

Statistiska meddelanden

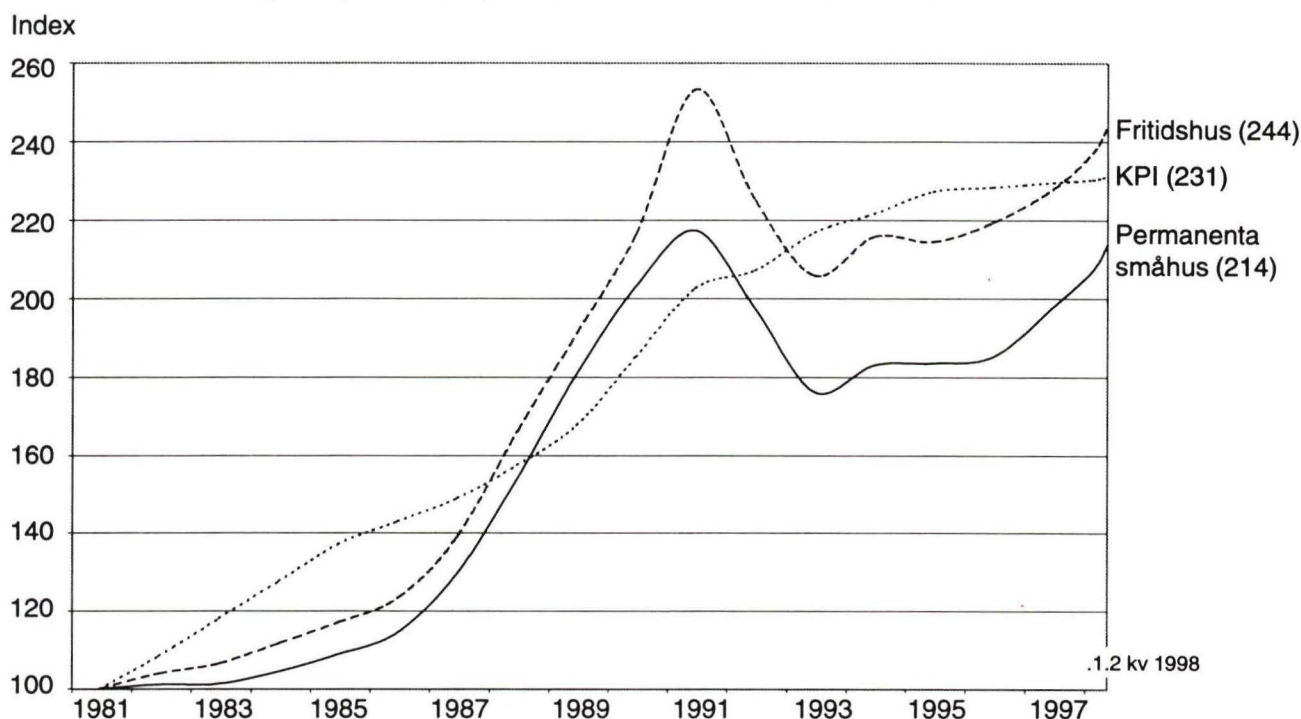
Beställningsnummer
Bo 40 SM 9803

Fastighetsprisstatistik för 2a kvartalet 1998

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 2nd quarter 1998

Fastighetsprisindex jämfört med KPI 1981 - 2a 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 18 september 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 (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 värdetförändring 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 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

Permanenta småhus

Jämförelse av 2a kvartalet 1998 med närmast föregående kvartal

Enligt SCBs fastighetsprisindex (FASTPI) ökade priserna på permanenta småhus med 3 procent 2a kvartalet 1998 jämfört med närmast föregående kvartal. Stora regionala skillnader av prisutvecklingen i landet föreligger dock. I Norrland har priserna legat i stort sett stilla medan prisuppgången varit hela 7 procent i Stockholms län.

Prisökningen under 1a halvåret har varit 6 procent i riket. I Stockholms län har priserna ökat 11 procent medan prisökningen i Mellersta Norrland endast varit 1 procent.

Jämförelse av 2a kvartalet 1998 med motsvarande kvartal 1997

Priserna har på årsbasis ökat med 9 procent i riket. Absolut störst har prisökningen varit i Stockholms län där priserna gått upp med 15 procent, att jämföras med prisökningar på 2-3 procent i Norrland.

Antalet försålda småhus minskade med 17 procent jämfört med 2a kvartalet 1997.

Medelpriset för ett permanent småhus i riket var 774 000 kronor, vilket motsvarar en prisnivå på 62 procent över 1996 års basvärde. Dyrast är fastigheterna i Stockholms län där medelpriset var 1 397 000 kronor och billigast i Norrbotten där medelpriset var 483 000 kronor.

Real prisutveckling för permanenta småhus

Sedan 1981 har priserna i riket gått upp med 114 procent. Tar man hänsyn till inflationen innebär det dock en genomsnittlig real förlust på 7 procent för den som ägt sitt hus sedan 1981. Den största reala förlusten har drabbat fastighetsägarna i Mellersta Norrland där den reala förlusten sedan 1981 är hela

31 procent. I Stortadsregionerna har huspriserna ökat mer än inflationen sedan 1981. I Stor-Stockholm, Stor-Malmö och Stor-Göteborg har villaägarna gjort reala vinster på 16-, 9- respektive 6 procent sedan 1981.

De löpande fastighetspriserna har numera återhämtat sig till samma nivå som toppåret 1991. Tar man även hänsyn till inflationen ligger dock priserna fortfarande 13 procent lägre än 1991.

Fritidshus

Jämförelse av 2a kvartalet 1998 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1997

FASTPI visar att även fritidshusen ökade med 3 procent i riket jämfört med närmast föregående kvartal och uppgången det första halvåret blev därmed 7 procent. Jämfört med motsvarande kvartal 1997 har priserna ökat med 6 procent.

Antalet försålda fritidshus minskade med 6 procent jämfört med 2a kvartalet i fjol, och det genomsnittliga priset i riket var 474 000 kronor under perioden.

Real prisutveckling för fritidshus

Sedan 1981 har fritidshuspriserna ökat med 144 procent vilket innebär en liten real ökning på 6 procent.

Hyreshus och Industrifastigheter

Jämförelse av 2a kvartalet 1998 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1997

Den kraftiga prisuppgången på hyreshus fortsätter. Prisuppgången det senaste kvartalet är enligt den vägda köpeskillingskoefficienten 15 procent jämfört med närmast föregående kvartal, och 23 procent jämfört med motsvarande kvartal 1997.

Tillverkningsindustrier såldes för priser som låg 10 procent lägre än närmast föregående kvartal men 3 procent högre än motsvarande kvartal 1997.

Följande tablå visar prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1983 - 2a 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	1998:2
KPI	118	127	137	143	149	158	168	185	203	207	217	222	227	228	230	230	231
FASTPI	Permanenta småhus																
	101	105	109	115	130	154	181	203	217	197	175	183	184	185	198	207	214
FASTPI	Fritidshus																
	107	112	117	123	139	166	191	216	253	225	205	215	215	219	*228	237	244
FASTPI deflaterat med KPI	Permanenta småhus																
	86	82	79	80	87	98	108	110	107	95	81	83	81	81	86	90	93
FASTPI deflaterat med KPI	Fritidshus																
	90	88	85	86	93	105	114	117	125	109	95	97	94	96	*99	103	106

*) 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.

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 in the 2nd 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 2nd 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 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 whole 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
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

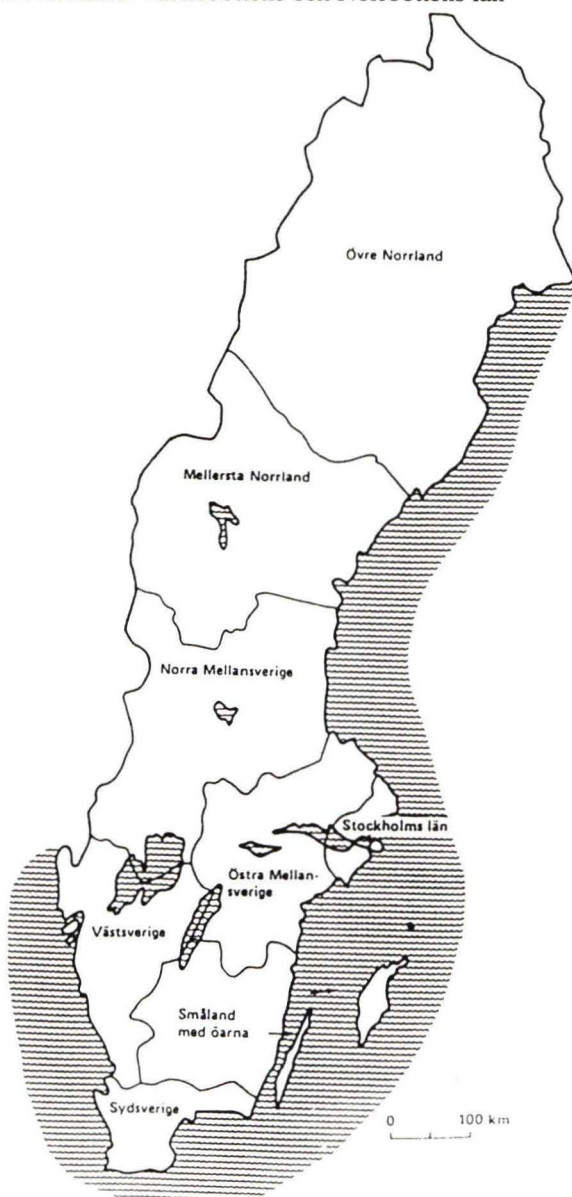
därav **Stor-Malmö** Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun

Västsverige Hallands och Västra Götalands län därav **Stor-Göteborg** Ale, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, 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

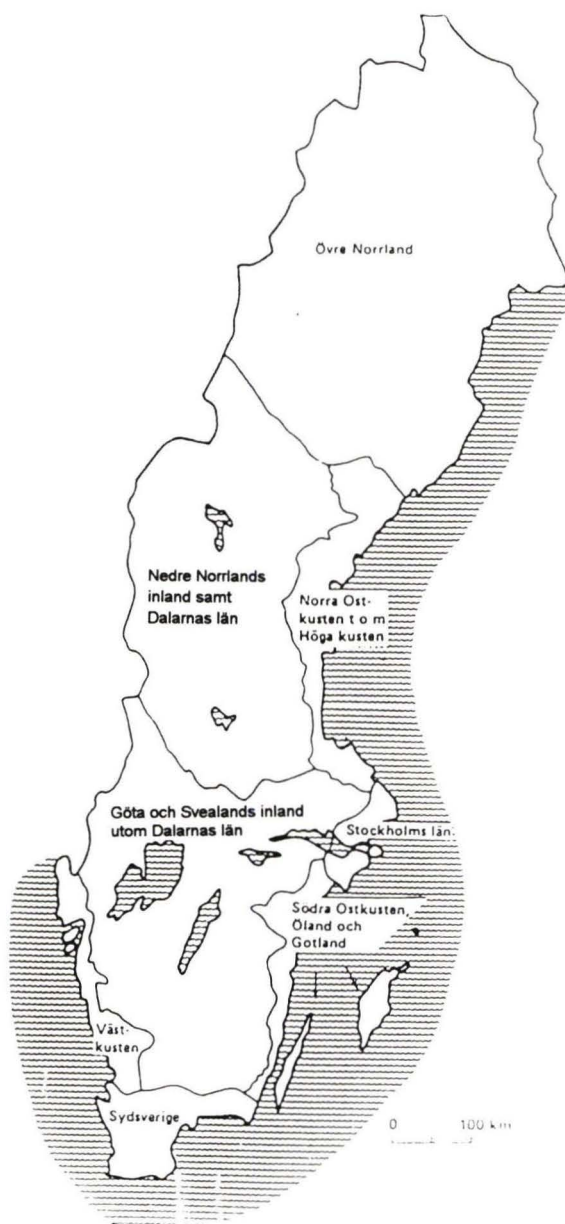
Götalands och Svealands inland utom Dalarnas län

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 ANDRA KVARTALET 1998 SAMT DE NÄRMAST FÖREGÅENDE KVARTALEN. PRELIMINÄRA UPPGIFTER.

REGIONER BASVÄRDEKLASSER	INDEX (FÖREGÅENDE KVARTAL = 100)					INDEX (1981 = 100)				
	1997		1998			1997		1998		
	2 kv	3 kv	4 kv	1 kv	2 kv	2 kv	3 kv	4 kv	1 kv	2 kv
PERMANENTA SMÅHUS										
STOCKHOLMS LÄN	107	104	100	104	107	228	237	237	247	263
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	107	104	100	104	107	232	240	241	251	267
ÖSTRA MELLANSVERIGE	102	102	101	103	103	180	184	185	190	196
SMÅLAND MED ÖARNA	102	101	99	104	101	186	188	185	193	194
SYD-SVERIGE	103	102	100	103	102	213	217	217	225	228
DÄRAV STOR-MALMÖ	106	103	99	105	102	230	237	236	247	252
VÄSTSVERIGE	104	103	100	102	104	201	206	207	210	219
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	107	103	101	102	105	219	226	227	233	245
NORRA MELLANSVERIGE	102	101	99	103	100	171	174	171	177	177
MELLERSTA NORRLAND	103	102	98	102	99	156	159	157	159	158
ÖVRE NORRLAND	104	100	98	104	100	172	173	170	177	177
151 - 200 TKR	101	100	98	101	101	201	201	196	199	201
201 - 250 "	102	103	98	101	102	196	201	198	200	204
251 - 300 "	101	99	102	101	102	196	193	197	199	203
301 - 350 "	100	102	99	103	100	191	195	194	200	200
351 - 400 "	102	101	100	104	100	191	194	194	201	201
401 - 500 "	103	102	99	103	102	191	195	193	199	203
501 - 600 "	102	103	100	103	104	191	197	196	202	209
601 - 800 "	106	102	100	104	104	197	201	201	209	216
801 - 1000 "	106	105	100	104	105	200	209	209	217	228
HELA RIKET	104	102	100	103	103	197	201	201	207	214
FRITIDSHUS										
HELA RIKET	106	100	99	104	103	229	230	229	237	244

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 två första kvartalen 1998 kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringar mellan år (se SM P 16 8605).

Förändring i procent sedan årsskiftet 1998 för egna hem blir $(103/100 - 1) \cdot (103/100 - 1) \cdot 100 = 6$ 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 TAXERINGSVÄRDESKLASSER (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
VÄSTSVRIGE	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	
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

**) 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 FÖRSÄLDA SMÅHUS, HYRESHUS OCH INDUSTRIFASTIGHETER (EXKL TOMTRÄTTER) UNDER ANDRA 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 2ND QUARTER OF 1998. REGISTERED NORMAL PURCHASES OR MUNICIPAL PREEMPTIONS OF ASSESSED REAL ESTATE. VALUES IN 1000 SWEDISH KRONOR.

LÄN RIKSOMRÅDE BASVÄRDEKLASSER HELA RIKET	APRIL - JUNI 1998				JANUARI - MARS 1998				APRIL - JUNI 1997			
	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
PERMANENTA SMÅHUS												
STOCKHOLMS	1699	1397	766	1.79	1328	1351	781	1.71	2060	1277	802	1.58
UPPSALA	411	796	474	1.66	90	814	501	1.61	447	742	487	1.51
SÖDERMANLANDS	362	718	441	1.62	328	731	458	1.58	428	664	444	1.50
ÖSTERGÖTLANDS	513	707	436	1.60	448	734	471	1.57	596	651	437	1.51
JÖNKÖPING	523	601	360	1.67	451	612	384	1.60	574	589	386	1.54
KRONOBERGS	259	555	357	1.57	214	614	397	1.55	300	530	353	1.52
KALMAR	426	524	352	1.50	357	578	385	1.49	488	534	367	1.47
GOTLANDS	66	554	362	1.52	26	810	443	1.60	112	670	422	1.58
BLEKINGE	253	589	387	1.54	179	580	386	1.52	280	534	362	1.50
SKÅNE	1786	769	451	1.70	1543	778	466	1.68	2247	742	471	1.57
HALLANDS	445	823	484	1.68	397	786	499	1.57	569	747	495	1.52
VÄSTRA GÖTALANDS	1979	780	473	1.63	1719	786	491	1.59	2455	730	478	1.52
VÄRMLANDS	434	531	346	1.52	341	532	351	1.50	509	506	350	1.44
ÖREBRO	408	569	361	1.57	339	598	382	1.57	499	564	379	1.49
VÄSTMANLANDS	364	651	421	1.54	210	537	377	1.43	346	628	427	1.46
DALARNAS	414	502	356	1.42	298	573	411	1.41	518	522	378	1.42
GÄVLEBORGS	375	517	352	1.49	217	561	371	1.51	454	498	345	1.46
VÄSTERNORRLANDS	383	513	355	1.44	225	543	378	1.44	461	484	351	1.41
JÄMTLANDS	163	496	357	1.42	46	367	272	1.33	180	533	392	1.39
VÄSTERBOTTENS	336	635	420	1.50	232	650	432	1.49	400	619	418	1.49
NORRBOTTENS	289	483	336	1.43	177	525	370	1.44	332	493	351	1.41
STOCKHOLMS LÄN	1699	1397	766	1.79	1328	1351	781	1.71	2060	1277	802	1.58
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	1505	1465	795	1.82	1184	1416	810	1.73	1837	1338	834	1.60
ÖSTRA MELLANSVERIGE	2058	689	427	1.60	1415	676	435	1.55	2316	649	434	1.50
SMÅLAND MED ÖARNA	1274	564	357	1.59	1048	606	388	1.55	1474	565	376	1.52
SYDSVERIGE	2039	746	443	1.68	1722	757	457	1.66	2527	719	459	1.57
DÄRAV STOR-MALMÖ	591	1015	584	1.74	531	1012	592	1.72	833	950	600	1.59
VÄSTSVERIGE	2424	788	475	1.64	2116	786	493	1.59	3024	733	482	1.52
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	951	1080	621	1.73	804	1069	644	1.67	1132	992	637	1.56
NORRA MELLANSVERIGE	1223	517	351	1.48	856	554	377	1.47	1481	509	358	1.44
MELLERSTA NORRLAND	546	508	355	1.43	271	513	360	1.42	641	498	363	1.41
ÖVRE NORRLAND	625	565	381	1.47	409	596	405	1.47	732	562	387	1.45
- 100 TKR	31	139	92	1.50	16	130	89	1.48	45	126	89	1.40
101 - 200 "	1171	255	162	1.57	673	252	163	1.55	1245	251	162	1.55
201 - 300 "	2074	402	252	1.59	1419	398	253	1.57	2344	387	252	1.54
301 - 400 "	2280	554	351	1.58	1836	555	351	1.58	2727	526	351	1.50
401 - 600 "	3657	785	491	1.60	2995	765	490	1.56	4547	730	492	1.49
601 - "	2675	1471	838	1.73	2226	1422	851	1.66	3347	1345	861	1.55
SUMMA												
PERMANENTA SMÅHUS	11888	774	467	1.62	9165	787	488	1.59	14255	735	482	1.52

TABELL 3 (FORTS.)

LÄN RIKSOMRÅDE BASVÄRDEKLASSER HELA RIKET	APRIL - JUNI 1998				JANUARI - MARS 1998				APRIL - JUNI 1997			
	ANTAL KÖP	KÖPE- SKILL MEDELV	BAS- VÄRDE MEDELV	K/B * OVÄGT MEDELV	ANTAL KÖP	KÖPE- SKILL MEDELV	BAS- VÄRDE MEDELV	K/B * OVÄGT MEDELV	ANTAL KÖP	KÖPE- SKILL MEDELV	BAS- VÄRDE MEDELV	K/B * OVÄGT MEDELV
FRITIDSHUS												
STOCKHOLMS LÄN	706	660	369	1.71	219	685	401	1.61	688	684	408	1.60
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	410	779	415	1.79	147	801	444	1.72	429	792	457	1.66
ÖSTRA MELLANSVERIGE	569	388	228	1.67	161	430	262	1.61	626	379	232	1.61
SMÅLAND MED ÖARNA	195	409	224	1.82	79	402	212	1.93	232	370	209	1.79
SYDSVERIGE	318	496	267	1.81	126	577	313	1.76	350	494	285	1.71
DÄRAV STOR-MALMÖ	68	617	336	1.76	33	855	468	1.69	75	601	364	1.64
VÄSTSVERIGE	528	501	276	1.78	222	518	304	1.71	665	486	288	1.68
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	177	593	324	1.79	83	570	340	1.68	266	523	323	1.59
NORRA MELLANSVERIGE	299	313	204	1.58	134	414	260	1.58	264	325	205	1.61
MELLERSTA NORRLAND	153	314	201	1.57	56	365	243	1.44	141	311	201	1.59
ÖVRE NORRLAND	129	330	198	1.65	31	371	236	1.65	120	338	207	1.67
51 - 150 "	493	214	127	1.69	132	224	128	1.76	514	218	125	1.76
151 - 300 "	1522	369	222	1.66	513	349	220	1.59	1557	348	220	1.59
301 - "	882	801	433	1.80	383	829	469	1.73	1015	794	459	1.69
SUMMA FRITIDSHUS	2897	474	270	1.71	1028	512	301	1.66	3086	473	283	1.65
HYRESHUS												
- 500 TKR	123	644	329	2.02	123	644	330	2.01	137	617	327	1.88
501 - "	326	7874	4067	1.83	666	11231	6683	1.76	564	8595	5459	1.66
SUMMA HYRESHUS	449	5894	3043	1.88	789	9581	5693	1.80	701	7036	4456	1.70
TILLVERKNINGSINDUSTRI**												
SUMMA TILLV.INDUSTRI	85	2714	1969	1.64	130	3939	2555	1.67	117	5289	3935	1.65

* 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.



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).