

Statistiska meddelanden

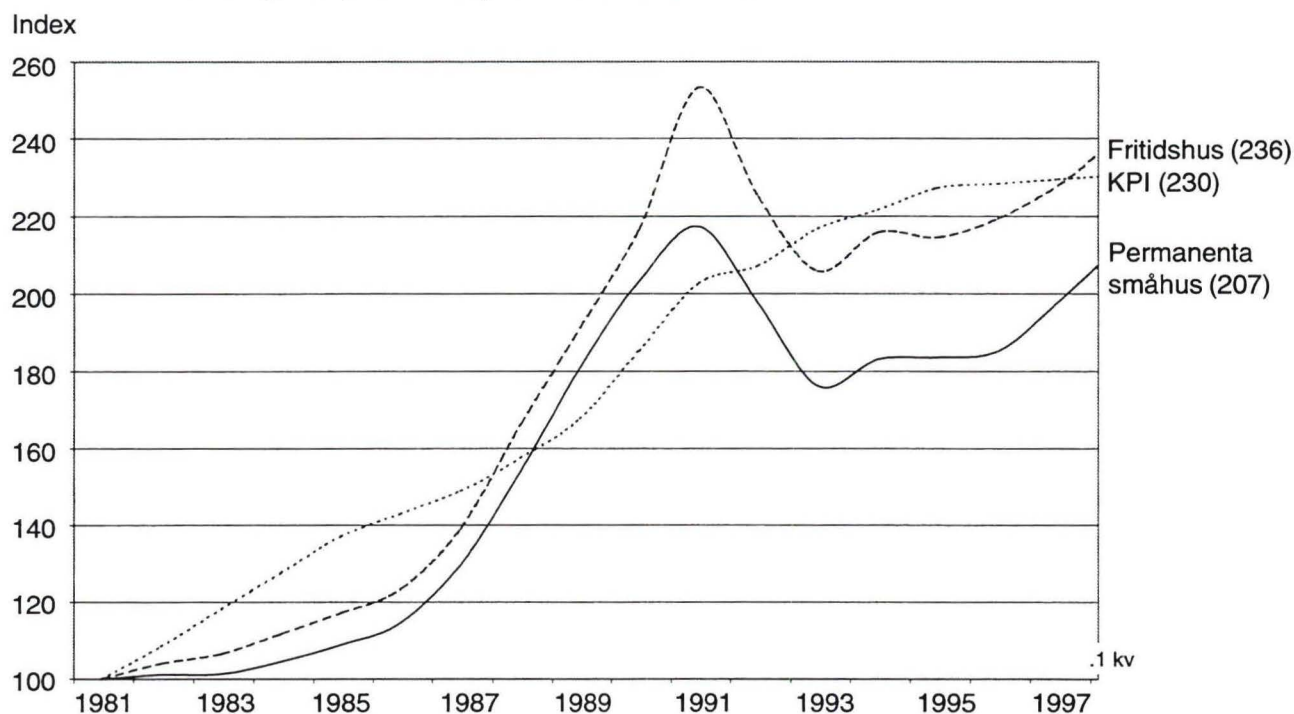
Beställningsnummer
Bo 40 SM 9802

Fastighetsprisstatistik för 1a kvartalet 1998

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 1st quarter 1998

Fastighetsprisindex jämfört med KPI 1981 - 1a kv 1998



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 8 juli 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

Kort om undersökningen

I denna rapport redovisas dels fastighetsprisindex (FASTPI) för småhus (egnahem 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 egnahem, fritidshus och hyreshus ger en nivåskattning av priset i förhållande till basvärdet och för industrifastigheter i förhållande till taxeringsvärdet. Köpeskillingskoefficienten är kvoten mellan köpeskillning (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

Utförligare uppgifter om försålda fastigheter redovisas årligen i Statistiska meddelanden Fastighetsprisstatistik : Småhus, hyreshus, industrifastigheter och obebyggd tomtmark serie Bo41 (tidigare P18).

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

Egnahem

Jämförelse av 1a kvartalet 1998 med närmast föregående kvartal

Enligt SCBs **fastighetsprisindex (FASTPI)** ökade priserna på permanenta småhus med 3 procent 1a kvartalet 1998 jämfört med närmast föregående kvartal. Alla redovisade områden, utom Mellersta Norrland där priserna varit oförändrade, redovisar prisuppgångar. De högsta prisuppgångarna har skett i Stor-Stockholm och Stor-Malmö där priserna stigit med 6 resp. 5 procent. Det är de dyrare fastigheterna som ökat mest i pris. Prisuppgången för fastigheter med basvärden mellan 600 000 och 1 000 000 kronor har varit 4 procent under perioden.

Jämförelse av 1a kvartalet 1998 med motsvarande kvartal 1997

Under denna tidsperiod har priserna ökat med 9 procent i hela riket. De största prisökningarna har skett i storstadsregionerna där prisökningen varit mellan 14 och 18 procent, vilket kan jämföras med 4 procents ökning för fastigheterna i Mellersta Norrland. Även på årsbasis är det de dyrare fastigheterna som ökat mest och prisuppgången på fastigheter med basvärden på 800 000 - 1 000 000 kronor har varit 16 procent det senaste året.

Antalet **omsatta** permanenta småhus i riket har minskat med ca 6 procent jämfört med 1a kvartalet 1997. En förklaring till nedgången är att den till 0,5 procent av köpeskillingen tillfälligt sänkta lagfartskostnaden steg till normala 1,5 procent vid årsskiftet 1997/98. Detta medförde att ett stort antal fastighetsaffärer avslutades i december 1997 istället för under de första månaderna 1998.

Medelpriset för ett permanent småhus i riket var 787 000 kronor, vilket motsvarar en prisnivå på 59 procent över 1996 års basvärde.

Real prisutveckling för permanenta småhus

Efter prisuppgången på 3 procent 1a kvartalet 1998 har småhuspriserna i stort sett återhämtat hela nedgången sedan toppåret 1991 och prisnivån 1a kvartalet 1998 ligger endast 4-5 procent lägre än under 1991. Tar man även hänsyn till inflationen får man dock en annan bild. De fastighetsägare som köpte sitt hus 1991 har nämligen gjort en genomsnittlig real förlust på 16 procent sedan 1991.

Fritidshus

Jämförelse av 1a kvartalet 1998 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1997

FASTPI visar att även fritidshuspriserna ökat med 3 procent jämfört med närmast föregående kvartal. Vid en jämförelse med motsvarande kvartal 1997 har priserna stigit med 10 procent.

När det gäller **antalet försålda** fritidshus 1a kvartalet 1998 noterades en minskning med ca 4 procent jämfört med i fjol. Dock har vi samma problem med jämförelsen av omsättningen för fritidshus som för permanenta småhus. Se avsnittet om omsättningen av permanenta småhus på denna sida.

Medelpriset för ett försålt fritidshus i riket var 512 000 kronor.

Hyreshus och Industrifastigheter

Jämförelse av 1a kvartalet 1998 med närmast föregående- resp motsvarande kvartal 1997

Enligt den vägda köpeskillingskoefficienten har priserna på hyreshus ökat mycket kraftigt. Prisuppgången jämfört med närmast föregående kvartal är 8 procent och jämfört med motsvarande kvartal 1997 är uppgången 14 procent.

Även tillverkningsindustrier har ökat i pris. Här är uppgången 4 procent jämfört med närmast föregående kvartal och 5 procent jämfört med motsvarande kvartal 1997.

Följande tablå visar prisutvecklingen för egnahem och fritidshus 1983 - 1a kvartalet 1998 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	1998:1
KPI		118	127	137	143	149	158	168	185	203	207	217	222	227	228	230	230
FASTPI	Egnahem	101	105	109	115	130	154	181	203	217	197	175	183	184	185	198	207
	Fritidshus	107	112	117	123	139	166	191	216	253	225	205	215	215	219	228*	236
FASTPI defla- terat med KPI	Egnahem	86	82	79	80	87	98	108	110	107	95	81	83	81	81	86	90
	Fritidshus	90	88	85	86	93	105	114	117	125	109	95	97	94	96	99*	103

*) 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 9801.

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.

Materialiet 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 egnahem 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.

Egnahem. 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 1st quarter of 1998.

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 1st quarter of 1998 shows a positive development for the whole country, that is an increase of 3 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 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 whole country
hus	building
hyreshus	multi-dwelling and commercial buildings
kvartal	quarter
köp	purchase
köpeskill	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
samt	and
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, 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

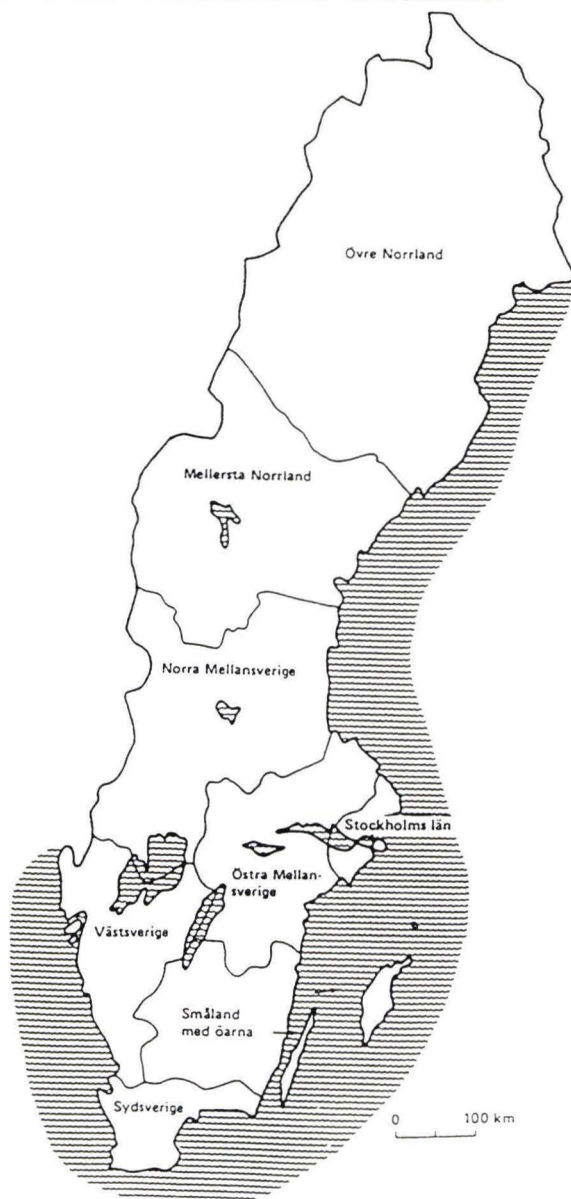
därav **Stor-Malmö** Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun

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

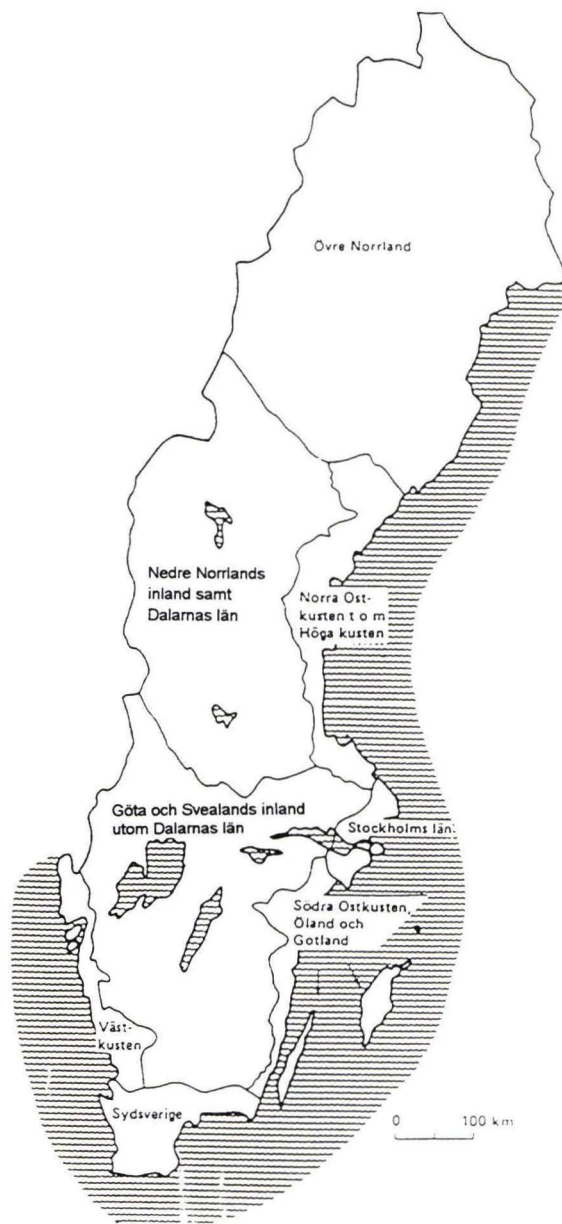
Götalands och Svealands inland utom Dalarnas län

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 Høga 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 FÖRSTA KVARTALET 1998 SAMT DE NÄRMAST FÖREGÅENDE KVARTALEN. PRELIMINÄRA UPPGIFTER.

REGIONER TAXERINGSVÄRDESKLASSER	INDEX (FÖREGÅENDE KVARTAL = 100)				INDEX (1981 = 100)					
	1997*				1998					
	1 kv	2 kv	3 kv	4 kv	1 kv	1 kv	2 kv	3 kv	4 kv	1 kv
PERMANENTA SMÅHUS										
STOCKHOLMS LÄN	104	107	104	100	104	214	228	237	237	247
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	104	107	104	100	106	216	232	240	241	256
ÖSTRA MELLANSVERIGE	101	102	102	101	103	177	180	184	185	190
SMÅLAND MED ÖARNA	103	102	101	99	104	182	186	188	185	193
SYDSVERIGE	103	103	102	100	103	207	213	217	217	225
DÄRAV STOR-MALMÖ	101	106	103	99	105	217	230	237	236	247
VÄSTSVERIGE	102	104	103	100	102	192	201	206	207	210
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	101	107	103	101	102	205	219	226	227	233
NORRA MELLANSVERIGE	100	102	101	99	103	168	171	174	171	177
MELLERSTA NORRLAND	100	103	102	98	100	152	156	159	157	157
ÖVRE NORRLAND	100	104	100	98	104	165	172	173	170	176
151 - 200 TKR	105	101	100	98	101	199	201	201	196	199
201 - 250 "	101	102	103	98	101	191	196	201	198	200
251 - 300 "	104	101	99	102	101	193	196	193	197	199
301 - 350 "	103	100	102	99	103	191	191	195	194	200
351 - 400 "	101	102	101	100	103	187	191	194	194	201
401 - 500 "	102	103	102	99	103	186	191	195	193	199
501 - 600 "	102	102	103	100	103	187	191	197	196	202
601 - 800 "	101	106	102	100	104	185	197	201	201	209
801 - 1000 "	102	106	105	100	104	188	200	209	209	218
HELA RIKET	102	104	102	100	103	190	197	201	201	207
FRITIDSHUS										
HELA RIKET	103	106	100	99	103	216	229	230	229	236

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. Detta kan bl.a. förklara "glappet" i den högra delen av tabellen ovan (index 1981=100) mellan sista kvartalet 1997 och första kvartalet 1998 (se även sid. 12, formelruta 6 i Statistiska meddelanden P 16 SM 8605).

Den procentuella prisförändringen under de första kvartalet 1998 kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror. Metoden skiljer sig från beräkningarna av förändringar mellan år (se SM P 16 8605).

Förändring i procent sedan årsskiftet 1998 för egnahem blir $(103/100 - 1) \cdot 100 = 3$ proc

*) De redovisade indextalen för 1997 överensstämmer inte helt med tidigare redovisade uppgifter. Anledningen är att SCB nu använt 1996 års basvärden i stället för 1990 års taxeringsvärden vid indexberäkningarna.

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 TAXERINGSVÄRDESKLASSEN (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	233
ÖSTRA MELLANSVERIGE	107	111	125	147	170	190	204	189	167	172	171	173	182
SMÅLAND MED ÖARNA	104	108	118	133	151	173	190	180	168	175	176	178	185
SYDSVERIGE	107	111	124	145	176	204	228	209	185	194	196	200	214
DÄRAV STOR-MALMÖ	109	114	129	157	195	229	258	231	197	208	210	213	230
VÄSTVERIGE	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	220
NORRA MELLANSVERIGE	106	110	120	137	158	178	190	179	165	168	167	168	171
MELLERSTA NORRLAND	107	112	123	134	151	168	180	173	154	158	152	153	156
ÖVRE NORRLAND	110	115	125	139	161	179	193	182	164	169	166	165	170
101 - 150 TKR	109	114	127	145	169	193	213	196	178	190	192	193	-
151 - 200 "	109	113	126	143	168	191	211	193	177	183	184	188	199
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	195
301 - 350 "	108	115	131	156	184	205	210	196	175	180	179	182	193
351 - 400 "	109	117	133	163	193	215	210	194	175	179	178	179	192
401 - 500 "	-	-	-	-	-	-	214	197	171	178	177	179	192
501 - 600 "	-	-	-	-	-	-	220	198	171	180	178	180	193
601 - 800 "	-	-	-	-	-	-	224	198	170	180	181	182	197
801 - 1000 "	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202
HELA RIKET	109	115	130	154	181	203	217	197	175	183	184	185	198
FRITIDSHUS													
STOCKHOLMS LÄN	122	130	155	201	233	263	307	261	226	241	239	240	268
SÖDRA OSTKUSTEN, ÖLAND OCH GOTLAND	109	118	128	147	176	194	243	221	204	210	210	223	236
VÄSTKUSTEN	122	128	149	178	208	238	289	251	235	239	243	252	283
SYDSVERIGE	114	117	130	152	170	202	248	230	220	229	227	234	265
GÖTA & SVEALANDS INLAND UTOM DALARNAS LÄN	114	120	130	153	177	199	226	207	189	199	197	202	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185
NORRA OSTKUSTEN T.O.M HÖGA KUSTEN	116	123	135	152	168	194	234	208	195	197	206	208	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212
NEDRE NORRLANDS INLAND SAMT DALARNAS LÄN	110	113	124	133	146	161	168	158	149	156	156	155	151
ÖVRE NORRLAND	130	137	150	165	187	212	242	216	198	210	211	225	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215
- 100 TKR	115	123	133	152	173	203	231	217	205	215	214	223	-
101 - 200 "	116	123	139	166	195	220	241	220	204	209	211	215	221
201 - 300 "	-	-	-	-	-	-	253	218	200	206	206	211	224
301 - 450 "	-	-	-	-	-	-	264	227	198	209	211	220	-
301 - 400 "	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	228
401 - 600 "	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	242
HELA RIKET	117	123	139	166	191	216	253	225	205	215	215	219	228

*) De redovisade indextalen för 1997 överensstämmer inte med tidigare redovisade uppgifter. Anledningen är att SCB nu använt 1996 års basvärden i stället för 1990 års taxeringsvärden vid indexberäkningarna. Se även sid 9, Tidsseriebrott.

**) 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 tabblån 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 FÖRSTA KVARTALET 1998. 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 1ST QUARTER OF 1998. REGISTERED NORMAL PURCHASES OR MUNICIPAL PREEMPTIONS OF ASSESSED REAL ESTATE. VALUES IN 1000 SWEDISH KRONOR.

LÄN	JANUARI - MARS 1998				OKTOBER - DECEMBER 1997				JANUARI - MARS 1997			
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	1328	1351	781	1.71	1951	1290	773	1.65	1519	1200	803	1.49
UPPSALA***	90	814	501	1.61	639	775	506	1.53	326	744	511	1.46
SÖDERMANLANDS	328	731	458	1.58	461	690	446	1.54	339	669	457	1.47
ÖSTERGÖTLANDS	448	734	471	1.57	667	661	438	1.52	434	682	463	1.48
JÖNKÖPING	451	612	384	1.60	592	568	361	1.58	402	590	389	1.54
KRONOBERGS	214	614	397	1.55	383	543	371	1.49	246	528	368	1.44
KALMAR	357	578	385	1.49	541	530	365	1.45	330	551	382	1.47
GOTLANDS	26	810	443	1.60	117	549	376	1.47	61	577	397	1.44
BLEKINGE	179	580	386	1.52	358	570	381	1.52	185	556	374	1.50
SKÅNE	1543	778	466	1.68	2219	736	460	1.61	1525	716	472	1.55
HALLANDS	397	786	499	1.57	559	803	512	1.57	379	705	484	1.48
VÄSTRA GÖTALANDS	1719	786	491	1.59	2430	733	467	1.57	1757	712	487	1.47
VÄRMLANDS	341	532	351	1.50	562	512	343	1.48	317	496	343	1.44
ÖREBRO	339	598	382	1.57	478	542	362	1.52	342	568	390	1.47
VÄSTMANLANDS	210	537	377	1.43	423	638	429	1.47	238	596	423	1.44
DALARNAS	298	573	411	1.41	543	516	380	1.39	291	512	376	1.38
GÄVLEBORGS	217	561	371	1.51	475	486	339	1.42	267	486	349	1.42
VÄSTERNORRLANDS	225	543	378	1.44	535	499	353	1.45	253	513	376	1.37
JÄMTLANDS***	46	367	272	1.33	224	522	387	1.39	119	575	436	1.35
VÄSTERBOTTENS	232	650	432	1.49	458	583	405	1.45	227	616	431	1.44
NORRBOTTENS	177	525	370	1.44	415	479	340	1.43	188	472	353	1.34
STOCKHOLMS	1328	1351	781	1.71	1951	1290	773	1.65	1519	1200	803	1.49
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	1184	1416	810	1.73	1708	1358	805	1.68	1366	1252	833	1.50
ÖSTRA MELLANSVERIGE	1415	676	435	1.55	2668	668	441	1.52	1679	656	451	1.47
SMÅLAND MED ÖARNA	1048	606	388	1.55	1633	548	366	1.51	1039	562	382	1.49
SYDSVERIGE	1722	757	457	1.66	2577	713	449	1.60	1710	699	461	1.54
DÄRAV STOR-MALMÖ	531	1012	592	1.72	741	944	584	1.64	584	900	606	1.51
VÄSTSVERIGE	2116	786	493	1.59	2989	746	475	1.57	2136	710	486	1.47
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	804	1069	644	1.67	1107	1041	646	1.62	840	927	633	1.47
NORRA MELLANSVERIGE	856	554	377	1.47	1580	506	354	1.43	875	498	356	1.42
MELLERSTA NORRLAND	271	513	360	1.42	759	506	363	1.43	372	533	395	1.37
ÖVRE NORRLAND	409	596	405	1.47	873	534	374	1.44	415	551	396	1.40
- 100 TKR	16	130	89	1.48	32	139	92	1.51	17	119	90	1.33
101 - 200 "	673	252	163	1.55	1456	249	163	1.54	735	254	165	1.55
201 - 300 "	1419	398	253	1.57	2625	390	252	1.55	1488	383	252	1.52
301 - 400 "	1836	555	351	1.58	3004	533	351	1.52	1859	521	352	1.48
401 - 600 "	2995	765	490	1.56	4496	741	490	1.51	3112	712	491	1.45
601 - "	2226	1422	851	1.66	3417	1342	838	1.59	2534	1239	845	1.46
SUMMA												
PERMANENTA SMÅHUS	9165	787	488	1.59	15030	726	467	1.54	9745	727	495	1.48

TABELL 3(FORTS.)

LÄN	JANUARI - MARS 1998				OKTOBER - DECEMBER 1997				JANUARI - MARS 1997			
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 LÄN	219	685	401	1.61	530	660	398	1.57	226	583	383	1.45
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	147	801	444	1.72	327	754	438	1.64	133	701	443	1.51
ÖSTRA MELLANSVERIGE	161	430	262	1.61	465	436	255	1.63	188	364	244	1.48
SMÅLAND MED ÖARNA	79	402	212	1.93	186	375	219	1.75	94	352	237	1.53
SYDSVERIGE	126	577	313	1.76	296	499	283	1.73	153	457	277	1.65
DÄRAV STOR-MALMÖ	33	855	468	1.69	60	636	370	1.69	28	621	366	1.69
VÄSTSVERIGE	222	518	304	1.71	506	473	282	1.68	215	481	292	1.65
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	83	570	340	1.68	187	544	337	1.58	70	575	372	1.53
NORRA MELLANSVERIGE	134	414	260	1.58	278	327	222	1.47	110	340	225	1.54
MELLERSTA NORRLAND	56	365	243	1.44	128	303	197	1.54	53	306	209	1.49
ÖVRE NORRLAND	31	371	236	1.65	94	335	221	1.52	33	285	202	1.42
- 50 TKR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51 - 150 "	132	224	128	1.76	389	205	124	1.66	180	204	123	1.65
151 - 300 "	513	349	220	1.59	1265	347	221	1.56	543	332	221	1.51
301 - "	383	829	469	1.73	829	787	454	1.69	349	724	458	1.54
SUMMA FRITIDSHUS	1028	512	301	1.66	2483	471	284	1.62	1072	438	282	1.54
HYRESHUS												
- 500 TKR	123	644	330	2.01	226	628	327	1.95	125	596	331	1.82
501 - "	666	11231	6683	1.76	911	13779	8895	1.67	554	9548	6449	1.59
SUMMA HYRESHUS	789	9581	5693	1.80	1137	11165	7192	1.73	679	7900	5323	1.63
TILLVERKNINGSINDUSTRI**												
SUMMA TILLV.INDUSTRI	130	3939	2555	1.67	225	4572	3097	1.61	112	3154	2145	1.76

* K/B = köpeskilling / basvärde = köpeskillingskoefficient

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

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

*** Den tillfälligt sänkta lagfartskostnaden återgick från 0,5 procent till normala 1,5 procent av köpeskillingen vid årsskiftet 1997/98 och köpekontraktet är styrande för att erhålla den lägre lagfartskostnaden. Detta medförde att vissa Inskrivningsmyndigheter krävde in och registrerade kontraktets datum istället för som i normala fall köpebrevets datum som överlåtelse-tidpunkt. Härav följer att ett stort antal fastighetsaffärer avslutades under slutet av 1997 och i motsvarande grad färre köp avslutades under 1998 års första månader. Speciellt tydligt märks detta i Uppsala- och Jämtlands län.



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

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**, SE-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, SE-104 51 STOCKHOLM, Sweden (phone: +46 8 783 48 01, fax: +46 8 783 48 99).