kan skilja sig från de som såldes månaden innan både avseende läge och standard. Om man inte på något sätt kan beakta eller kontrollera för detta riskerar man att dra felaktiga slutsatser om prisutvecklingen. I den internationella forskningslitteraturen kring olika bostadsprisindex kallas detta för "controlling for quality". Med data över områdestillhörighet och data som i olika avseenden beskriver bostadens standard och skick kan man till stor del komma runt detta problem med hjälp av att skatta ett så kallat hedoniskt prisindex.

Laspeyres index: Ett av de grundläggande indexen för att beräkna prisutvecklingen på varor och tjänster utvecklades av Laspeyres 1871. Det bygger på information om prisnivån för en varukorg (i vårt fall bostäder) som följs över tiden. Eftersom samma bostad inte säljs regelbundet i varje period behöver metoden anpassas för att kunna tillämpas på bostadsprisutvecklingen. Ett sätt är att dela upp bostäderna i klasser, där bostäderna i varje klass har likartade egenskaper, och därefter beräkna det genomsnittliga priset för varje klass baserat på de bostäder som säljs inom klassen. Klassindelning kan göras efter exempelvis taxeringsvärde och område. De genomsnittliga priserna i olika klasser vägs slutligen samman med hjälp av antalet fastigheter i beståndet till ett index beräknat som ett kedjat Laspeyres index.

Index baserat på upprepade försäljningar (repeated sales): Ett index baserat på upprepade försäljningar bygger på att man studerar hur priset på en och samma bostad som sålts flera gånger ändras över tiden. Ett sådant index har den stora fördelen att man inte behöver en massa data över bostadens beskaffenhet, förutsatt att bostaden inte ändras mycket över tiden. En betydande nackdel med metoden är att den kräver en stor omsättning av bostäderna. Metoden är mer tillämplig för att följa prisutvecklingen över längre perioder bakåt i tiden på marknader med kortare innehavstider på bostäder, som till exempel i USA. Metoden är inte tillämplig för att följa den mer aktuella prisutvecklingen på månadsbasis och används inte i Sverige där innehavstiderna på bostäder är förhållandevis långa (i genomsnitt 30 år för villor och 8–9 år för bostadsrätter).

Glidande medelvärde: Ett enkelt och vanligt sätt att mäta prisutvecklingen över tid är att studera hur det genomsnittliga priset per kvadratmeter eller genomsnittspriserna ändras över tid. Ett problem med den metoden är dock att man då inte kontrollerar för skillnader i kvaliteten mellan de bostäder som säljs över tiden. Genom att dela priset med bostadsytan kontrollerar man förvisso delvis för bostadsytan, men inte till exempel för att små bostadsrätter kan ha ett högre pris per kvadratmeter då köket och badrummet, som är dyra delar av bostaden, ofta utgör en större del av bostadsytan jämfört med större bostäder. Problemet med att inte beakta skillnader i kvalitet blir större ju färre bostadsförsäljningar som används i underlaget. I vissa fall går det att kontrollera för skillnader i kvalitet genom att i förekommande fall använda taxeringsuppgifter om bostäderna som insamlats i samband med fastighetstaxeringar.

¹ För en genomgång av olika bostadsprisindex och deras egenskaper se exempelvis Hill (2011).

De metoder som används för att mäta prisutvecklingen på bostäder i Sverige

SCB:s Fastighetsprisindex och Småhusbarometern: SCB publicerar Fastighetsindex för villor på både årsbasis och kvartal. Priset redovisas efter tillträdesdag och inte efter kontraktsdag. Kvalitetsjusteringen görs med hjälp av klassindelning efter taxeringsvärde och region. Därefter beräknas ett genomsnittspris för varje klass i de olika tidsperioderna. Dessa snittpriser vägs slutligen samman med hjälp av antalet fastigheter i beståndet till ett index beräknat som ett kedjat Laspeyres index. SCB:s statistik finns ända bak till 1975 och kvartalsdata ända bak till 1986. Dessutom publicerar SCB Småhusbarometern månadsvis, vilken också bygger på Lantmäteriets uppgifter. Även i Småhusbarometern redovisas priset efter tillträdesträdesdag. Prisutvecklingen enligt Småhusbarometern bedöms utifrån så kallade K/T-tal i form av rullande viktade tremånaderssnitt (K står för köpeskilling och T för taxeringsvärde).

Svensk Mäklarstatistik prisuppgifter: Svensk Mäklarstatistik tillhandahåller inget prisindex utan följer upp priserna på bostadsrätter och villor genom att studera hur K/T-tal för hus, respektive kvadratmeterpriser för bostadsrätter ändras över tiden. De siffror som redovisas för en enskild månad visar hur genomsnittspriserna ändrats under den senaste tremånadersperioden i förhållande till den tremånadersperiod som slutade en månad före den månad siffrorna redovisas för. Den siffra som redovisas för säg december visar således hur bostadspriserna under perioden oktober-december i genomsnitt har förändrats i förhållande till dem under perioden september-november. Prisuppgifter finns bak till 2005 både för bostadsrätter och villor.

Mäklarstatistik använder alltså inte ett hedoniskt prisindex för att kontrollera för de kvalitetsskillnader som finns mellan de bostäder som säljs under två olika jämförelseperioder. För småhus/villor används däremot så kallade K/T-tal där man beaktat kvalitetsskillnader med hjälp av de av Skattemyndigheten uppskattade taxeringsvärdena. Dessa bygger på utförlig information om bostädernas beskaffenhet och läge. För bostadsrätter görs ingen kvalitetsjustering alls om man bortser från boytan.

SBAB/Boolis prisindex HPI: SBAB/Boolis prisindex HPI (Housing Price Index) ger information om prisutvecklingen på både villor² och bostadsrätter på månadsbasis. Indexet publiceras normalt den andra i varje ny månad och speglar prisnivån under föregående månad, och kan användas för att bedöma prisutvecklingen jämfört med exempelvis månaden innan eller någon annan månad längre bak i tiden. Data finns bak till januari 2013. HPI beräknas som ett index med en hedonisk prismodell som förutom prisnoteringar använder information om bland annat bostädernas storlek, taxeringsuppgifter, tomtstorlek, antal rum, våning, och geografisk placering. På så sätt tar indexet hänsyn till (kontrollerar för) att de bostäder som sålts vid olika tidpunkter kan skilja sig åt i flera olika avseenden. Indexet är uppdelat för lägenheter och villor och beräknas för sex geografiskt skilda områden, varav tre är Sveriges tre storstadsområden. SBAB /Booli har valt att inte bryta ner indexet i mindre områden för att säkerställa att det baseras på information från tillräckligt många försäljningar i syfte att få så god precision som möjligt. Indexet finns tillgängligt publikt på Boolis webbplats efter att det har publicerats av SBAB/Booli i ett pressmeddelande. Prisindexet går tillbaka till januari 2013.

HPI är ett "levande" index och revideras löpande om det kommer in uppgifter kopplat till försäljningar som inte hunnit komma in i systemet till det sista datumet i månaden. I de fall sista bud dessutom inte visar sig resultera i en affär justeras indexet även för det i efterhand. Dessa justeringar har som regel liten inverkan på uppgifter om prisutvecklingen.

Valueguards prisindex HOX: Valueguards prisindex är mycket likt SBAB/Boolis i konstruktionen då det också är baserat på ett hedoniskt prisindex. Det utvecklades i samarbete mellan Valueguard, KTH och OMX och baseras på data som Valueguard köper in från Mäklarstatistik, men också samlar in från mäklarsystem och Lantmäteriet. Indexet finns bak till 2005. Sedan februari 2023 är det dock inte längre publikt utan erbjuds bara betalande kunder. Valueguards siffror för en enskild månad finns tillgängliga (bakom betalvägg) cirka tre veckor in i nästkommande månad.

En jämförande analys av styrkor och svagheter hos de metoder som används i Sverige

Styrkan och svagheten hos de olika metoder som i dag används i Sverige för att följa upp bostadsprisernas utveckling över tid beror bland annat på i vilket syfte statistiken ska användas.

Aktualiteten i siffrorna: SBAB/Boolis prisindex HPI ger otvetydigt den snabbaste informationen om prisutvecklingen under en viss månad. Siffrorna presenteras efter ett par dagar, det vill säga cirka en vecka innan Mäklarstatistikens motsvarighet och flera veckor före Valueguards siffror (som dessutom ligger bakom betalvägg). Mäklarstatistikens siffror avser dessutom förändringen av ett rullande tremånaderssnitt och speglar därmed inte prisutvecklingen under den senaste månaden till skillnad från SBAB/Boolis och Valueguards siffror. Det gäller

² Med villor avses friliggande småhus, parhus, kedjehus och radhus, samtliga med äganderätt.

även SCB:s Småhusbarometern. Då SCB:s motsvarigheter dessutom är baserade på tillträdestidpunkten och inte affärstidpunkten finns en betydande fördröjning i redovisningen av SCB:s siffror.

Behovet av längre serier bakåt i tiden: En styrka med Mäklarstatistik, Valueguards och SCB:s olika mått på prisutvecklingen jämfört med SBAB/Boolis är att de finns tillgängliga betydligt längre bak i tiden. Det gäller i synnerhet SCB:s fastighetsprisindex för villor som finns ända bak till 1975 för årsdata och till 1986 för kvartalsdata. För forskare eller andra som vill kunna följa och analysera variationer i bostadspriserna över längre tidsperioder är det en stor fördel.

Precisionen i siffrorna: Det går inte entydigt att säga vilket av de olika mått som finns tillgängliga som har bäst precision, det vill säga bäst återspeglar den "underliggande" prisutvecklingen, eftersom det inte finns något facit. Teoretiskt sett är ett prisindex baserat på den hedoniska metoden ändå att föredra sett till att det på ett systematiskt sätt kontrollerar för skillnader i läge och standard (kvalitet) hos sålda bostäder över tid. Samtidigt beror det också på hur metoden tillämpas i praktiken då det är svårt att kontrollera föra alla förhållanden av relevans. Det är i princip omöjligt att kontrollera för de unika egenskaper som endast få bostäder besitter. Analysen i rapporten visar att måtten baserade på SBAB/Boolis respektive Valueguards tillämpningar av den hedoniska metoden ger mycket likartade resultat. För att analysera prisutvecklingen för bostadsrätter torde bägge dessa metoder ha tydligt bättre precision än Mäklarstatistikens motsvarighet som bara baseras på kvadratmeterpriser utan någon som helst kvalitetsjustering. Gällande precisionen i motsvarande mått för villor är svaret inte lika givet då Mäklarstatistik också kvalitetsjusterar sina siffror men med hjälp av K/T-tal. Analysen i rapporten visar att Mäklarstatistikens rullande tremånaderssnitt för villor är mycket lika SBAB/Boolis och Valueguards siffror då även de senare räknats om till rullande tremånaderssnitt.

Behovet av säsongjustering: När man ska dra slutsatser om en viss prisförändring på bostadspriser är att betrakta som normal, hög eller låg, måste man, beroende på vilka tidpunkter man jämför, beakta att det finns tydliga säsongsmönster i bostadspriserna. Vi visar i rapporten att bostadspriserna vanligtvis stiger under våren, sjunker tillbaka under sommaren, stiger igen i augusti för att sedan falla tillbaka under större delen av hösten. Jämför man prisnivån ett år med den förra året eller prisnivån med den samma månad året innan är det inget man behöver ta hänsyn till. Det måste man dock om man vill kunna dra slutsatser om den "underliggande" prisutvecklingen utifrån förändringar av bostadspriserna en viss månad i förhållande till månaden innan. SBAB/Booli publicerar sådana så kallade säsongjusterade eller trendmässiga siffror. Mäklarstatistik och SCB gör det inte, däremot Valueguard vars siffror dock ligger bakom betalvägg.

Kapitel 1. Statistikkällor och register

När en bostad byter ägare finns det i allmänhet tillgång till uppgift om bostadens överlåtelsepris. Det är information som kan sammanställas för statistiska ändamål. Särskilt intressant är det om bostaden byter ägare på marknadsmässiga villkor. I dessa fall finns en säljare och köpare, men inte nödvändigtvis en mäklare. Om bostadsaffären görs upp utan en mäklare dröjer det ofta till dess att ägarbytet registreras hos Lantmäteriet innan uppgifter om ägarbytet blir kända och därmed tillgängliga för statistiska ändamål. I de fall en mäklare finns med vid ägarbytet kan denna föra vidare uppgifter om priset på bostaden till en databas (register). Mäklaren kan också bidra med information om förutsättningarna för ägarbytet, exempelvis om det skedde genom budgivning.

Introduktion och överblick

Uppgifter om bostadsförsäljningar samlas in av bland annat företag som arbetar på bostadsmarknaden, men också av några myndigheter (se tabell 1).

Tabell 1. Källor till bostadsmarknadsinformation

Källor	Beskrivning	Källtyp
Svensk Mäklarstatistik	Fastighetsmäklare	Marknadsaktör
Hemnet	Bostadsannonser	Marknadsaktör
Booli	Bostadsinformation	Marknadsaktör
Valueguard	Bostadsinformation	Marknadsaktör
Lantmäteriet	Ägarregister, Lagfarter	Myndighet
Skatteverket	Taxering, beskattning	Myndighet
Statistikmyndigheten	Statistik	Myndighet

Källa: SBAB / egen sammanställning

Under ett år omsätts i genomsnitt 3 procent av husen och knappt 10 procent av bostadsrätterna, vilket med nuvarande antal bostäder svarar mot

cirka 60 000 hus och 120 000 bostadsrätter. Det är tillräckligt många för att kunna ta fram statistik på riksnivå med hög precision. För enskilda kommuner och under en enskild månad kan dock antalet försäljningar vara för lågt för tillförlitlig statistik. Insamlingen av uppgifter har dock inte alltid ett statistiskt syfte.

Marknadsaktörer, som exempelvis fastighetsmäklare, samlar ofta in information om exempelvis bostadspriser eftersom det kan dels hjälpa dem själva i sin roll som mäklare/värderare, dels underlätta för deras kunder i budgivningsfasen. Andra marknadsaktörer kan ha andra skäl till att samla in informationen om exempelvis bostadspriser, bland andra bostadsutvecklare som önskar information om hushållens preferenser och betalningsvilja för bostäder i olika områden, men också de som gör bredare analyser av den ekonomiska utvecklingen och bostadsmarknaden. De myndigheter som samlar in och tillhandahåller information om bostadsförsäljningar har bland annat till uppgift att hålla register på vem som äger en viss fastighet, ta in skatter, eller ta fram och samordna systemet för officiell statistik.

Fastighetsmäklare och Svensk Mäklarstatistik

Mäklarsystem

Många fastighetsmäklare använder affärssystem för hantering av mäklarprocessen, däribland för information om försäljningsobjekt, annonsering, visning, budgivning, handpenning, kontraktskrivning och tillträde. Exempel på mäklarsystem:

- Vitec
- Mspecc
- FasAd
- FasIT

Ett användningsområde för många mäklarsystem är att de kan tillhandahålla uppgifter för statistiska ändamål, dels för den enskilda mäklaren eller mäklarfirmen, dels för Svensk Mäklarstatistik eller den som ges tillgång till systemet.

Svensk Mäklarstatistik

Sedan 2005 samlar Svensk Mäklarstatistik³ in uppgifter från bostadsförsäljningar som sker med hjälp av mäklare. Samtliga rikstäckande mäklar-kedjor och den absoluta majoriteten av övriga

³ Svensk Mäklarstatistik är helägt av branschförbundet Mäklarsamfundet.

mäklare rapporterar in sina bostadsaffärer till Svensk Mäklarstatistik. Uppskattningsvis täcker det underlag som rapporteras in till Svensk Mäklarstatistik över 95 procent av de bostadsaffärer som sker med hjälp av mäklare.⁴

Den månatliga statistiken överförs till SCB som kontrollerar kvaliteten, bearbetar materialet och producerar statistiska underlag på uppdrag av Svensk Mäklarstatistik. Därefter redovisar Mäklarstatistik exempelvis prisstatistik för antalet sålda bostäder i landet som helhet och inom olika områden. Det finns prisstatistik för olika bostadstyper, såsom småhus och bostadsrätter (som till skillnad från småhus saknar ett officiellt register).

Urval och granskning

De allra flesta hus och bostadsrätter som säljs inkluderas i statistiken, men några gallras bort. Gallringen genomförs för att få bort extremvärden, vilka alltså betraktas som icke-representativa försäljningar. Det finns ett antal grundkriterier för respektive bostadstyp som ska uppfyllas. Ett exempel på kriterium är att hus ska ha en bostadsyta på 10–500 kvadratmeter. Ett annat exempel är att bostadsrätter ska ha ett pris på mellan 5 000 kronor och 20 miljoner kronor. Kriterierna kan justeras och skilja sig mellan åren. En sammanställning av kriterier ges i tabell 2 och 3.

Tabell 2. Selektionskriterier – Hus

Variabel	Min	Max
Köpesumma, kr	10 000	25 000 000
Taxeringsvärde, kr	5 000	25 000 000
K/T-tal	0,8	5
Boyta, kvm	10	500

Källa: Svensk Mäklarstatistik 2024-11-25

Tabell 3. Selektionskriterier – Bostadsrätt

Variabel	Min	Max
Köpesumma, kr	5 000	20 000 000
Kvadratmeterpris, kr/kvm	100	100 000
Boyta, kvm	10	400

Källa: Svensk Mäklarstatistik 2024-11-25

Krav på antalet överlåtelse

Om antalet försäljningar under någon av de aktuella jämförelseperioderna understiger 25 objekt inom ett område kan det anses vara för få köp för att ha statistisk relevans i det aktuella området.

Hemnet

Hemnet är en annonsplats för bostäder som säljs av fastighetsmäklare. Vid sidan om den huvudsakliga funktionen som annonsplats för bostäder tillhandahåller Hemnet även viss statistik över bostadsmarknaden.⁵ Det finns bland annat information om (1) nytillkomna bostadsannonser under en vald period, (2) utgångspriser för de bostäder som publicerats under perioden, och (3) totala antalet aktiva bostadsannonser under perioden. Statistiken över bostadsannonserna går att ta fram för olika bostadstyper, storlekar och områden. Statistik finns tillgänglig från januari 2014, och den går att redovisa per månad eller vecka. Det går dessutom att selektera mellan bostäder på andrahandsmarknaden (succession) eller nybyggda bostäder. Det går att få statistiken presenterad som diagram på skärmen, men också att ladda ned den för egna analyser och presentationer.

Det går att på Hemnets webbplats, vid sökning på bostäder, få fram information om slutpriser. Här är dock urvalsmöjligheterna annorlunda jämfört med statistiken om bostadsannonserna. I huvudsak tillhandahålls informationen om slutpriser för enskilda bostäder som sålts. Ur ett statistiskt perspektiv går det dock att för olika kommuner ta fram statistik om hur många bostäder av en viss typ som sålts under den senaste tiden, och till vilket pris (median och intervall).

Booli

Booli sammanställer information om bostäder till salu som finns tillgänglig på mäklarnas hemsidor och som läggs upp på Booli av mäklarna via deras mäklarsystem. Därmed ingår bostäder som finns till salu eller snart till salu på mäklarnas hemsidor – även de som inte aktivt annonseras ut på andra annonsplatser. Booli samlar också in bostäder i nyproduktionsprojekt från bostadsutvecklare runt om i landet via deras affärssystem och webbplats. På Boolis webbplats finns alltså bostäder oavsett om de är till salu, snart till salu eller nyproducerade.

Booli är inte en annonsplats där säljare kan lägga ut sina annonser, utan en kostnadsfri söktjänst som sammanställer annonser på bostäder till salu, och snart till salu, från fastighetsmäklarnas hemsidor, via deras mäklarsystem, och från bostadsutvecklare. Det gäller både bostäder med en ägare som vill sälja/överlåta sin bostad, och nybyggda bostäder.

Förutom att det på Booli finns information om bostäder till salu och snart till salu, finns det information om slutpriser på bostäder som har

⁴ <https://www.maklarstatistik.se/om-oss/om-statistiken/>

⁵ <https://www.hemnet.se/statistik>

sålt Det finns också verktyg för att värdera bostäder, och en möjlighet att värdera sin egen bostad. För inloggade användare finns även viss lokal statistik vid sidan om värderingen, till exempel genomsnittligt bostadspris under den senaste månaden och antalet bostäder till salu i området.

Från Boolis webbplats går det dessutom att ta sig vidare till ett av deras verktyg kallat Booli Pro, med vilket man som betalande professionell användare får åtkomst till betydligt mer statistik om bostadsmarknaden. Denna statistik finns generellt sett från och med 2013. Informationen i Booli Pro är inte allmänt tillgänglig utan är begränsad till betalande användare, med undantag för bostadsprisindexet HPI som alla kommer åt.

Hantering av extremvärden

För den data som samlas in och redovisas i Booli Pro görs ingen gallring av extremvärden, det vill säga ingen gallring av ovanligt små/stora eller billiga/dyra bostäder. Således ingår exklusiva bostäder, vilket bland annat påverkar medelvärden. Däremot görs gallring av uppenbart ej marknadsmässiga försäljningar, till exempel när en tomt friköps från kommunen eller försäljningar till eller från aktiebolag.

Valueguard

Valueguard tillhandahåller bearbetad information om bostadsmarknaden. Genom att köpa in information om bland annat priser på bostäder som bytt ägare kan Valueguard tillhandahålla fördjupad information om och analyser av svensk bostadsmarknad. Mest känt är deras kvalitetsjusterade prisindex HOX, vilket finns för både småhus och bostadsrätter. Detta bostadsprisindex har beräknats med start från januari 2005. Sedan februari 2023 tillhandahålls det dock endast till Valueguards betalande kunder, och publiceras inte längre öppet på deras webbplats.

Insamling och granskning

Valueguard har ingen egen primärinformation om ägarbyten och bostadspriser utan får tillgång till denna via samarbeten och genom inköp. En av de stora dataleverantörerna till Valueguard är Svensk Mäklarstatistik. Försäljningsdata hämtas också från fastighetsmäklares affärssystem såsom Vitec, Mspecc, FasAd och FasIT. Mäklaruppgifterna för småhus kompletteras med registeruppgifter från Lantmäteriet.

Datamaterialet inspekteras, kompletteras och rensas. Vissa dataattribut jämförs med förväntade attributvärden i syfte att identifiera saknade eller felaktiga data.

Urvalskriterier och extremvärden

Enskilda mätvärden som avviker markant från majoriteten kan orsaka problem för olika statistikprodukter och leda till orimliga tolkningar. Orsaken kan handla om felaktiga värden som inte har gått att verifiera eller rätta till, eller om mätvärden som kraftigt avviker från genomsnittet eller medianen. För att mildra eventuella problem med extremvärden och mätfel görs följande:

- Observationer som avviker alltför mycket från förväntat värde exkluderas
- Observationer med stora absoluta avvikelser från förväntat värde nedvikts

Mer detaljerad information om metoden finns i produktspecifikationen för HOX-index.⁶

Lantmäteriet – lagfarter med mera

I samband med att en fastighet byter ägare ska köparen registreras som ny ägare. Det gäller även om fastigheten överlåtits genom exempelvis gåva eller arv. Det går till som så att den nya ägaren ansöker om en så kallad lagfart. Lagfarten är en registrering i fastighetsregistret och kan ses som ett ägarbevis för fastigheten.

Ansökan till Lantmäteriet ska göras inom tre månader från ägarbytet. I många fall kan en mäklare eller bank hjälpa till med själva ansökan, men det går också bra för den nya ägaren att göra det själv.⁷

Fastighetsregistret

Lantmäteriet är den myndighet som förvaltar och ansvarar för Fastighetsregistret.⁸ Fastighetsregistret innehåller information om samtliga fastigheter, byggnader, adresser och lägenheter i Sverige. Fastighetsregistret används av exempelvis SCB för framställning av statistik i ett flertal produkter. SCB:s avgränsning av tätorter och småorter sker med hjälp av registret. Lägenhetsregistret, som är en integrerad del av Fastighetsregistret, används för den årliga bostadsstatistiken (bostadsbeståndet) och för den löpande hushålls- och boendestatistiken.

Fastighetsprisregistret

Lantmäteriet har bland annat till uppgift att hålla ett register med information om försäljningar och

⁶ <https://valueguard.se/beskrivning>

⁷ Ansökan kan göras på blanketter som postas till Lantmäteriet eller via deras e-tjänster.

⁸ Lantmäteriets upprätthållande av ett svenskt fastighetsregister regleras dels genom Lagen om fastighetsregister (2000:224) dels Förordningen om fastighetsregister (2000:308).

andra överlåtelse av fastigheter, det så kallade fastighetsprisregistret. Informationen om en överlåtelse består bland annat av köpeskilling, köpedatum, köpare och säljare. Fastighetsprisregistrets information används ofta som underlag för fastighetsvärdering och statistik. Uppgifter i registret finns från 1965.⁹

Informationen i fastighetsprisregistret består bland annat av följande:

Fastigheter

Information om de fastigheter som ingår i en överlåtelse, till exempel fastighetsbeteckningen. Här finns även centralpunktskoordinater på ingående fastigheters samtliga områden (skiften) samt de eventuella adresser som finns kopplade till fastigheterna.

Köpare och säljare

Innehåller bland annat namn, adress och förvärvat andel/överlåtelse andel. För att få tillgång till personnummer krävs en särskild prövning.

Taxeringsinformation

Typkod, areal och taxeringsvärde för de taxeringsenheter som ingår i överlåtelsen. Information finns även på värderingsenhetsnivå som uppgifter om till exempel tomtmark, bostadsbyggnad och eventuell skog.

Överlåtelsen

Information om överlåtelsen som:

- Typ (köp, gåva, arv)
- Datum för överlåtelsen
- Eventuell köpeskilling

I fastighetsprisregistret finns också information som används vid värdering, till exempel köpeskillingkoefficient (köpeskilling dividerad med totalt taxeringsvärde).

Lägenhetsregistret

Lägenhetsregistret är ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Registret innehåller grundläggande information om alla bostäder, bland annat uppgifter om area, antal rum och typ av kök. Även bostäder i småhus, som villor och radhus, ingår i registret. Detta gäller oavsett om de används för permanentboende eller fritidsboende.

Det finns ingen uppgift i lägenhetsregistret om vem som äger, hyr eller bor i en lägenhet. Registret innehåller i huvudsak endast information om själva bostaden och byggnaden samt om bostadens adress.

Det nationella lägenhetsregistret ska inte förväxlas med bostadsrättsföreningarnas lägenhets-

förteckningar, som ofta också kallas lägenhetsregister.

Bostadsrättsregister

Regeringen har i budgetpropositionen för 2025 gett Lantmäteriet i uppdrag att inrätta ett bostadsrättsregister. Syftet med registret är att samla och göra information om bostadsrätter tillgänglig för att förbättra konsumentskyddet och stärka bostads- och kreditmarknadens funktion. Med ett offentligt register är det möjligt att minska sannolikheten för felaktiga pantnoteringar, vilket är en stor fördel för såväl bostadsrättshavare som bostadsrättsföreningar.

Skatteverket

Taxering

Egendom i form av fastigheter ska taxeras, där en fastighetstaxering innebär att beslut fattas om vilken typ av taxeringsenhet fastigheten är, vilket taxeringsvärde den ska ha och om den är skatte- och avgiftspliktig. Taxeringsvärdet beräknas med hjälp av värderingsmodeller som är fastställda i lag och förordning. Reglerna för fastighetstaxering och taxeringsvärdet har betydelse även i andra sammanhang än vid beskattningen.

Fastighetstaxeringar genomförs av Skatteverket. De görs i form av allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering. Allmän fastighetstaxering görs vart sjätte år. Tre år efter en allmän taxering görs en förenklad fastighetstaxering. Däremellan genomförs särskilda fastighetstaxeringar om det skett större förändringar på fastigheten eller om den är nybildad.

Skatteverket använder uppgifterna i fastighetsdeklarationen för att beräkna taxeringsvärdet. Det ligger bland annat till grund för hur mycket fastighetsskatt eller fastighetsavgift som ägaren ska betala.

Fastighetsdeklaration småhus

Småhus deklarerar vart tredje år i en allmän eller förenklad fastighetstaxering. Däremellan kan en fastighet taxeras vid en särskild fastighetstaxering. Under exempelvis 2024 var det en förenklad fastighetstaxering för de som äger en småhusfastighet. De uppgifter som samlas in i denna taxering ska visa vad som gällde för fastighetens standard den 1 januari 2024.

Taxeringsvärde småhus

Ett taxeringsvärde är ett samlat värde av en fastighet. Är fastigheten bebyggd består taxeringsvärdet av ett tomtvärde plus ett byggnadsvärde.

⁹ <https://www.scb.se/vara-tjanster/bestall-data-och-statistik/register/fastighetsprisregistret/>

Om fastigheten är obebyggd består taxeringsvärdet endast av ett tomtvärde. På en fastighet med en byggnad på ofri grund får markägaren ett taxeringsvärde som består av tomtvärdet och den som äger byggnaden på ofri grund får ett taxeringsvärde som består av byggnadsvärdet.

Skatteverket beräknar utifrån alla försäljningar en prisnivå för likartade fastigheter i respektive värdeområde. Ett värdeområde är ett geografiskt avgränsat område som innehåller fastigheter med liknande förutsättningar. Prisnivån i området tillsammans med fastighetens alla värdefaktorer leder fram till en fastighets taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av det sannolika marknadsvärdet för fastigheter i värdeområdet, två år före taxeringsåret. Vid småhus-taxeringen 2024 är det försäljningar under åren 2020–2022 som är avgörande för om taxeringsvärdena gått upp eller ner sedan den närmast föregående taxeringen.

Kontrolluppgifter bostadsrätter

Bostadsrättsföreningar lämnar årligen in kontrolluppgifter till skattemyndigheten om de överlåtelser/försäljningar av bostadsrätter som skett under det senaste året. Kontrolluppgifter är dock inte offentlig handling och lämnas därför inte ut till allmänheten. Kontrolluppgifter kan dock ingå i olika statistikprodukter.

Statistikmyndigheten (SCB)

Fastighetsregistret¹⁰

Fastighetsregistret på SCB är ett administrativt, longitudinellt register, som innehåller information på mikrodatanivå om samtliga fastigheter, byggnader, adresser och lägenheter i Sverige. Uppgifterna kommer från Lantmäteriet som är den myndighet som förvaltar och ansvarar för Fastighetsregistret.

Fastighetstaxeringsregistret¹¹

I SCB:s Fastighetstaxeringsregistret redovisas uppgifter om Sveriges alla taxeringsenheter.

Enligt föreskrifter i fastighetstaxeringsförordningen ska Skatteverket senast den 31 oktober under taxeringsåret sända de uppgifter till SCB som behövs för sammanställning av utfallet av allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering. Primärmaterial hämtas från de beslut som skattemyndigheten har fattat. Skatteverket gör uttaget från databaserna i Fastighetstaxerings-systemet.

Eventuella ändringar till följd av omprövningar som görs efter uttaget den 31 oktober kommer inte med i statistiken. Uppgifter om juridisk form och ägarkategori hämtas från Företagsdatabasen vid SCB. Uppgifterna bearbetas av SCB och lagras i en databas, Fastighetstaxeringsregistret, vid SCB.

Observationsenheter i registret

Målpopulationen i Fastighetstaxeringsregistret utgörs av fastigheter och taxeringsenheter i Sverige. Observationsobjekten som ingår i undersökningen är taxeringsenhet, värderingsenhet, registerfastighet och ägare. I statistiken ska främst värdet, beskaffenheten, ägandet och den geografiska belägenheten av dessa objekt beskrivas. De centrala objekten är taxeringsenhet och värderingsenhet.

Exempel på variabler:

- Typ av taxeringsenhet
- Taxeringsvärde
- Ägare av taxeringsenhet
- Juridisk form för ägare
- Ålder för ägare (fysisk person)
- Kön för ägare (fysisk person)
- Lander ägaren bor i
- Näringsgren för ägare (juridisk person)
- Nybyggnadsår för värderingsenhet
- Bostadsarea för värderingsenhet
- Lokalarea för värderingsenhet
- Fastighetsbeteckning som taxeringsenheten ligger på
- Region (lägsta regionala nivå är på koordinatnivå)

Användning av taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet bestäms så att det motsvarar 75 procent av enhetens marknadsvärde. Med marknadsvärde menas det pris enheten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. Marknadsvärdet bestäms med hänsyn till det genomsnittliga prisläget två år före senaste allmänna fastighetstaxeringen (AFT) eller förenklade fastighetstaxeringen (FFT) för fastighetstypen i fråga.

Så kallade specialenheter är skattebefriade vilket innebär att det inte fastställs något taxeringsvärde för dessa enheter. För dessa enheter finns det relativt få variabler i registret, i princip bara uppgift om vem som är ägare och markareal.

Eftersom allmän och förenklad fastighetstaxering äger rum olika år för skilda fastighetstyper kommer taxeringsvärdets nivå att vara olika vid de årliga taxeringarna.

¹⁰ <https://www.scb.se/vara-tjanster/bestall-data-och-statistik/register/fastighetsregistret/>

¹¹ <https://www.scb.se/vara-tjanster/bestall-data-och-statistik/register/fastighetstaxeringsregistret/>

Statistikåtkomst

SCB:s statistikdatabas

Statistikmyndigheten (SCB) har en stor mängd statistik som är tillgänglig för alla att använda utan kostnad. Det finns många olika metoder för att komma åt denna statistik. Den kanske mest flexibla metoden är den så kallade statistikdatabasen, ett verktyg där användare både kan titta på statistik och hämta hem den i många olika format. För den som regelbundet vill hämta viss statistik ur databasen, och som har den kunskap som krävs, går det att använda dess API (application programming interface). En ytterligare metod för att hämta statistik, men mer begränsad gällande innehållet, är att ladda ner den statistik som SCB publicerar i form av Excel-ark.

Specifikt för bostadsmarknaden finns statistik från bland annat uppgifter från Fastighetstaxeringsregistret, Småhusbarometern och Fastighetsprisindexet FASTPI.

Macrobond

Användare av Macrobond får tillgång till mycket omfattande ekonomisk och finansiell statistik från såväl Sverige som omvärlden. Tjänsten vänder sig i första hand till professionella användare och kostar dessutom förhållandevis mycket. Fördelen är att användare på ett systematiskt sätt får både tillgång till statistik via en enkel applikation, och dessutom ett verktyg för att utföra analyser och ta fram presentationer med.

För den svenska bostadsmarknaden tillhandahåller Macrobond mycket av den data SCB producerar och som är offentlig. Även den statistik som Svensk Mäklarstatistik producerar är tillgänglig för användare av Macrobond. Denna statistik är dock inte 100 procent överensstämmande med den som SCB bearbetar på uppdrag av Mäklarstatistik, och som publiceras på Mäklarstatistik webbplats. Därutöver finns exempelvis både bostadsprisindexet HPI från SBAB/Booli HPI och HOX från Valueguard i Macrobond. Tillgången till HOX kostar dock extra utöver den grundläggande kostnaden för Macrobond.

Booli Pro

Åtkomsten till analysverktyget och den statistik som Booli Pro tillhandahåller är begränsad till betalande professionella aktörer på bostadsmarknaden. Undantaget är bostadsprisindexet SBAB Booli HPI som är tillgängligt gratis för alla. Förutom statistik över marknaden för befintliga bostäder innehåller Booli Pro omfattande och löpande uppdaterad statistik om nyproduktionsmarknaden.

Kapitel 2. Försäljning – volymer och priser

Med utgångspunkt från den information som samlas in från marknadsmässiga överlåtelser, det vill säga försäljningar/köp av bostäder går det att ta fram ett antal statistikprodukter. Den kanske mest grundläggande statistiken handlar om antalet sålda bostäder. Den statistik som väcker störst allmänintresse är dock priserna på dessa bostäder. Statistiken redovisas för riket som helhet, men finns ofta särredovisad för geografiska områden som län och kommuner.

Introduktion och jämförelser

I Sverige finns det för närvarande omkring 5,2 miljoner bostäder (eller som SCB kallar det: lägenheter för permanentboende i småhus och flerbostadshus). Omkring 1,9 miljoner av dessa finns i de nära 2,5 miljoner småhusen och omkring 3,2 miljoner bostäder i de omkring 140 000 flerbostadshusen.¹² Av de senare är nästan 2,0 miljoner hyreslägenheter och drygt 1,2 miljoner bostadsrättslägenheter. I det följande kommer framställningen enbart att handla om småhus för permanentboende och bostadsrätter.

Försäljningsvolym

Majoriteten av de fastigheter som under ett år byter ägare är småhus. Det är dock långt ifrån alla ägarbyten som handlar om vanliga köp utan många fastigheter lämnas i arv eller som gåva. De hushåll som flyttar till ett småhus köper också i allmänhet huset, även om det också finns småhus som hyrs ut. Det innebär att flyttstatistiken i detta avseende i stora drag följer statistiken över ägarbyten. När ett hushåll däremot flyttar till en bostadsrätt blir det medlem i den bostadsrättsförening som äger fastigheten. Därmed sker inget ägarbyte. I stället handlar det om att föreningen byter medlemmar, och att bostadsrätten upplåts till en ny medlem.

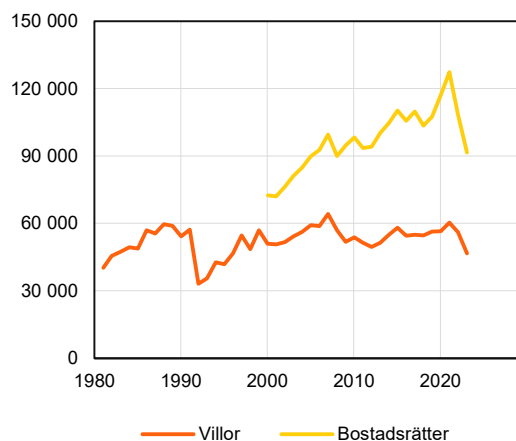
Den statistik som finns tillgänglig via SCB visar att det i Sverige sker omkring 180 000 marknadsmässiga bostadsförsäljningar under ett så kallat normalår. Av dessa avser omkring 50 000–60 000 villor och 90 000–120 000 bostadsrätter (se diagram 1). För villor har antalet försäljningar legat förhållandevis stabilt under de senaste fyra decennierna med undantag för 90-talskrisen. För bostadsrätter har det dock skett en tydlig uppgång under de senaste två decennierna, vilket är den period för vilken det finns tillgänglig statistik. Det

handlar om en uppgång från omkring 80 000 sålda bostadsrätter per år till närmare 120 000 per år fram till och med 2021. En central förklaring till försäljningsuppgången för bostadsrätter är att antalet bostadsrätter i Sverige har ökat betydligt snabbare jämfört med antalet villor till följd av många nybyggda bostadsrätter. Dessutom har många hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Det har dock skett ett ras i antalet sålda bostadsrätter de senaste åren ned till cirka 90 000 bostadsrätter per år.

Statistiken från SCB på bostadsförsäljningar finns från och med 1981 för småhus och från och med 2000 för bostadsrätter. De längre tidsserierna avser årliga data. För småhus finns det dessutom kortare tidserier med uppgifter per kvartal och per månad. Tidiga uppgifter per kvartal är preliminära men sammanfaller efter revidering med årsutfallen.

Diagram 1. Antal sålda bostäder i Sverige

Antal per år



Källa: SCB/Fastighetsprisstatistik, Bostadsrättsstatistik

Svensk Mäklarstatistik tillhandahåller uppgifter på antalet sålda bostäder från och med 2005. I jämförelse med SCB:s uppgifter har Mäklarstatistik historiskt sett redovisat cirka 25 procent färre sålda bostäder under enskilda år (se diagram 2). Sedan 2017 ligger dock uppgifterna från Mäklarstatistik väl i linje med de från SCB. Det förekommer år då Mäklarstatistik redovisar fler sålda bostäder än SCB, till exempel 5 procent fler sålda småhus under 2023. Detta kan vid en första anblick tyckas orimligt eftersom Mäklarstatistikens

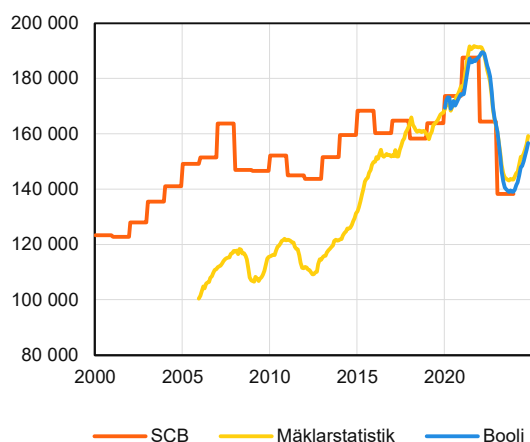
småhus för fritidsboende eller tomtmark. Se vidare bilaga A.

¹² Det finns omkring 500 000 småhus som inte används för permanentboende, vilket i stället kan handla om

uppgifter inte är heltäckande. Dessa bygger förvisso på inrapporterade försäljningar från den absoluta majoriteten av fastighetsmäklarna, men bedöms endast täcka omkring 95 procent av överlåtelseerna. En förklaring till att Mäklarstatistik redovisar fler sålda småhus än SCB kan vara att redovisningstidpunkterna skiljer sig åt mellan statistikprodukterna, eller att nybyggda småhus har inkluderats i Mäklarstatistikens redovisning (på motsvarande sätt som för bostadsrätter).

Från och med 2020 tillhandahåller Booli uppgifter om antal verifierat sålda bostäder som kan användas för att följa utvecklingen av försäljningsvolymerna. Eftersläpning i informationsinhämtningen och begränsad täckningsgrad förutsätter dock att uppgifterna om antal verifierat sålda bostäder räknas upp både med avseende på de senaste månaderna och generellt. Resultatet ligger därefter definitionsmässigt helt i linje med SCB:s årsuppgifter, och väl i linje med månatliga uppgifter från Mäklarstatistik (se diagram 2). Användbarheten för dessa uppgifter är beroende av förutsägbarheten i de månatliga uppräkningsfaktorerna och de årliga kalibreringarna. Båda dessa har dock varit stabila under senare år.

Diagram 2. Statistikällor för antalet sålda bostäder
Antal bostäder per år

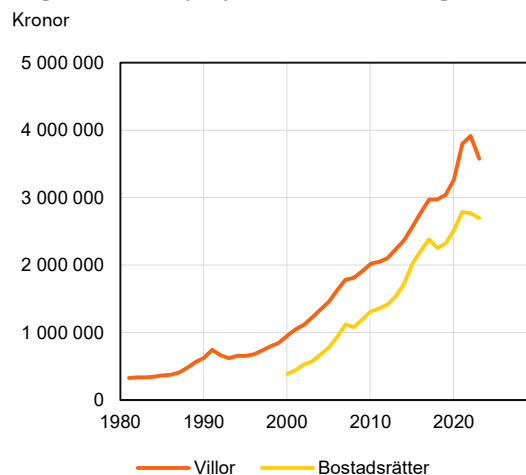


Anm.: För Mäklarstatistik och Booli redovisas glidande summor över 12 månader.
Källor: Macrobond, Svensk Mäklarstatistik, SCB, Booli och SBAB

Försäljningspriser

Den prisstatistik som SCB tillhandahåller för bostäder visar bland annat att det genomsnittliga priset på en villa 1981 var 330 000 kronor och drygt 40 år senare 3 577 000 kronor. För bostadsrätter finns statistik med start 2000. Då var det genomsnittliga priset 390 000 kronor för att 2021 ha stigit till 2 696 000 kronor (se diagram 3).

Diagram 3. Snittpris på sålda bostäder i Sverige



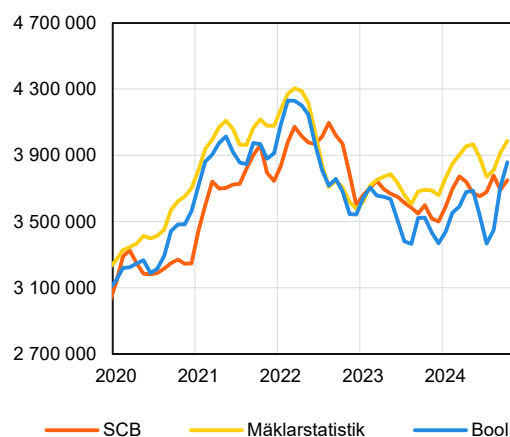
Källa: SCB/Fastighetsprisstatistik, Bostadsrättsstatistik

De långa tidsserierna med årlig statistik från SCB har med tiden kompletterats av statistik från andra producenter som ofta kommer ut månadsvis och som dessutom kommer ut med kortare tidsfördröjning, det vill säga närmare slutet på den period som avses. Vi kommer här att titta närmare på sådan statistik från bland andra SCB, Svensk Mäklarstatistik och Booli.

Enligt de tre olika statistikällorna uppgick det genomsnittliga priset på ett småhus i Sverige till omkring 3,3 miljoner kronor under 2020, över 4 miljoner kronor våren 2022, och under 2024 till omkring 3,7 miljoner kronor (se diagram 4).

Diagram 4. Statistikällor för genomsnittligt pris på småhus

3-månaders glidande medelvärde, kronor

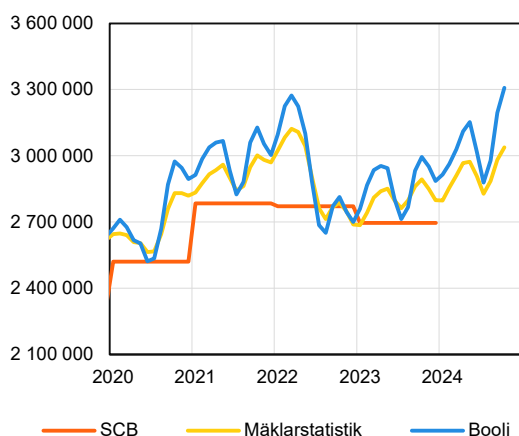


Anm.: Här redovisas Boolis snittpriser som viktade tremånaderscenterade glidande medelvärden, där vikterna utgörs av uppräknade och kalibrerade antal verifierat sålda bostäder enligt Booli.
Källor: Macrobond, Svensk Mäklarstatistik, SCB, Booli och SBAB

Samtliga källor är hyfsat samstämmiga även om det för enskilda månader ofta kan skilja några hundra tusen kronor. Från mitten av 2020 fram till början av 2022 låg priserna enligt Booli mellan de från SCB och Mäklarstatistik. Under 2022 följdes uppgifterna från Mäklarstatistik och Booli åt. Därefter har SCB:s uppgifter legat mellan de från Booli och Mäklarstatistik. SCB:s uppgifter visar tidvis en tydlig fördröjning med omkring 3 till 4 månader, vilket förklaras av redovisningen efter tillträdestidpunkt och inte affärstidpunkt. Boolis medelpriser har under de senaste åren uppvisat en något större volatilitet än de andra två källorna. Här redovisas även Boolis snittpriser som tre månaders vägda genomsnitt, där vikterna utgörs av de månatliga försäljningsvolymerna, det vill säga enligt samma metod som Mäklarstatistik.¹³ Trots det har Boolis genomsnittliga priser något större volatilitet. En förklaring till att Mäklarstatistikens prisuppgifter har en lägre volatilitet kan vara deras gallring av extremvärden (se kapitel 1).

Motsvarande statistik för det genomsnittliga priset på bostadsrätter visar på en uppgång från omkring 2,6 miljoner kronor 2020 till omkring 3,0 miljoner kronor vid början av 2022, följt av ett prisfall till 2,7 miljoner kronor vid utgången av 2022, och därefter en uppgång till omkring 3,1 miljoner kronor mot slutet av 2024 (se diagram 5).

Diagram 5. Statistikällor för snittpris på bostadsrätter 3-månaders glidande medelvärde, kronor



Anm.: Här redovisas Boolis snittpriser som viktade tremånaders centererade glidande medelvärden, där vikterna utgörs av uppräknade och kalibrerade antal verifierat sålda bostäder enligt Booli. Källor: Macrobond, Svensk Mäklarstatistik, Booli och SBAB

¹³ <https://www.maklarstatistik.se/om-statistiken/>

¹⁴ Vid småhustaxeringen 2021 var det försäljningar under åren 2017–2019 som låg till grund för förändringar av taxeringsvärdet.

¹⁵ Särskild fastighetstaxering genomförs årligen för alla typer av fastigheter, utom för de som samma år föremål för en allmän eller förenklad fastighetstaxering.

Svensk Mäklarstatistik och Booli ger samma övergripande bild av prisutvecklingen, med den skillnaden att Booli ligger lite högre och uppvisar en något större volatilitet. I likhet med som för småhusen redovisas här Boolis uppgifter som viktade genomsnittliga lägenhetspriser under tre månader, där vikterna utgörs av de månatliga försäljningsvolymerna. Återigen skulle den högre volatiliteten jämfört med Mäklarstatistik kunna bero på att Booli inte gör någon gallring av extremvärden (se kapitel 1).

Statistikmyndigheten SCB

Fastighetstaxeringar

Till skillnad från övrig statistik om antal bostäder och deras priser handlar informationen från fastighetstaxeringarna om samtliga bostäder som finns vid en viss tidpunkt och inte bara de bostäder som har sålts under en viss period. Taxeringsuppgifter, däribland taxeringsvärden, tas alltså fram oavsett om en bostad har sålts eller inte. Däremot används prisnivåerna på de bostäder som faktiskt har sålts inom ett visst område vid beräkningen av samtliga fastigheters respektive taxeringsvärden inom samma område.

Statistiken visar bland annat antal taxeringsenheter, taxeringsvärden och nybyggnadsår för Sveriges samtliga fastigheter. Uppgifterna bygger på de allmänna, förenklade och särskilda fastighetstaxeringarna som görs av Skatteverket.

År 2021 var det en allmän fastighetstaxering för småhusenheter, vilket innebär att Skatteverket räknade fram nya taxeringsvärden.¹⁴ År 2022 och 2023 var det särskilda fastighetstaxeringar, vilket innebär att småhusens taxeringsvärde i princip fastställs till föregående års taxeringsvärde.¹⁵ Det genomsnittliga taxeringsvärdet för en småhus-

För fastigheter som inte förändrats fastställs föregående års taxeringsvärde. Någon särskild underrättelse om detta skickas inte ut till fastighetsägarna, utan det senaste beslutet gäller. För fastigheter där någon väsentlig förändring skett, till exempel en nybyggnation, större tillbyggnation eller nybildad fastighet, kan nytt taxeringsvärde fastställas vid särskild fastighetstaxering.

enhet under 2023 var 2 059 000 kronor, och för en ägarlägenhet 1 811 000 kronor (se tabell 4).¹⁶

Tabell 4. Fastighetsbeståndet 2023 – Samtliga skattepliktiga enheter i riket

Antal och miljoner kronor	Tax. enheter	Tot. tax. värde
	Antal	Mnkr
Småhusenheter	2 480 655	5 106 611
Ägarlägenheter	4 003	7 249
Hyreshusenhet	142 303	5 023 350
Lantbruksenheter	391 193	1 699 480
Industrienhet	168 709	490 021
Täktenhet	1 756	3 608
Elproduktionsenhet	5 826	251 972
Totalt	3 194 445	12 582 291

Källa: SCB/Fastighetstaxeringar (2023-12-14), <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetstaxeringar/fastighetstaxeringar/pong/tabell-och-diagram/fastighetsbestandet/>

År 2023 var det en förenklad fastighetstaxering för hyreshusenheter, vilket i jämförelse med en allmän fastighetstaxering är ett enklare förfarande. Värdenivåerna förändras med stöd av faktiska försäljningar, men värderingsmodell och värdeområdesindelning behålls i princip oförändrade sedan föregående allmänna fastighetstaxering 2019. För hyreshusenheter (däribland flerbostadshus med hyreslägenheter och flerbostadshus med bostadsrätter) uppgick det genomsnittliga taxeringsvärdet till 35 miljoner kronor.¹⁷

Bland småhusenheterna ingår såväl bebyggda fastigheter som obebyggda, det vill säga tomtmark. Det ingår vidare småhus på ofri grund och de med ett byggnadsvärde under 50 000 kronor. Den heterogena sammansättningen gör det svårare att tolka exempelvis genomsnittliga taxeringsvärden.

Från statistiken över fastighetstaxeringar framgår det inte hur många bostäder det finns eller deras genomsnittliga taxeringsvärden, förutom för ägarlägenheter där begreppen taxeringsenhet och bostad sammanfaller.¹⁸ I ett hyreshus finns det typiskt sett omkring 20 lägenheter. I de allra flesta småhus finns det en lägenhet, men det kan också

Om ett nytt taxeringsvärde fastställs skickas ett nytt beslut ut. (<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/deklarerasmahus.4.76a43be412206334b8980001091.html>)

¹⁶ Beräknat som 5 106 611 miljoner kronor fördelat på 2 480 655 taxeringsenheter, respektive 7 249 miljoner kronor fördelat på 4 003 taxeringsenheter.

finnas två. I taxeringsssammanhang görs inte någon åtskillnad mellan hus som används som fritidsbostad eller som permanentbostad.

Lagfartsstatistik

Lagfartsstatistiken belyser bland annat antal ägarskiften och i förekommande fall köpeskilling för lagfarna fång (typ av överlåtelse). År 2023 beviljades totalt 111 914 lagfarter (se tabell 5).¹⁹ Av dessa hade 81 913 beviljade lagfarter, det vill säga 73 procent, en redovisad köpeskilling. Dessa hade en total försäljningssumma på nära 282 miljarder kronor.

Den genomsnittliga köpeskillingen för normalfall av köp låg på 3 424 000 kronor, och för specialfall på 5 291 000 kronor. Köpeskillingen för släktköp låg betydligt lägre (733 000 kronor).

Tabell 5. Beviljade lagfarter under 2023

Antal och tusental kronor	Typ av ägarbyte	Antal	Medel Köpeskilling
Vanligt köp, normalfall		79 895	3 424
Vanligt köp, specialfall		1 408	5 291
Släktköp		5	733
Förköp	
Byte		11	0
Gåva		8 601	0
Arv		20 808	0
Exekutiv försäljning		605	1 635
Expropriation	
Fusion		581	0
Samtliga		111 914	2 520

Anm.: Avser samtliga fastighetstyper. ".." Markerar att uppgiften inte är tillgänglig, är för osäker för att anges eller är borttagen av sekretesskäl.

Källa: SCB/Lagfarter (2024-05-31), https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__B_O__BO0501__BO0501D/LagfartAllaRegionAr/table/tableViewLayout1/

Fastighetsprisstatistik (alla fastigheter)

Möjligheten att ta fram relevant prisstatistik på fastigheter bygger på att det genomförs marknadsmässiga överlåtelser. Grunddata till den

¹⁷ Beräknat som totalt taxerat värde 5 023 350 miljoner kronor fördelat på 142 303 taxeringsenheter.

¹⁸ Det kan dock ingå obebyggda ägarlägenhetsenheter.

¹⁹ Lagfarter beviljade och beviljade efter vilande-förklaring.

fastighetsprisstatistik som SCB tar fram kommer från Lantmäteriet. Statistiken redovisas efter tidpunkten på köpebrevet, det vill säga den dag då köparen är ny formell ägare till den förvärvade fastigheten. Det finns en eftersläpning i framställningen eftersom den tid som förflyter mellan kontraktsskrivning och köpebrev ofta är 2–4 månader.

Fastighetsprisstatistiken är heltäckande och omfattar alla marknadsmässiga fastighetsaffärer oavsett om de har förmedlats via mäklare eller inte. I jämförelse med lagfartsstatistiken redovisas betydligt färre sålda fastigheter enligt fastighetsprisstatistiken. För 2023 uppgick antalet sålda fastigheter till 59 461, varav 46 641 utgjordes av småhus för permanentboende med äganderätt (se tabell 6).

Tabell 6. Sålida fastigheter under 2023

Antal och tusental kronor		
Fastighetstyp	Antal	Köpeskilling Medelvärde
Småhus, permanentbostad	46 641	3 577
Småhus, fritidsbostad	8 586	2 276
Hyreshus	810	9 093
Tillverkningsindustri	231	7 672
Lantbruk	3 193	3 418
Samtliga	59 461	

Anm.: Bland småhus, permanentbostad ingår inte småhus med tomträtt.

Källa: SCB/Fastighetsprisstatistik (2024-05-31), https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0501__BO0501B/FastprisManadAr/table/tableViewLayout1/

Fastighetsprisstatistik, småhus

SCB publicerar en specialversion av fastighetsprisstatistiken som är avgränsad till enbart småhus för permanentboende. Statistiken omfattar både friliggande en- och tvåbostadshus samt rad- och kedjehus. Den inkluderar även småhus upplåtna med tomträtt.

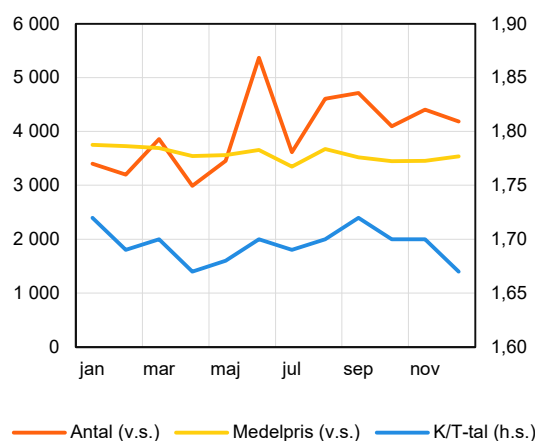
Specialversionen kallas för Småhusbarometern och publiceras månadsvis cirka 1–2 veckor efter månadens slut. Eftersom det förekommer viss eftersläpning i rapporteringen av den månatliga statistiken, särskilt för den senaste redovisnings-

månaden, revideras uppgifter för det senaste året vid varje publiceringstillfälle.

För riket som helhet visar småhusbarometern för 2023 att det under vissa månader såldes omkring 3 000 småhus, medan det under andra månader såldes upp mot 5 000 småhus (se diagram 6). Det genomsnittliga priset på ett småhus var ganska stabilt under året, och låg mellan 3,3 och 3,8 miljoner kronor.

Diagram 6. Småhusbarometern 2023 - månadsvis

Antal, tusental kronor och andel



Anm.: Taxeringsvärden kommer från 2021 års fastighetstaxering. Källor: Macrobond och SCB/Småhusbarometern

I småhusbarometern redovisas också den så kallade köpeskillingkoefficienten, även kallat K/T-talet. Det är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet. Med hjälp av köpeskillingkoefficienten kan man få en uppfattning om marknadsvärdet på en fastighet. Genom att multiplicera koefficienten med fastighetens taxeringsvärde erhålls en uppskattning av dess marknadsvärde. Det är viktigt att använda det bas- eller taxeringsvärde som åsatts vid en allmän eller förenklad fastighetstaxering.²⁰ Resultatet är naturligtvis inte en särskilt exakt prisbedömning, men ger en fingervisning om en fastighets marknadsvärde.

Med hjälp av K/T-talen är det också möjligt att göra en förenklad bedömning av prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Genom att jämföra K/T-talen över tid kan skattningar av prisutvecklingen räknas fram. Detta sätt att räkna kräver inte lika många köp som Fastighetsprisindex, vilket gör det möjligt att skapa statistik på kommunnivå.²¹

²⁰ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/produktrelaterat/Fordjupad-information/hur-mater-man-prisutvecklingen-pa-smahus/>

²¹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/produktrelaterat/Fordjupad-information/hur-mater-man-prisutvecklingen-pa-smahus/>

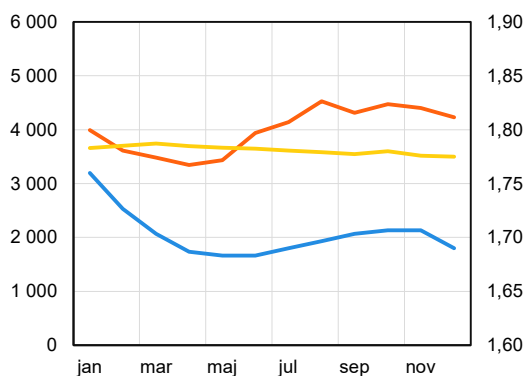
I Småhusbarometern redovisas K/T-talet som ett ovägt medeltal, det vill säga som ett medelvärde av varje transaktions K/T-tal. Under 2023 gick det genomsnittliga K/T-talet från 1,72 i januari till 1,67 i december. Det indikerar att priserna under denna tidsperiod minskade med cirka 3 procent, även om det åtminstone till viss del skulle kunna handla om säsongsmässigt höga priser i januari och låga priser i december.

Eftersom de månadsvisa uppgifterna i Småhusbarometern rör sig lite uppåt och nedåt kan det vara lättare att tolka prisutvecklingen om man tittar på utvecklingen under en tremånadersperiod jämfört med med en tidigare tremånadersperiod. Det kan handla om närmast föregående tremånadersperiod som överlappar med två månader, eller en tremånadersperiod som ligger ett kvartal tidigare, eller ett helt år tidigare.

Småhusbarometern med tremånadersperiod som bas visar i stort sett samma mönster som den månadsvisa men med en betydligt jämnare utveckling över tiden för antalet sålda bostäder (se diagram 7).

Diagram 7. Småhusbarometern 2023 – tre månader

Antal, tusental kronor och andel



— Antal (v.s.) — Medelpris (v.s.) — K/T-tal (h.s.)

Anm.: Taxeringsvärden kommer från 2021 års fastighetstaxering. Noteringen för en månad avser i själva verket en tremånadersperiod, där noteringen görs för den sista månaden i perioden. Källor: Macrobond och SCB/Småhusbarometern

Tremånadersversionen av småhusbarometern redovisas av SCB även för storstadsområden och län. Det större antalet observationer gör att tillförlitligheten i denna typ av redovisning blir bättre jämfört med att bara ha med observerade

[lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/produktrelaterat/Fordjupad-information/hur-mater-man-prisutvecklingen-pa-smahus/](#)

försäljningar under en månad när statistiken redovisas för mindre områden.

Bostadsrättsstatistik

SCB tar fram prisstatistik för bostadsrätter med hjälp av de kontrolluppgifter som bostadsrättsföreningarna lämnar till skattemyndigheten i samband med överlåtelse (försäljningar) av bostadsrättslägenheter. Statistiken omfattar således endast successionsmarknaden och inte nyproducerade lägenheter. I redovisningen inkluderas alla försäljningar oavsett lägsta pris upp till ett högsta pris på 20 miljoner kronor. Det är bara försäljningar som gjorts av fysiska personer som inkluderas, och där hela lägenheten har sålts. Inga överlåtelse som skett genom arv, gåva, bodelning eller liknande tas med i denna statistik.

Statistiken visar att det under 2023 såldes knappt 92 000 bostadsrätter och att det genomsnittliga priset uppgick till 2,7 miljoner kronor (se tabell 7). Medianpriset på 2,2 miljoner kronor är lägre än det genomsnittliga priset vilket indikerar att det finns en viss andel bostadsrätter som säljs till ett pris som är förhållandevis högt över det typiska priset och att det är färre som säljs förhållandevis långt under det typiska priset.

Tabell 7. Sålda bostadsrätter under 2023

Antal och tusental kronor

Överlåtelseyp	Antal	Medelpris	Medianpris
Försäljningar	91 568	2 696	2 200

Anm.: Uppgifter är baserade på kontrolluppgifter. Uppgifterna är preliminära per 2024-06-27.

Källa: SCB/Bostadsrättsstatistik, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/statistiknyhet/forsaljning-av-bostadsratter-2022-och-2023/>

SCB påpekar noga att det är svårt att med stöd av medel- eller medianpriser på bostadsrätter under enskilda år dra särskilt långtgående slutsatser om prisutvecklingen. För att uttala sig om prisutvecklingen behövs det mer information om bostäderna än enbart medel- eller medianpriser. Det skulle kunna vara så att det under ett år säljs många stora lägenheter, medan det under ett annat år säljs många ettor. För att göra en tillförlitlig bedömning av prisutvecklingen behövs bland annat information om bostädernas storlek, skick, egenskaper och belägenhet, vilket är faktorer som i regel påverkar priset.

Svensk Mäklarstatistik

Varje månad publicerar Svensk Mäklarstatistik information om läget på bostadsmarknaden under föregående månad baserat på information från mäklare. Redovisningen handlar om de bostadsaffärer som genomförts, det vill säga om köpekontrakt och överlåtelseavtal som undertecknats av köpare och säljare

Mäklarstatistikens uppgifter om prisutvecklingen den senaste månaden bygger på uppgifter om genomförda bostadsaffärer under de senaste fyra månaderna. För villor handlar det om en jämförelse av K/T-talen under de tre senaste månaderna i förhållande till K/T-talen tremånadersperioden en månad tidigare. Dessa två tremånadersperioder överlappar således varandra med två månader. För bostadsrätter finns det inga K/T-tal utan där används kvadratmeterpriser. Likaså redovisar Mäklarstatistik uppgifter om antalet sålda bostäder som försäljningen under de tre senaste månaderna.

Redovisade uppgifter om medelpriser på villor och medelkvadratmeterpriser på bostadsrätter bygger dock på den senaste månads försäljningar. Rikssiffrorna för villor och bostadsrätter beräknas som ett vägt genomsnitt för de underliggande storstadsområdena och övriga riket.

Försäljningsstatistik

För oktober 2024, det vill säga under augusti till oktober, uppger Svensk Mäklarstatistik att det såldes 16 784 villor och 30 193 bostadsrätter i Sverige. Det genomsnittliga priset på dessa bostäder var 4 069 000 kronor för villor respektive 46 564 kronor per kvadratmeter för bostadsrätter (se tabell 8).

Tabell 8. Sålda bostäder, aug-okt, respektive okt 2024

Bostadstyp	Antal och kronor/kronor per kvadratmeter	
	Antal 3 mån	Medelpris 1 mån
Villor	16 784	4 069 000
Bostadsrätter	30 193	46 564

Anm.: Bland villor ingår inte småhus med tomträtt.

Källa: Svensk Mäklarstatistik,

<https://www.maklarstatistik.se/pressmeddelanden/bostadsrattspriser-uppat-och-villor-nedat-i-oktober/>

Svensk Mäklarstatistik visar att det under 2023 såldes nära 49 000 villor och 95 000 bostadsrätter. Det genomsnittliga priset på villorna uppgick till knappt 3,7 miljoner kronor och på

bostadsrätterna till drygt 2,8 miljoner kronor (se tabell 9).

Tabell 9. Sålda bostäder under 2023

Bostadstyp	Antal	Medelpris
Villor	48 758	3 706 000
Bostadsrätter	94 723	2 817 000

Anm.: Bland småhus, permanentbostad ingår inte småhus med tomträtt. Medelpriset är beräknat som ett genomsnitt för fyra 3-månaders genomsnitt.

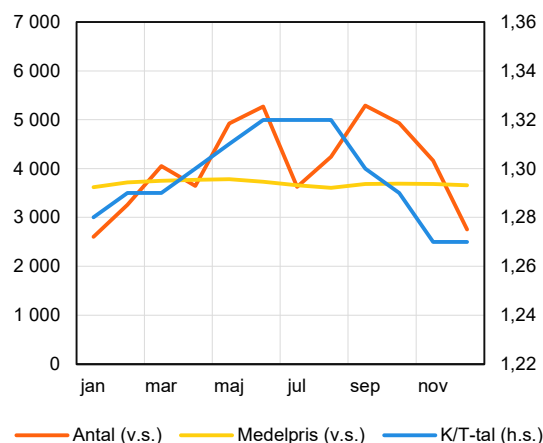
Källor: Macrobond och Svensk Mäklarstatistik

Villor

På samma sätt som för SCB:s Småhusbarometern går det att redovisa uppgifter från Svensk Mäklarstatistik för villor månadsvis under 2023 (se diagram 8). Antalet sålda villor låg mellan 2 600 och 5 300 per månad och i genomsnitt på 4 100 villor. Det genomsnittliga priset uppgick till omkring 3,7 miljoner kronor. K/T-talen uppgick till mellan 1,27 och 1,32, och ligger alltså betydligt lägre än SCB vilket beror på att Mäklarstatistik använder uppgifter från 2024 års taxering. Toppen för K/T-talen ligger i juni–augusti, vilket kan jämföras med Småhusbarometern som har en tydlig topp i september (se diagram 6).

Diagram 8. Villaförsäljningar 2023 – månadsvis

Antal, tusental kronor och andel



Anm.: Medelpris avser genomsnitt för priserna under tre månader. K/T-talen är baserade på 2024 års taxeringar.²²

Källor: Macrobond och Svensk Mäklarstatistik

Även om statistikuppgifterna från Mäklarstatistik respektive SCB bygger på i princip samma villa-

²² Mailkorrespondens med Hans Flink den 28 november 2024.

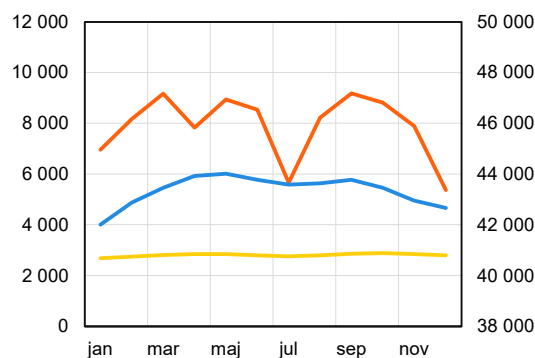
försäljningar är det ett par skillnader som förtjänar att lyftas fram. Den första skillnaden handlar om att Mäklarstatistik redovisar uppgifterna med hänvisning till tidpunkten för kontraktsskrivningen och SCB med hänvisning till tidpunkten för köpbrevet. Därmed redovisas eventuella förändringar tidigare enligt Svensk Mäklarstatistik. För exempelvis K/T-talen redovisas i Mäklarstatistik en nedgång från och med september 2023. En möjligen liknande nedgång kan skönjas i SCB:s Småhusbarometer med start i oktober eller december. Det handlar alltså i detta fall om en synbar förskjutning i redovisningen på 1–3 månader. Observera att förskjutningen kan skilja sig lite åt mellan olika månader och mellan olika år.

Den andra skillnaden mellan de två statistik-källorna handlar om att redovisningen av antalet affärer baserad på tidpunkten för kontraktsskrivningen har tydliga nedgångar under sommaren och runt årsskiftet. Säsongsmönstret för tidpunkten då köparen blir formellt ägare till fastigheten är dock lite annorlunda. Flest nya formella ägare till småhus kommer det under juni till september, och minst nya ägare under januari till maj. En rimlig tolkning av statistiken är att många företrar ett ägarbyte under sommaren och hösten, men att affärerna ofta görs upp på våren eller tidig höst.

Bostadsrätter

Svensk Mäklarstatistik redovisar information om försäljningar av bostadsrätter (se diagram 9). Även dessa visar tydligt att det säljs färre bostäder under sommaren, framför allt i juli, och i december. Under 2023 var kvadratmeterpriserna svagt stigande från omkring 42 000 kronor per kvadratmeter i januari till knappt 43 000 kronor per kvadratmeter i december med en topp på omkring 44 000 under senvåren.

Diagram 9. Bostadsrättsförsäljningar 2023 – månadsvis
Antal, tusental kronor och kronor per kvadratmeter



— Antal (v.s.) — Medelpris (v.s.) — Pris/kvm (h.s.)

Anm.: Medelpris avser genomsnitt för priserna under tre månader.
Källor: Macrobond och Svensk Mäklarstatistik

Booli

På Boolis webbplats finns information om slutpriser på enskilda bostäder som har annonserats till salu och därefter tagits bort (avpublicerats).²³ På den öppna delen finns ingen sammanställd statistik över bostadsmarknaden förutom SBAB/-Boolis prisindex HPI. För inloggade användare finns dock viss lokal statistik vid sidan om bostadsvärderingen, exempelvis genomsnittligt pris senaste månaden och antal bostäder till salu i området. Däremot finns omfattande statistik till Boolis professionella kunder via Booli Pro.

Verifierat sålda bostäder

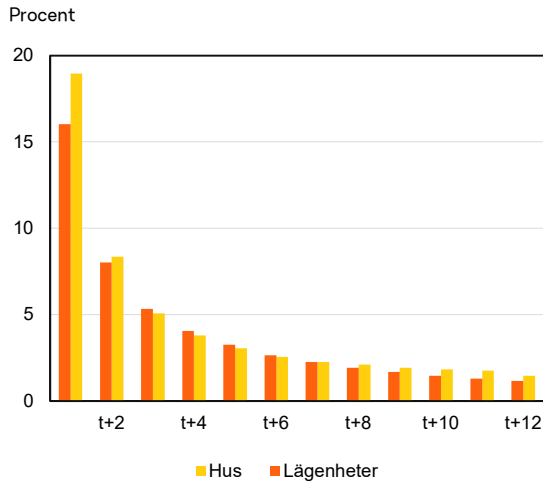
I verktyget Booli Pro finns exempelvis tillgång till information om antal bostäder som har verifierats som sålda under olika perioder. Statistiken är inte heltäckande som SCB:s uppgifter, och precis som för SCB finns det viss fördröjning i insamlingen av data. Verifiering av en såld bostad görs bland annat med hjälp av uppgifter från mäklare och via mäklarsystemen, men för småhus också med hjälp av Lantmäteriets uppgifter.

Om uttag av data görs återkommande månad för månad framkommer att allt eftersom tiden går så finns det fler verifierat sålda bostäder för en viss given månad. Uppjusteringarna är störst i början och försumbara efter ett år. För att parera löpande upppjusteringar går det att justera upp månadsutfall med en schablon. Den senaste månaden bör då i genomsnitt justeras upp med 16 eller 19 procent beroende på om det handlar om lägenheter eller hus (se diagram 10). Föregående månad bör justeras upp med omkring 8 procent, och månaden

²³ Slutpriserna baseras på inrapporterade slutpriser, publicerade budgivning (sista bud) eller lagfarter.

dessförinnan med omkring 5 procent. För ännu tidigare månader behövs ännu lägre justeringar i och med att behovet faller gradvis.

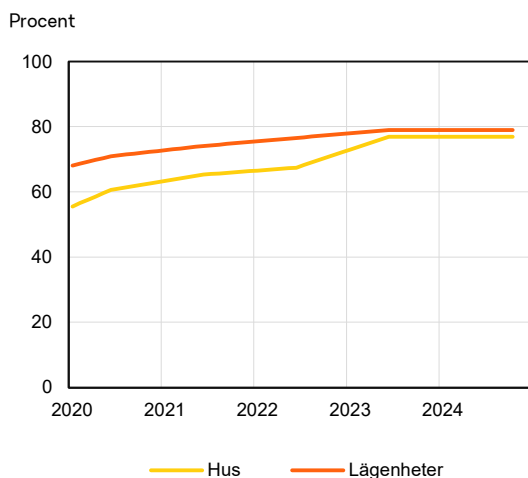
Diagram 10. Månadsvis uppräknning av antalet verifierat sålda bostäder



Källor: Booli Pro och SBAB

Utöver en uppjustering av de senaste månadsutfallen för att parera fördröjningen i datainsamlingen behövs en uppjustering av samtliga månadsutfall för att beakta att datainsamlingen inte täcker samtliga marknadsmässiga bostadsförsäljningar. Jämförelse med SCB:s totalräknade statistik över antalet sålda bostäder indikerar att täckningsgraden för datainsamlingen ligger på omkring 80 procent under 2023, och något lägre för åren innan (se diagram 11).

Diagram 11. Täckningsgrad för antalet verifierat sålda bostäder



Källor: Booli Pro och SBAB

Om uppgifterna om antal verifierat sålda bostäder enligt Booli kalibreras mot SCB:s utfall finns det ingen skillnad i synen på antalet sålda bostäder under historiska år. Boolis uppgifter är dock värdefulla för den som vill ha en tidig uppskattning av antalet sålda bostäder under det närmast föregående året i avvaktan på SCB:s utfall som kommer först omkring sex månader efter årsskiftet. Boolis uppgifter är dessutom användbara för den som vill ha information om antalet sålda bostäder månad för månad. Denna användbarhet bygger på att kalibrerings- och uppräkningsfaktorerna är stabila över tiden, vilket de har varit sedan 2020.

Försäljningsstatistik

De bostadsförsäljningar som gjordes under 2023 och där slutpriser kunde identifieras visade på ett medelpris för småhus på 3,5 miljoner kronor och för lägenheter på 2,9 miljoner kronor (se tabell 10). Det är för hus helt i linje med SCB:s Småhusbarometern men något under Mäklarstatistik. För lägenheter är uppgifterna något över SCB men väl i linje med Mäklarstatistik. Skillnaderna mellan statistikällornas uppgifter kan bland annat förklaras med att SCB redovisar efter tillträdesdag, att Mäklarstatistik inkluderar nyproducerade bostadsrätter, att Mäklarstatistik gallrar bort extremvärden och att Booli reviderar sin statistik löpande.

Tabell 10. Sålda bostäder under 2023

Bostadstyp	Antal	Medelpris
Småhus	46 641	3 527
Lägenheter	91 568	2 883

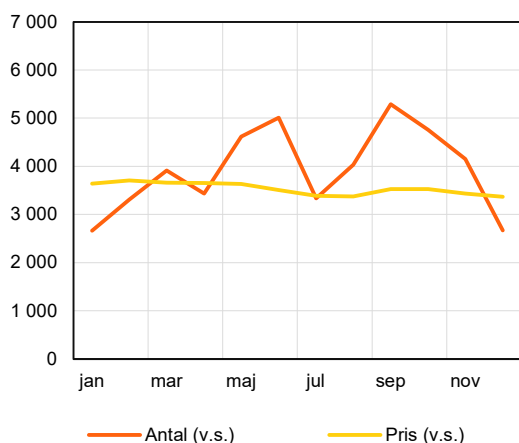
Källa: Booli Pro (2024-11-27) och SBAB

Hus

Den månadsvisa utvecklingen över husförsäljningar visar, i likhet med den från Svensk Mäklarstatistik, att flest försäljningar görs i juni och september (se diagram 12). Säsongsmonstret är nästan identiskt oavsett om det handlar om Boolis verifierat sålda hus eller mäklarregistrerade försäljningar. Även för medelpriserna finns det stora likheter i säsongsmonstret mellan Boolis statistik för hus och den från Mäklarstatistik. Boolis ligger dock ofta ett par hundra tusen kronor lägre, vilket skulle kunna förklaras av att Mäklarstatistik exkluderar småhus på tomträtt. Även SCB som i Småhusbarometern inkluderar småhus på tomträtt ligger under Mäklarstatistikens medelpriser. Med hänsyn taget till tidsförskjutningen verkar Småhusbarometern ligga mitt emellan Boolis och Mäklarstatistikens medelpriser (se även bilaga G).

Diagram 12. Sålda hus 2023 – månadsvis

Antal och tusental kronor



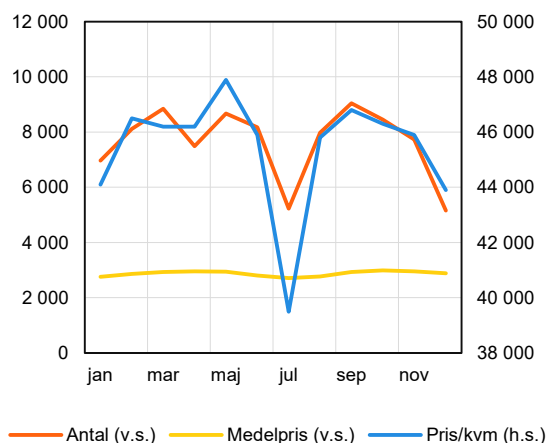
Anm.: Medelpris avser genomsnitt för priserna under tre månader.
Källa: Booli Pro och SBAB

Lägenheter

För bostadsrätter visar den månatliga statistiken från Booli, baserad på antalet verifierat sålda lägenheter, på ett mycket snarlikt säsongsmonster som motsvarande uppgifter från Mäklarstatistik (se diagram 13, och bilaga G). Även om genomsnittet för medelpriset under året ligger på i stort sett samma nivå för de två statistikällorna, marginellt högre för Booli, är variationen mellan månaderna större i uppgifterna från Booli. En förklaring till den större variationen kan vara att Booli inte gallrar bort extremvärden, vilket för enskilda månader kan få förhållandevis stort genomslag i medelpriset.

Diagram 13. Sålda lägenheter 2023 – månadsvis

Antal, kronor och kronor per kvadratmeter



Anm.: Priset per kvadratmeter är ett medelvärde av priserna de tre senaste månaderna viktat med antal sålda lägenheter.
Källor: Booli Pro och SBAB

Utvecklingen av kvadratmeterpriserna enligt Booli är betydligt mer volatil under 2023 jämfört med den som redovisas av Mäklarstatistik. Kvadratmeterpriserna från Booli visar på snittpriser som svänger mellan strax under 40 000 kronor per kvadratmeter upp till 48 000 kronor per kvadratmeter. Skillnaden i synen på kvadratmeterpriset för enskilda månader för de två statistikällorna beror sannolikt på att Mäklarstatistik använder en metod för bortgallring av extremvärden (se kapitel 1). Eftersom Boolis prisuppgifter i denna redovisning är 3-månaders glidande medelvärde viktat med antal sålda lägenheter, det vill säga samma som för Mäklarstatistikens uppgifter, torde inte valet av redovisningsperiod vara en förklaring till skillnaden.

Kapitel 3. Prisutveckling

För att mäta prisutvecklingen på bostäder behövs information om priset på sålda bostäder under två perioder. Dessutom behöver egenskaperna på de sålda bostäderna i de två perioderna vara samma eller likvärdiga. I praktiken används diverse olika metoder för att justera för skillnader i exempelvis kvalitet, läge och boarea mellan de två perioderna. Enkla metoder justerar för kvalitetskillnader med hjälp av taxeringsvärden eller kvadratmeterpriser. Avancerade metoder utgår istället från prisindex. För svenska bostadspriser finns det i princip två olika enkla metoder (Mäklarstatistik och SCB:s Småhusbarometern) och tre olika bostadsprisindex att tillgå. Ett av prisindexen finns enbart för småhus (SCB:s Fastighetsprisindex), och de andra två för både småhus och bostadsrätter (Booli och Valueguards). De tre indexen visar i princip på samma prisutveckling och är i många avseenden likvärdiga alternativ. De skiljer sig däremot åt vad gäller metod, starttidpunkt, periodicitet, färdigställandetid (aktualitet), revideringsprincip och tillgänglighet.

Två distinkta metodval för att mäta prisutvecklingen

För att mäta hur priser utvecklas är den vedertagna metoden att utgå från någon form av prisindex. I detta avseende finns det olika typer av prisindex att tillgå. Det går dock att mäta prisutvecklingen utan användning av prisindex även om resultatet då riskerar att påverkas av faktorer som inte är att betrakta som ren prisförändring. Längre fram i detta kapitel visar vi att det övergripande mönstret för bostadsprisutvecklingen i Sverige de senaste decennierna fångas väl oavsett mätmetod. Volatilitet och tidsförskjutning kan dock leda till olika slutsatser dels om utvecklingen för enskilda månader, dels om trenden har vänt eller inte. Kvalitetsförbättringar i bostädernas egenskaper kan dessutom leda till lite olika syn på den långsiktiga utvecklingen.

Enkla metoder

Det finns två alternativa, men snarlika, beräkningar av prisutvecklingen på bostäder i Sverige, vilka tillämpar så kallade enkla metoder. Den ena beräkningen kommer från SCB och avser endast småhus (Småhusbarometern) och den andra kommer från Svensk Mäklarstatistik och avser både småhus och bostadsrätter. En samman-

ställning av några egenskaper för dessa två enkla metoder finns i tabell 11.

Tabell 11. Övergripande om enkla metoder

Producent	SCB	Svensk Mäklarstatistik
Namn	Småhusbarometern	
Metod	K/T-tal	K/T-tal / Kvadratmeterpris
Objekt	Småhus	Småhus / Lägenheter
Period	Månad	Månad
Start	'97-01-01	'05-01-01
Tillgänglig	Offentlig	Offentlig
Fördröjning	1–2 veckor	Cirka 1 vecka
Revideras	Månadsvis	Aldrig

Källor: SCB och Svensk Mäklarstatistik

Avancerade metoder – prisindex

För småhus i Sverige finns det tre alternativa prisindex. SCB tar fram FASTPI på årsdata med startår 1975, och på kvartalsdata med start första kvartalet 1986. Valueguard tar fram HOX på månadsdata med start i januari 2005. SBAB och Booli tar fram HPI på månadsdata med start i januari 2013. En sammanställning av några egenskaper för de tre prisindexen finns i tabell 12.

Tabell 12. Övergripande om prisindex

Producent	SCB	Valueguard	SBAB Booli
Namn	FASTPI	HOX	HPI
Metod	Laspeyre	Hedoniskt	Hedoniskt
Objekt	Småhus	Småhus / Lägenheter	Småhus / Lägenheter
Period	År / kvartal	Månad	Månad
Start	'75-01-01 / '86-01-01	'05-01-01	'13-01-01
Tillgänglig	Offentlig	Betald	Offentlig
Fördröjning	5 mån / 1–2 mån	3 veckor	2 dagar
Revidering	1 år	Aldrig	Löpande

Källor: Booli, SCB, Valueguard och SBAB

Statistikprodukter för bostadsprisutveckling baserade på enkla metoder

SCB – Småhusbarometern

Allmänt

SCB:s Småhusbarometer redovisas efter tidpunkten på köpebrevet, det vill säga den dag då köparen är ny formell ägare till den förvärvade fastigheten. Tidsperioden mellan kontraktskrivning och köpebrev är ofta 2–4 månader, men i vissa fall betydligt längre. Statistiken omfattar alla marknadsmässiga småhusförsäljningar oavsett om de har förmedlats via mäklare eller inte. En viss eftersläpning förekommer i rapporteringen, särskilt för den senaste redovisningsmånaden, och uppgifterna revideras därför ofta vid publiceringar under det närmsta året.

I Småhusbarometern avses småhus för permanentboende och omfattar både friliggande en- och tvåbostadshus samt rad- och kedjehus. Statistiken inkluderar även köp av fastigheter upplåtna med tomträtt.

Modell

I SCB:s Småhusbarometern räknas prisutvecklingen för småhus ut med hjälp av en enkel metod, närmare bestämt med hjälp av köpeskillingskoefficienten (K/T-talet). K svarar mot köpeskillingen (överlåtelsepriset) och T mot taxeringsvärdet vid en viss tidpunkt. För exempelvis beräkningen i oktober 2024 användes 2021 års fastighetstaxering. I Småhusbarometern redovisas K/T-talet som ett ovägt medeltal, det vill säga som ett medelvärde av varje transaktions K/T-tal.

Genom användningen av K/T-tal tar metoden viss hänsyn till fastighetens läge, storlek, ålder och standard. Det gör att beräkningen blir mer tillförlitlig jämfört med att bara följa utvecklingen av exempelvis den genomsnittliga köpeskillingen.

Publicering

Prisutveckling redovisas utifrån viktade 3-månaders glidande medelvärden. Det innebär att prisutvecklingen i exempelvis oktober egentligen är prisförändringen från tremånadersperioden juli–september till tremånadersperioden augusti–oktober.

Småhusbarometern publiceras omkring 1–2 veckor efter månadsskiften, men något fler dagar efter årsskiften.

Svensk Mäklarstatistik

Allmänt

Svensk Mäklarstatistik prisstatistik redovisas, till skillnad från SCB:s Småhusbarometern, efter tidpunkten för kontraktskrivningen. Underlaget

består av över 95 procent av de bostadsaffärer som sker via mäklare.²⁴ Den insamlade månatliga statistiken bearbetas och produceras sen av SCB på uppdrag av Mäklarstatistik. Den absoluta majoriteten av de bostäder som säljs kommer med i statistiken, men icke-representativa försäljningar – extremvärden – gallras bort, exempelvis villor som är större än 500 kvadratmeter eller bostadsrätter som kostar mer än 20 miljoner kronor.

Nyproducerade bostadsrätter ingår i underlaget. I små och medelstora kommuner kan detta påverka prisförändringen i och med att nyproduktion ofta säljs under en relativt kort tidsperiod. Eftersom nyproducerade lägenheter i många fall har ett högre kvadratmeterpris än de bostäder i beståndet som säljs blir det ofta en prisuppgång den period många nyproducerade bostäder säljs. Omvänt kan det bli en svag prisutveckling i de närmast kommande perioderna om det då bara säljs bostäder ur beståndet. På lång sikt spelar det ingen roll för prisutvecklingen om nyproduktionen inkluderas direkt eller när den säljs för första gången som en lägenhet från beståndet.

Metoden att inkludera nyproducerade lägenheter kan bidra till högre volatilitet i den uppmätta prisutvecklingen. Ett högre pris för nyproducerade bostäder beror rimligtvis på en högre kvalitet. En adekvat justering för skillnader i kvalitet hade sannolikt inneburit en lägre uppmätt prisutveckling under den period när dessa bostäder såldes.

Modell

För villor mäts prisutvecklingen genom att följa förändringen av köpeskillingskoefficienten (K/T-talet), det vill säga köpeskillingen (överlåtelsepriset) dividerad med taxeringsvärdet. Det är samma metod som SCB använder i Småhusbarometern. För bostadsrätter mäts prisutvecklingen genom att följa förändringen av det genomsnittliga kvadratmeterpriset, alltså kvoten mellan överlåtelsepris och boyta.

Mäklarstatistikens uppgifter om prisutvecklingen den senaste månaden bygger på uppgifter om genomförda bostadsaffärer under de senaste fyra månaderna. För villor handlar det om en jämförelse av K/T-talen under de tre senaste månaderna i förhållande till K/T-talen tremånadersperioden en månad tidigare. Medelvärden för K/T-tal och kvadratmeterpriser viktas med antal försäljningar under respektive månad.

Publicering

Vid publicering av månadsutfall fokuserar Svensk Mäklarstatistik på prisutvecklingen under den senaste månaden, de tre senaste månaderna och

²⁴ Enligt uppgift från Svensk Mäklarstatistik.

under de 12 senaste månaderna.²⁵ Eftersom prisutvecklingen baseras på tremånaders viktade glidande medelvärden innebär det att exempelvis prispförändringen i oktober egentligen är prispförändringen från tremånadersperioden juli-september till tremånadersperioden augusti-oktober.

Genom att använda uppgifter om bostadsaffärer under fyra månader i stället för bara under de senaste två månaderna är det möjligt att redovisa tillförlitligare statistik på prisutvecklingen, även för mindre områden som kommuner. Det är dock inte möjligt att med denna metod bli av med all säsongsmässig variation även om den kan minskas med hjälp av tremånaderssnitt jämfört med användning av enbart en månad (se kapitel 3 om säsongsmässig variation).

Svensk Mäklarstatistik publicerar prisstatistiken månadsvis cirka 8 dagar efter ett månadsskifte, något fler dagar efter ett årsskifte.

Statistikprodukter för bostadsprisutveckling baserade på avancerade metoder

SCB – FASTPI

Allmänt

SCB:s fastighetsprisindex (FASTPI) redovisas efter tidpunkten på köpbrevet, det vill säga den dag då köparen är ny formell ägare till den förvärvade fastigheten. Data erhålls från Lantmäteriet och är baserade på lagfarten. Informationen om lagfarter finns vanligtvis att tillgå först 2–4 månader efter affärstidpunkten. FASTPI beräknas med hjälp av priser på sålda fastigheter i kombination med uppgifter om fördelningen av småhusfastigheter i beståndet (från Fastighetstaxeringsregistret).

Med småhus för permanent boende avses fastigheter med typkod 220 där någon har varit folkbokförd på fastigheten, ingående i överlåtelsen, vid något av de senaste tre kvartalen, samt det aktuella kvartalet för överlåtelsen.

Modell

Beräkningarna görs så att observationerna indelas i klasser efter taxeringsvärde och region. Därefter beräknas för basistidpunkten 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.²⁶

I de av SCB redovisade tabellerna anges FASTPI som heltal. SCB:s krav på precisionen är att en förändring på en procent ska vara statistiskt säkerställd, vilket också är anledningen till att FASTPI bara kan redovisas för ett begränsat antal större regioner och län.

Publicering

Kvartalsstatistik för första, tredje och fjärde kvartalet publiceras cirka en månad efter aktuellt kvartalsskifte, medan andra kvartalet har en förskjutning på cirka två månader. SCB:s framställningstid är endast ett par dagar. Kvartalsstatistiken avser prisstatistik och fastighetsprisindex för småhus och fritidshus.

För årsstatistik sker publicering cirka fem månader efter aktuellt årsslut och SCB:s framställningstid är då cirka en månad. Årsstatistiken avser lagfarts- och prisstatistik, samt fastighetsprisindex för småhus, fritidshus och lantbruk.

Valueguards HOX-index

Allmänt

Beräkningen av HOX baseras på försäljningsinformation från fastighetsmäklarna och exkluderar nyproducerade bostäder. Däremot ingår försäljningstransaktioner för både bostadsrätter och småhus. Det inkluderar inte försäljningstransaktioner från kooperativ, flerbostadshus med hyreslägenheter eller andra fastigheter som inte kan identifieras som enfamiljshus. Radhus, parhus, kedjehus och fritidshus ingår.

Fem indexserier publiceras för bostadsrätter och fem indexserier för småhus. Dessa avser fyra respektive distinkta områden, samt ett vardera för riket som helhet. Dessutom publiceras en indexserie för riket som är en sammanvägning av indexen för bostadsrätter respektive småhus. Indexen har basvärdet 100 för januari 2005.

Modell

Ett flertal index beräknas genom att estimeras hedoniska prisekvationer med såväl tvärsnitts- som tidsserievariabler. Hedoniska prisekvationer finns för både bostadsrätter och för småhus, och för olika geografiska områden. En hedonisk pris-ekvation är en regression av bostadspriser mot egenskaper som förklarar dessa priser. Egenskaperna kan avse till exempel boyta, antal rum, tomtstorlek (för småhus) och läge. Tolkningen av regressionskoefficienterna kan betraktas som uppskattningar av de implicita (hedoniska) priserna för dessa respektive egenskaper.

²⁵

<https://www.maklarstatistik.se/pressmeddelanden/fortsatt-nedgang-pa-bostadsmarknaden-i-november/>

²⁶ Närmare redogörelse för vad FASTPI mäter, grundmaterial och precisionskrav finns i statistiska meddelanden P16 SM 8605. Där finns också en ingående beskrivning av hur FASTPI beräknas.

Publicering

Valueguard publicerar nya indexvärden omkring 2-3 veckor efter varje månadsskifte. Varje månad när ett nytt indexvärde beräknas läggs endast den sista datapunkten till indexserien. Historiska indexnummer revideras inte när indexet uppdateras för en ny period. Valueguard tar även fram säsongsjusterade indexserier.

Tillgången till Valueguard HOX är sedan början av 2023 begränsad till betalande kunder.

SBAB Booli Housing Price Index (HPI)

Allmänt

HPI baseras på de uppgifter som Booli samlar in om annonserade och sålda bostäder för såväl hus som lägenheter. Dessa index beräknas för sex olika geografiska områden, vilket gör att det sammanlagt beräknas tolv unika prisindex. Samtliga prisindex har startmånad januari 2013 med startvärde 1.

Modell

Beräkningen av HPI bygger, i likhet med Valueguards, på en hedonisk prismodell som förutom prisuppgifter använder information om bland annat bostädernas storlek, taxeringsuppgifter, tomtstorlek, antal rum, våningsplan, geografiskt läge, samt avgift till bostadsrättsföreningen. På så sätt tar indexet hänsyn till (kontrollerar för) att de bostäder som sålts under olika månader kan skilja sig åt i både läge och standard.

Publicering

SBAB Booli HPI uppdateras löpande. På Boolis webbplats redovisas i tabellform prisutvecklingen på bostadsmarknaden under den senaste månaden, de tre senaste månaderna, de tolv senaste månaderna, sedan årsskiftet och sedan den senaste toppnoteringen. I diagramform visas utvecklingen för de tolv indexen sedan januari 2013. För den som vill går det också att ladda ner samtliga indexserier från SBAB:s webbplats.

På SBAB:s webbplats publiceras i början av varje månad ett pressmeddelande som sammanfattande beskriver prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Förutom originalindex för lägenheter och småhus var för sig och för respektive region redovisas kompositindex beräknade för lägenheter i riket, hus i riket, och bostäder sammantaget i riket. Som vikter för de tre kompositindex används värdet på stocken av bostäder i respektive område. Detta skiljer sig från Mäklarstatistikts motsvarande siffror som i stället viktas med antalet försäljningar. Prisutvecklingen enligt SBAB Booli HPI är därmed representativt för värdeutvecklingen på bostadsförmögenheten i Sverige medan Mäklarstatistikts prisutveckling är representativt för de bostäder som omsätts. Därutöver redovisas för SBAB Booli HPI den säsongsjusterade prisutvecklingen och

den säsongsjusterade trenden i syfte att ge en bild av den underliggande prisutvecklingen.

SBAB Booli HPI finns tillgängligt gratis för alla i Boolis analysverktyg Booli Pro. Övrig statistik i Booli Pro är dock betaltjänster för professionella användare.

Revideringar

HPI beräknas månadsvis med de uppgifter som har samlats in fram till månadens slut. Eftersom uppgifter om sålda bostäder kan läggas till vid senare tillfällen görs revideringar löpande av HPI för alla månader ända tillbaka till starten. En analys av revideringarna under de senaste åren indikerar en upprevidering av synen på prisutvecklingen för hus med i genomsnitt 0,17 procent per år och för lägenheter med i genomsnitt 0,09 procent per år (se tabell 13).

Tabell 13. Revidering av prisutvecklingen efter 12 månader
Procentenheter

Bostadstyp	Genomsnitt
Småhus	+0,17
Lägenheter	+0,09

Anm.: Avser uppgifter publicerade för första gången från och med december-2021 till och med november 2023.

Källa: Booli och SBAB

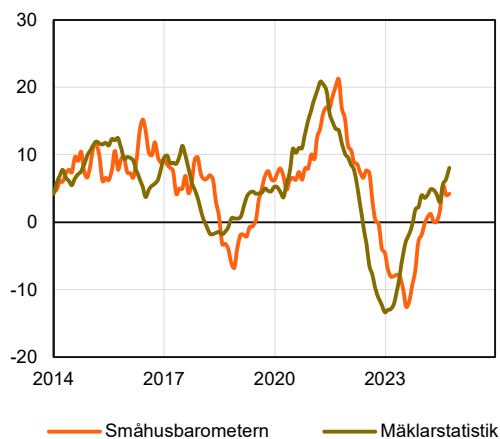
Jämförelser av bostadsprisutvecklingen vid olika metodval

Enkla metoder – prisstatistik

Både SCB:s Småhusbarometern och Svensk Mäklarstatistik ger en liknande bild av den övergripande prisutvecklingen på småhus i Sverige. Såväl nivå som volatilitet är likartade. Den uppenbara skillnaden mellan SCB:s och Mäklarstatistikts mått på prisutvecklingen för småhus är att SCB:s mått är fördröjd omkring 4 månader (se diagram 14). Den huvudsakliga förklaringen till fördröjningen i SCB:s prisinformation är att den avser tillträdesdag medan Mäklarstatistikts information avser affärsdag.

Diagram 14. Prisutveckling på småhus i Sverige

12-månaderstal, årstakt, procent



Anm.: Uppgifterna för en enskild månad avser genomsnittet för innevarande och de två närmast föregående månaderna.

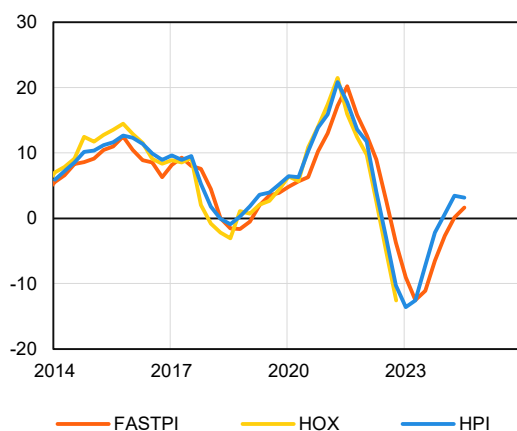
Källor: Macrobond, SCB, Svensk Mäklarstatistik och SBAB

Avancerade metoder – Prisindex

SCB:s FASTPI, Valueguards HOX och SBAB Booli HPI har vissa skillnader i de uppmätta prisutvecklingarna på småhus i Sverige, men de ger alla en mycket samstämmig bild av den övergripande utvecklingen (se diagram 15). Den tydligaste skillnaden är en fördröjning i FASTPI med omkring ett kvartal jämfört med HOX och HPI, vilket beror på att FASTPI redovisas efter tillträdesdag och de andra två efter affärsdag. Fördröjningen är något tydligare efter 2017, vilket eventuellt skulle kunna förklaras av att den är tydligare vid snabba skift i utvecklingstakten. Det går dessutom att notera vissa marginellt större skillnader i utvecklingstakterna mellan HOX och HPI före 2019.

Diagram 15. Prisutveckling på småhus i Sverige

4-kvartalstal, årstakt, procent



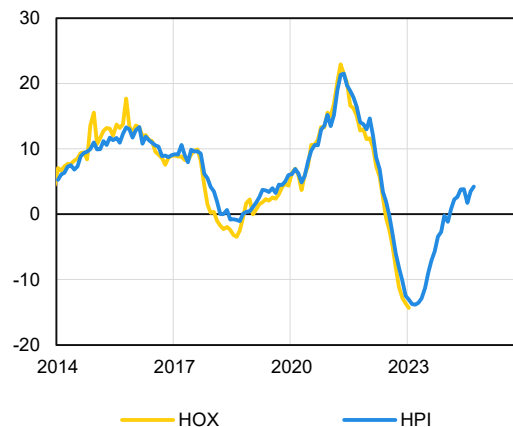
Anm.: Den kvartalsdata som har tagits fram för HOX och HPI bygger på genomsnitt för indexen under kvartalets månader.

Källor: Macrobond, Booli, SCB, Valueguard och SBAB

Ser man till prisutvecklingen enligt månadsdata är skillnaderna mellan Valueguard HOX och SBAB Booli HPI små, särskilt efter 2020 (se diagram 16).

Diagram 16. Prisutveckling på småhus i Sverige

12-månaderstal, årstakt, procent

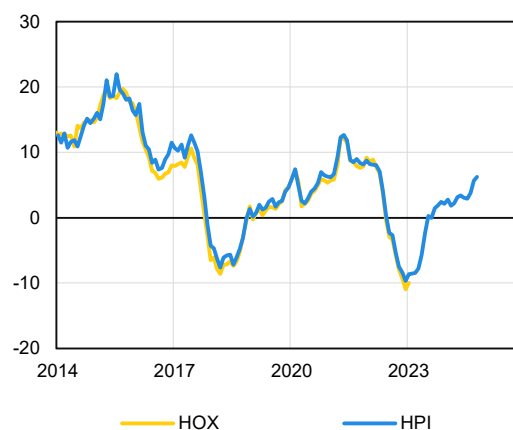


Källor: Macrobond, Booli, SCB, Valueguard och SBAB

För lägenheter i Sverige finns det två alternativa prisindex. Valueguard har tagit fram HOX på månadsdata sedan januari 2005. SBAB och Booli har tagit fram HPI på månadsdata sedan januari 2013. I likhet med dessa två index för småhus är skillnaderna i den redovisade prisutvecklingen för lägenheter mycket små, och i de flesta sammanhang försumbara (se diagram 17).

Diagram 17. Prisutveckling på lägenheter i Sverige

12-månaderstal, årstakt, procent



Källor: Macrobond, Booli, SCB, Valueguard och SBAB

Även om samtliga index ger i stort sett samma bild av prisutvecklingen finns det vissa egenskaper som gör att användare kan föredra att använda ett specifikt index.

Om det exempelvis är viktigt med en lång tidsserie i en historisk längre tillbakablick är det naturligt att använda FASTPI. För detta index finns dock begränsningen att endast småhus ingår. Däremot finns det uppdelat för permanentboende och fritidsboende. En nackdel med FASTPI kan vara att det framställs med ganska lång tidsfördröjning, vilket förvisso kan lösas genom att länka det med antingen HOX eller HPI.

Om det är viktigt för användaren att indexet inte revideras över tid är det lämpligt att använda HOX. Detta index togs ursprungligen fram i syfte att göra det möjligt att upprätta avtal baserade på bostadsprisutvecklingen. En nackdel med detta index är att det kostar pengar. En annan nackdel kan vara att det framställs med viss fördröjning. En ytterligare nackdel kan vara att uppdaterad information om sålda objekt inte kan beaktas retroaktivt eftersom indexet då har lästs.

Om det är viktigt att snabbt få tillgång till aktuell information om prisutvecklingen i närtid är det lämpligt att använda HPI. En nackdel kan vara att detta index endast går tillbaka till 2013, vilket förvisso kan lösas genom att länka bakåt med exempelvis HOX. En annan nackdel kan vara att index revideras löpande vilket gör att tidigare data regelmässigt behöver uppdateras. Det kan dock vägas upp av att kvalitén på indexet gradvis förbättras. De genomsnittliga revideringarna är dock som regel små och de minskar dessutom över tiden.

Genomsnittliga priser vs prisindex

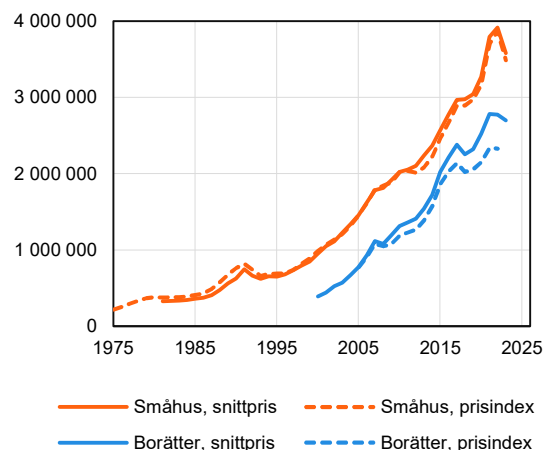
Genomsnittligt bostadspris är, som ordet antyder, beräknade som någon form av medelvärde för de bostäder som har sålts under en period. I vissa sammanhang används vikter i beräkningen av medelvärdet vilket kan göra medelvärdet mer representativt för samtliga bostäder i ett område och inte bara de som sålts under perioden. Sådana viktade (eller vägda) medelvärden blir ofta mindre volatila när det beräknas månad efter månad. Det kan dessvärre vara missvisande att studera förändringen av det genomsnittliga priset för att få korrekt information om prisutvecklingen. Det beror bland annat på att egenskaperna hos bostäderna förändras med tiden, inte bara hos de som säljs utan även hos de i stocken.

Prisnivå och förändring

Det genomsnittliga priset på ett småhus i Sverige uppgick under 2021 till nära 4,0 miljoner kronor. Jämfört med 1981 då priset låg på 330 000 kronor handlar det om en ökning med 1 050 procent, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig ökning med 6,3 procent. Under samma period har Fastighetsprisindex för småhus ökat med 885 procent, vilket

motsvarar en genomsnittlig årlig ökning med 5,9 procent (se diagram 18).

Diagram 18. Prisnivå på småhus och bostadsrätter
Kronor och index 2005=respektive snittpris



Anm.: Prisindex för småhus, 2005 = 1 455 000, för bostadsrätter 2005 = 776 000.

Källor: Macrobond, SCB, Valueguard och SBAB

I stora drag följer förändringen av snittpriset prisutvecklingen på småhus mätt som förändringen av fastighetsprisindex, även om fastighetsprisindex ökat med i genomsnitt 0,4 procentenheter mindre varje år. Det kan förklaras av att kvalitén på husen har ökat med tiden.

På motsvarande sätt framgår att en genomsnittlig bostadsrätt har ökat i pris från 776 000 kronor 2005 till 2 781 000 kronor 2021 (se diagram 18). Det är en ökning med 258 procent, eller med i genomsnitt 8,3 procent per år. Under dessa år har bostadsprisindex för bostadsrätter (mätt med Valueguards metod) endast ökat med 190 procent, vilket motsvaras av i genomsnitt 6,9 procent per år.

Som analysen visar kan man dra rejält felaktiga slutsatser om prisutvecklingen på bostäder om man utgår från priser per kvadratmeter eller snittpriser, i stället för att skatta ett prisindex där man tar hänsyn till kvalitetskillnader. För bostadsrätter är det alltså större skillnad i synen på prisutvecklingen vid användning av olika metoder jämfört med för småhus. En möjlig förklaring till detta är att kvalitén på bostadsrätterna kan ha ökat jämförelsevis snabbare, bland annat till följd av ombildningar i innerstadsområden (även lägesfaktorn är en egenskap som påverkar bostadens pris) men också till följd av omfattande nyproduktion av bostadsrätter.

Prisutveckling med olika periodicitet

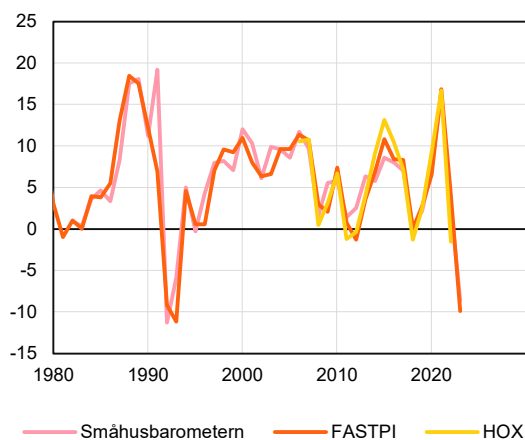
Jämförelser mellan måtten på prisutveckling kan göras både mellan olika metoder och inom samma metod för olika statistikproducenter. För att belysa de olika måttens användbarhet görs jämförelserna olika långt bak i tiden och för olika längd på mätperioden.

Resultaten visar bland annat att för årsdata är det möjligt att följa prisutvecklingen på hus ända tillbaka till 1980-talet med såväl enkla som avancerade metoder. Även om skillnaden kan vara stor för enskilda år är den övergripande bilden densamma. För bostadsrätter visas att enkla metoder baserade på kontrolluppgifter på årsdata stämmer hyfsat väl överens med prisindex för lägenheter, vilket gör att man kan extrapolera prisindex några år bakåt i tiden. Vad gäller olika uppgifter för prisutvecklingen på kvartalsnivå är den mest framträdande skillnaden fördröjningen vid redovisning efter tillträde i stället för affärstidpunkt. Vid övergång till månadsdata framträder dock tydliga skillnader mellan å ena sidan prisindex, som oavsett producent, speglar ett samstämmigt månadsmonter, och å andra sidan enkla metoder som snarare återspeglar ett fördröjt kvartalsmonter. Detta gäller både för hus och för lägenheter.

Prisutveckling – Årsdata

Med årsdata är det relevant att jämföra synen på bostadsprisutvecklingen från och med 1982 för småhus och från och med 2005 för lägenheter. Det visar sig att SCB:s Småhusbarometern och FASTPI tillhandahåller en likartad bild för småhus, med undantag för en topp 1992 i prisutvecklingen enligt Småhusbarometern (se diagram 19).

Diagram 19. Prisutveckling på småhus
Procentuell årstakt

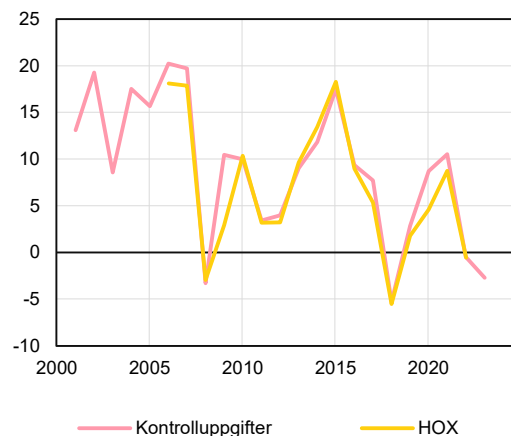


Källor: Macrobond, SCB, Valueguard och SBAB

Den genomsnittliga avvikelsen mellan Småhusbarometern och FASTPI uppgår till 0,4 procentenheter och den typiska absoluta skillnaden till 1 procentenhet. Från och med 2005 visar det sig att Valueguards HOX ligger mycket nära FASTPI med en genomsnittlig avvikelse på 0,2 procentenheter och en typisk absolut skillnad på 1,2 procentenheter.

För lägenheter går det att jämföra SCB:s uppgifter baserade på kontrolluppgifter med Valueguards HOX från och med 2005 (se diagram 20). Då framgår att den genomsnittliga avvikelsen i prisutveckling uppgår till 1,1 procentenheter, och den typiska absoluta skillnaden till 0,8 procentenheter.

Diagram 20. Prisutveckling på bostadsrätter
Procentuell årstakt



Källor: Macrobond, SCB, Valueguard och SBAB

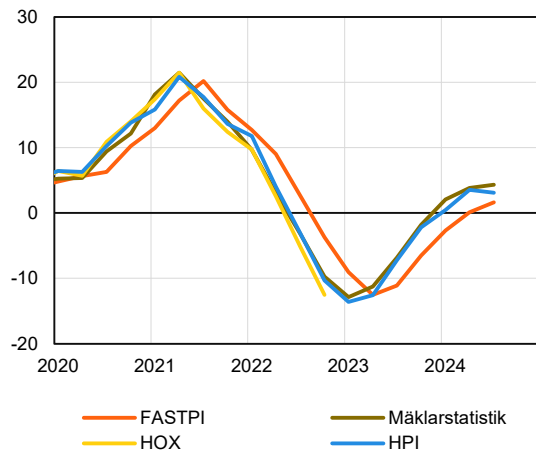
Prisutveckling – Kvartalsdata

För att belysa skillnaden mellan olika statistikproducenter i redovisningen av prisutvecklingen på kvartalsnivå väljer vi att titta på småhuspriserna. Vi tittar på förändringen av priserna jämfört med dels samma kvartal föregående år, dels närmast föregående kvartal.

I jämförelser med samma kvartal föregående år visar det sig att samtliga statistik-källor ger en mycket likartad bild, förutom att SCB:s FASTPI är tidförskjutet till följd av dess användning av tidpunkten för tillträdet (se diagram 21). Det finns i denna redovisning ingen uppenbar skillnad i resultaten mellan användning av enkla metoder såsom genomsnittliga K/T-tal eller avancerade metoder såsom prisindex.

Diagram 21. Prisutvecklingen på småhus - FASTPI, Mäklarstatistik, HOX och HPI

4-kvartalstal, procentuell årstakt



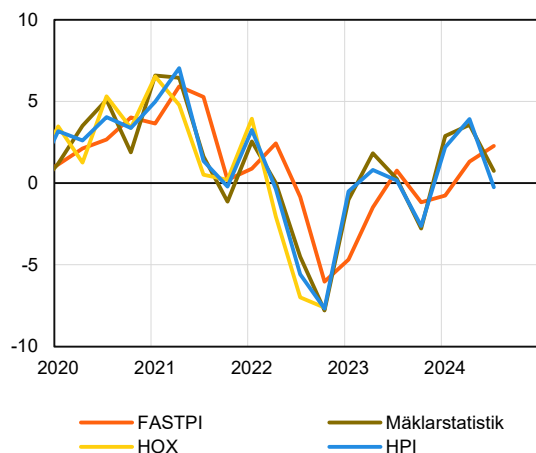
Anm.: 4-kvartalstal avser förändringen jämfört med samma kvartal föregående år.

Källor: Macrobond, SCB, Svensk Mäklarstatistik, Valueguard och SBAB/Booli

I jämförelser med närmast föregående kvartal uppenbarar sig dock större skillnader mellan olika statistikproducenter, framför allt i förhållande till SCB:s FASTPI (se diagram 22). En högre volatilitet och otydligare tidsförskjutning skulle kunna förklaras av att två näraliggande kvartal har olika stora säsongsbidrag och att dessa visar sig som en skillnad i prisutveckling.

Diagram 22. Prisutvecklingen på småhus - FASTPI, Mäklarstatistik, HOX och HPI

1-kvartalstal, procentuell årstakt



Anm.: 1-kvartalstal avser förändringen jämfört med närmast föregående kvartal.

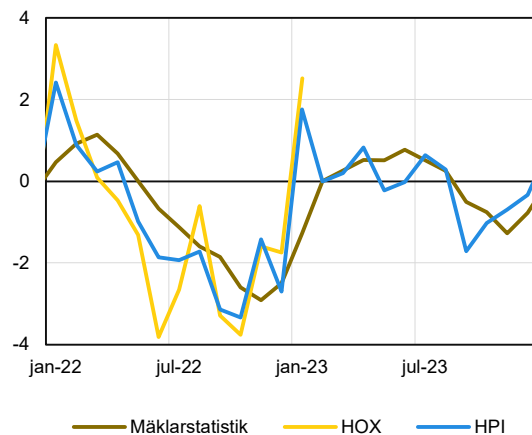
Källor: Macrobond, SCB, Svensk Mäklarstatistik, Valueguard och SBAB/Booli

Prisutveckling – Månadsdata

Skillnaden mellan olika statistikproducenter i redovisningen av den månadsvisa prisutvecklingen illustreras för åren 2022 och 2023 i diagram 23. Valet av tidsperiod beror på att vi då kan inkludera HOX som tillhandahölls gratis fram till och med januari 2023. För småhus framstår HOX och HPI som likartade även om HOX är volatilare under 2022. Mäklarstatistikens syn på prisutvecklingen är både mer utjämnad och redovisar förändringar någon månad senare. Både det utjämnade mönstret och tidsförskjutningen kan förklaras av att bedömningen av prisutvecklingen baseras på priserna under de tre senaste månaderna jämfört med föregående tremånadersperiod, där perioderna överlappar med två månader. Det är alltså missvisande att framställa Mäklarstatistikens prisutveckling som att den inträffat under den senaste månaden, då den egentligen speglar förändringen i ett rullande tremånaderssnitt. Den kan därför inte (som är vanligt i media) jämföras med HPI eller HOX som båda avser just prisutvecklingen under den senaste månaden.

Diagram 23. Prisutvecklingen på småhus i Sverige

Månadsvis förändring, procent

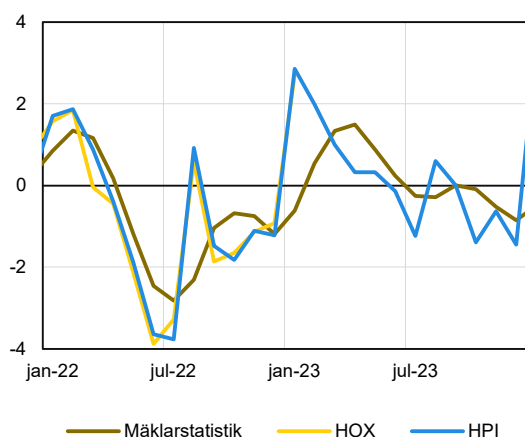


Anm.: Månadsvis förändring avser förändringen mellan två näraliggande månader. För Mäklarstatistik handlar det om två 3-månaders genomsnitt som överlappar med två månader.

Källor: Macrobond, Svensk Mäklarstatistik, Valueguard och SBAB/Booli

För lägenheter är HOX och HPI nära nog identiska (se diagram 24). Liksom för småhus är Mäklarstatistikens uppgifter om prisutvecklingen både mer utjämnad och fördröjd någon månad, i förhållande till HPI:s och HOX:s uppgifter. Metoderna kan därför inte utan vidare jämföras.

Diagram 24. Prisutvecklingen på lägenheter i Sverige
Månadsvis förändring, procent



Anm.: Månadsvis förändring avser förändringen mellan två näraliggande månader. För Mäklarstatistik handlar det om två 3-månaders genomsnitt som överlappar med två månader.
Källor: Macrobond, Svensk Mäklarstatistik, Valueguard och SBAB/Booli

Överlappande 3-månaders genomsnitt vs genomsnittliga 3-månaderstal

I de enkla metoder för bostadsprisutvecklingen som används av SCB och Svensk Mäklarstatistik beräknas tremånaders viktade genomsnitt av priserna innan prisutvecklingen beräknas i förhållande till närmast föregående (och med två månader överlappande) tremånadersperiod. SCB beskriver detta som fastighetsprisstatistik för den senaste tremånadersperioden jämfört med föregående period. Mäklarstatistik beskriver detta som prisutvecklingen under den senaste månaden, samtidigt som de förtydligar att det egentligen handlar om en jämförelse mellan överlappande tremånaderssnitt.²⁷ Det handlar alltså inte om faktiska månadsdata även om det är statistik som kan tas fram och publiceras månadsvis.

Metoden kan, bortsett från användningen av olika stora vikter i olika perioder baserat på antalet sålda bostäder under respektive period, beskrivas av följande ekvation:

$$\Delta P_t = \frac{(P_t + P_{t-1} + P_{t-2})/3 - (P_{t-1} + P_{t-2} + P_{t-3})/3}{(P_{t-1} + P_{t-2} + P_{t-3})/3} \quad (1)$$

Där ΔP_t betecknar prisutvecklingen och P_t det genomsnittliga priset under period t . Eftersom tre-

²⁷ Denna beskrivning av överlappande 3-månaderssnitt har gjorts av Svensk Mäklarstatistik sedan juli 2012 (<https://www.maklarstatistik.se/pressmeddelanden/stabil-prisutveckling-pa-avvaktande-marknad/>).

månaderssnitten har beräknats med lika stora vikter ($1/3$) är uttrycket lätt att förenkla till:

$$\Delta P_t = \frac{P_t - P_{t-3}}{P_{t-1} + P_{t-2} + P_{t-3}} \quad (2)$$

För att illustrera vad ovan metod egentligen handlar om redovisar vi den i jämförelse med en beräkning av den genomsnittliga månadsvisa prisutvecklingen under en tremånadersperiod, så kallade genomsnittliga 3-månaderstal. Prisutvecklingen enligt denna alternativa metod betecknar vi ΔP_t^* och beskrivs av:

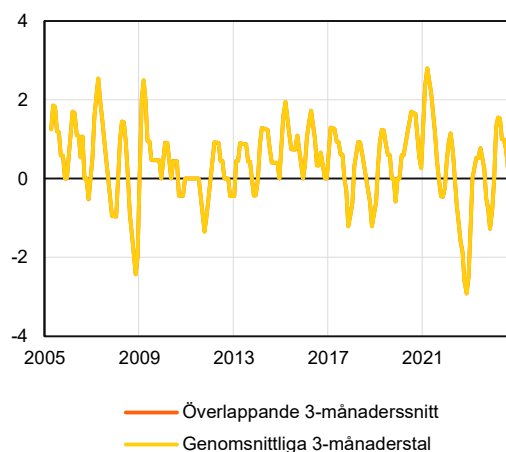
$$\Delta P_t^* = \frac{1}{3} \frac{P_t - P_{t-3}}{P_{t-3}} \quad (3)$$

Även den alternativa beräkningen kan redovisas månad för månad. 3-månaderstalen kommer då att överlappa varandra under ett par månaders tid.

Jämförelsen av de två metoderna görs först med Mäklarstatistikens data över genomsnittliga K/T-tal för villor i Sverige.²⁸ De månadsvisa utvecklingstakterna enligt de båda måtten ligger nästan alltid inom -2 och +2 procent, och i genomsnitt omkring 0,4 procent (se diagram 25). De två måtten är i princip omöjliga att visuellt skiljas åt givet skalor på axlarna som visar hela svängningar.

Diagram 25. Prisutvecklingen enligt 3-månaders snitt och 3-månaderstal

Procent per månad



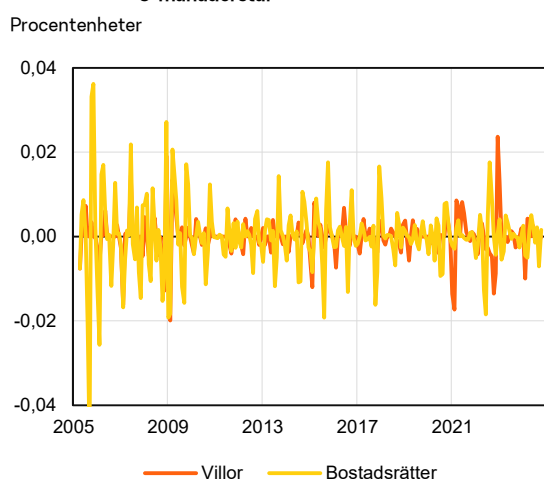
Källor: Macrobond, Svensk Mäklarstatistik och SBAB

För att tydligare identifiera de skillnader som finns mellan metoderna beräknar vi differensen mellan

²⁸ Här används geometriska snitt $\sqrt[3]{P_t/P_{t-3}} - 1$ vilka ligger nära de aritmetiska snitten: $(1/3)(P_t/P_{t-3} - 1)$, men som något bättre återspeglar den faktiska månadsvisa prisutvecklingen.

prisutvecklingen för de två måtten för dels villor, dels bostadsrätter. Det visar sig att differenserna i genomsnitt uppgår till 0,00 procentenheter, och att de nästan alltid ligger mellan -0,02 och +0,02 procentenheter (se diagram 26). Skillnaden i synen på prisutvecklingen mellan de båda metoderna är alltså försumbar i förhållande till nivån på prisutvecklingen. Det framträder inte heller någon principiell skillnad i differensernas storlek mellan villor och bostadsrätter.

Diagram 26. Differenser mellan 3-månaders snitt och 3-månaderstal



Källor: Macrobond, Svensk Mäklarstatistik och SBAB

Sammantaget visar dessa beräkningar att prisutvecklingen enligt rullande och överlappande tremånaderssnitt i allt väsentligt handlar om den genomsnittliga prisutvecklingen under de tre senaste månaderna. De rullande och överlappande tremånaderssnitten visar alltså inte prisutvecklingen under den senaste månaden. Det innebär också att rullande och överlappande tremånaderssnitt är fördröjda med i genomsnitt en månad jämfört med mått på prisutvecklingen som utgår från förändringen mellan de två senaste månaderna, som exempelvis HOX och HPI. Dessutom är volatiliteten i de månatligt redovisade rullande och överlappande tremånaderssnitten lägre jämfört med den verkliga månadsutveckling eftersom dessa är att likna vid tremånaders medelvärden.

Kvantifiering av skillnaden i synen på prisutvecklingen

Om de tre metoderna för bostadsprisutveckling (HOX, HPI och Mäklarstatistik) studeras för åren 2013–2022 visar det sig att de genomsnittliga skillnaderna i prisutveckling är försumbara och att de uppgår till som mest +/-0,05 procentenheter (se tabell 14 och 15). Sett till medianvärdet för de absoluta differenserna ligger det omkring 0,7 pro-

centenheter för villor och omkring 0,6 procentenheter för lägenheter.

HOX och HPI ligger något närmare varandra sett till medianen för absolutavvikelse, 0,59 procentenheter för villor och 0,39 procentenheter för lägenheter. Mäklarstatistikens prisutveckling avviker något mer från de båda prisindexen. För villor handlar det om 0,76 procentenheter mot HOX och 0,69 procentenheter mot HPI. För lägenheter handlar det om 0,62 procentenheter mot HOX och 0,79 procentenheter mot HPI.

Tabell 14. Differenser mellan månadsvis prisutveckling på villor i riket 2013–2022 med olika metoder

Procentenheter	Snitt	Std av.	M. abs.
HOX – Mk.St.	0,00	1,62	0,76
HPI – Mk.St.	0,03	1,09	0,69
HOX – HPI	-0,03	0,99	0,59

Anm.: M. abs. anger medianvärdet för absolutavvikelse. För Mäklarstatistik avser den månadsvisa utvecklingen ändringen av ett 3-månaders genomsnitt jämfört med föregående period. Källor: Macrobond, Svensk Mäklarstatistik, Valueguard och SBAB/Booli

Tabell 15. Differenser mellan månadsvis prisutveckling på lägenheter i riket 2013–2022 med olika metoder

Procentenheter	Snitt	Std av.	M. abs.
HOX – Mk.St.	0,00	1,06	0,62
HPI – Mk.St.	0,05	1,29	0,79
HOX – HPI	-0,05	0,86	0,39

Anm.: M. abs. anger medianvärdet för absolutavvikelse. För Mäklarstatistik avser den månadsvisa utvecklingen ändringen av ett 3-månaders genomsnitt jämfört med föregående period. Källor: Macrobond, Svensk Mäklarstatistik, Valueguard och SBAB/Booli

Förutom att dessa beräkningar visar att skillnader i synen på prisutvecklingen är mycket små så visar de också att valet av metod har större betydelse för resultatet än ingående data. Valueguards beräkningar av HOX bygger i stor utsträckning på uppgifter från Svensk Mäklarstatistik.

Säsongsmönster och trender

För den som står i begrepp att köpa eller sälja en bostad är det framför allt intressant att känna till det lokala marknadspriset, eller den faktiska prisutvecklingen. För den som vill ha en allmän förståelse för vad som händer på bostadsmarknaden eller i ekonomin är det däremot ofta mer relevant med information om prisutvecklingen justerad för säsongsmässig variation, alternativt information

om trenden, eller uttryckt annorlunda, den underliggande prisutvecklingen.

Allmänt

Säsongvariation

Svängningar i en viss variabel som återkommer varje år med ett liknande mönster (tid och amplitud) kallas för säsongvariationer. Säsongvariationer i statistiken kan orsakas av årstidernas skiftningar eller återkommande helgdagar och semesterperioder under året.

Så fungerar säsongrensning

Säsongrensning är ett samlingsnamn för de metoder som används för att ta bort säsongvariationen från en tidsserie. Om det sker en förändring (av bostadspriserna) mellan två näraliggande tidsperioder (månader) är det ofta önskvärt att kunna analysera förändringen utan inverkan av säsongvariation. Det är också lättare att se de långsiktiga trenderna i en tidsserie om säsongvariationen tas bort. Säsongrensning är ofta viktigt vid modellering och prognosarbete (såtillvida att säsongvariationen inte modelleras, vilket sällan är fallet).

Säsongjusterad bostadsprisutveckling enligt HPI

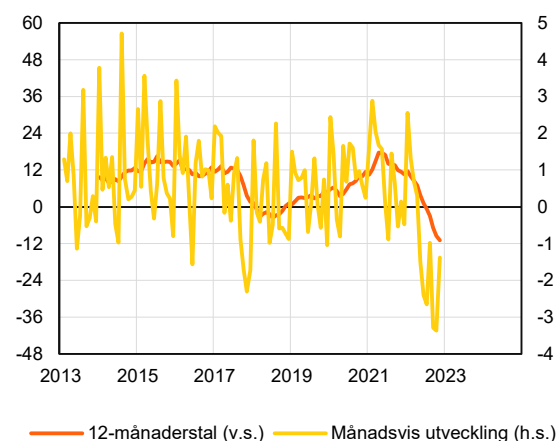
Bostadsprisernas nivå används sällan i ekonomiska modeller. I dessa modeller ligger fokus i allmänhet på prisernas utveckling. För att mäta prisutveckling tas utgångspunkten ofta i ett kvalitetsjusterat index.

Om prisutvecklingen mäts som den procentuella förändringar av index en given månad i förhållande till samma månad föregående år fås ett så kallat 12-månaderstal. Eftersom dessa båda utgår från samma månad kommer utvecklingstakten inte att innehålla något säsongsmönster. Om däremot prisutvecklingen mäts som den procentuella förändringen av index mellan två på varandra följande månader kommer förändringstakten att bestå av två delar. Dels förändringen av prisnivån, dels förändringen av säsongeffekten.

Även om de två sätten att mäta prisutvecklingen bygger på samma information är det stor skillnad mellan resultaten (se diagram 27). 12-månaderstal mäter utvecklingen under det senaste året i stället för bara under den senaste månaden. Det medför att 12-månaderstalen är större än 1-månaderstalen, vilket förklarar varför serierna redovisas på axlar med olika skalor. Den andra är att serien med 12-månaderstal saknar säsongmässig variation, vilket bidrar till att den har en jämnare utveckling.

Diagram 27 Prisutveckling på bostäder i Sverige

12-månaderstal, årstakt och 1-månaderstal, månadstakt, procent

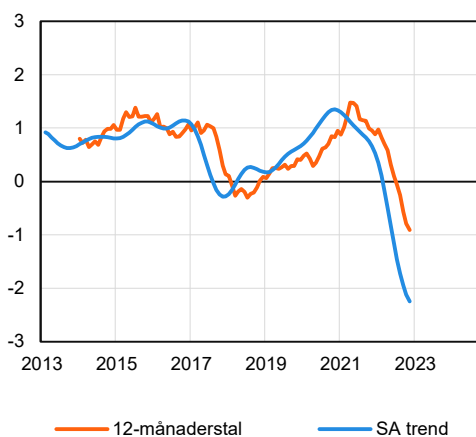


Källor: Macrobond, SBAB och Booli

Eftersom 12-månaderstalen visar utvecklingen under ett års tid är tidsserien fördröjd med i genomsnitt 6 månader. En alternativ metod att ta bort säsongvariation utan att förskjuta serien är att säsongjustera med X-11-ARIMA, eller liknande, och därigenom ta fram en trend (se diagram 28).

Diagram 28 Prisutveckling på bostäder i Sverige

12-månaderstal och SA trend 1-månaderstal, månadstakt, procent

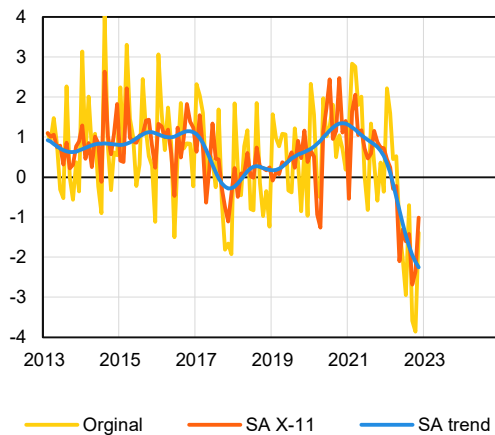


Källor: Macrobond, SBAB och Booli

För att ge en djupare förståelse för redovisning av säsongjusterade tidsserier beskrivs utseendet för och sambandet mellan den observerade tidsserien (original), den säsongjusterade tidsserien (SA X-11) och den säsongjusterade trenden (SA trend) i diagram 29. Både den ursprungliga och den säsongjusterade serien har stora månadsvisa upp- och nedgångar medan den säsongjusterade trenden utvecklas förhållandevis jämnt.

Diagram 29 Prisutveckling på bostäder i Sverige

1-månaderstal, månadstakt, procent



Källor: Macrobond, SBAB och Booli

Prisutvecklingen går att dekomponera i tre delar:

$$P_t = S_t + T_t + I_t, \quad (4)$$

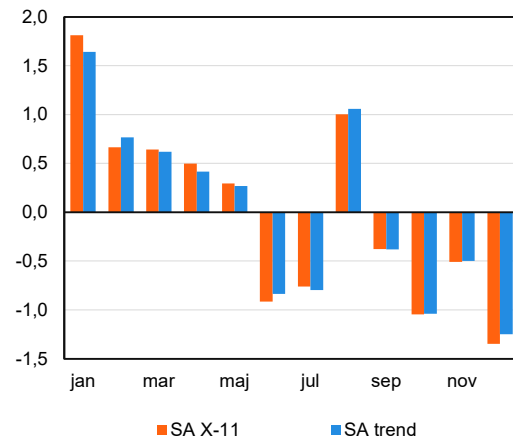
där P_t är den observerade prisutvecklingen, S_t är säsongeffekten, T_t är trenden, I_t är en oregelbunden komponent, och t anger tidsperioden. För varje tidsperiod kan alltså den observerade prisutvecklingen beskrivas som en säsongsmässig förändring, en trendmässig utveckling och en oregelbunden komponent.

Den säsongjusterade utvecklingen ($P_t - S_t$) erhålls genom att estimeras och ta bort säsongeffekterna (S_t). För detta finns väl etablerade metoder, till exempel X-11-ARIMA och TRAMO-SEATS. Trenden ($P_t - S_t - I_t$) kan i sin tur härledas från den säsongjusterade tidsserien genom att modellera och ta bort den oregelbundna variationen (I_t). Resultat blir en trend som är mindre hoppig och som uppvisar gradvisa förändringar. En nackdel med metoden är att den i vissa fall kan felaktigt tolka snabba skiften och trendbrott som temporära förändringar.

De genomsnittliga skillnaderna mellan den ursprungliga prisutvecklingen och den säsongrensade respektive trendserien är i stort sett desamma för varje månad (se diagram 30). Båda pekar på ett stort säsongbidrag/stor avvikelser från trend under januari. Skillnaden är fortsatt positiv, men lägre under våren innan den blir negativ under sommaren. Under augusti är skillnaden återigen positiv för att sedan bli negativ under resten av hösten och fram till årsskiftet.

Diagram 30 Medelskillnad för bostäder – Original mot SA X-11 respektive SA trend

Procentenheter

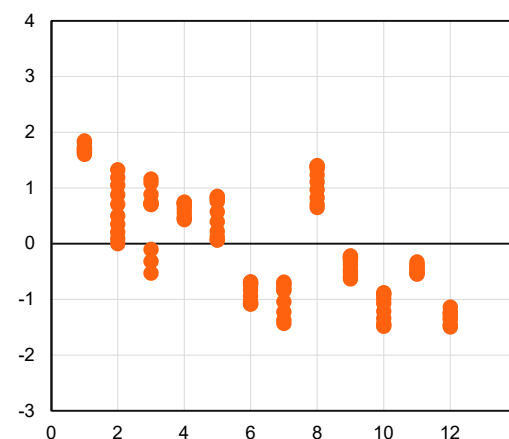


Källor: Macrobond, SBAB och Booli

Om man för de aktuella tidsserierna skulle redovisa enskilda skillnader för samtliga månader under året framgår det att säsongbidragen är förhållandevis väl samlade kring sina respektive medelvärden och att trendavvikelseerna är mer utspridda (se diagram 31 och 32). Det kan förklaras av att trendavvikelseerna inte bara innehåller säsongbidragen (S_t) utan även de oregelbundna komponenterna (I_t). Dessa komponenter har alltså ett medelvärde som för varje enskild månad ligger nära noll.

Diagram 31 Säsongbidrag för bostäder – Original mot SA X-11

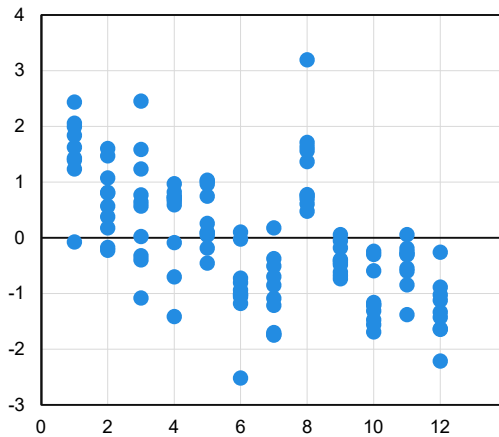
Procentenheter



Källor: Macrobond, SBAB och Booli

Diagram 32 Trendavvikelse för bostäder – Original mot SA trend

Procentenheter

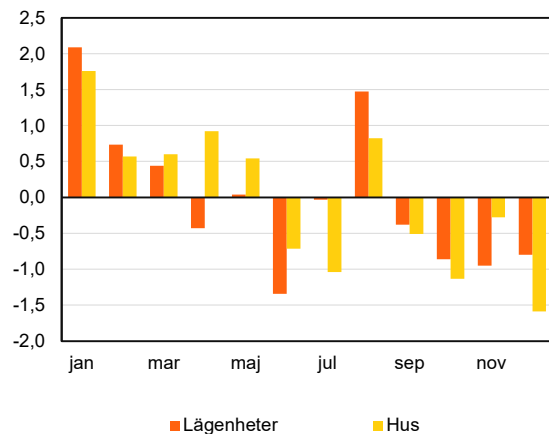


Källor: Macrobond, SBAB och Booli

Säsongsmönstren skiljer sig åt mellan lägenheter och hus. Exempelvis brukar bidraget till prisutvecklingen på villor vara tydligt positivt i både april och maj, men klart negativt i juli (se diagram 33). För lägenheter är dock bidraget starkt negativt i juni, men ännu starkare positivt i augusti. Det är sannolikt så att säsongsbidraget till prisutvecklingen för hus påverkas av vädret vid de olika årstiderna, och att bidraget för lägenheter påverkas av terminer och/eller semestrar.

Diagram 33 Säsongsbidrag, genomsnitt för lägenheter respektive hus

Procentenheter



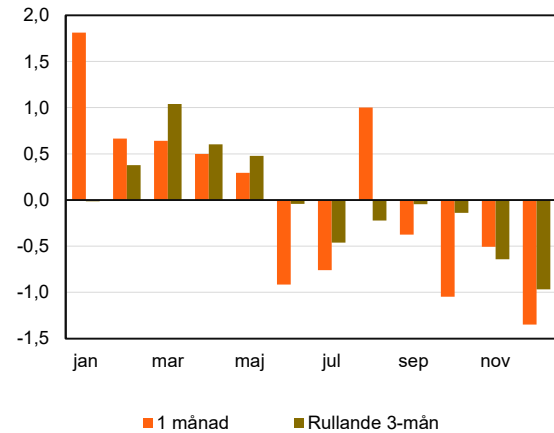
Källor: Macrobond, SBAB och Booli

På motsvarande sätt som mellan bostadstyper finns det skillnader i säsongsmönster mellan exempelvis storstad och glesbygd. I städer med universitet kan efterfrågan på små lägenheter vara extra hög vid terminsstart och omvänt låg vid terminsavslut, vilket förstärker säsongseffekten. Turistorter kan ha särskilt kraftiga säsongseffekter med koppling till sommaren, jul och nyår, eller sportlov.

Avslutningsvis kan det vara intressant att se hur mycket av säsongsvariationen som försvinner när man beräknar ett genomsnitt för priserna över tre månader. Om utgångspunkten tas i prisindexet för bostäder (det vill säga både lägenheter och hus) och rullande 3-månaders genomsnitt beräknas på dessa följer att en betydande del av säsongsvariationen återstår (se diagram 34). Om säsongsvariationen ursprungligen gick från +/-1,5 procentenheter kommer den efter beräkningen av 3-månaders genomsnitt uppgå till +/-1 procentenhet. Om närmast föregående tre månader har både positiva och negativa säsongsbidrag kan genomsnittet bli lägre. Under andra omständigheter kan det också bli ett högre säsongsbidrag jämfört med det månatliga.

Diagram 34 Säsongsbidrag – månatligt och rullande 3-månader

Procentenheter



Källor: Macrobond, SBAB och Booli

Kapitel 4. Reflektioner och vägledning

I valet av statistik för information om bostadsprisernas utveckling över tiden är det ofta värdefullt att känna till statistikens bakgrund. Det handlar bland annat om hur det grundläggande datamaterialet till statistiken samlas in, hur den avgränsas och hur den gallras. Det handlar också om hur variabler definieras, hur statistiska mått beräknas och hur statistiken presenteras. Över lag är det bra om det finns en lätt tillgänglig dokumentation av alla dessa moment, alternativt en möjlighet att fråga och få svar från statistikproducenten. I den här rapporten har vi sammanställt information från just sådan dokumentation och dessutom kompletterat med de svar på frågor som vi har ställt till samtliga statistikproducenter. Av detta följer ett antal reflektioner som kan vägleda statistikanvändare.

En sammanfattande jämförande analys av styrkor och svagheter hos de metoder som används i Sverige

Styrkan och svagheten hos de olika metoder som i dag används i Sverige för att följa upp bostadsprisernas utveckling över tid beror bland annat på i vilket syfte statistiken ska användas.

Aktualiteten i siffrorna

SBAB/Boolis prisindex HPI ger otvetydigt den snabbaste informationen om prisutvecklingen under en viss månad. Siffrorna presenteras cirka en vecka innan Mäklarstatistikens motsvarighet och flera veckor före Valueguards siffror som dessutom ligger bakom betalvägg. Mäklarstatistikens siffror avser dessutom förändringen av ett rullande tremånaderssnitt och speglar därmed inte prisutvecklingen under den senaste månaden till skillnad från SBAB/Boolis och Valueguards siffror. Då SCB:s motsvarigheter är baserade på tillträdesdagen och inte affärstidpunkten finns en betydande fördröjning i redovisningen av SCB:s siffror.

Behovet av längre serier bakåt i tiden

En styrka med Mäklarstatistik, Valueguards och SCB:s olika mått på prisutvecklingen jämfört med SBAB/Boolis är att de finns tillgängliga betydligt längre bak i tiden. Det gäller i synnerhet SCB:s fastighetsprisindex för villor som finns ända bak till 1975 för årsdata och 1986 för kvartalsdata. För forskare eller andra som vill kunna följa och

analysera variationer i bostadspriserna över längre tidsperioder är det en stor fördel.

Precisionen i siffrorna

Det går inte entydigt att säga vilket av de olika mått som finns tillgängliga som alltid har bäst precision eftersom det inte finns något facit. Teoretiskt sett är ett prisindex baserat på den hedoniska metoden ändå att föredra sett till att det på ett systematiskt sätt kontrollerar för skillnader i läge och standard (kvalitet) hos sålda bostäder över tid. Samtidigt beror det också på hur metoden tillämpas i praktiken då det är svårt att kontrollera föra alla förhållanden av relevans. Analysen i rapporten visar att måtten baserade på SBAB/Boolis respektive Valueguards tillämpningar av den hedoniska metoden ger mycket likartade resultat. För att analysera prisutvecklingen för bostadsrätter torde bägge dessa metoder ha tydligt bättre precision än Mäklarstatistikens motsvarighet som bara baseras på enkla kvadratmeterpriser utan någon som helst kvalitetsjustering. Gällande precisionen i motsvarande mått för villor är svaret inte lika givet då Mäklarstatistik också kvalitetsjusterar sina siffror men med hjälp av K/T-tal. Analysen i rapporten visar att Mäklarstatistikens rullande tremånaderssnitt för villor är mycket lika SBAB/Boolis och Valueguards siffror då även de senare räknats om till rullande tremånaderssnitt.

Behovet av säsongjustering

När man ska dra slutsatser om en viss prisförändring på bostadspriser är att betrakta som normal, hög eller låg, måste man, beroende på vilka tidpunkter man jämför, beakta att det finns tydliga säsongsmönster i bostadspriserna. Vi har visat att bostadspriserna vanligtvis stiger under våren, sjunker tillbaka under sommaren, stiger igen i augusti för att sedan falla tillbaka under större delen av hösten. Jämför man prisnivån ett år med den förra året eller prisnivån med den samma månad året innan är det inget man behöver ta hänsyn till. Det måste man dock om man vill kunna dra slutsatser om den "underliggande" prisutvecklingen utifrån förändringar av bostadspriserna en viss månad i förhållande till månaden innan. SBAB/Booli publicerar sådana så kallade säsongjusterade eller trendmässiga siffror. Mäklarstatistik och SCB gör inte det däremot Valueguard vars siffror dock ligger bakom betalvägg.

Referenser

Mattson, Johan (2019), "Constructing Residential Price Property Indices Using Robust and Shrinkage Regression Modelling", Degree project in Mathematics, Second cycle, 30 credits, Stockholm, Sweden 2019.

SCB (2024), "Statistikens framställning – Fastighetspriser och lagfarter", BO0501, version 1, (bo0501_kd_2024_v1), 2024-02-08.

Hill, Robert (2011), "Hedonic Price Indexes for Housing", OECD Statistical Working Papers 2011/01, 24 February 2011.

Valueguard (2021), "Valueguard-KTH Housing Index (HOX®) Methodology", Version pA6, 2021-10-12 – Updated the document with recent changes of content.

Webbreferenser

www.booli.se / www.pro.booli.se

www.boverket.se

www.hemnet.se

www.lantmateriet.se

www.maklarsamfundet.se

www.maklarstatistik.se

www.scb.se

www.skatteverket.se

www.valueguard.se

Bilaga A. Grundläggande begrepp i rapporten

I de flesta situationer används begrepp om bostadsmarknaden som har en entydig betydelse och som sällan feltolkas. Därmed inte sagt att de kan vara svåra att förstå för personer som inte är insatta i området. Det finns dock ett antal begrepp som kan ha olika betydelse beroende på i vilket sammanhang de förekommer och beroende på vem som använder begreppen. Exempelvis kan det förekomma olika användning av Boverket, Skatteverket och SCB. Några av dessa begrepp ges här en närmare beskrivning.

Bostäder

Med bostad avses här bland annat det som i dagligt tal kallas för villor, hyreslägenheter och bostadsrättslägenheter. Användningen av begreppet "bostad" är i rapporten synonym med användningen av begreppet "lägenhet" i SCB:s redovisning av bostadsbeståndet. Bostäder kan alltså förekomma i småhus och i flerbostadshus. I normalfallet avses bostäder för permanentboende, och i de fall det handlar om fritidsboende är det utskrivet.

Hustyper

En småhusenhet är en byggnad med en eller två bostäder. En småhusenhet kan även vara obebyggd tomtmark avsedd att bebyggas med småhus. Det finns olika typer av småhus. Fristående villor, radhus, kedjehus och parhus räknas alla som småhus. Ett småhus för permanentboende och ett fritidshus taxeras på samma grunder då det i fastighetstaxeringen inte görs någon skillnad på dem.

Flerbostadshus betecknar hus med fler än tre bostäder. Huset kan även innehålla lokaler. Fristående flerbostadshus kallas ofta höghus om antalet våningar är sex eller fler, och låghus om de har ett våningsantal på tre eller färre. Därutöver förekommer en närmare beskrivning av husen som exempelvis gathus, lamellhus, punkthus, loftgångshus och terrasshus. I fastighetstaxeringen avses med "hyreshus" både flerbostadshus som i vardagligt tal kallas för hyreshus och flerbostadshus med bostadsrättslägenheter.

Upplåtelseformer

Upplåtelseformen är det sätt på vilket man förfogar över sin bostad. I Sverige finns upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt, samt, en mindre del, kooperativ hyresrätt.

Äganderätt innebär att man själv äger sin bostad. Det absolut vanligaste är att man äger ett småhus. Sedan 2009 är det även möjligt att bygga flerbostadshus med ägarlägenheter. Till skillnad från ett småhus måste en ägarlägenhet ha del i en samfällighet som omfattar yttertak, fasader, trapphus, förråd och andra gemensamma anordningar.

Bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har varsin lägenhet. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen. En bostadsrätt kan normalt sett säljas på den öppna bostadsmarknaden men köparen måste godkännas av föreningen.

Hyresrätt innebär att man hyr en lägenhet av en hyresvärd, som äger fastigheten och då även har besittningsskydd (kontraktet kan inte sägas upp utan vidare). Man kan också hyra någon annans privata bostad helt eller delvis (inneboende), oavsett om denna är hyresrätt, en bostadsrätt eller en äganderätt (man har då inte samma besittningsskydd som i en hyresrätt).

Kooperativ hyresrätt kan sägas vara ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt. En förening äger eller hyr en fastighet, och enskilda föreningsmedlemmar hyr sin tur sina lägenheter av föreningen. Vid inflyttning betalas en form av deposition till föreningen, vilken återfås när man flyttar därifrån. Man kan alltså inte sälja sin lägenhet utan den lämnas tillbaka till föreningen när man flyttar.

Bilaga B. Processen vid köp av bostad

Vid ett bostadsköp finns det tre tidpunkter som är särskilt intressanta att hålla koll på, och till vilka det går att knyta information om bostadens pris. Den första är när ett bindande avtal ingås mellan säljare och köpare om att överlåta bostaden. Den andra är när köparen har betalat hela det överenskomna priset och fått tillträde till bostaden. Den tredje är när myndigheter har registrerat köparen som fastighetens nya ägare.

Figur B.1. Vägen till fastighetsägare / bostadsrättsinnehavare – andrahandsmarknaden



Källa: SBAB

Köpekontrakt (överlåtelseavtal)

Det är först när både säljare och köpare har undertecknat köpekontraktet som bostadsaffären är avslutad. Innan dess är ingen av parterna bundna till bud de lagt under budgivningen och kan därmed dra sig ur.

Det finns fyra minimikrav för att ett köpekontrakt ska vara juridiskt giltigt:

- Kontraktet ska vara skriftligt
- Det ska framgå namn och vara undertecknat av både köpare och säljare
- Det ska innehålla information om köpeskillning och köpeobjektets fastighetsbeteckning
- Det ska innehålla en överlåtelseförklaring

Det finns dessutom många andra punkter som kan vara bra att ta med i köpekontraktet. Ju fler av dem som tas med desto bättre, även om vissa kan verka små och obetydliga. Några exempel på fler uppgifter som kan vara bra att ha med (men som inte är något krav) är hur stor handpenningen ska vara, datum för tillträdet och personuppgifter till köpare och säljare.

Köpekontrakt, överlåtelseavtal eller upplåtelseavtal

Det finns mer än ett sätt att bli ägare till en ny bostad. Det vanligaste är såklart genom att köpa den. Köps ett hus är det själva fastigheten som köps, och då skrivs ett köpekontrakt. Är det däremot en bostadsrätt är det rätten att bo i bostaden som byter ägare. Köpet är då en form av överlåtelse och regleras av ett överlåtelseavtal.

Förutom genom köp kan en bostad även överlåtas genom arv, testamente eller gåva. Oavsett hur bostaden överlåts till en ny ägare är det viktigt att teckna ett överlåtelseavtal som bevisar att den gamla ägaren överlåter rättigheterna för bostaden till den nya ägaren.

Det finns också så kallade upplåtelseavtal. Ett sådant tecknas mellan bostadsrättsföreningen och köparen första gången en nyproducerad bostadsrätt säljs eller när en hyresrätt ombildas till bostadsrätt. Vid nästa försäljning kommer parterna däremot att teckna ett överlåtelseavtal.

Köpebrev (betalningskvittens på köpeskillingen)

På tillträdesdagen upprättas ett köpebrev i och med att den återstående köpeskillingen betalas. Det är också nu köparen får tillträde till bostaden. Köpebrevet kan alltså sägas vara ett kvitto på att hela köpeskillingen är betald. Med köpebrevet kan köparen dessutom registrera sig som ny ägare och få lagfart till fastigheten.

Dessa punkter måste ett köpebrev innehålla för att vara juridiskt korrekt

- Underskrifter av bägge parter
- Överlåtelseförklaring, där säljaren uttryckligen förklarar att bostaden eller fastigheten överläts till köparen när köpeskillingen är betald och köpebrevet undertecknat av båda parter
- Köpeobjekt, vid fastighetsförsäljning ska fastighetsbeteckningen framgå
- Köpeskillning

Skillnaden mellan köpebrev och köpekontrakt

Det som skiljer köpebrevet från köpekontraktet är alltså att köpekontraktet binder parterna till affären och innehåller alla eventuella villkor för affären. Köpebrevet är däremot ett bevis på att affären faktiskt är betald och att bostaden eller fastigheten har fått en ny ägare. Köpebrevet skriver parterna under på tillträdesdagen.

Så skiljer sig köpekontrakt och köpebrev mellan hus, fastigheter och bostadsrätter

Den största skillnaden mellan en hus- eller fastighetsaffär och en överlåtelse av en bostadsrätt är att det sällan upprättas ett köpebrev för bostadsrätter. I stället brukar köparen i dessa fall få en kvittens som bevis på att betalningen är genomförd.

Lagfart

När en fastighet har förvärvats via köp, gåva, arv, bodelning eller dödsbo ska förvärvaren ansöka om lagfart eller inskrivning av tomträttsinnehav. Ansökan ska göras till Lantmäteriet inom tre månader efter förvärvstidpunkten. Vilka handlingar som ska skickas med beror på typen av förvärv.

Vid ett köp av fastighet eller tomträtt ska följande handlingar skickas in:

- Ansökan om lagfart eller ansökan om inskrivning av tomträttsinnehav för den som har köpt fastigheten eller tomträtten, i ansökan ska fastighetens officiella beteckning finnas med
- Köpehandling i original, en köpehandling kan till exempel vara ett köpebrev eller köpekontrakt

Om köpebrevet hänvisar till ett villkor i köpekontraktet, ska även köpekontraktet skickas in i original eller bestyrkt kopia. Om det i köpekontraktet finns uppgift om att ett köpebrev ska upprättas, ska även köpebrevet skickas in i original eller bestyrkt kopia.

Följande information ska finnas med i köpehandlingen:

- Fastighetens fullständiga fastighetsbeteckning ska finnas med
- Det ska tydligt framgå att säljaren överlåter fastigheten, dessutom ska det framgå om det är hela fastigheten eller bara en andel som överläts (till exempel ½ om det är hälften)
- Köpeskillingen ska finnas med
- Köpehandlingen ska vara undertecknad av både säljare och köpare
- Säljarens namnteckning ska vara bevittnad av två personer

Under vissa omständigheter kan det krävas ytterligare information.

Om säljaren är gift ska ett skriftligt medgivande från säljarens make/maka skickas med. Medgivande kan lämnas i själva köpehandlingen eller i en separat handling. Är fastigheten enskild egendom genom exempelvis gåva, testamente eller äktenskapsförord, kan i stället en kopia av den handlingen skickas in.

Om säljaren är skild, men har varit gift under tiden som han eller hon har ägt fastigheten, kan ett medgivande ändå behövas från säljarens före detta make/maka. Har fastigheten bodelats på grund av äktenskapsskillnad kan i stället en kopia av bodelningshandlingen skickas in. Är fastigheten enskild egendom genom exempelvis gåva, testamente eller äktenskapsförord, kan i stället en kopia av den handlingen skickas in.

Bilaga C. SCB – Småhusbarometern och FASTPI

Statistikmyndigheten (SCB) producerar statistik över fastighetsmarknaden som visar prisnivå, prisutveckling och omsättning för beviljade överlåtelser som gjorts via inskrivning av lagfart eller inskrivning av tomträttsinnehav. Statistiken är heltäckande för hela fastighetsmarknaden. Målet är att ge en allmän information om omsättningen på fastighetsmarknaden och om priser och prisutvecklingen på sålda småhus, fritidshus, hyreshus, industrifastigheter och lantbruk. Undersökningen är en totalundersökning, där insamlingen sker veckovis från Lantmäteriet. Bearbetningen av de insamlade uppgifterna görs generellt i samband med publicering, se även SCB (2024).

Källa

Uppgifterna som ligger till grund för SCB:s fastighetsprisstatistik består av administrativa data från Lantmäteriets fastighetsprisregister. Vid SCB kompletteras uppgifterna med data från SCB:s fastighetstaxeringsregister och registret över totalbefolkningen.

Definitioner och förklaringar

SCB:s officiella fastighetsprisstatistik redovisas efter tidpunkten på köpebrevet, det vill säga den dag då köparen är ny formell ägare till den förvärvade fastigheten. I denna statistiknyhet förekommer både index och prisstatistik (Småhusbarometern). Prisstatistik bygger på en enklare metod i förhållande till index.

Underlaget till prisstatistiken och index är de överlåtelser som har beviljats för den specifika perioden. Skillnaden är att index viktas med beståndet av fastigheter. I de fall SCB inte publicerar något fastighetsprisindex för den specifika fastighetskategorin, så beräknas prisförändringar med hjälp av prisstatistik. Det är då som prisförändringar beräknas med köpeskillingskoefficienten (K/T-talet). K/T är köpeskillingen (överlåtelsepriset) i förhållande till taxeringsvärdet vid en viss tidpunkt.

Principer och antaganden

Generellt för undersökningen är att index är beräknat som ett kedjat Laspeyres index. Klassificeringen av fritidshus och småhus för permanent boende bygger på folkbokföring. I och med att det finns brister i folkbokföringen leder detta till felaktigheter. Felen som uppstår på grund av antagandet i metoden bedöms vara måttliga.

Fastighetsprisstatistik

De viktigaste variablerna som redovisas i prisstatistiken är antal köp, genomsnittlig köpeskillning, genomsnittligt taxeringsvärde och genomsnittlig köpeskillingskoefficient (K/T-tal). Köpeskillingskoefficienten beräknas som kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet. Koefficienten redovisas sedan som ett ovägt medelvärde.

Fastighetsprisindex (FASTPI) för småhus

FASTPI för småhus beräknas av SCB med hjälp av uppgifter om fördelningen av småhusfastigheter i beståndet (från fastighetstaxeringsregistret) och prisuppgifter om sålda fastigheter (från Lantmäteriet). Beräkningarna görs så att båda materialen klassindelas efter taxeringsvärde och region. Därefter beräknas för basår 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.

Redovisning av index för olika typer av fastighetskategorier

Med småhus för permanent boende avses fastigheter med typkod 220 där någon har varit folkbokförd på fastigheten, ingående i överlåtelsen, vid något av de senaste tre kvartalen, samt det aktuella kvartalet för överlåtelsen. Taxeringslängden för småhus är (den 27 november 2024) enligt 2021 års fastighetstaxering.

Med fritidshus avses fastigheter med typkod 220 där ingen har varit folkbokförd på fastigheten, ingående i överlåtelsen, vid något av de senaste tre kvartalen, samt det aktuella kvartalet för överlåtelsen. Taxeringslängden för fritidshus är (den 27 november 2024) enligt 2021 års fastighetstaxering.

Bilaga D. Svensk Mäklarstatistik

I samarbete med fastighetsmäklare i Sverige tar Svensk Mäklarstatistik fram månatlig statistik över antalet sålda bostäder och deras priser. Baserat på så kallade K/T-tal för hus, och kvadratmeterpriser för bostadsrätter, beräknas prisutvecklingen i olika områden med hjälp av överlappande tremånaders glidande medelvärden.

Källa

Underlag till statistiken hämtas in i samband med kontraktsskrivning. Enligt Svensk Mäklarstatistik består detta av över 95 procent av de bostadsaffärer som sker via mäklare. Samtliga rikstäckande mäklarkedjor och den absoluta majoriteten av övriga rapporterar in alla bostadsaffärer till Mäklarstatistik. Mäklarstatistik redovisar sin prisstatistik för den månad som köpekontraktet undertecknades.

Bostadsrätter

Nyproduktion av bostadsrätter ingår i underlaget. I små och medelstora kommuner påverkar detta ofta prisförändringen i och med att nyproduktion som regel säljs under en relativt kort tidsperiod. Detta manifesteras ofta som en prisuppgång den period nyproduktionen säljs och då utgör en stor andel av underlaget. Detta då nyproduktion som regel har ett tydligt högre kvadratmeterpris än befintligt bestånd. Samtidigt kan man notera att så fort nyproduktionen sålts övergår den i befintligt bestånd och bidrar över tid till en högre prisnivå i området.

Metod

Urval och metod

Den månatliga statistiken samlas in, bearbetas och produceras av Statistiska centralbyrån (SCB) på uppdrag av Mäklarstatistik. Den absoluta majoriteten av sålda bostäder kommer med i statistiken men några gallras bort. Bortgallringen sker för att få bort extremvärden, alltså icke-representativa försäljningar. Exempel på sådana är villor som är större än 500 kvadratmeter eller bostadsrätter som kostat mer än 20 miljoner kronor. Det finns ett antal grundkriterier för respektive bostadsform som ska uppfyllas.

Tabell D.1. Selektionskriterier

Variabel	Hus		Bostadsrätter	
	Min	Max	Min	Max
Köpesumma (kronor)	10 000	25 000 000	5 000	20 000 000
Taxeringsvärde (kronor)	5 000	25 000 000		
K/T-tal (-)	0,8	5		
Kvadratmeterpris (kronor/kvadratmeter) *			100	100 000
Boyta (kvadratmeter)	10	500	10	400

Anm.: * Från och med januari 2015 ändrades gränsen för Stockholms kommun till 150 000 kr/kvm då allt fler försäljningar översteg gränsen och sedan dess är att betrakta som representativt underlag. Från och med januari 2020 ändrades gränsen till 200 000 kr/kvm av samma skäl.

Källa: Svensk Mäklarstatistik

För få sålda

Om antalet överlåtelse under någon av de aktuella jämförelseperioderna understiger 25 bostäder anses det vara för få köp för att ha statistisk relevans i aktuellt område och ett "F" anges då i stället i tabellen.

Prisutveckling

För villor mäts prisutvecklingen genom att följa förändringen av K/T-talet, kvoten mellan pris (köpesumma) och taxeringsvärdet. För bostadsrätter mäts prisutvecklingen genom att följa förändringen av det genomsnittliga kvadratmeterpriset, alltså kvoten mellan pris och boyta.

K/T-tal

Liksom i den officiella småhusstatistiken använder sig Mäklarstatistik av K/T-talet (köpeskillingskoefficienten) vid beräkning av prisutvecklingen för småhus. K/T-talet anger förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt. Genom att ta hänsyn till fastighetens läge, storlek, ålder och standard blir beräkningarna mer tillförlitliga.

Glidande medelvärden

Prisutveckling redovisas utifrån viktade 3-månaders glidande medelvärden. Principen för glidande medelvärden är att bilda medelvärden av närliggande observationer. Det är samma metod som exempelvis SCB:s Småhusbarometer använder.

Glidande medelvärden används bland annat för att rensa bort tillfälliga avvikelser som kan påverka statistiken på ett sådant sätt att utfallet blir missvisande. Även vissa säsongsvariationer kan rensas bort, men eftersom de ofta sträcker sig över flera månader kommer en stor del av dessa att finnas kvar. Glidande medelvärden har en stabiliserande effekt och ger en jämnare utveckling över tiden. Då ett glidande medelvärde har mindre variation än en enskild observation kommer slumpens inverkan att reduceras.

Det viktade 3-månaders medelvärdet räknas ut genom att ta det genomsnittliga kvadratmeterpriset för innevarande, föregående och efterföljande månad – och vikta mot antalet sålda. En månad med stort antal försäljningar kommer då väga tyngre än en månad med färre. Så det slutgiltiga värdet för en viss månad tar hänsyn till vad, och hur mycket, som sålts de två omkringliggande månaderna.

Kvadratmeterpris – variation

Som regel har 1:or och 2:or ett högre kvadratmeterpris än 3:or och 4:or. Det är inget problem vid beräkning av prisutveckling om sammansättningen av lägenheter i olika tidsperioder är likartad. Men vid jämförelser av genomsnittspriser är det bra att vara medveten om att mindre lägenheter som regel har ett högre kvadratmeterpris än genomsnittet, samtidigt som större lägenheter ofta har ett lägre.

I mindre kommuner med lågt underlag (få försäljningar) kan ett fåtal försäljningar, som exempel, nyproduktion, manifesteras som en tydlig prisuppgång under perioden den säljs. Det tillsammans med varierande sammansättning i kommuner med lågt underlag gör att man bör ta hänsyn till det ifall kommunens statistik avviker kraftigt på andra närliggande kommuner. Priserna som Mäklarstatistik publicerar använder dock ovan beskrivna metod med 3-månaders glidande medelvärden som dämpar och tidsförskjuter sådana rörelser.

Vid sidan om storleken finns flera andra faktorer som påverkar priset. Läge, skick, våningsplan, byggår och mycket annat påverkar givetvis också.

Användning av data

Det är fritt att använda den information som Mäklarstatistik publicerar mot att källan uppges. Media kan få tillgång till specialanpassade underlag, och Mäklare kan få tillgång till lokal statistik.

Mäklarstatistik levererar kontinuerligt underlag till ett antal myndigheter. Dessutom levereras regelbundet data och underlag till universitet och högskolor.

Macrobond

Data från Mäklarstatistik finns tillgängligt för användare av Macrobond. Denna data kan dock skilja sig lite åt jämfört med vad som publiceras på Mäklarstatistik webbplats. Det beror på att uppgifterna på Mäklarstatistik webbplats görs av SCB på ett uttag av data som ligger några dagar före publiceringsdatum. Uppgifterna i Macrobond är dock från ett senare uttag av data, och kan därför innehålla fler registrerade bostadsförsäljningar. Skillnaderna kan betraktas som små.²⁹

²⁹ Information hämtad från Macrobond.

Bilaga E. Valueguard – HOX

Valueguard-KTH Housing Index (HOX) är ett kvalitetsjusterat prisindex för bostadsrätter och villor i Sverige. HOX är en indexteknologi som tar hänsyn till vad för typ av bostäder som säljs och mäter den underliggande prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Det har utvecklats i samarbete med KTH, distribueras bland annat av Nasdaq och bygger på data levererad av bland andra Svensk Mäklarstatistik och Lantmäteriet. Varje månad tar Valueguard fram aktuella prisindex för Stockholm, Göteborg, Malmö och Sverige samt sammanvägda index för riket. Från och med februari 2023 har Valueguard slutat publicera HOX offentligt, men tillhandahåller det mot betalning.

Introduktion

Valueguard-KTH Housing Index har konstruerats med målsättningen att vara ett konsistent och tillförlitligt riktmärke för de omsatta privata fastighets- och lägenhetsmarknaderna, det vill säga att spegla prisutvecklingen för ett typiskt småhus och/eller bostadsrätt inom ett visst geografiskt område. Fokus ligger på storstadsområden i Sverige. Uppsättningen av index består av tre kategorier, en som speglar prisutvecklingen för bostadsrätter, en för småhus och en kombinerad för småhus och bostadsrätter.

Källa och metod

Indexen är baserade på försäljningsdata från fastighetsmäklarna. Beräkningarna av indexen är alla gjorda enligt en indexspecifikation som tagits fram av Kungliga Tekniska Högskolan under ledning av professor Mats Wilhelmsson, Centrum för bank och finans (CEFIN). Indexspecifikationen är baserad på en hedonisk prismodell. Indexspecifikationen ägs till fullo av Valueguard AB och Valueguard Index Sweden AB. Indexen beräknas och görs tillgängliga enligt avtal mellan Valueguard Index Sweden AB och Svensk Mäklarstatistik AB.

Indexkonstruktion

Introduktion

Indexet beräknas genom att estimeras en tvärsnitts- och tidsserie-hedonisk prisekvation för småhus- respektive bostadsrättspriser i Sverige. En hedonisk prisekvation är en regression av bostadspriser mot egenskaper som förklarar dessa priser. Tolkningen av regressionskoefficienterna kan betraktas som uppskattningar av de implicita (hedoniska) priserna för dessa egenskaper.

Baserat på vetenskaplig litteratur är den hedoniska prisekvationen:

$$Y_{i,t} = \beta_0 + X_{i,t}\beta_1 + TD_t\beta_{2,t} + \varepsilon_{i,t}, \text{ där } i = 1, 2, \dots, N \text{ och } t = 1, 2, \dots, T, \quad (\text{E.1})$$

där Y är den beroende variabeln försäljningspriset, β_1 , är en vektor med regressionskoefficienter som är associerade till de förklarande exogena variablerna, X , vilka är bostadens egenskaper. Den slumpmässiga feltermen ε antas ha en konstant varians och vara normalfördelad. Det går att dela upp X i exempelvis strukturella egenskaper hos bostadsrätter och småhus, och i egenskaper kopplade till bostadens område. Ekvationen innehåller också så kallade tidsdummys, TD , vilka till antalet är lika många som antalet tidsperioder, T , och där en av dessa antar värdet ett under en given tidsperiod och övriga värdet noll. N betecknar antalet observationer. Varje ekvation innehåller data för de senaste 36 månaderna.

Hedoniska prisekvationer estimeras där den beroende prisvariabeln är i logaritmisk form. Dessa ekvationer innehåller ett antal månatliga tidsdummyvariabler, vilka är oberoende variabler. Parameterskattningarna av dummyvariablerna har en procentuell tolkning. I en hedonisk prisindex-tillämpning kan exponentialen av de estimerade tidsdummy-parametrarna tolkas som tillväxttakten för medelpriset i förhållande till det initiala medelpriset.

Kriterier för inkludering och exkludering

Valueguard-KTH:s bostadsindex är utformade för att mäta prisutvecklingen för en typisk bostadsrätt, ett småhus, och ett kombinerat index för både bostadsrätter och småhus. Eftersom antalet försäljnings-

transaktioner är begränsat i Sverige har en hedonisk prisekvation använts för att beräkna indexen, vilket ger robusta indexvärden även vid ett begränsat antal försäljningstransaktioner.

Som en jämförelse, ett upprepat försäljningsindex som är baserat på försäljningstransaktionspar, det vill säga bygger på att samma objekt har sålts två gånger under en och samma tidsperiod, kräver väldigt omfattande transaktionsdata eftersom många transaktioner exkluderas. Den hedoniska prisekvationen, däremot, använder mer information från varje transaktion och behöver således färre transaktioner för att producera ett index.

Indexet baseras på fastighetsmäklarens försäljningstransaktioner och exkluderar nyproducerade bostäder. Däremot ingår försäljningstransaktioner för både bostadsrätter och småhus. Det inkluderar inte försäljningstransaktioner från kooperativ, flerbostadshus med hyreslägenheter eller andra fastigheter som inte kan identifieras som enfamiljshus. Radhus, parhus, kedjehus och fritidshus ingår.³⁰

Objekttyper

- Bostadsrätter
- Småhus

Konstruktionen av kompositindex

Ett antal olika metoder kan användas för att ta fram ett sammansatt index från ett antal regionala indexserier. För att kunna beräkna ett sammansatt index måste de ingående regionala indexen viktas. Vikterna baseras på beståndet och värdena på bostäderna i de olika regionerna. De använda bostadsbestånden är uppgifter från Statistiska centralbyrån (SCB) med ett års eftersläpning. Alla regioner ingår inte i det sammansatta indexet. I stället inkluderar indexet de största regionerna. De ingående regionala indexen i de sammansatta indexen baseras på antalet försäljningar i regionen. Regionerna är baserade på kommuner i bostadsrättsindexen medan indexen för småhus omfattar arbetsmarknadsregionerna för de största städerna och de tätortsnära regionerna (täta blandade regioner).

Geografiska områden

- Stockholms, Göteborgs och Malmös kommuner (bostadsrätter)
- Medelstora städer med det största antalet registrerade transaktioner (bostadsrätter)
- Arbetsmarknadsregionerna Stockholm (1:a), Göteborg (21:a) och Malmö (19:e) enligt definitionen av Tillväxtverket (småhus)
- Arbetsmarknadsregionerna i kategorin Stadsnära täta regioner (täta blandade regioner) enligt Tillväxtverkets definition (småhus)
- Nationella svenska kompositindex sammanvägda av ovan områden

Index

Fem indexserier publiceras för bostadsrätter och fem indexserier för småhus. Dessa avser fyra respektive distinkta områden, samt ett vardera för riket som helhet. Dessutom publiceras en indexserie för riket som är en sammanvägning av indexen för bostadsrätter respektive småhus.

Indexen har basvärdet 100 för tidsperioden januari 2005.

Beräkningsprocess

Datamätning (källor)

Försäljningstransaktionsdata hämtas från fastighetsmäklarnas affärssystem, Vitec, Mspecc, FasAd och FasIT. En av de stora dataleverantörerna är Mäklarstatistik AB. Datamaterialet inspekteras, kompletteras och rensas. Datamaterialet kompletteras bland annat med information, och vissa dataattribut jämförs med förväntade attributvärden för att identifiera saknade eller felaktiga data. Uppgifterna för enfamiljshus kompletteras med registeruppgifter från Lantmäteriet.

Indexet speglar prisutvecklingen för ett typiskt enfamiljshus och/eller bostadsrätt i ett visst geografiskt område. Preisekvationen förklarar cirka 90 procent av prisvariationen i datamaterialet och indexet är baserat på cirka 90 procent av det totala antalet försäljningstransaktioner. Teoretiskt sett kan det skilja sig något från ett index som är baserat på alla försäljningstransaktioner.

³⁰ Det finns ingen egentlig metod att i samband med en fastighetsaffär avgöra om ett småhus kommer att användas som en permanentbostad eller en fritidsbostad. Det är något som bäst framgår om någon blir folkbokförd på adressen eller inte.

Upptäcka extremvärden

Extremvärden kan vara ett allvarligt problem. För att mildra eventuella problem med extremvärden och mätfel har Valueguard dels exkluderat alla observationer som avviker för mycket från förväntat värde, dels viktat ned observationer där det absoluta värdet av felet är högt.

Avrundning

Indexvärden avrundas till två decimaler.

Verifiering av indexvärden

Datainmatningen, dataprocesserna och indexberäkningarna lagras för framtida verifiering av indexvärden för den händelse att en omräkning av indexserien av en oberoende leverantör skulle krävas.

Indexunderhåll

Revideringar

Varje månad när ett nytt indexvärde beräknas läggs endast den sista datapunkten till indexserien. Historiska indexnummer kommer inte att ändras när indexet uppdateras för en ny period.

Även om de flesta försäljningstransaktioner som skett under den aktuella månaden är tillgängliga vid beräkningstillfället för ett nytt indexvärde kan det vara så att ett antal försäljningstransaktioner ännu inte har registrerats. Normalt sett har detta ingen signifikant effekt på de nya indexvärdena. När sådan information blir tillgänglig ingår den i nästa månads beräkning, vilket då enbart kommer att påverka den nya månads indexvärde.

Planerade revideringar

Även om indexserierna beräknas så exakta som möjligt, kan förändringar i datamaterialet eller indexspecifikationen inträffa till följd av uppdaterad information om försäljningar. Granskning av indexserien görs löpande. Planerade revideringar övervakas av *Index Quality Forum* och större uppdateringar informeras om cirka tre månader i förväg.

Revidering av indexsammansättning

Kompositindexen revideras årligen den första handelsdagen i september baserat på de föregående tolv månadernas försäljningstransaktionsdata med slutdatum den sista augusti. Ett beslut att göra en uppdatering av de sammansatta indexvikterna övervakas av *Index Quality Forum*.

Indexstyrning

Index Quality Forum

Valueguard-KTH Housing Index står under överinseende av ett Index Quality Forum. Index Quality Forum samlas vid behov.

Webbplats

Mer detaljerad information om index, indexserier och information om indexanalysprodukter finns på <https://valueguard.se/indexes>. Se även Valueguard (2021).

Bilaga F. SBAB Booli – HPI

SBAB Booli HPI (Housing Price Index) baseras på de uppgifter som Booli samlar in om bostäder som har sålts. Index beräknas separat för hus och lägenheter, och för båda dessa bostadstyper separat för sex distinkta geografiska områden. Sammanlagt beräknar Booli tolv unika prisindex, vilka uppdateras dagligen och finns tillgängliga för alla via Boolis webbplats. Dessutom beräknar SBAB tre kompositindex för hus, lägenheter och bostäder sammantaget i Sverige, vilka publiceras tillsammans med övriga index i början av varje månad på SBAB:s webbplats.

Källdata

Booli sammanställer information om bostäder till salu som finns tillgänglig på mäklarnas webbplatser och som läggs upp på Booli av mäklarna via deras mäklarsystem. Därmed ingår bostäder som finns till salu eller snart till salu på mäklarnas webbplatser – även de som inte aktivt annonseras ut på andra annonsplatser. Booli samlar också in bostäder i nyproduktionsprojekt, men dessa ingår inte i SBAB Booli HPI.

Ett avgörande kriterium för att ingå i prisindexberäkningen är att det finns information som talar för att bostaden har sålts. Priser på sålda bostäder hämtas in på flera sätt. De kan komma via mäklarnas affärssystem, mäklarprofiler på Hittamäklare och sista bud från mäklarnas webbplatser. För hus kommer också prisuppgifter med viss tidsfördröjning från Lantmäteriet via lagfarter.

Objekttyper

- Lägenheter: Bostadsrätter i flerbostadshus
- Hus: Äganderätter i form av villor, kedjehus, parhus och radhus

Redovisningstid

SBAB Booli HPI redovisas efter tidpunkten på köpekontraktet/överlåtelseavtalet, det vill säga den dag då bostadsaffären görs upp.

Geografiska områden

- Storstockholm
- Storgöteborg
- Stormalmö
- Norra Sverige - Län: W, X, Z, BD, AC, Y
- Mellersta Sverige - Län: AB, D, C, S, U, T exklusive Storstockholm
- Södra Sverige - Län: K, I, N, F, H, G, M, O, E exklusive Storgöteborg och Stormalmö

Index

Samtliga tolv hedoniska prisindex har startmånad januari 2013 med startvärde 1. Indexvärden avrundas till fyra decimaler.

Tre kompositindex beräknas för lägenheter i Sverige, hus i Sverige, och bostäder i Sverige. Dessa viktas samman med information om antal bostäder i respektive område (från SCB) och medelpriset på bostäderna i respektive område (från Svensk Mäklarstatistik). Kompositindexen har samma startvärden och tillämpar samma avrundningsregler som övriga index.

Metod

Beräkningen av HPI bygger på en hedonisk prismodell som förutom prisuppgifter använder information om bland annat bostädernas storlek, taxeringsuppgifter, tomtstorlek, antal rum, våningsplan och geografiskt läge. På så sätt tar indexet hänsyn till (kontrollerar för) att de bostäder som sålts under olika månader kan ha skillnader i egenskaper.³¹

³¹ Se Mattson (2019) för en metodbeskrivning från utvecklingsfasen av SBAB Booli HPI.

Hedoniska prisekvationer skattas med en så kallad robust metod (Huber regression) vilket innebär att resultatet är mindre känslig för extremvärden. Annorlunda uttryckt innebär det att exklusiva bostäder som säljs inte får ett oproportionerligt stort genomslag på skattningen av prisutvecklingen för den aktuella månaden.

Publicering

HPI uppdateras varje vardag. Indextal för föregående månad läggs till indexserierna två dagar efter månadsskifte. I tabeller på Boolis webbplats visas prisutvecklingen på bostadsmarknaden under den senaste månaden, de tre senaste månaderna, de tolv senaste månaderna, sedan årsskiftet och sedan den senaste toppnoteringen. I diagram visas utvecklingen för de tolv indexserierna sedan januari 2013. För den som vill går det därutöver att ladda ner samtliga indexserier.

SBAB Booli HPI för lägenheter och hus i de sex regionerna finns tillgängligt gratis för alla i Boolis analysverktyg Booli Pro. Övrig statistik över bostadsmarknaden i Booli Pro är dock betaltjänster. Booli är en del av SBAB. De tre kompositindexen för hus, lägenheter och bostäder sammantaget i Sverige publiceras tillsammans med övriga index av SBAB i början av varje månad, och finns tillgängliga på SBAB:s webbplats.

Revidering

HPI beräknas dagligen baserat på de uppgifter som har samlats in fram till föregående månadsslut. Eftersom uppgifter om sålda bostäder kan komma in med viss eftersläpning görs en uppdaterad beräkning av samtliga prisindex vid varje tillfälle ända tillbaka till starten. Det innebär att det förekommer löpande revideringar. För den senaste månaden kan det för lägenheter ofta handla om någon tiondels procentenhets förändring vad gäller synen på den månatliga utvecklingstakten. För hus kan revideringarna vara betydligt större under de första månaderna, även om det i genomsnitt under första året brukar handla om mindre än ett par tiondelars procentenheter.

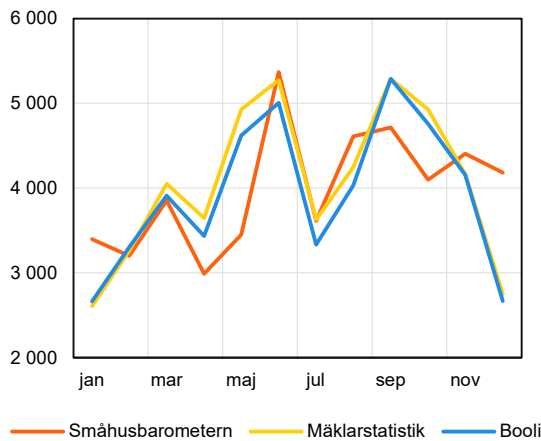
Bilaga G. Jämförelser – antal och snittpriser – sida vid sida

Statistik över sålda bostäder under 2023 visar stor samstämmighet mellan SCB:s Småhusbarometern, Svensk Mäklarstatistik och Booli gällande antalet försäljningar per månad, särskild mellan Mäklarstatistik och Booli. En större skillnad finns jämfört med Småhusbarometern, vilket kan förklaras av att den baseras på tillträdestidpunkten och inte affärstidpunkten. Samstämmigheten är förhållandevis god även för det genomsnittliga priset på bostäderna, men skillnader i redovisningstidpunkt, hantering av småhus på tomträtt och nyproduktion av bostadsrätter, samt gallring av extremvärden bidrar alla till diskrepanser.

Småhus

Diagram G.1. Sålda småhus 2023 – månadsvis

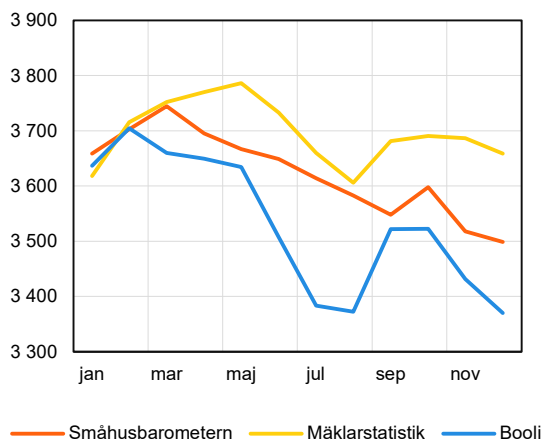
Antal



Källor: Macrobond, SCB/Småhusbarometern, Svensk Mäklarstatistik, Booli Pro och SBAB

Diagram G.2. Sålda småhus 2023 – tremånadsperioder

Medelpris, tusentals kronor

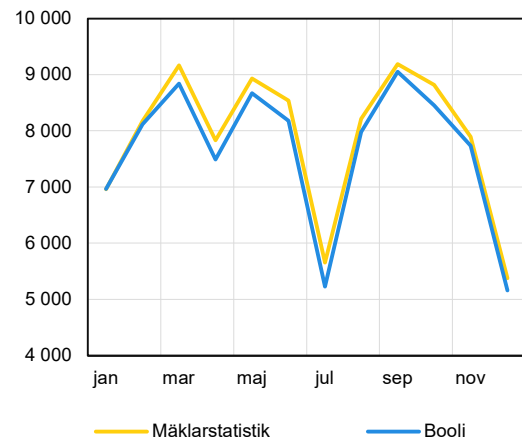


Källor: Macrobond, SCB/Småhusbarometern, Svensk Mäklarstatistik, Booli Pro och SBAB

Lägenheter

Diagram G.3. Sålda lägenheter 2023 – månadsvis

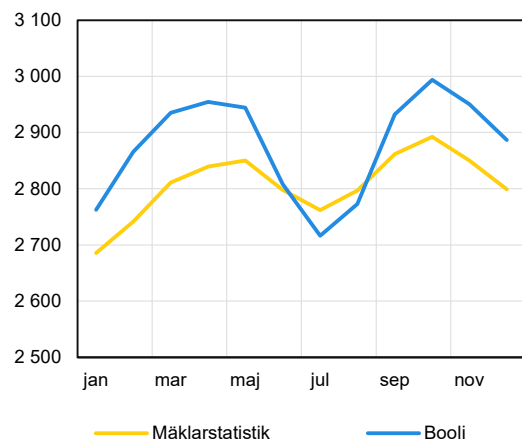
Antal



Källor: Macrobond, Svensk Mäklarstatistik, Booli Pro och SBAB

Diagram G.4. Sålda lägenheter 2023 – tremånadsperioder

Medelpris, tusentals kronor



Källor: Macrobond, Svensk Mäklarstatistik, Booli Pro och SBAB