

SM Bo40

Sverige BO

P3/7 Bo40 1998/1

Ex 1

98-03-19

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



statistiska meddelanden

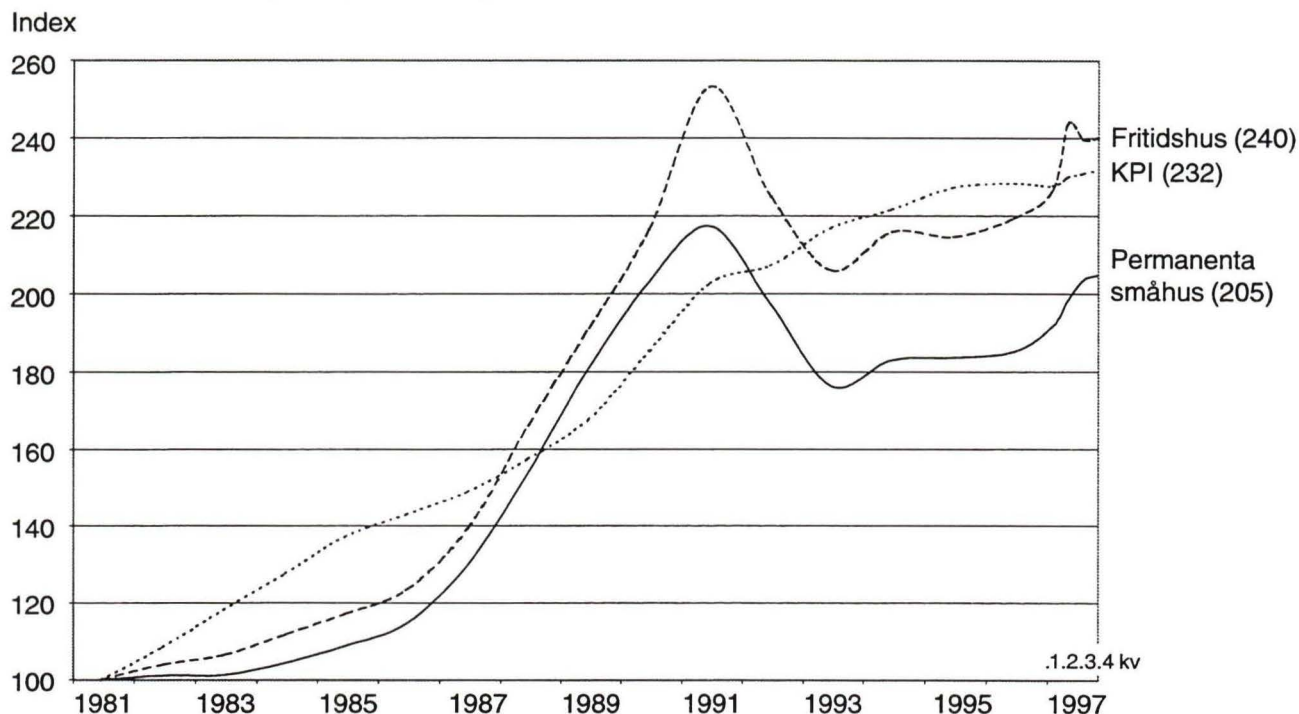
Beställningsnummer
Bo 40 SM 9801

Fastighetsprisstatistik för 4e kvartalet 1997

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 4th quarter 1997

Fastighetsprisindex jämfört med KPI 1981 - 4e kv 1997



SVERIGES OFFICIELLA STATISTIK



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

Statistikansvarig myndighet och producent
SCB, Programmet för byggande och bebyggelse
Box 24300, 104 51 STOCKHOLM
fax 08-783 49 05

Förfrågningar: Rein Billström, tfn 08-783 47 97 eller Martin Verhage, tfn 08-783 47 78

Från trycket den 17 mars 1998 • Serie Bo – Bostäder och byggande ISSN 0085-6991
Ansvarig utgivare för Statistiska meddelanden är Jan Carling, 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
Preliminär årstabell för 1997	11

Kort om undersökningen

I denna rapport redovisas dels fastighetsprisindex (FASTPI) för permanenta småhus och fritidshus, dels statistik över köpeskillingskoefficienter för försålda småhus, hyreshus och industrifastigheter.

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 enstaka fastigheter. Härtill är osäkerheten för stor.

Publicering och specialbearbetningar

Tidigare se SM P16

Utförligare uppgifter om försålda fastigheter redovisas årligen i Statistiska meddelanden Fastighetsprisstatistik : Småhus, hyreshus, industrifastigheter och obebyggd tomtmark (serie) P18. *BO 41*

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

Permanenta småhus

Jämförelse av 4e kvartalet 1997 med närmast föregående kvartal

Enligt SCBs fastighetsprisindex (FASTPI) ökade priserna på permanenta småhus med 1 procent i hela riket 4e kvartalet 1997 jämfört med närmast föregående kvartal. Regionalt sett redovisade de flesta områden i stort sett stillaliggande priser. Det är bara i Stockholmsområdet en större prisökning på 5 procent kunnat noteras.

Jämförelse av 4e kvartalet 1997 med motsvarande kvartal 1996

Prisökningen under denna tidsperiod har varit 10 procent i hela riket. Den absolut största ökningen har skett i Stor-Stockholm där priserna gått upp med 22 procent. Även i Stor-Göteborg och Stor-Malmö har priserna stigit kraftigt de senaste åren. Här har prisökningarna varit 13 resp. 11 procent. I Övre Norrland och Norra Mellansverige har prisökningstakten varit betydligt lugnare och uppgången var endast 4 procent.

Det var betydligt fler småhus, 13 procent, som bytte ägare under 1997 jämfört med 1996. Det har aldrig någonsin sålts så många småhus under något års sista 3 månader som det gjordes under 4e kvartalet 1997. En förklaring till den mycket höga omsättningen under främst december torde vara att den till 0,5 procent av köpeskillingen tillfälligt sänkta lagfartskostnaden åter steg till normala 1,5 procent vid årsskiftet 1997/98.

Medelpriset för ett permanent småhus i hela riket var 726 000 kronor, vilket motsvarar en prisnivå på 54 procent över 1996 års basvärde, se även Teknisk beskrivning, Förändringar i samband med den allmänna fastighetstaxeringen 1996, sid. 4. Dyrast var småhusen i Stor-Stockholm, 1 358 000 kronor, och billigast i Norrbotten där genomsnittspriset var 479 000 kronor.

Årsomsättningen av permanenta småhus

Antalet försålda småhus under 1997 enligt SCBs preliminära årsstatistik var 53 793 vilket var 13 procent fler än under 1996. Detta innebar också att det såldes i stort sett lika många permanenta småhus som under slutet av 80- och början av 90-talet.

Real prisutveckling för permanenta småhus

Trots det senaste årets prisuppgångar då småhuspriserna i nominella termer återhämtat sig och bara ligger 6 procent under toppåret 1991 ser det annorlunda ut om man även tar hänsyn till inflationen. De fastighetsägare som köpte sitt hus 1991 har nämligen gjort en genomsnittlig real förlust på 18 procent sedan 1991. På riksnivå är det endast de som köpte sina småhus åren 1988 - 1992 som gjort reala förluster sedan 1981.

Fritidshus

Jämförelse av 4e kvartalet 1997 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1996

FASTPI visar att priserna på fritidshus varit oförändrade 4e kvartalet 1997 jämfört med närmast föregående kvartal. Vid en jämförelse med motsvarande kvartal 1996 har priserna stigit med 11 procent.

När det gäller antalet försålda fritidshus kan en stor ökning noteras under 4e kvartalet 1997 då det såldes 20 procent fler fritidshus än under samma period 1996.

Årsomsättning och regional prisförändring för fritidshus 1997

Antalet sålda fritidshus, enligt den preliminära årsstatistiken, var 10 038 fritidshus vilket är ca 19 procent fler än under 1996.

Fritidshuspriserna har gått upp med 10 procent i riket och samtliga redovisade områden 1997 redovisar prisökningar. Den största prisökningen har skett i Sydsverige där priserna gått upp med 15 procent. I området Norra Ostkusten t. o. m. Höga kusten gick priserna endast upp med 3 procent vilket var den lägsta prisuppgången i landet.

Hyreshus och Industrifastigheter

Jämförelse av 4e kvartalet 1997 med närmast föregående- resp motsvarande kvartal 1996

Enligt den vägda köpeskillingskoefficienten har priserna på hyreshus sjunkit med 12 procent 4e kvartalet jämfört med närmast föregående kvartal. Vid en jämförelse med motsvarande kvartal 1996 har priserna däremot ökat med 3 procent.

Tillverkningsindustrierna såldes 4e kvartalet 1997 för priser som låg 1 procent lägre än närmast föregående kvartal och 9 procent lägre än motsvarande kvartal 1996.

Följande tablå visar prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1983 - 4e kvartalet 1997 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI, 1981 = 100

År		1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997 kv 1	1997 kv 2	1997 kv 3	1997 kv 4
KPI		118	127	137	143	149	158	168	185	203	207	217	222	227	228	228	230	231	232
FASTPI	Permanenta småhus	101	105	109	115	130	154	181	203	217	197	175	183	184	185	192	198	204	205
	Fritidshus	107	112	117	123	139	166	191	216	253	225	205	215	215	219	227	244	240	240
FASTPI deflaterat med KPI	Permanenta småhus	86	82	79	80	87	98	108	110	107	95	81	83	81	81	84	86	88	88
	Fritidshus	90	88	85	86	93	105	114	117	125	109	95	97	94	96	100	106	104	104

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.

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 P 18 SM 9701.

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 egna som fritidshus eftersom det är fastigheter med låga byggnadsvärden och därmed lägre priser som ändrat typkod och därför inte längre ingår i statistiken.

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 in the 4th quarter of 1997.

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 1997 shows a positive development for the whole country, that is an increase of 1 percent. 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 countys. Further information about the Purchase Price Coefficient Statistics is available in Statistiska meddelanden P 18.

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 whole country
hus	building
hyreshus	multi-dwelling and commercial buildings
kvartal	quarter
köp	purchase
köpeskill (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 FPI)

Stockholms län

därav **Stor-Stockholm** Stockholms län utom Norrtälje, 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

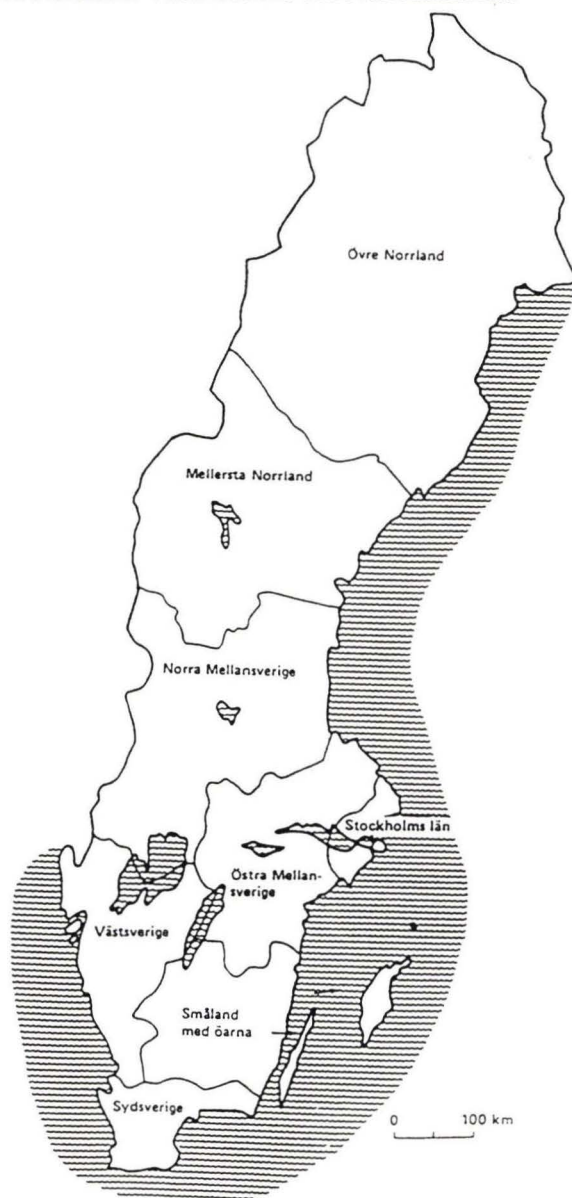
Västsverige Hallands, Göteborgs och Bohus, Älvsborgs och Skaraborgs län

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 (FPI)

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

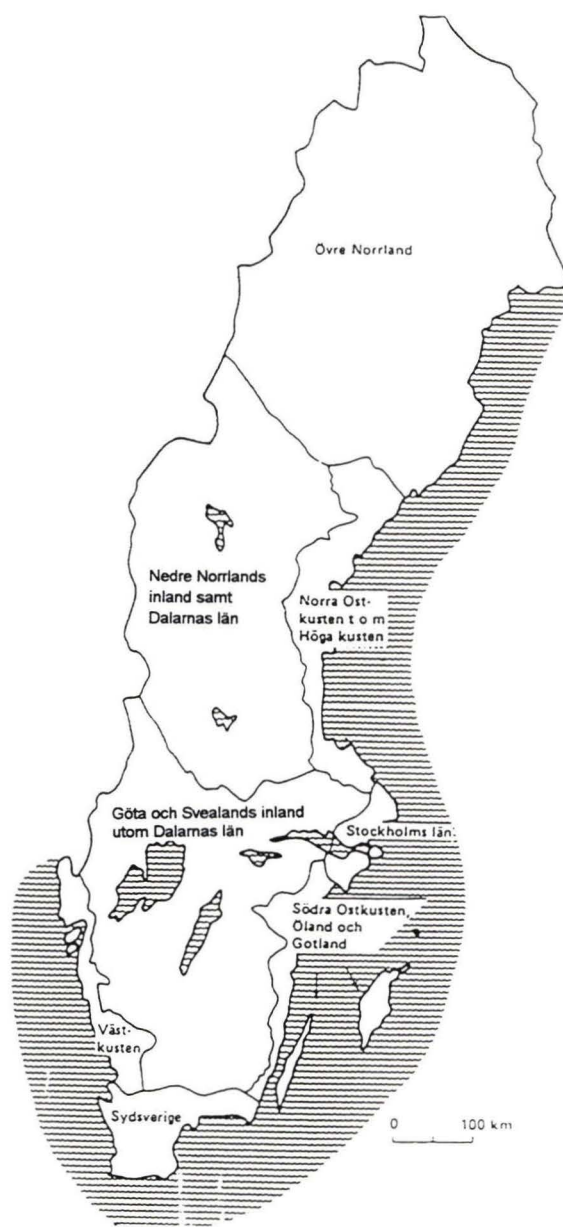
Götalands och Svealands inland utom Dalarnas län

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 1997 SAMT DE NÄRMAST FÖREGÅENDE KVARTALEN. PRELIMINÄRA UPPGIFTER.

REGIONER TAXERINGSVÄRDESKLASSER	INDEX (FÖREGÅENDE KVARTAL = 100)					INDEX (1981 = 100)				
	1996	1997				1996	1997			
	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	103	107	104	103	209	215	230	239	247
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	101	103	107	104	105	211	217	233	243	256
ÖSTRA MELLANSVERIGE	100	103	101	102	99	175	179	182	186	185
SMÅLAND MED ÖARNA	98	103	101	102	98	179	185	187	191	188
SYDSVERIGE	100	105	102	102	100	201	211	215	220	221
DÄRAV STOR-MALMÖ	100	102	107	103	99	214	218	232	239	238
VÄSTSVERIGE	99	102	104	102	100	189	193	201	206	207
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	98	102	107	103	101	203	206	219	227	228
NORRA MELLANSVERIGE	102	100	102	102	100	170	170	174	177	177
MELLERSTA NORRLAND	99	103	101	103	100	151	156	157	161	161
ÖVRE NORRLAND	99	101	104	100	99	168	169	175	175	174
101 - 150 TKR	100	107	102	102	99	194	207	210	215	212
151 - 200 "	99	105	101	99	101	188	197	198	197	198
201 - 250 "	100	104	101	100	102	186	193	196	197	200
251 - 300 "	100	103	102	104	98	183	188	191	199	194
301 - 350 "	101	103	101	102	100	184	188	191	195	194
351 - 400 "	100	102	104	102	98	181	184	190	195	192
401 - 500 "	101	102	102	103	101	182	184	189	194	196
501 - 600 "	101	102	105	102	100	184	188	197	202	201
601 - 800 "	99	102	106	104	103	185	189	200	208	214
HELA RIKET	100	103	103	103	101	187	192	198	204	205
FRITIDSHUS										
HELA RIKET	98	105	108	98	100	216	227	244	240	240

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.

Den procentuella prisförändringen under de fyra kvartalen 1997 kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror. Metoden skiljer sig från beräkningarna av förändringar mellan år (se SM P16 8605).

Förändring i procent sedan årsskiftet 1997 för permanenta småhus blir $(103/100 \cdot 103/100 \cdot 103/100 \cdot 101/100 - 1) \cdot 100 = 10$ procent.

TABELL 2 FASTIGHETSPRISINDEX FÖR SMÅHUS 1985-1997. DEFINITIVA UPPGIFTER.

REAL ESTATES PRICE INDEX FOR ONE- AND TWO DWELLING BUILDINGS 1985-1997. FINAL DATA.

BASÅR: 1981 (1981 = 100)

REGIONER TAXERINGSVÄRDESKLASSE (TKR)	ÅR (1981 = 100)												
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996*	1997*
PERMANENTA SMÅHUS													
STOCKHOLMS LÄN	111	121	147	187	222	246	254	216	183	201	204	205	230
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	111	121	148	189	224	247	254	217	184	202	206	207	234
ÖSTRA MELLANSVERIGE	107	111	125	147	170	190	204	189	167	172	171	173	184
SMÅLAND MED ÖARNA	104	108	118	133	151	173	190	180	168	175	176	178	188
SYDSVERIGE	107	111	124	145	176	204	228	209	185	194	196	200	217
DÄRAV STOR-MALMÖ	109	114	129	157	195	229	258	231	197	208	210	213	232
VÄSTSVERIGE	114	120	135	162	192	213	226	203	179	186	187	188	202
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	116	126	148	181	217	242	253	219	189	199	200	201	221
NORRA MELLANSVERIGE	106	110	120	137	158	178	190	179	165	168	167	168	175
MELLERSTA NORRLAND	107	112	123	134	151	168	180	173	154	158	152	153	159
ÖVRE NORRLAND	110	115	125	139	161	179	193	182	164	169	166	165	174
51 - 100 TKR	110	115	130	146	170	201	.	.	.	.	.	.	.
101 - 150 "	109	114	127	145	169	193	213	196	178	190	192	193	212
151 - 200 "	109	113	126	143	168	191	211	193	177	183	184	188	198
201 - 250 "	108	112	124	143	168	189	208	196	177	181	184	186	197
251 - 300 "	107	112	126	149	175	196	207	193	175	181	180	183	193
301 - 350 "	108	115	131	156	184	205	210	196	175	180	179	182	192
351 - 400 "	109	117	133	163	193	215	210	194	175	179	178	179	191
401 - 550 "	114	121	142	179	213	235	.	.	.	.	.	.	.
401 - 500 "	.	.	.	.	.	.	214	197	171	178	177	179	191
501 - 600 "	.	.	.	.	.	.	220	198	171	180	178	180	197
601 - 800 "	.	.	.	.	.	.	224	198	170	180	181	182	201
HELA RIKET	109	115	130	154	181	203	217	197	175	183	184	185	199
FRITIDSHUS													
STOCKHOLMS LÄN	122	130	155	201	233	263	307	261	226	241	239	240	269
SÖDRA OSTKUSTEN, ÖLAND OCH GOTLAND	109	118	128	147	176	194	243	221	204	210	210	223	240
VÄSTKUSTEN	122	128	149	178	208	238	289	251	235	239	243	252	271
SYDSVERIGE	114	117	130	152	170	202	248	230	220	229	227	234	269
GÖTA & SVEALANDS INLAND													
UTOM DALARNAS LÄN	114	120	130	153	177	199	226	207	189	199	197	202	220
NORRA OSTKUSTEN T O M HÖGA KUSTEN	116	123	135	152	168	194	234	208	195	197	206	208	214
NEDRE NORRLANDS INLAND													
SAMT DALARNAS LÄN	110	113	124	133	146	161	168	158	149	156	156	155	164
ÖVRE NORRLAND	130	137	150	165	187	212	242	216	198	210	211	225	250
- 100 TKR	115	123	133	152	173	203	231	217	205	215	214	223	261
101 - 200 "	116	123	139	166	195	220	241	220	204	209	211	215	230
201 - "	123	127	150	191	213	231	.	.	.	.	.	.	.
201 - 300 "	.	.	.	.	.	.	253	218	200	206	206	211	224
301 - 450 "	.	.	.	.	.	.	264	227	198	209	211	220	237
HELA RIKET	117	123	139	166	191	216	253	225	205	215	215	219	240

*) FASTPI 1996 och 1997 är preliminärt.

Sista siffran i årsförändringen är osäker (80-procentigt konfidensintervall). Osäkerheten är ofta inte större än ± 1 enhet. Med hjälp av tabellen ovan kan man skatta värdeförändringen för fastigheter mellan två år genom att beräkna $(I_j/I_k - 1)$, där I_j och I_k representerar index för samma region men olika år.

Exempel: Värdeförändringen för permanenta småhus i Syd-sverige mellan 1981 och 1997 blir $(217/100 - 1)$ ca 117 procent mot ca 99 procent i hela riket $(199/100 - 1)$.

Den reala värdeförändringen i procent mellan år kan uträknas med hjälp av ovanstående tabell samt uppgifter om KPI (se SM P 15). Deflaterat index erhålles genom att beräkna $((A_t/A_0)/(B_t/B_0) - 1) \cdot 100 = ((A_t \cdot B_0)/(A_0 \cdot B_t) - 1) \cdot 100$.

A_t = FPI vid tidpunkt t, A_0 = FPI vid tidpunkt 0
 B_t = KPI vid tidpunkt t, B_0 = KPI vid tidpunkt 0

Exempelvis erhålls den reala värdeförändringen för permanenta småhus inom Stockholms län mellan 1986 och 1997 som $((230 \cdot 160,3)/(121 \cdot 257,3) - 1) \cdot 100 = 18$ procent.

TABELL 3 FÖRSÄLDASMÅHUS, HYRESHUS OCH INDUSTRIFASTIGHETER (EXKL TOMTRÄTTER) UNDER FJÄRDE KVARTALET 1997. 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 1997. REGISTERED NORMAL PURCHASES OR MUNICIPAL PREEMPTIONS OF ASSESSED REAL ESTATE. VALUES IN 1000 SWEDISH KRONOR.

LÄN	OKTOBER - DECEMBER 1997 ²⁾				JULI - SEPTEMBER 1997 ²⁾				OKTOBER - DECEMBER 1996 ^{1,2)}			
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	1951	1290	773	1.65	1834	1309	791	1.64	2024	1155	802	1.44
UPPSALA	639	775	506	1.53	472	805	509	1.56	478	725	496	1.45
SÖDERMANLANDS	461	690	446	1.54	394	664	435	1.53	402	632	439	1.45
ÖSTERGÖTLANDS	667	661	438	1.52	595	677	453	1.50	601	620	438	1.43
JÖNKÖPING	592	568	361	1.58	561	593	380	1.57	514	523	354	1.49
KRONOBERGS	383	543	371	1.49	337	583	384	1.55	328	511	354	1.45
KALMAR	541	530	365	1.45	487	523	356	1.49	531	514	366	1.41
GÖTLANDS	117	549	376	1.47	92	549	360	1.54	75	526	372	1.47
BLEKINGE	358	570	381	1.52	310	561	374	1.52	319	527	367	1.45
SKÅNE	2219	736	460	1.61	2136	735	459	1.61	1915	669	450	1.50
HALLANDS	559	803	512	1.57	547	776	496	1.57	473	701	487	1.44
GÖTEBORG O BOHUS	1042	980	612	1.61	983	952	597	1.61	943	846	588	1.44
ÄLVSBORGS	853	578	378	1.54	809	601	392	1.54	794	547	388	1.42
SKARABORGS	535	497	327	1.54	443	511	343	1.49	450	491	334	1.48
VÄRMLANDS	562	512	343	1.48	468	519	347	1.48	444	461	331	1.39
ÖREBRO	478	542	362	1.52	457	564	379	1.50	458	524	366	1.44
VÄSTMANLANDS	423	638	429	1.47	390	614	419	1.47	322	585	409	1.43
DALARNAS	543	516	380	1.39	503	492	353	1.42	477	506	367	1.39
GÄVLEBORGS	475	486	339	1.42	414	502	341	1.47	362	499	347	1.46
VÄSTERNORRLANDS	535	499	353	1.45	420	480	335	1.45	401	459	337	1.38
JÄMTLANDS	224	522	387	1.39	190	541	384	1.48	151	471	355	1.39
VÄSTERBOTTENS	458	583	405	1.45	391	595	400	1.48	393	593	417	1.43
NORRBOTTENS	415	479	340	1.43	340	458	321	1.46	299	446	332	1.36
STOCKHOLMS	1951	1290	773	1.65	1834	1309	791	1.64	2024	1155	802	1.44
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	1708	1358	805	1.68	1649	1364	818	1.66	1835	1196	830	1.44
ÖSTRA MELLANSVERIGE	2668	668	441	1.52	2308	668	441	1.51	2261	620	432	1.44
SMÅLAND MED ÖARNA	1633	548	366	1.51	1477	565	372	1.54	1448	517	359	1.45
SYDSVERIGE	2577	713	449	1.60	2446	713	448	1.60	2234	649	438	1.49
DÄRAV STOR-MALMÖ	741	944	584	1.64	768	961	591	1.65	696	842	576	1.48
VÄSTSVERIGE	2989	746	475	1.57	2782	745	477	1.56	2660	671	467	1.44
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	1107	1041	646	1.62	1079	1008	629	1.62	1026	884	615	1.44
NORRA MELLANSVERIGE	1580	506	354	1.43	1385	504	347	1.45	1283	489	349	1.41
MELLERSTA NORRLAND	759	506	363	1.43	610	499	350	1.46	552	462	342	1.39
ÖVRE NORRLAND	873	534	374	1.44	731	531	363	1.47	692	530	380	1.40
- 100 TKR	32	139	92	1.51	45	143	90	1.59	32	124	92	1.34
101 - 200 "	1456	249	163	1.54	1357	251	162	1.56	1226	242	165	1.47
201 - 300 "	2625	390	252	1.55	2285	388	251	1.55	2314	369	252	1.47
301 - 400 "	3004	533	351	1.52	2592	535	351	1.53	2524	508	350	1.45
401 - 600 "	4496	741	490	1.51	4167	748	491	1.53	3949	696	491	1.42
601 - "	3417	1342	838	1.59	3127	1357	848	1.59	3109	1218	846	1.43
SUMMA												
PERMANENTA SMÅHUS	15030	726	467	1.54	13573	736	472	1.55	13154	682	475	1.44

TABELL 3(FORTS.)

LÄN	OKTOBER - DECEMBER 1997 ²⁾				JULI - SEPTEMBER 1997 ²⁾				OKTOBER - DECEMBER 1996 ^{1,2)}			
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
FRITIDSHUS												
STOCKHOLMS	530	660	398	1.57	676	638	387	1.57	506	589	396	1.45
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	327	754	438	1.64	412	746	439	1.62	321	665	432	1.51
ÖSTRA MELLANSVERIGE	465	436	255	1.63	563	370	233	1.58	402	376	248	1.50
SMÅLAND MED ÖARNA	186	375	219	1.75	241	405	227	1.80	155	379	235	1.63
SYDSVERIGE	296	499	283	1.73	361	496	277	1.74	245	437	272	1.61
DÄRAV STOR-MALMÖ	60	636	370	1.69	76	672	394	1.66	47	560	379	1.50
VÄSTSVERIGE	506	473	282	1.68	605	464	271	1.69	445	429	281	1.55
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	187	544	337	1.58	233	520	316	1.59	172	480	331	1.44
NORRA MELLANSVERIGE	278	327	222	1.47	344	304	195	1.55	218	360	226	1.61
MELLERSTA NORRLAND	128	303	197	1.54	152	275	184	1.52	107	296	202	1.45
ÖVRE NORRLAND	94	335	221	1.52	145	300	188	1.66	80	351	222	1.58
- 50 TKR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51 - 150 "	389	205	124	1.66	542	203	123	1.66	322	202	125	1.62
151 - 300 "	1265	347	221	1.56	1633	346	219	1.58	1078	332	222	1.50
301 - "	829	787	454	1.69	912	781	449	1.71	758	687	445	1.53
SUMMA FRITIDSHUS	2483	471	284	1.62	3087	449	270	1.63	2158	438	286	1.53
HYRESHUS												
- 500 TKR	226	628	327	1.95	132	645	326	1.95	127	555	318	1.79
501 - "	911	13779	8895	1.67	428	12649	7193	1.74	631	9874	6559	1.54
SUMMA HYRESHUS	1137	11165	7192	1.73	560	9820	5574	1.79	758	8312	5514	1.58
TILLVERKNINGSINDUSTRI												
SUMMA TILLV.INDUSTRI	225	4572	3097	1.61	106	3829	2566	1.68	173	5296	3268	1.77

* 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.

1) De ovan redovisade siffrorna för perioden oktober-december 1996 stämmer inte överens med tidigare publicerade uppgifter. Detta beror på att 1996 års basvärden använts och att köpen tagits ut enligt 1996 års regler beträffande fastigheter med byggnadsvärde under 50 000 kronor. Denna ändring leder till att antalet försålda fritidshus reducerats kraftigt samt att medelpriset för såväl fritidshus som permanenta småhus höjts. Se vidare Teknisk beskrivning, Förändringar i samband med den allmänna fastighetstaxeringen 1996, sid. 4. Dessutom bygger siffrorna nu på ett definitivt material.

2) Numera används 1996 års basvärden för permanenta småhus och fritidshus. För att få basvärden och K/B-tal jämförbara med tidigare publicerade uppgifter för taxeringsvärden och K/T-tal måste hänsyn tas till de taxeringsvärdeförändringar som gjorts i samband med den allmänna fastighetstaxeringen 1996. Kontakta referenterna till denna publikation angående detta.

TABELL 4 FÖRSÄLDA SMÅHUS, HYRESHUS OCH INDUSTRIFASTIGHETER (EXKL TOMTRÄTTER) UNDER 1997. LAGFARNA NORMALFALL AV VANLIGA KÖP ELLER KOMMUNALA FÖRKÖP AV TAXERADE FASTIGHETER. VÄRDEN ANGIVNA I 1000-TALS KR.

ONE- AND TWO-DWELLING HOUSES, MULTI-DWELLING AND COMMERCIAL BUILDINGS AND INDUSTRIAL BUILDINGS (EXCL. SITE LEASEHOLD RIGHTS), WHICH WERE SOLD DURING 1997. REGISTERED NORMAL PURCHASES OR MUNICIPAL PREEMPTIONS OF ASSESSED REAL ESTATE. VALUES IN 1000 SWEDISH KRONOR.

LÄN	ANTAL	KÖPE-	BAS-	K/B *	RIKSOMRÅDE	ANTAL	KÖPE-	BAS-	K/B *
RIKSOMRÅDE	KÖP	SKILL	VÄRDE	OVÄGT	BASVÄRDEKLASSER	KÖP	SKILL	VÄRDE	OVÄGT
BASVÄRDEKLASSER		MEDELV	MEDELV	MEDELV	HELA RIKET		MEDELV	MEDELV	MEDELV
HELA RIKET									
PERMANENTA SMÅHUS					FRITIDSHUS				
STOCKHOLMS	7585	1275	793	1.60	STOCKHOLMS	2204	659	398	1.57
UPPSALA	1922	767	502	1.52	DÄRAV STOR-STOCKHOLM	1353	766	447	1.63
SÖDERMANLANDS	1660	673	446	1.51	ÖSTRA MELLANSVERIGE	1889	390	240	1.59
ÖSTERGÖTLANDS	2335	665	445	1.50	SMÅLAND MED ÖARNA	778	381	220	1.76
JÖNKÖPING	2169	583	377	1.56	SYDSVERIGE	1185	493	281	1.72
KRONOBERGS	1291	548	370	1.50	DÄRAV STOR-MALMÖ	243	629	373	1.66
KALMAR	1891	531	365	1.47	VÄSTSVERIGE	2047	478	282	1.68
GOTLANDS	386	592	390	1.52	DÄRAV STOR-GÖTEBORG	772	531	328	1.59
BLEKINGE	1165	558	374	1.52	NORRA MELLANSVERIGE	1035	319	209	1.54
SKÅNE	8247	734	465	1.59	MELLERSTA NORRLAND	491	307	202	1.54
HALLANDS	2102	762	498	1.54	ÖVRE NORRLAND	409	316	202	1.60
GÖTEBORGS O BOHUS	3978	954	609	1.57	- 50 TKR	-	-	-	-
ÄLVSBOGRS	3183	592	395	1.51	51 - 150 "	1670	208	124	1.69
SKARABORGS	1937	505	340	1.50	151 - 300 "	5142	346	220	1.57
VÄRMLANDS	1915	511	348	1.46	301 - "	3226	785	456	1.68
ÖREBRO	1819	558	376	1.50	SUMMA FRITIDSHUS	10038	464	280	1.63
VÄSTMANLANDS	1428	621	425	1.46	HYRESHUS				
DALARNAS	1886	511	371	1.40	- 500 TKR	663	614	326	1.89
GÄVLEBORGS	1649	492	342	1.44	501 - "	2809	12398	7728	1.66
VÄSTERNORRLANDS	1697	491	351	1.43	SUMMA HYRESHUS	3472	10148	6315	1.70
JÄMTLANDS	724	541	396	1.41	TILLVERKNINGSINDUSTRI				
VÄSTERBOTTENS	1505	602	411	1.47	SUMMA TILLV.INDUSTRI	633	4218	2917	1.64
NORRBOTTENS	1319	474	339	1.42					
STOCKHOLMS	7585	1275	793	1.60					
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	6756	1335	824	1.61					
ÖSTRA MELLANSVERIGE	9164	660	440	1.50					
SMÅLAND MED ÖARNA	5737	559	372	1.51					
SYDSVERIGE	9412	713	454	1.58					
DÄRAV STOR-MALMÖ	2959	943	596	1.60					
VÄSTSVERIGE	11200	738	481	1.54					
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	4285	999	637	1.57					
NORRA MELLANSVERIGE	5450	505	354	1.44					
MELLERSTA NORRLAND	2421	506	364	1.42					
ÖVRE NORRLAND	2824	542	377	1.44					
- 100 TKR	146	133	90	1.47					
101 - 200 "	4908	251	163	1.55					
201 - 300 "	8937	388	252	1.54					
301 - 400 "	10417	529	351	1.51					
401 - 600 "	16639	735	491	1.50					
601 - "	12746	1330	850	1.55					
SUMMA									
PERMANENTA SMÅHUS	53793	732	478	1.52					

* K/B = KÖPESKILLING / BASVÄRDE = KÖPESKILLINGSKOEFFICIENT

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

Aktuell statistik om

Skatter, inkomster och avgifter

En översikt 1996

Taxes, Income and Charges – An overview 1996

- Hur har skatterna utvecklats historiskt?
- Vad menas med en skattekil?
- Hur stora är den offentliga sektorns inkomster?
- Vilka skillnader finns mellan mäns och kvinnors inkomster?
- Vilka är de vanligaste företagsformerna i Sverige?
- Vilken kommun har den lägsta kommunal-skatten?
- Hur stor del av socialavgifterna erläggs i form av allmänna egenavgifter?
- Hur stor del av priset på bensin är skatt?
- Hur stora är de samlade skatteskulderna?
- I vilka länder är nettolönen högst?

Innehåll

- Skatter i ett ekonomiskt och historiskt perspektiv
- Skatter och socialavgifter i ett totalperspektiv
- Skatt på förvärvsinkomster och kapital
- Företagsbeskattning
- Kommunalskatter och regional inkomststatistik
- Socialavgifterna och den sociala sektorn
- Skatt på varor och tjänster
- Skattefusk och uppbördsförluster
- Inkomstfördelningen för individer och familjer
- Internationella jämförelser

 Dessa frågeställningar och många andra finner du svar på i denna bok!

**212 sidor. Pris 290 kr inkl. moms. Vid köp av 15 ex är priset 175 kr.
Porto tillkommer.**

**Beställ från SCB;
Publikationstjänsten
701 89 ÖREBRO**



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

**tfn: 019-17 68 00
fax: 019-17 64 44**

Statistikpublikationer kan beställas från **SCB, Publikationstjänsten**, 701 89 ÖREBRO, telefon: 019-17 68 00, fax: 019-17 64 44, e-post: publ@scb.se. De kan också beställas i bokhandeln eller köpas i **SCB:s statistikbutiker**, Karlavägen 100 i Stockholm och Klostergatan 23 i Örebro. Aktuell publicering redovisas i SCB:s publikationskatalog, som kan beställas gratis. Ytterligare hjälp ges av SCB:s **Informationsservice**, telefon: 08-783 48 01 eller 019-17 62 00 (fax: 08-783 48 99 eller 019-17 64 44).

This Statistical Report and other publications in the series Official Statistics of Sweden can be ordered from Statistics Sweden, **Publication Services**, S-701 89 ÖREBRO, Sweden (phone: +46 19 17 68 00, fax: +46 19 17 64 44, e-mail: publ@scb.se). If you don't find the data you need in the publications, please contact Statistics Sweden, **Information Services**, Box 24 300, S-104 51 STOCKHOLM, Sweden (phone: +46 8 783 48 01, fax: +46 8 783 48 99).