

SM Bo40

Sverige BO

P3/7 Bo40 2000/1

Ex 1

2000-03-17

SCB:s bibliotek
Box 24 300
S-104 51 STOCKHOLM



0000069813

Statistiska meddelanden

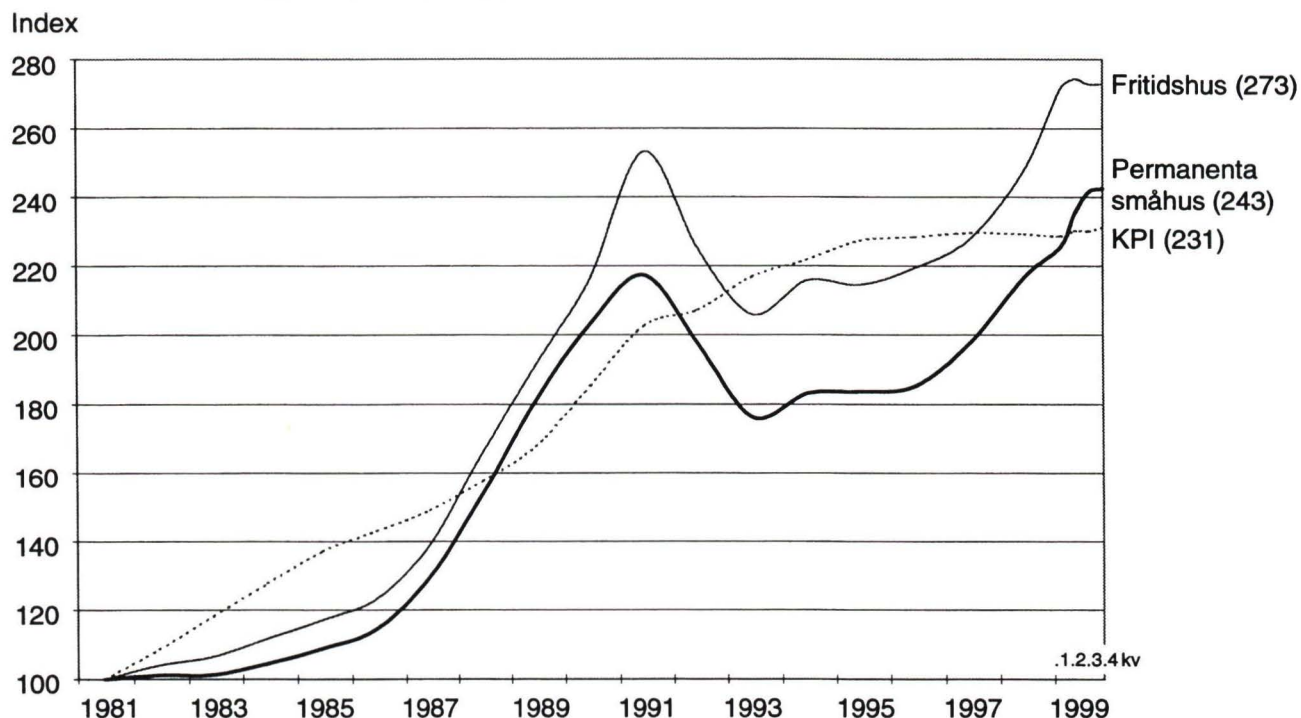
Beställningsnummer
BO 40 SM 0001

Fastighetsprisstatistik för 4e kvartalet 1999

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 4th quarter 1999

Fastighetsprisindex jämfört med KPI 1981 - 4e kv 1999



SVERIGES OFFICIELLA STATISTIK



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

Statistikansvarig myndighet och producent
SCB, Programmet för byggande och bebyggelse
Box 24300, 104 51 STOCKHOLM
fax 08-506 949 05

Förfrågningar: Rein Billström, tfn 08-506 947 97 eller Martin Verhage, tfn 08-506 947 78

Från trycket den 16 mars 2000 • Serie BO – Bostäder och byggande ISSN 0085-6991
Ansvarig utgivare för Statistiska meddelanden är Svante Öberg, SCB.

Innehåll	Sid
Kort om undersökningen	2
Huvudresultat	3
Teknisk beskrivning	4
Population	
Metod	
Kvalitet	
Variabler	
Summary	5
List of terms	5
Regionala indelningar	6
Tabeller	7

Kort om undersökningen

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

Statistiken ger svar på frågor om

Fastighetsprisindex

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

Köpeskillingskoefficienten

Köpeskillingskoefficienten för permanenta småhus, fritidshus och hyreshus ger en nivåskattning av priset i förhållande till basvärdet och för industrifastigheter i förhållande till taxeringsvärdet. Köpeskillingskoefficienten är kvoten mellan köpeskilling (pris) och bas-/taxeringsvärde. Resultatet av denna skattning beror i stor utsträckning på sammansättningen av de fastigheter som försålts under det aktuella kvartalet.

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

Publicering och specialbearbetningar

Utförligare uppgifter om försålda fastigheter redovisas årligen i Statistiska meddelanden Fastighetsprisstatistik: Småhus, hyreshus, industrifastigheter och obebyggd tomtmark serie Bo 41 (tidigare P 18)

Om det publicerade materialet inte ger tillräcklig beskrivning för egna frågeställningar och aspekter, kontakta gärna oss på SCB. Vi har möjlighet att mot en avgift ta ut tabeller på t.ex. kommunnivå eller att göra andra specialbearbetningar för att tillgodose Era önskemål.

Huvudresultat

Permanent småhus

Jämförelse av 4:e kvartalet 1999 med närmast föregående kvartal

Enligt SCB:s fastighetsprisindex (FASTPI) var priserna på permanenta småhus oförändrade i landet 4:e kvartalet jämfört med 3:e kvartalet 1999. I alla redovisade regioner har förändringarna varit små. Störst prisuppgångar har skett i Stockholms län där priserna gick upp med 2 procent medan priserna i Mellersta Norrland istället sjönk 2 procent.

Jämförelse av 4:e kvartalet 1999 med motsvarande kvartal 1998

Prisökningen under det senaste året har varit 9 procent i landet. På länsnivå redovisas ökning i alla län. De största ökningarna har skett i Stockholms- och Uppsala län där priserna ökade med 14 procent. Även ökningarna i Skåne och Norrbotten på 9 procent överstiger riksgenomsnittets ökning. Minst ökade priserna i Västernorrland där ökningen endast var 1 procent.

En stor ökning av **antalet försålda** småhus skedde under 4:e kvartalet 1999 jämfört med motsvarande kvartal 1998. Ökningen i landet var 23 procent. Regionalt sett ökade antalet småhusaffärer i alla län och mest i Västernorrland och Jämtland där ca 50 procent fler småhusaffärer avslutades jämfört med 4:e kvartalet 1998. Ändrade regler för beräkning av reavinst vid fastighetsförsäljningar torde vara huvudanledningen till den stora omsättningen i främst december.

Medelpriset för ett permanent småhus i Sverige var 837 000 kronor, vilket motsvarar en prisnivå på 79 procent över 1996 års basvärde. Dyrast var småhusen i Stor-Stockholm med ett medelpris på 1 746 000 kronor och billigast i Norrbotten där småhusköparna fick betala 521 000 kronor i genomsnitt.

Real prisutveckling för permanenta småhus

Sedan 1981 har småhuspriserna i landet gått upp med 143 procent. Detta är 5 procent mer än konsumentprisindex under motsvarande period vilket alltså innebär en liten real uppgång sedan 1981. Stora regionala skillnader föreligger dock. I t.ex. Stor-Stockholm och Stor-Malmö har villaägarna gjort genomsnittliga reala vinster på 40 resp. 33 procent sedan 1981 medan

man i Norra Mellansverige, Mellersta och Övre Norrland gjort reala förluster på 19, 28 resp. 17 procent under motsvarande period. Trots de kraftiga reala prisökningarna under de senare åren ligger de reala priserna fortfarande 5 procent lägre än under 1990 då de reala priserna var som högst.

Fritidshus

Jämförelse av 4:e kvartalet 1999 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1998

Enligt FASTPI sjönk priserna med 1 procent 4:e kvartalet jämfört med närmast föregående kvartal. Jämfört med motsvarande kvartal 1998 var ökningen 12 procent. Mest steg priserna i Stockholms län, Östra Mellansverige och Sydsverige med uppgångar på 14, 15 resp. 20 procent.

Antalet försålda fritidshus ökade med 32 procent jämfört med motsvarande kvartal 1998 (se även förklaring under antalet försålda permanenta småhus). Det **genomsnittliga priset** för ett fritidshus i landet var 553 000 kronor vilket är 89 procent över 1996 års basvärde.

Årsomsättning och regionala prisförändringar för fritidshus 1999

Enligt den preliminära årsstatistiken såldes 10 940 fritidshus 1999 vilket är 18 procent fler än 1998. Prisuppgången var 8 procent i landet jämfört med 1998. Mest steg priserna i Skåne, Uppsala och Stockholm med uppgångar på 12 - 15 procent medan priserna i Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län och i Övre Norrland endast steg med 1 - 2 procent.

Hyreshus

Jämförelse av 4:e kvartalet 1999 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1998

Enligt den vägda köpeskillingskoefficienten ökade priserna på hyreshus med 5 procent jämfört med närmast föregående kvartal och med 8 procent jämfört med motsvarande kvartal 1998.

Real prisutveckling för hyreshus

Sedan 1981 har hyreshuspriserna ökat med 225 procent. Detta innebär att de reala hyreshuspriserna i genomsnitt ökat med 41 procent sedan 1981, vilket är en större ökning än för permanenta småhus och fritidshus.

Följande tabell visar prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1985 - 4:e kvartalet 1999 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI, 1981 = 100

År	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999 kv 1	1999 kv 2	1999 kv 3	1999 kv 4
KPI	137	143	149	158	168	185	203	207	217	222	227	228	230	229	229	230	230	231
FASTPI	Permanent småhus																	
	109	115	130	154	181	203	217	197	175	183	184	185	198	217	226	235	241	243
FASTPI	Fritidshus																	
	117	123	139	166	191	216	253	225	205	215	215	219	228*	248	241	272	274	273
FASTPI deflaterat med KPI	Permanent småhus																	
	79	80	87	98	108	110	107	95	81	83	81	81	86	95	99	102	105	105
FASTPI deflaterat med KPI	Fritidshus																	
	85	86	93	105	114	117	125	109	95	97	94	96	99*	108	106	118	119	118

*) se Tidsseriebrott, sid 9.

Teknisk beskrivning

Population

Både FASTPI och statistiken över köpeskillingskoefficienter omfattar kvartalets samtliga vanliga köp som blivit lagfarna under redovisningskvartalet eller efterföljande två månader. Detta medför att första månaden i kvartalet kan bli överrepresenterad med förhållandevis fler köp än sista månaden. Undantagna är de som aviserats till SCB med inkonsekventa uppgifter eller där köpeskillingskoefficienten är större än 6,0 eller mindre än 0,8.

Metod

Fastighetsprisindex (FASTPI)

FASTPI beräknas med hjälp av uppgifter om fördelningen av småhusfastigheter i beståndet (från det sk fastighetstaxeringsregistret) och prisuppgifter om de försålda fastigheterna. De senare erhålls via uppgifter från inskrivningsmyndighet (lagfartsbevis) och skattemyndighet. Beräkningarna görs så att båda materialen klassindelas efter taxeringsvärde och region. Därefter beräknas för basårspunkten och jämförelsetidpunkten ett genomsnittspris för varje klass. Dessa medelvärden vägs samman med hjälp av antalet fastigheter i beståndet till ett index beräknat som ett kedjat Laspeyres index. I tabellerna redovisas FASTPI som heltal. Precisionskravet på FASTPI är att en förändring på en procent skall vara säkerställd, vilket också är anledningen till att FASTPI bara kan redovisas på ett begränsat antal regioner och taxeringsvärdeklasser. Närmare redogörelse för vad FASTPI mäter, grundmaterial och precisionskrav finns i statistiska meddelanden P 16 SM 8605. Där finns också en ingående beskrivning av hur fastighetsprisindex beräknas. För tidsseriebrott i FASTPI 1997, se sid 9.

Köpeskillingskoefficienten

Köpeskillingskoefficientstatistiken redovisar prisnivåer inte bara för småhus utan även för hyreshus och industrifastigheter. Ur tabellerna framgår direkt de ovägdade köpeskillingskoefficienterna. De vägdade koefficienterna erhålls genom att dividera köpeskillingsmedelvärdena med bas-/taxeringsmedelvärdena. Statistiken baseras i motsats till FASTPI, endast på uppgifter från inskrivningsmyndigheter och skattemyndigheter om försålda fastigheter. En närmare redogörelse för statistikens syfte, innehåll och bearbetningsmetoder återfinns i årsstatistiken Statistiska meddelanden serie Bo 41 SM 9901.

Kvalitet

Täckningsfel

Täckningsfel till följd av att vissa lagfarter inte tas med i bearbetningen förekommer. Studier har gjorts som visar att ca 90 procent av samtliga köp blir lagfarna under förvärvsmånaden eller efterföljande två månader. Köp av småhus lagfars i högre utsträckning inom denna tid än köp av hyreshus och industrifastigheter.

Köp som av någon anledning befunnits felaktiga i den maskinella granskningen redovisas ej i den preliminära statistiken. Bortfallet uppskattas till 10-15 procent. I och med att rapporten omfattar relativt korta tidsintervall ökar givetvis även risken att en del lagfarter blir inrapporterade för sent. SCB vill därför uppmana till viss försiktighet med att dra slutsatser om fastighetsmarknadens antalsmässiga utveckling. Vad gäller köpeskillingskoefficienten har studier visat att de preliminära uppgifterna ger en i huvudsak korrekt bild av de definitiva resultaten vid ett bortfall av nämnd storleksordning. I den definitiva årsstatistiken kommer samtliga köp att medtagas granskade och rättade.

Mätfel

Mätfel uppstår när en felaktig uppgift har lämnats och denna inte har kunnat rättas i granskningsprocessen. Någon aktuell undersökning av mätfelens storlek har inte gjorts. Tidigare studier har visat att dessa fel då var av måttlig storlek.

Materialet delas i tabellerna upp på olika regionala nivåer och basvärdeklasser. I köpeskillingskoefficientstatistiken innebär detta att det ibland endast är ett fåtal köp registrerade för en specifik region eller basvärdeklass. Vi har gjort bedömningen att man för att kunna uttala sig någorlunda säkert om prisnivån under kvartalet bör ha ett underlag på åtminstone 200 köp.

För att uttala sig om prisförändringar enligt FASTPI har som tidigare framhållits ett särskilt precisionskrav uppställts som bl a beror på antalet köp. Entalssiffran kan inte garanteras då man vill beskriva förändringar över längre perioder (80-procentigt konfidensintervall). Osäkerheten är ofta inte större än ± 1 enhet.

Förändringar i samband med den allmänna fastighetstaxeringen 1996

En ny småhusenhet; småhusenhet, tomtmark med byggnad där byggnadsvärdet understiger 50 000 kronor (typkod 213) infördes 1996. Dessa åsätts inte längre något byggnadsvärde och betraktas i praktiken som obebyggda. Detta berör till största delen fritidshusfastigheter och innebär att det i taxeringsregistret redovisade fritidshusbeståndet i riket minskat från 585 654 fritidshus 1995 till 380 638 st 1996, en minskning med 35 procent. Detta medför naturligtvis att den av SCB redovisade omsättningen reduceras i samma omfattning fr.o.m. 1997 års publicering. En annan konsekvens är höjda redovisade medelpriser för såväl permanenta småhus som fritidshus eftersom det är fastigheter med låga byggnadsvärden och därmed lägre priser som ändrat typkod och därför inte längre ingår i statistiken. Dessutom påverkar detta FASTPI för fritidshus, se sid 9.

Variabler

Fastighet. Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser (1 kap Jordabalken).

Småhus. Fastighet med byggnad som är inrättad till bostad åt högst två familjer.

Permanent småhus. Småhus med äganderätt som i huvudsak används som helårsbostad.

Fritidshus. Småhus som i huvudsak används för fritidsändamål.

Hyreshus. Fastighet med byggnad som huvudsakligen är inrättad till bostad åt fler än två familjer eller till kontor, butik etc.

Tillverkningsindustri. Fastighet med industribyggnad inrättad för varuproduktion.

Köpeskillingskoefficient, K/T. Köpeskillingskoefficienten utgörs av kvoten mellan köpeskilling och bas-/taxeringsvärde och är i tabellerna redovisade som ett **ovägt medeltal** dvs som ett medelvärde av varje köps köpeskillingskoefficient.

$$K/T = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{K_i}{T_i}$$

K_i = köpeskilling för fastighet i

T_i = taxeringsvärde för fastighet i

N = antal köpta fastigheter

Ett med taxeringsvärdet **vägt medeltal** kan beräknas genom att ta kvoten mellan redovisade medelvärden av köpeskilling och bas-/taxeringsvärde.

Summary

This report presents both the Real Estate Price Index (FASTPI) for one- and two-dwelling buildings and data on the Purchase Price Coefficient for one- and two-dwelling buildings, multi-dwelling and commercial buildings and industrial buildings which were sold during the 4th quarter of 1999.

FASTPI estimates development of prices and values of the existing stock of one- and two-dwelling buildings. The FASTPI, takes into consideration that the houses sold may not be a random sample of the housing stock and that the mix or composition of houses may vary from one year to the next. FASTPI for the 4th quarter of 1999 shows no change in the development of prices for the entire country. Further information about the construction of FASTPI is available in Statistiska meddelanden P 16 SM 8605.

The statistics also record data on the Purchase Price Coefficient (K/T), which consists of the ratio between the purchasing price and the assessed value. The ratio K/T is calculated in order to provide figures for the price level. The ratio is shown in the tables as an unweighted mean value and the tables give data distributed for example by county. Further information about the Purchase Price Coefficient Statistics is available in Statistiska meddelanden Bo 41.

List of terms

antal	number of
andra	second
basvärde	assessed value
basvärdeklass	group of assessed value
därav	of which
fastigheter	real estate
fjärde	fourth
fritidshus	buildings for seasonal and secondary use
för	for
föregående	previous
första	first
hela riket	the entire country
hus	building
hyreshus	multi-dwelling and commercial buildings
kvartal	quarter
köp	purchase
köpeskilling	purchase-price
köpeskillingskoefficient	purchase-price coefficient
lagfarna	registered (by title)
län	county
medelv	average
ovägt	unweighted
permanent småhus	owner-occupied one- or two-dwelling building
småhus	one- or two-dwelling buildings
summa (totalt)	total
taxvärde (taxeringsvärde)	assessed value
taxeringsvärdeklass	group of assessed value
tredje	third
uppgifter	data

Regionala indelningar (I tabellerna används följande regionala indelningar)

Permanenta småhus och fritidshus (ej FASTPI)

Stockholms län

därav **Stor-Stockholm** Stockholms län utom Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn och Södertälje kommun

Östra Mellansverige Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Örebro och Västmanlands län

Småland med öarna Jönköpings, Kronobergs, Kalmar och Gotlands län

Sydsverige Blekinge och Skåne län

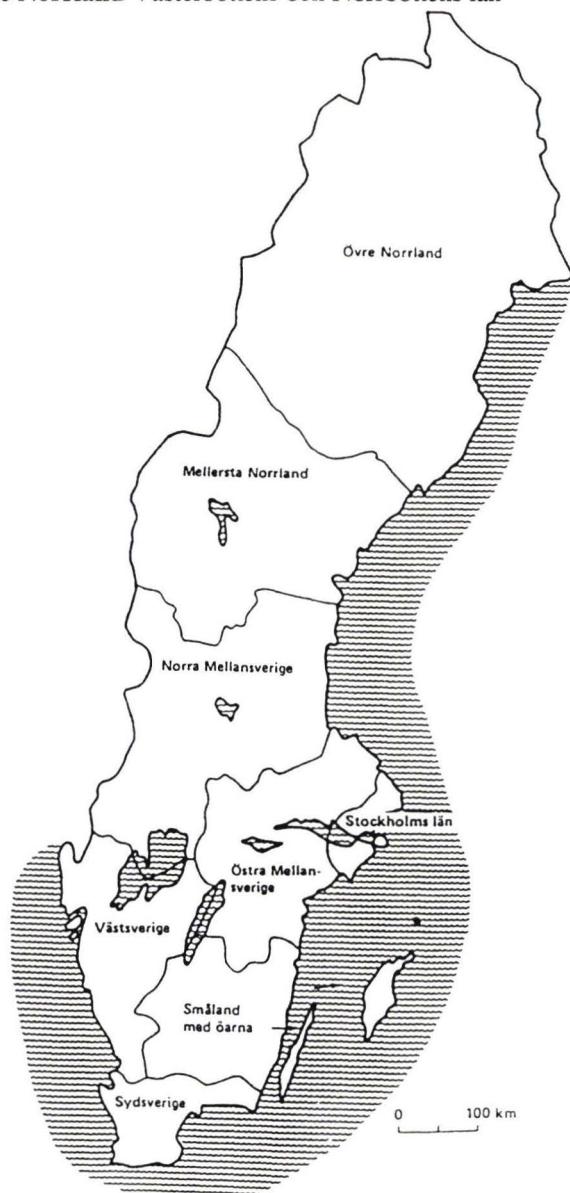
därav **Stor-Malmö** Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun

Västsverige Hallands och Västra Götalands län därav **Stor-Göteborg** Ale, Göteborg, Härryda, Kungälv, Lerum, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommun

Norra Mellansverige Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län

Mellersta Norrland Västernorrlands och Jämtlands län

Övre Norrland Västerbottens och Norrbottens län



Fritidshus (FASTPI)

(enligt den regionala indelningen 1997-01-01)

Stockholms län

Södra Ostkusten, Öland och Gotland Kustkommunerna i Södermanlands, Östergötlands, Kalmar län samt Öland och Gotland

Västkusten Hallands och Göteborgs och Bohuslän

Sydsverige Blekinge och Skåne län

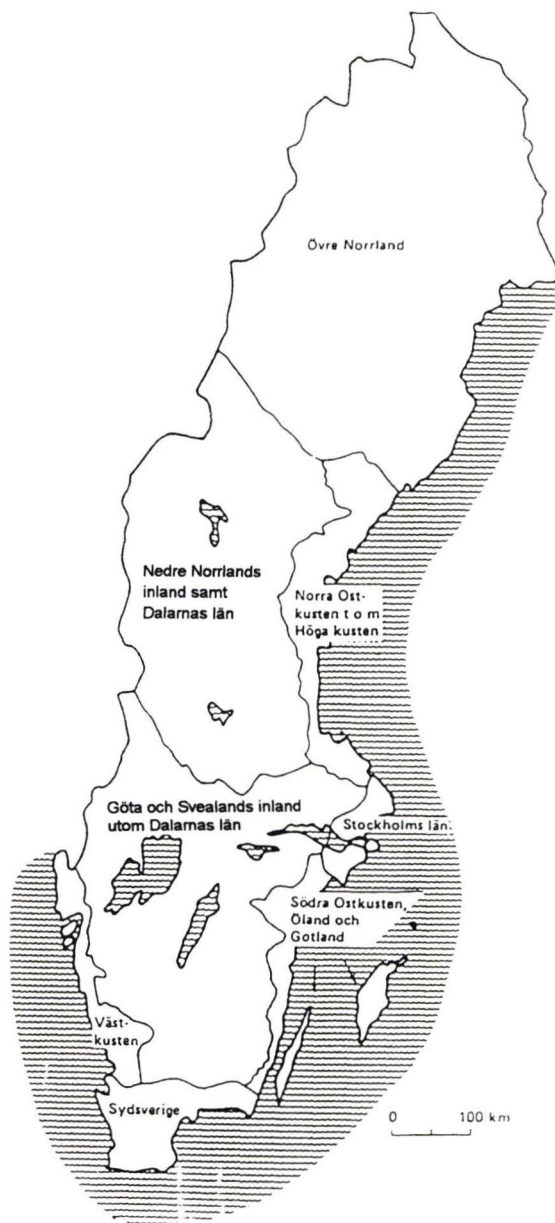
Götalands och Svealands inland utom Dalarnas län

Jönköpings, Kronobergs, Älvsborgs, Skaraborgs, Värmlands, Västmanlands och Örebro län samt Kalmar län utom kustkommunerna och Öland. Östergötlands, Södermanlands och Uppsala län utom kustkommunerna

Norra Ostkusten t o m Höga kusten Kustkommunerna i Uppsala, Gävleborgs och Västernorrlands län

Nedre Norrlands inland samt Dalarnas län Dalarnas och Jämtlands län samt Gävleborgs och Västernorrlands län utom kustkommunerna

Övre Norrland Västerbottens och Norrbottens län



TABELL 1 KVARTALSINDEX FÖR SMÅHUS FJÄRDE KVARTALET 1999 SAMT DE NÄRMAST FÖREGÅENDE KVARTALEN. PRELIMINÄRA UPPGIFTER.

REGIONER BASVÄRDEKLASSER	INDEX (FÖREGÅENDE KVARTAL = 100)					INDEX (1981 = 100)				
	1998	1999				1998	1999			
	4 kv	1 kv	2 kv	3 kv	4 kv	4 kv	1 kv	2 kv	3 kv	4 kv
PERMANENTA SMÅHUS										
STOCKHOLMS LÄN	102	102	106	104	102	276	281	299	311	316
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	102	102	106	104	102	279	286	304	316	323
ÖSTRA MELLANSVERIGE	101	102	102	104	100	201	204	208	217	217
SMÅLAND MED ÖARNA	99	101	103	101	99	205	207	214	217	216
SYD-SVERIGE	102	102	104	103	100	244	250	260	267	267
DÄRAV STOR-MALMÖ	105	102	107	102	99	277	282	303	310	308
VÄSTSVERIGE	102	100	105	102	101	227	226	237	241	243
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	104	98	106	103	101	262	257	272	279	283
NORRA MELLANSVERIGE	100	100	103	100	99	182	181	187	188	187
MELLERSTA NORRLAND	100	100	102	102	98	163	164	167	170	167
ÖVRE NORRLAND	99	100	104	102	100	180	180	187	191	192
151 - 200 TKR	100	100	102	101	98	209	209	214	217	212
201 - 250 "	98	99	105	99	101	206	203	214	213	215
251 - 300 "	100	101	103	103	98	205	206	212	218	214
301 - 350 "	101	101	103	103	99	206	209	214	220	217
351 - 400 "	99	100	103	102	100	208	209	215	219	219
401 - 500 "	100	102	103	102	100	212	215	222	225	226
501 - 600 "	102	100	104	104	101	219	220	229	238	240
601 - 800 "	102	101	105	104	101	229	231	243	252	254
801 - 1000 "	103	103	105	102	101	241	249	263	267	269
HELA RIKET	101	101	104	103	100	223	226	235	241	243
FRITIDSHUS										
HELA RIKET	96	99	112	101	99	243	241	272	274	273

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

I tabellen ovan anges avrundade tal. Vänstra delen i tabellen används vid jämförelse av prisutvecklingen mellan närliggande kvartal (förändring kvartal för kvartal) och högra delen vid långtidsjämförelser.

Kvartalsindex för ett år beräknas på preliminära uppgifter för året och definitiva uppgifter för åren dessförinnan (se även sid. 12, formelruta 6 i Statistiska meddelanden P 16 SM 8605).

Den procentuella prisförändringen under de fyra första kvartalen 1999 kan beräknas med ovanstående kvartals-siffror. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringar mellan år (se SM P16 8605).

Förändring i procent sedan årsskiftet 1999 för permanenta småhus blir $(101/100 \cdot 104/100 \cdot 103/100 \cdot 100/100 - 1) \cdot 100 = 8$ procent

TABELL 2 FASTIGHETSPRISINDEX FÖR SMÅHUS 1986-1999. DEFINITIVA UPPGIFTER.

REAL ESTATE PRICE INDEX FOR ONE- AND TWO DWELLING BUILDINGS 1986-1999. FINAL DATA.

BASÅR: 1981 (1981 = 100)

REGIONER TAXERINGSVÄRDESKLASSER (TKR)	ÅR (1981 = 100)													
	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999*
PERMANENTA SMÅHUS														
STOCKHOLMS LÄN	121	147	187	222	246	254	216	183	201	204	205	230	265	303
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	121	148	189	224	247	254	217	184	202	206	207	233	269	308
ÖSTRA MELLANSVERIGE	111	125	147	170	191	204	189	167	172	171	173	182	197	212
SMÅLAND MED ÖARNA	108	118	133	151	173	190	180	168	175	176	178	185	202	214
SYDSVERIGE	111	124	145	176	204	228	209	185	194	196	200	214	235	262
DÄRAV STOR-MALMÖ	114	129	157	195	229	258	231	197	208	210	213	230	261	302
VÄSTSVERIGE	120	135	162	192	213	226	203	179	186	187	188	202	219	238
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	126	148	181	217	242	253	219	189	199	200	201	220	249	274
NORRA MELLANSVERIGE	110	120	137	158	178	190	179	165	168	167	168	171	179	186
MELLERSTA NORRLAND	112	123	134	151	168	180	173	154	158	152	153	156	161	168
ÖVRE NORRLAND	115	125	139	161	179	193	182	164	169	166	165	170	179	188
101 - 150 TKR	114	127	145	169	193	213	196	178	190	192	193	-	-	-
151 - 200 "	113	126	143	168	191	211	193	177	183	184	188	199	205	213
201 - 250 "	112	124	143	168	189	208	196	177	181	184	186	197	205	212
251 - 300 "	112	126	149	175	196	207	193	175	181	180	183	195	203	213
301 - 350 "	115	131	156	184	205	210	196	175	180	179	182	193	203	216
351 - 400 "	117	133	163	193	215	210	194	175	179	178	179	192	206	216
401 - 500 "	-	-	-	-	-	214	197	171	178	177	179	192	206	222
501 - 600 "	-	-	-	-	-	221	198	171	180	178	180	193	212	233
601 - 800 "	-	-	-	-	-	224	198	170	180	181	182	197	221	246
801 - 1000 "	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202	231	263
HELA RIKET	115	130	154	181	203	217	197	175	183	184	185	198	217	237
FRITIDSHUS														
STOCKHOLMS LÄN	130	155	201	233	263	307	261	226	241	239	240	**	268	303
SÖDRA OSTKUSTEN, ÖLAND OCH GOTLAND	118	128	147	176	194	243	221	204	210	210	223	236	239	257
VÄSTKUSTEN	128	149	178	208	238	289	251	235	239	243	252	283	318	342
SYDSVERIGE	117	130	152	170	202	248	230	220	229	227	234	265	284	323
GÖTA & SVEALANDS INLAND UTOM DALARNAS LÄN	120	130	153	177	199	226	207	189	199	197	202	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185	196	208
NORRA OSTKUSTEN T.O.M. HÖGA KUSTEN	123	135	152	168	194	234	208	195	197	206	208	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212	224	238
NEDRE NORRLANDS INLAND SAMT DALARNAS LÄN	113	124	133	146	161	168	158	149	156	156	155	151	161	163
ÖVRE NORRLAND	137	150	165	187	212	242	216	198	210	211	225	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215	225	230
- 100 TKR	123	133	152	173	203	231	217	205	215	214	223	-	-	-
101 - 200 "	123	139	166	195	220	241	220	204	209	211	215	221	232	243
201 - 300 "	-	-	-	-	-	253	218	200	206	206	211	224	238	253
301 - 450 "	-	-	-	-	-	264	227	198	209	211	220	-	-	-
301 - 400 "	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	228	250	276
401 - 600 "	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	242	264	293
HELA RIKET	123	139	166	191	216	253	225	205	215	215	219	228	248	269

*) FASTPI 1999 är preliminärt.

**) se Tidsseriebrott, sid 9.

Tidsseriebrott

Vid den allmänna fastighetstaxeringen 1996 infördes en ny fastighetstyp; *småhusenhet, tomtmark med byggnad där byggnadsvärdet understiger 50 000 kronor (typkod 213)*.

Denna nya fastighetstyp åsätts inte längre något byggnadsvärde och betraktas därför i praktiken som obebyggda. Förändringar berörde framför allt fritidshusfastigheter (typkod 221) och innebar att antalet fritidshus i fastighetsbeståndet reducerades med ca 35% i hela landet. Omklassificeringen av permanenta småhus (typkod 220) var marginell. Förändringen av fastighetsbeståndet får konsekvenser genom att underlaget till prisstatistiken minskar och att jämförbarheten bakåt i tiden försämras. För fastighetsprisindex, som är en tidsserie, erhåller vi därför ett *tidsseriebrott* för fritidshus mellan 1996 och 1997. Anledningen till att tidsseriebrottet kommer 1997 är att SCB fr.o.m. 1997 års definitiva indextal använder 1996 års bas-/taxeringsvärden i beräkningarna. Tidsseriebrottet markeras med ett lodrätt streck i tabell 2 och i tablå på sid 3.

De tidigare publicerade preliminära indextalen för fritidshusen 1997 som byggde på 1990 års taxeringsvärden har förändrats i vissa områden p.g.a. ovan nämnda omklassificering.

Berörda områden

Förändringen får störst påverkan på index för fritidshus i de områden där ett stort antal fritidshus omklassificerats och där dessa haft en annan prisutveckling än övriga fritidshus i regionen. Som exempel kan nämnas att fritidshusbeståndet i Övre Norrland (Västerbottens och Norrbottens län) minskade med 51% mellan 1995 och 1996 p.g.a. denna omklassificering. Den införda regeländringen som beskrivits ovan gör därför uppskattningen av pris- och värdeförändringar över tidsseriebrottet näst intill omöjlig i följande områden:

- Göta- och Svealands inland utom Dalarnas län
- Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten
- Övre Norrland

Önskas ändå en uppskattning av pris- och värdeförändringen över tidsseriebrottet i något av dessa områden föreslår SCB en kombination av två metoder som ger ett intervall på den uppskattade förändringen.

För att kunna göra detta krävs att man tar hänsyn till den faktiska procentuella årsförändringen 1996/97 för jämförbara enheter, d.v.s. när SCB reviderat tidigare inkommet material för 1996 enligt den nya klassificeringen. Årsförändringen är +4% för Göta- och Svealands inland utom Dalarnas län, -2% för Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten och 0% för Övre Norrland.

Exempel: Antag att man vill uppskatta pris- och värdeförändringen för fritidshus i området Norra Ostkusten t.o.m. Höga kusten mellan 1987 och 1997.

1) Index 1997 dividerat med Index 1987.

$$212 / 135 = 1,57 = \underline{57\%}$$

2) Index 1996 dividerat med Index 1987 (ger förändringen 1987 till 1996) multiplicerat med årsförändringen 1996/97 enligt ovan (-2% eller 0,98).

$$(208 / 135 = 1,54) * 0,98 = 1,51 = \underline{51\%}$$

Den uppskattade pris- och värdeförändringen mellan 1987 och 1997 ligger således inom intervallet 51% till 57%.

På grund av dessa förändringar vid den allmänna fastighetstaxeringen 1996 påverkas även indextalet för fritidshus för hela riket. En liten underskattning kan noteras vid jämförelse av index 1997 jämfört med 1996.

TABELL 3 FÖRSÅLDA SMÅHUS, HYRESHUS OCH INDUSTRIFASTIGHETER (EXKL TOMTRÄTTER) UNDER FJÄRDE KVARTALET 1999. LAGFARNA NORMALFALL AV VANLIGA KÖP ELLER KOMMUNALA FÖRKÖP AV TAXERADE FASTIGHETER. VÄRDEN ANGIVNA I 1000-TALS KR.

ONE- AND TWO-DWELLING BUILDINGS, MULTI-DWELLING AND COMMERCIAL BUILDINGS AND INDUSTRIAL BUILDINGS (EXCL. SITE LEASEHOLD RIGHTS), WHICH WERE SOLD DURING THE 4TH QUARTER OF 1999. REGISTERED NORMAL PURCHASES OR MUNICIPAL PREEMPTIONS OF ASSESSED REAL ESTATE. VALUES IN 1000 SWEDISH KRONOR.

LÄN	OKTOBER - DECEMBER 1999				JULI - SEPTEMBER 1999				OKTOBER - DECEMBER 1998			
RIKSOMRÅDE	ANTAL	KÖPE-	BAS-	K/B *	ANTAL	KÖPE-	BAS-	K/B *	ANTAL	KÖPE-	BAS-	K/B *
BASVÄRDEKLASSER	KÖP	SKILL	VÄRDE	OVÄGT	KÖP	SKILL	VÄRDE	OVÄGT	KÖP	SKILL	VÄRDE	OVÄGT
HELA RIKET		MEDELV	MEDELV	MEDELV		MEDELV	MEDELV	MEDELV		MEDELV	MEDELV	MEDELV
PERMANENTA SMÅHUS												
STOCKHOLMS	1981	1650	756	2,15	1968	1681	776	2,13	1757	1488	779	1,90
UPPSALA	486	952	482	1,91	512	959	496	1,88	434	840	486	1,72
SÖDERMANLANDS	516	773	435	1,76	493	786	443	1,77	417	724	440	1,64
ÖSTERGÖTLANDS	689	736	421	1,74	772	783	445	1,76	575	724	437	1,67
JÖNKÖPING	709	662	372	1,77	719	655	367	1,78	581	591	349	1,71
KRONOBERGS	420	585	345	1,71	360	639	371	1,74	296	624	377	1,65
KALMAR	548	572	352	1,60	599	585	362	1,59	440	593	382	1,54
GOTLANDS	107	664	381	1,70	90	719	367	1,94	82	596	367	1,64
BLEKINGE	335	596	354	1,67	341	626	368	1,71	311	579	364	1,59
SKÅNE	2138	845	426	1,93	2336	886	445	1,96	1768	820	451	1,80
HALLANDS	645	834	456	1,80	621	914	492	1,84	462	905	507	1,74
VÄSTRA GÖTALANDS	2560	853	459	1,81	2622	874	473	1,79	2108	799	463	1,69
VÄRMLANDS	587	527	325	1,59	587	563	345	1,60	480	558	356	1,52
ÖREBRO	552	635	365	1,71	517	635	365	1,72	457	591	361	1,61
VÄSTMANLANDS	454	674	404	1,64	433	732	431	1,67	344	641	409	1,56
DALARNAS	641	539	359	1,50	626	582	380	1,53	457	526	359	1,47
GÄVLEBORGS	497	548	347	1,57	529	516	326	1,57	427	506	338	1,49
VÄSTERNORRLANDS	571	532	353	1,51	501	550	362	1,55	378	514	343	1,51
JÄMTLANDS	234	572	383	1,51	227	537	356	1,48	159	545	385	1,39
VÄSTERBOTTENS	514	670	406	1,64	512	668	405	1,62	430	653	420	1,56
NORRBOTTENS	389	521	332	1,57	434	549	348	1,57	307	501	347	1,46
STOCKHOLMS LÄN	1981	1650	756	2,15	1968	1681	776	2,13	1757	1488	779	1,90
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	1728	1746	787	2,20	1750	1770	809	2,16	1565	1554	808	1,92
ÖSTRA MELLANSVERIGE	2697	751	421	1,75	2727	781	437	1,76	2227	707	427	1,64
SMÅLAND MED ÖARNA	1784	617	360	1,70	1768	632	366	1,72	1399	599	366	1,64
SYDSVERIGE	2473	811	416	1,90	2677	853	435	1,92	2079	784	438	1,76
DÄRAV STOR-MALMÖ	691	1181	554	2,13	816	1196	561	2,13	619	1082	567	1,93
VÄSTSVERIGE	3205	849	458	1,81	3243	882	477	1,80	2570	818	471	1,70
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	1116	1247	622	1,99	1178	1272	639	1,97	939	1153	624	1,83
NORRA MELLANSVERIGE	1725	538	344	1,55	1742	555	352	1,57	1364	531	352	1,49
MELLERSTA NORRLAND	805	544	361	1,51	728	546	360	1,53	537	523	355	1,47
ÖVRE NORRLAND	903	606	374	1,61	946	613	379	1,60	737	590	390	1,52
- 100 TKR	30	147	92	1,61	52	149	91	1,64	25	140	89	1,56
101 - 200 "	1545	268	164	1,64	1527	274	162	1,68	1168	264	163	1,62
201 - 300 "	2970	426	252	1,69	2743	428	252	1,69	2215	407	253	1,61
301 - 400 "	3189	595	349	1,71	3139	602	350	1,72	2571	572	351	1,63
401 - 600 "	4654	880	489	1,79	4919	880	491	1,79	3894	820	492	1,66
601 - "	3185	1681	817	2,03	3419	1703	834	2,01	2797	1545	837	1,83
SUMMA												
PERMANENTA SMÅHUS	15573	837	449	1,79	15799	863	463	1,80	12670	805	467	1,68

TABELL 3 (FORTS.)

LÄN RIKSOMRÅDE BASVÄRDEKLASSER HELA RIKET	OKTOBER - DECEMBER 1999				JULI - SEPTEMBER 1999				OKTOBER - DECEMBER 1998			
	ANTAL	KÖPE-	BAS-	K/B *	ANTAL	KÖPE-	BAS-	K/B *	ANTAL	KÖPE-	BAS-	K/B *
	KÖP	SKILL	VÄRDE	OVÄGT	KÖP	SKILL	VÄRDE	OVÄGT	KÖP	SKILL	VÄRDE	OVÄGT
		MEDELV	MEDELV	MEDELV		MEDELV	MEDELV	MEDELV		MEDELV	MEDELV	MEDELV
FRITIDSHUS												
STOCKHOLMS LÄN	571	825	384	2,03	740	819	398	1,95	457	711	380	1,79
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	352	995	431	2,22	451	947	438	2,09	272	853	429	1,92
ÖSTRA MELLANSVERIGE	464	452	245	1,77	692	435	228	1,83	325	390	242	1,62
SMÅLAND MED ÖARNA	221	424	221	1,90	278	442	222	2,01	151	412	222	1,87
SYDSVERIGE	278	622	283	2,12	390	565	265	2,05	222	476	259	1,81
DÄRAV STOR-MALMÖ	57	975	431	2,25	70	719	342	2,09	46	674	381	1,74
VÄSTSVERIGE	499	559	282	1,94	635	547	266	2,01	414	526	278	1,90
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	193	647	328	1,94	223	652	321	2,00	148	556	304	1,82
NORRA MELLANSVERIGE	321	412	241	1,72	401	345	205	1,71	220	383	235	1,63
MELLERSTA NORRLAND	139	308	195	1,60	189	335	205	1,64	120	336	214	1,56
ÖVRE NORRLAND	110	342	199	1,74	192	337	197	1,69	70	278	168	1,65
51 - 150 "	410	225	124	1,83	696	227	125	1,82	325	223	125	1,78
151 - 300 "	1348	396	220	1,79	1795	400	219	1,82	1019	377	222	1,70
301 - "	845	962	449	2,08	1026	964	453	2,08	635	826	442	1,83
SUMMA FRITIDSHUS	2603	553	279	1,89	3517	530	269	1,89	1979	496	277	1,75
HYRESHUS												
- 500 TKR	164	695	328	2,12	149	704	322	2,20	146	620	325	1,92
501 - "	620	10335	5377	2,02	411	11327	6181	2,06	452	8795	4958	1,92
SUMMA HYRESHUS	784	8319	4321	2,04	560	8500	4622	2,10	598	6799	3827	1,92
TILLVERKNINGSINDUSTRI**												
SUMMA TILLV.INDUSTRI	160	8521	4444	1,91	91	5300	2676	1,97	121	5199	3427	1,69

* K/B = köpeskilling / basvärde = köpeskillingskoefficient

* K/B = purchase-price / assessed value = purchase-price coefficient

** För tillverkningsindustrier åsätts inga basvärden utan taxeringsvärden och K/T-tal (köpeskilling / taxeringsvärde) används.

TABELL 4 FÖRSÅLDA SMÅHUS, HYRESHUS OCH INDUSTRIFASTIGHETER (EXKL TOMTRÄTTER) UNDER 1999. LAGFARNA NORMALFALL AV VANLIGA KÖP ELLER KOMMUNALA FÖRKÖP AV TAXERADE FASTIGHETER. VÄRDEN ANGIVNA I 1000-TALS KR.

ONE- AND TWO-DWELLING BUILDINGS, MULTI-DWELLING AND COMMERCIAL BUILDINGS AND INDUSTRIAL BUILDINGS (EXCL. SITE LEASEHOLD RIGHTS), WHICH WERE SOLD DURING 1999. REGISTERED NORMAL PURCHASES OR MUNICIPAL PREEMPTIONS OF ASSESSED REAL ESTATE. VALUES IN 1000 SWEDISH KRONOR.

LÄN	ANTAL	KÖPE-	BAS-	K/B *
RIKSOMRÅDE	KÖP	SKILL	VÄRDE	OVÄGT
BASVÄRDEKLASSER		MEDELV	MEDELV	MEDELV
HELA RIKET				

PERMANENTA SMÅHUS

STOCKHOLMS	7477	1621	772	2,07
UPPSALA	1814	945	498	1,85
SÖDERMANLANDS	1840	766	443	1,72
ÖSTERGÖTLANDS	2569	760	441	1,72
JÖNKÖPING	2505	652	368	1,77
KRONOBERGS	1376	603	356	1,69
KALMAR	1997	570	356	1,57
GOTLANDS	376	676	383	1,75
BLEKINGE	1243	612	367	1,67
SKÅNE	8307	867	444	1,91
HALLANDS	2210	889	489	1,80
VÄSTRA GÖTALANDS	9329	851	468	1,77
VÄRMLANDS	1978	552	343	1,58
ÖREBRO	1930	623	362	1,69
VÄSTMANLANDS	1579	702	423	1,64
DALARNAS	2172	561	373	1,51
GÄVLEBORGS	1778	540	342	1,57
VÄSTERNORRLANDS	1801	539	355	1,52
JÄMTLANDS	780	566	378	1,49
VÄSTERBOTTENS	1819	672	415	1,61
NORRBOTTENS	1478	528	343	1,54

STOCKHOLMS LÄN	7477	1621	772	2,07
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	6610	1707	804	2,10
ÖSTRA MELLANSVERIGE	9732	759	433	1,73
SMÅLAND MED ÖARNA	6254	616	363	1,69
SYDSVERIGE	9550	833	434	1,88
DÄRAV STOR-MALMÖ	2744	1173	564	2,08
VÄSTSVERIGE	11539	858	472	1,78
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	4206	1223	629	1,93
NORRA MELLANSVERIGE	5928	552	354	1,55
MELLERSTA NORRLAND	2581	547	362	1,51
ÖVRE NORRLAND	3297	608	383	1,58

- 100 TKR	145	148	91	1,63
101 - 200 "	5250	269	163	1,65
201 - 300 "	9942	423	252	1,67
301 - 400 "	11183	593	350	1,70
401 - 600 "	17491	865	490	1,76
601 - "	12347	1660	832	1,97

SUMMA				
PERMANENTA SMÅHUS	56358	850	464	1,77

LÄN	ANTAL	KÖPE-	BAS-	K/B *
RIKSOMRÅDE	KÖP	SKILL	VÄRDE	OVÄGT
BASVÄRDEKLASSER		MEDELV	MEDELV	MEDELV
HELA RIKET				

FRITIDSHUS

STOCKHOLMS LÄN	2461	796	386	1,95
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	1470	937	428	2,10
ÖSTRA MELLANSVERIGE	2078	438	238	1,78
SMÅLAND MED ÖARNA	821	423	222	1,92
SYDSVERIGE	1228	579	271	2,05
DÄRAV STOR-MALMÖ	234	816	369	2,16
VÄSTSVERIGE	2087	564	284	1,94
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	761	674	335	1,96
NORRA MELLANSVERIGE	1159	370	219	1,69
MELLERSTA NORRLAND	556	326	200	1,63
ÖVRE NORRLAND	550	327	195	1,68

- 50 TKR	-	-	-	-
51 - 150 "	1918	225	125	1,80
151 - 300 "	5572	392	220	1,77
301 - "	3450	952	451	2,05

SUMMA FRITIDSHUS	10940	539	276	1,87
------------------	-------	-----	-----	------

HYRESHUS

- 500 TKR	601	696	328	2,15
501 - "	2199	11015	5798	1,96
SUMMA HYRESHUS	2800	8800	4624	2,00

TILLVERKNINGSINDUSTRI

SUMMA TILLV.INDUSTRI	541	6503	3759	1,82
----------------------	-----	------	------	------

* K/B = KÖPESKILLING / BASVÄRDE = KÖPESKILLINGSKOEFFICIENT

* K/B = PURCHASE-PRICE / ASSESSED VALUE = PURCHASE-PRICE COEFFICIENT

Statistikpublikationer kan beställas från SCB, Publikationstjänsten, 701 89 ÖREBRO, e-post: publ@scb.se, telefon: 019-17 68 00, fax: 019-17 64 44. De kan också köpas genom bokhandeln eller direkt hos SCB, Karlavägen 100 i Stockholm och Klostergratan 23 i Örebro. Aktuell publicering redovisas i SCB:s publikationskatalog och på vår webbplats (www.scb.se). Ytterligare hjälp ges av SCB:s Informationsservice, e-post: infoservice@scb.se, telefon: 08-506 948 01 eller 019-17 62 00, fax: 08-506 948 99.

This Statistical Report and other publications in the series Official Statistics of Sweden can be ordered from Statistics Sweden, Publication Services, SE-701 89 ÖREBRO, Sweden, e-mail: publ@scb.se, web site: www.scb.se, phone: +46 19 17 68 00, fax: +46 19 17 64 44. If you do not find the data you need in the publications, please contact Statistics Sweden, Information Services, Box 24300, SE-104 51 STOCKHOLM, Sweden e-mail: infoservice@scb.se, phone: +46 8 506 948 01, fax: +46 8 506 948 99.