

Statistiska meddelanden

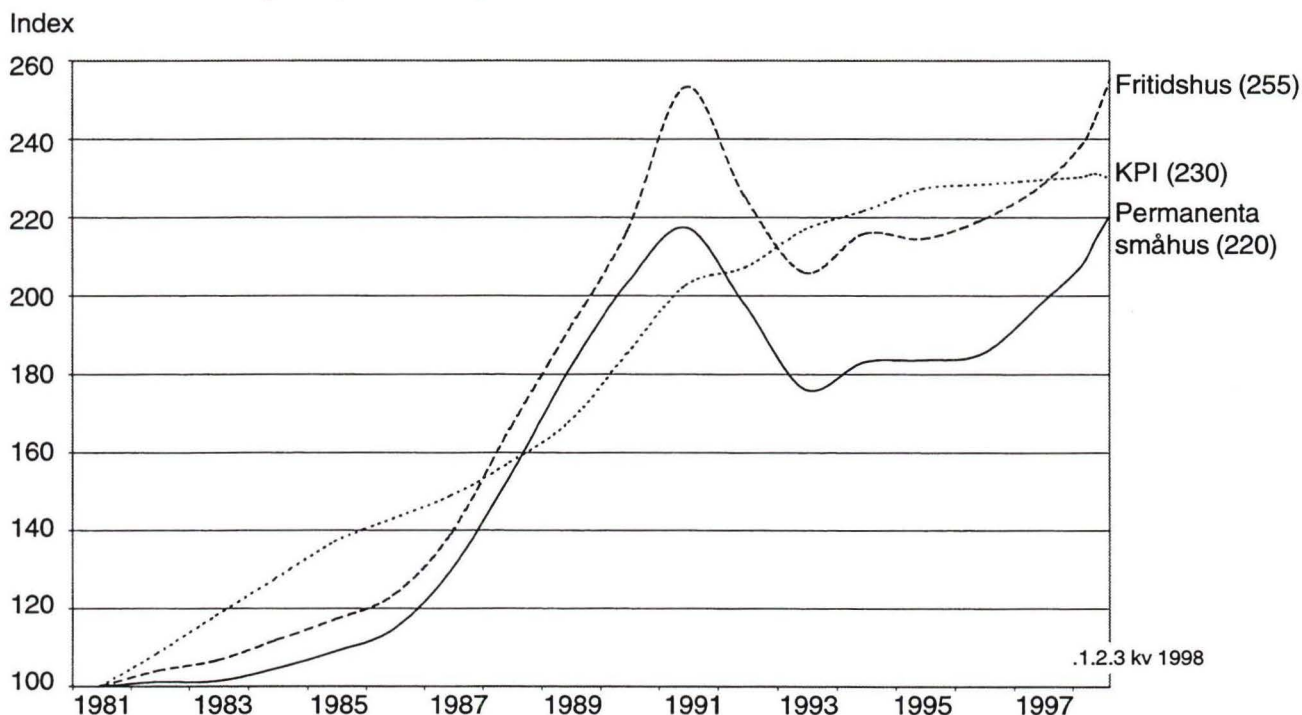
Beställningsnummer
Bo 40 SM 9804

Fastighetsprisstatistik för 3e kvartalet 1998

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 3rd quarter 1998

Fastighetsprisindex jämfört med KPI 1981 - 3e 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 17 december 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 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 värdet förändring 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

Permanent småhus

Jämförelse av 3e kvartalet 1998 med närmast föregående kvartal

Enligt SCBs fastighetsprisindex (FASTPI) ökade priserna på permanenta småhus med 3 procent i hela riket 3e kvartalet 1998 jämfört med närmast föregående kvartal. Ökningar redovisas för alla områden i landet. Den största ökningen har skett i Sydsverige där priserna gått upp med 5 procent.

Under de tre första kvartalen 1998 har priserna ökat med 10 procent i riket. Störst har ökningen varit i Stockholms län och Stor-Malmö där priserna ökat med 14 resp. 12 procent. Den lägsta ökningstakten redovisas i Mellersta Norrland där priserna endast ökat med 4 procent.

Jämförelse av 3e kvartalet 1998 med motsvarande kvartal 1997

Prisökningen det senaste året har varit 9 procent i riket. I de tre storstadsområdena har prisökningen varit 12-14 procent att jämföras med de tre redovisade norrlandsregionernas 3-6 procentiga ökningar.

Antalet försålda småhus ökade med 2 procent jämfört med 3e kvartalet 1997. Detta innebär att det såldes lika många småhus 3e kvartalet 1998 som det gjordes under 3e kvartalen 1989-1991, d.v.s. innan raset på fastighetsmarknaden.

Medelpriset för ett permanent småhus i landet var 804 000 kronor, vilket motsvarar en prisnivå på 67 procent över 1996 års basvärde. Genomsnittspriset i Stor-Stockholm var 1 561 000 kronor vilket var dyrast i landet medan de billigaste småhusen såldes i Norrbotten där medelpriset var knappt en tredjedel av Stockholmspriset.

Real prisutveckling för permanenta småhus

Sedan 1981 har priserna i riket gått upp med 120 procent. I reala termer betyder det en liten genomsnittlig nedgång med 4 procent för den som ägt sitt hus sedan 1981.

Fastigheterna som såldes 3e kvartalet såldes för priser som låg 1 procent högre än de som såldes under det tidigare toppåret 1991. De reala priserna måste dock stiga ytterligare 11 procent innan man är tillbaka på 1991 års nivå.

Fritidshus

Jämförelse av 3e kvartalet 1998 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1997

FASTPI visar att priserna på fritidshus ökade med 4 procent i landet jämfört med närmast föregående kvartal. Jämfört med motsvarande kvartal 1997 har priserna stigit med 11 procent.

Det såldes lika många fritidshus under 3e kvartalet 1998 som under motsvarande kvartal 1997. Det genomsnittliga priset för ett fritidshus i landet var 480 000 kronor.

Real prisutveckling för fritidshus

Prisuppgången i landet sedan 1981 har varit 155 procent. Detta innebär att den som ägt sitt fritidshus sedan 1981 har gjort en genomsnittlig real vinst på 11 procent.

Hyreshus och Industrifastigheter

Jämförelse av 3e kvartalet 1998 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1997

Enligt den vägda köpeskillingskoefficienten har priserna på hyreshus minskat med 5 procent 3e kvartalet jämfört med närmast föregående kvartal. Vid en jämförelse med motsvarande kvartal 1997 har priserna däremot ökat med 5 procent.

Tillverkningsindustrier såldes 3e kvartalet 1998 för priser som låg 21 procent högre än närmast föregående kvartal och 12 procent högre än motsvarande kvartal 1997.

Följande tabell visar prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1986 - 3e kvartalet 1998 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI, 1981 = 100

År		1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998:1	1998:2	1998:3
KPI		143	149	158	168	185	203	207	217	222	227	228	230	230	231	230
FASTPI	Permanenta småhus	115	130	154	181	203	217	197	175	183	184	185	198	207	214	220
	Fritidshus	123	139	166	191	216	253	225	205	215	215	219	228	* 238	245	255
FASTPI deflaterat med KPI	Permanenta småhus	80	87	98	108	110	107	95	81	83	81	81	86	90	93	96
	Fritidshus	86	93	105	114	117	125	109	95	97	94	96	99	* 103	106	111

*) 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. Entalsciffran 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.

tad 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 3rd 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 3rd 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
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
sa	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

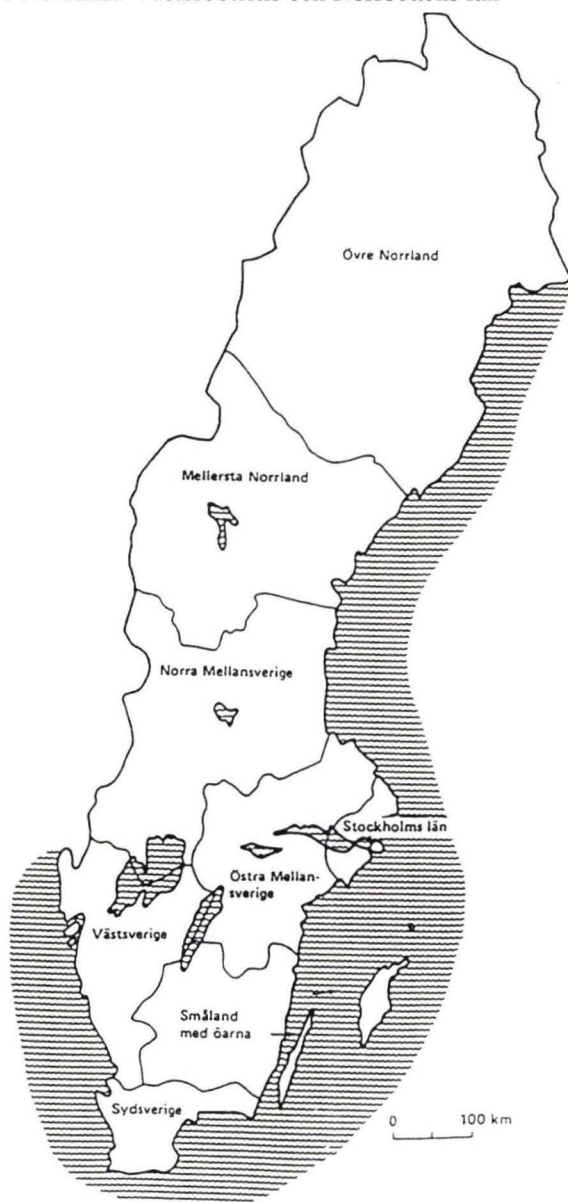
därav **Stor-Malmö** Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun

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

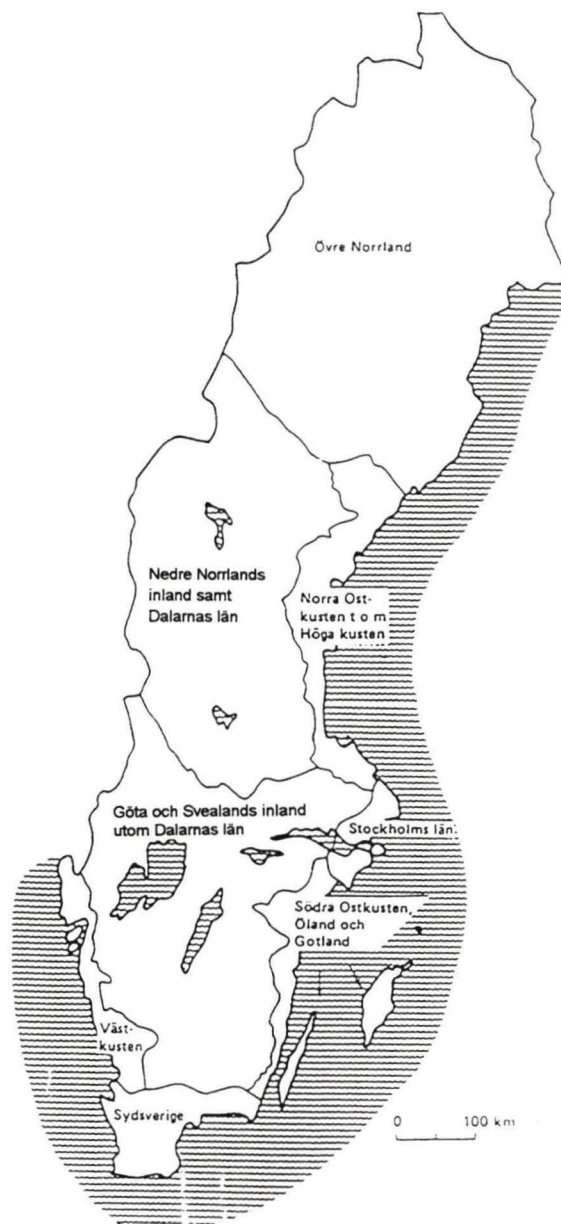
Götalands och Svealands inland utom Dalarnas län

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

REGIONER BASVÄRDEKLASSER	INDEX (FÖREGÅENDE KVARTAL = 100)					INDEX (1981 = 100)				
	1997		1998			1997		1998		
	3 kv	4 kv	1 kv	2 kv	3 kv	3 kv	4 kv	1 kv	2 kv	3 kv
PERMANENTA SMÅHUS										
STOCKHOLMS LÄN	104	100	104	107	103	237	237	246	263	270
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	104	100	104	107	103	240	241	251	267	274
ÖSTRA MELLANSVERIGE	102	101	103	103	102	184	185	190	196	199
SMÅLAND MED ÖARNA	101	99	104	101	104	188	185	193	194	202
SYD-SVERIGE	102	100	103	102	105	217	217	224	228	239
DÄRAV STOR-MALMÖ	103	99	105	102	105	237	236	246	253	264
VÄSTSVERIGE	103	100	102	104	103	206	207	210	219	225
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	103	101	102	106	103	226	227	231	246	254
NORRA MELLANSVERIGE	101	99	103	100	103	174	171	177	177	182
MELLERSTA NORRLAND	102	98	101	100	103	159	157	159	159	163
ÖVRE NORRLAND	100	98	104	100	104	173	170	177	176	182
151 - 200 TKR	100	98	101	101	104	201	196	198	201	209
201 - 250 "	103	98	101	102	103	201	198	200	204	209
251 - 300 "	99	102	101	102	101	193	197	199	203	205
301 - 350 "	102	99	103	100	102	195	194	200	200	205
351 - 400 "	101	100	104	100	104	194	194	201	202	210
401 - 500 "	102	99	103	102	104	195	193	199	203	211
501 - 600 "	103	100	103	104	102	197	196	202	209	214
601 - 800 "	102	100	104	104	104	201	201	208	216	225
801 - 1000 "	105	100	104	105	103	209	209	217	228	235
HELA RIKET	102	100	103	103	103	201	201	207	214	220
FRITIDSHUS										
HELA RIKET	100	99	104	103	104	230	229	238	245	255

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 tre första kvartalen 1998 kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror. Metoden skiljer sig från beräkningarna av förändringar mellan år (se SM P16 8605).

Förändring i procent sedan årsskiftet 1998 för permanenta småhus blir $(103/100 \cdot 103/100 \cdot 103/100 - 1) \cdot 100 = 10$ 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	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 FÖRSÅLDA SMÅHUS, HYRESHUS OCH INDUSTRIFASTIGHETER (EXKL TOMTRÄTTER) UNDER TREDJE 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 3RD QUARTER OF 1998. REGISTERED NORMAL PURCHASES OR MUNICIPAL PREEMPTIONS OF ASSESSED REAL ESTATE. VALUES IN 1000 SWEDISH KRONOR.

LÄN	JULI - SEPTEMBER 1998				APRIL - JUNI 1998				JULI - SEPTEMBER 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	1790	1484	789	1.86	1699	1397	766	1.79	1834	1309	791	1.64
UPPSALA	468	881	512	1.69	411	796	474	1.66	472	805	509	1.56
SÖDERMANLANDS	454	753	451	1.64	362	718	441	1.62	394	664	435	1.53
ÖSTERGÖTLANDS	590	765	464	1.65	513	707	436	1.60	595	677	453	1.50
JÖNKÖPING	601	612	361	1.71	523	601	360	1.67	561	593	380	1.57
KRONOBERGS	313	621	370	1.69	259	555	357	1.57	337	583	384	1.55
KALMAR	484	551	358	1.53	426	524	352	1.50	487	523	356	1.49
GOTLANDS	95	669	396	1.74	66	554	362	1.52	92	549	360	1.54
BLEKINGE	308	546	348	1.59	253	589	387	1.54	310	561	374	1.52
SKÅNE	2087	812	457	1.77	1786	769	451	1.70	2136	735	459	1.61
HALLANDS	497	884	513	1.70	445	823	484	1.68	547	776	496	1.57
VÄSTRA GÖTALANDS	2296	817	478	1.69	1979	780	473	1.63	2235	738	472	1.56
VÄRMLANDS	492	541	342	1.57	434	531	346	1.52	468	519	347	1.48
ÖREBRO	431	605	370	1.61	408	569	361	1.57	457	564	379	1.50
VÄSTMANLANDS	400	696	461	1.52	364	651	421	1.54	390	614	419	1.47
DALARNAS	535	548	375	1.45	414	502	356	1.42	503	492	353	1.42
GÄVLEBORGS	448	519	345	1.51	375	517	352	1.49	414	502	341	1.47
VÄSTERNORRLANDS	489	498	335	1.49	383	513	355	1.44	420	480	335	1.45
JÄMTLANDS	209	504	350	1.45	163	496	357	1.42	190	541	384	1.48
VÄSTERBOTTENS	427	691	431	1.60	336	635	420	1.50	391	595	400	1.48
NORRBOTTENS	390	493	337	1.46	289	483	336	1.43	340	458	321	1.46
STOCKHOLMS LÄN	1790	1484	789	1.86	1699	1397	766	1.79	1834	1309	791	1.64
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	1569	1561	823	1.89	1505	1465	795	1.82	1649	1364	818	1.66
ÖSTRA MELLANSVERIGE	2343	745	453	1.63	2058	689	427	1.60	2308	668	441	1.51
SMÅLAND MED ÖARNA	1493	597	364	1.65	1274	564	357	1.59	1477	565	372	1.54
SYDSVERIGE	2395	778	443	1.75	2039	746	443	1.68	2446	713	448	1.60
DÄRAV STOR-MALMÖ	768	1030	568	1.83	591	1015	584	1.74	768	961	591	1.65
VÄSTSVERIGE	2793	829	484	1.69	2424	788	475	1.64	2782	745	477	1.56
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	1097	1160	645	1.80	951	1080	621	1.73	1079	1008	629	1.62
NORRA MELLANSVERIGE	1475	537	355	1.51	1223	517	351	1.48	1385	504	347	1.45
MELLERSTA NORRLAND	698	499	339	1.48	546	508	355	1.43	610	499	350	1.46
ÖVRE NORRLAND	817	596	386	1.54	625	565	381	1.47	731	531	363	1.47
- 100 TKR	58	149	92	1.62	31	139	92	1.50	45	143	90	1.59
101 - 200 "	1309	264	163	1.63	1171	255	162	1.57	1357	251	162	1.56
201 - 300 "	2395	408	251	1.63	2074	402	252	1.59	2285	388	251	1.55
301 - 400 "	2681	570	351	1.62	2280	554	351	1.58	2592	535	351	1.53
401 - 600 "	4151	810	492	1.65	3657	785	491	1.60	4167	748	491	1.53
601 - "	3210	1518	843	1.78	2675	1471	838	1.73	3127	1357	848	1.59
SUMMA												
PERMANENTA SMÅHUS	13804	804	471	1.67	11888	774	467	1.62	13573	736	472	1.55

TABELL 3 (FORTS.)

LÄN	JULI - SEPTEMBER 1998				APRIL - JUNI 1998				JULI - SEPTEMBER 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	673	720	382	1.77	706	660	369	1.71	676	638	387	1.57
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	387	846	431	1.89	410	779	415	1.79	412	746	439	1.62
ÖSTRA MELLANSVERIGE	580	394	230	1.69	569	388	228	1.67	563	370	233	1.58
SMÅLAND MED ÖARNA	241	410	221	1.85	195	409	224	1.82	241	405	227	1.80
SYDSVERIGE	372	474	244	1.86	318	496	267	1.81	361	496	277	1.74
DÄRAV STOR-MALMÖ	52	623	328	1.83	68	617	336	1.76	76	672	394	1.66
VÄSTSVERIGE	583	505	266	1.84	528	501	276	1.78	605	464	271	1.69
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	211	599	316	1.83	177	593	324	1.79	233	520	316	1.59
NORRA MELLANSVERIGE	307	313	193	1.63	299	313	204	1.58	344	304	195	1.55
MELLERSTA NORRLAND	169	290	183	1.57	153	314	201	1.57	152	275	184	1.52
ÖVRE NORRLAND	163	340	207	1.64	129	330	198	1.65	145	300	188	1.66
51 - 150 "	588	211	124	1.71	493	214	127	1.69	542	203	123	1.66
151 - 300 "	1628	369	218	1.69	1522	369	222	1.66	1633	346	219	1.58
301 - "	872	869	442	1.91	882	801	433	1.80	912	781	449	1.71
SUMMA FRITIDSHUS	3088	480	264	1.75	2897	474	270	1.71	3087	449	270	1.63
HYRESHUS												
- 500 TKR	116	678	333	2.04	123	644	329	2.02	132	645	326	1.95
501 - "	374	19419	10498	1.87	326	7874	4067	1.83	428	12649	7193	1.74
SUMMA HYRESHUS	490	14982	8092	1.91	449	5894	3043	1.88	560	9820	5574	1.79
TILLVERKNINGSINDUSTRI**												
SUMMA TILLV.INDUSTRI	91	8938	5357	1.76	85	2714	1969	1.64	106	3829	2566	1.68

* 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.



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).