

SM Bo40

Sverige BO

P3/7 Bo40 1999/1

Ex 1

99-03-22

SCB:s bibliotek

Box 24 300

S-104 51 STOCKHOLM



0000060389

Statistiska meddelanden

Beställningsnummer

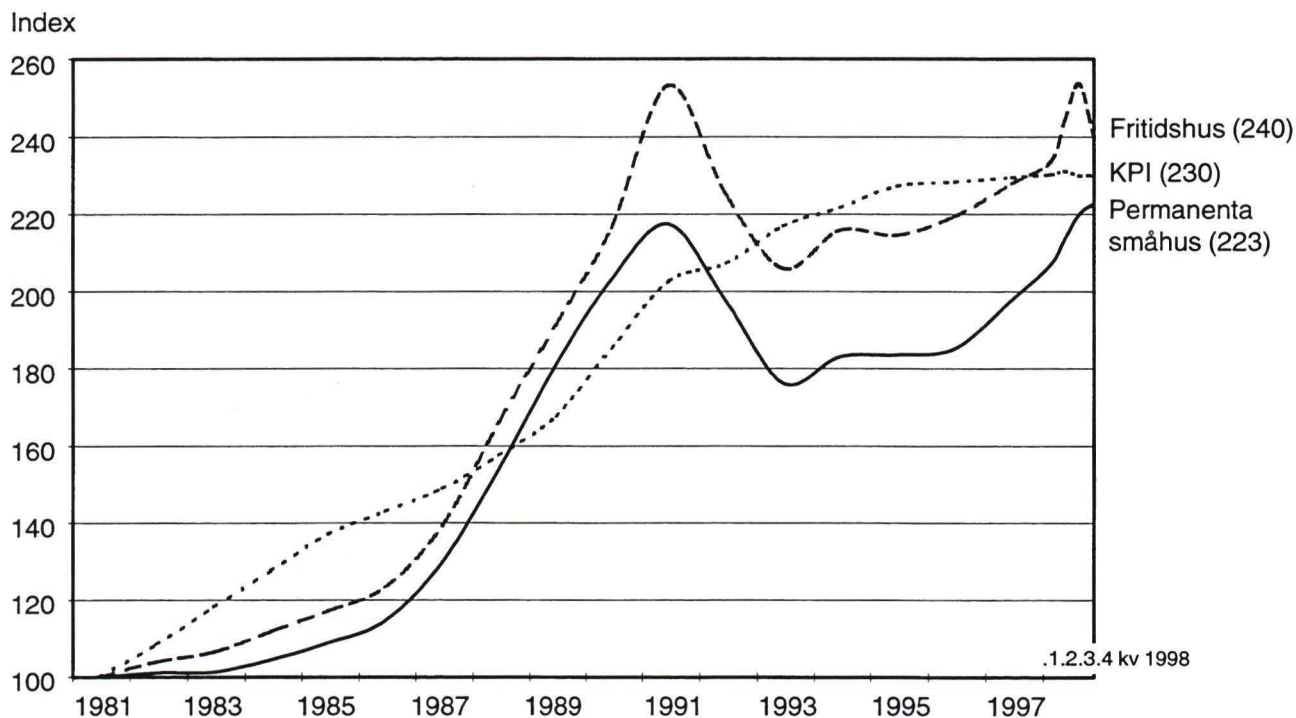
Bo 40 SM 9901

Fastighetsprisstatistik för 4e kvartalet 1998

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 4th quarter 1998

Fastighetsprisindex jämfört med KPI 1981 - 4e 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 19 mars 1999 • 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 värdet förändring eller värdenivå för enskilda fastigheter. Härtill är osäkerheten för stor.

Publicering och specialbearbetningar

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

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

Huvudresultat

Permanenta småhus

Jämförelse av 4e kvartalet 1998 med närmast föregående kvartal

Enligt SCBs fastighetsprisindex (FASTPI) ökade priserna på permanenta småhus med 1 procent i hela riket 4e kvartalet 1998 jämfört med närmast föregående kvartal. Den största ökningen har skett i Stor-Malmö där priserna gått upp med 5 procent.

Jämförelse av 4e kvartalet 1998 med motsvarande kvartal 1997

Prisökningen under denna tidsperiod har varit 11 procent i riket. På länsnivå har de största prisökningarna skett i Stockholms-, Uppsala-, Kronobergs-, Skåne- och Hallands län där uppgångarna varit 13 - 14 procent. Den lägsta prisökningstakten har man haft i Gävleborgs- och Norrbottens län där priserna endast stigit 4 resp. 2 procent under perioden.

Antalet försålda småhus minskade med 16 procent jämfört med motsvarande kvartal 1997. Den viktigaste förklaringen till denna kraftiga minskning är det mycket stora antalet avslutade småhusaffärer som ägde rum under december 1997. Anledningen till denna historiskt höga decemberomsättning var att den till 0,5 procent av köpeskillingen tillfälligt sänkta lagfartskostnaden återgick till normala 1,5 procent vid årsskiftet 1997/98.

Medelpriset för ett permanent småhus i Sverige var 805 000 kronor, vilket motsvarar en prisnivå på 68 procent över 1996 års basvärde. Dyrast var småhusen i Stor-Stockholm med ett medelpris på 1 554 000 kronor och billigast i Norrbotten där småhusköparen fick betala 501 000 kronor i genomsnitt.

Årsomsättning av permanenta småhus 1998

Antalet försålda småhus enligt SCB:s preliminära årsstatistik var 48 310 vilket var 10 procent färre än under 1997. Även årsjämförelsen påverkas av den ovan beskrivna förändringen av lagfartskostnaden vid årsskiftet 1997/98. Tar man hänsyn till den förskjutning av avslutade småhusaffärer från början av 1998 till december 1997 kan vi konstatera att antalet avslut varit i stort sett oförändrad mellan åren.

Real prisutveckling för permanenta småhus

Sedan 1981 har priserna i landet gått upp med 123 procent. I reala termer betyder det en liten genomsnittlig nedgång med 3 procent för den som ägt sitt hus sedan 1981.

Trots de två senaste årens kraftiga uppgångar på totalt 19 procent, då småhuspriserna i nominella termer passerat det tidigare toppåret 1991, har inte de reala priserna återhämtat sig ännu. På riksnivå har den som köpte sitt småhus 1991 nämligen gjort en genomsnittlig real förlust på 9 procent t.o.m. 4e kvartalet 1998.

Fritidshus

Jämförelse av 4e kvartalet 1998 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1997

FASTPI visar att priserna minskade med 5 procent i landet jämfört med närmast föregående kvartal. Vid en jämförelse med motsvarande kvartal 1997 har dock priserna stigit med 5 procent.

Antalet försålda fritidshus minskade med 20 procent jämfört med motsvarande kvartal 1997. Se även förklaringen av antalet försålda permanenta småhus. Det **genomsnittliga priset** för ett fritidshus i landet var 496 000 kronor.

Årsomsättning och regionala prisförändringar av fritidshus 1998

Enligt den preliminära årsstatistiken såldes 9 240 fritidshus vilket är 8 procent färre än under 1997.

Fritidshuspriserna steg 8 procent i Sverige under 1998 jämfört med 1997. Mest steg priserna i Kronobergs län där prisuppgången var 16 procent. Även i Stockholms- och Hallands län noterades stora ökningar med 11 procent. Priserna har inte sjunkit i något enskilt län under året men i Södermanland, Örebro och Västernorrland var prisnivån helt oförändrad 1998 jämfört med 1997

Real prisutveckling för fritidshus

Sedan 1981 har fritidshuspriserna i landet ökat med 140 procent vilket innebär att den som ägt sitt fritidshus sedan 1981 gjort en genomsnittlig real vinst på 4 procent.

Hyreshus och Industrifastigheter

Jämförelse av 4e kvartalet 1998 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1997

Priserna på hyreshus minskade med 4 procent jämfört med närmast föregående kvartal. Vid en jämförelse med motsvarande kvartal 1997 har priserna däremot ökat med 14 procent. Motsvarande siffror för tillverkningsindustrier var en nedgång med 9 procent resp. en ökning med 3 procent.

Följande tabell visar prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1984 - 4e kvartalet 1998 i löpande priser och då FASTPI deflaterats med KPI, 1981 = 100

År	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1998	1998	1998
															kv 1	kv 2	kv 3	kv 4
KPI	127	137	143	149	158	168	185	203	207	217	222	227	228	230	230	231	230	230
FASTPI	Permanenta småhus																	
	105	109	115	130	154	181	203	217	197	175	183	184	185	198	207	214	220	223
FASTPI	Fritidshus																	
	112	117	123	139	166	191	216	253	225	205	215	215	219	*228	234	244	254	240
FASTPI deflaterat med KPI	Permanenta småhus																	
	82	79	80	87	98	108	110	107	95	81	83	81	81	86	90	92	96	97
FASTPI deflaterat med KPI	Fritidshus																	
	88	85	86	93	105	114	117	125	109	95	97	94	96	*99	101	106	110	104

*) 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 basåldpunkten 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 uppmäna 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 4th 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 4th quarter of 1998 shows a positive development for the whole country, that is an increase of 1 percent. Further information about the construction of FASTPI is available in Statistiska meddelanden P 16 SM 8605.

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

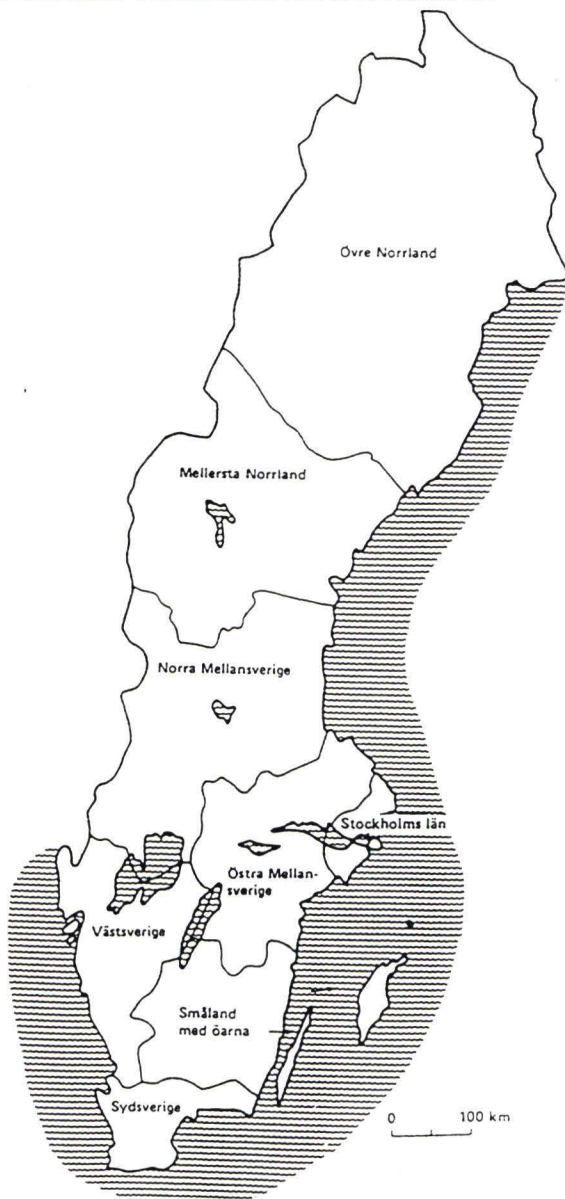
därav **Stor-Malmö** Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun

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

Norra Mellansverige Värmlands, Dalarnas och Gävleborgs län

Mellersta Norrland Västernorrlands och Jämtlands län

Övre Norrland Västerbottens och Norrbottens län



Fritidshus (FASTPI)

(enligt den regionala indelningen 1997-01-01)

Stockholms län

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

Västkusten Hallands och Göteborgs och Bohuslän

Sydsverige Blekinge och Skåne län

Götalands och Svealands inland utom Dalarnas län

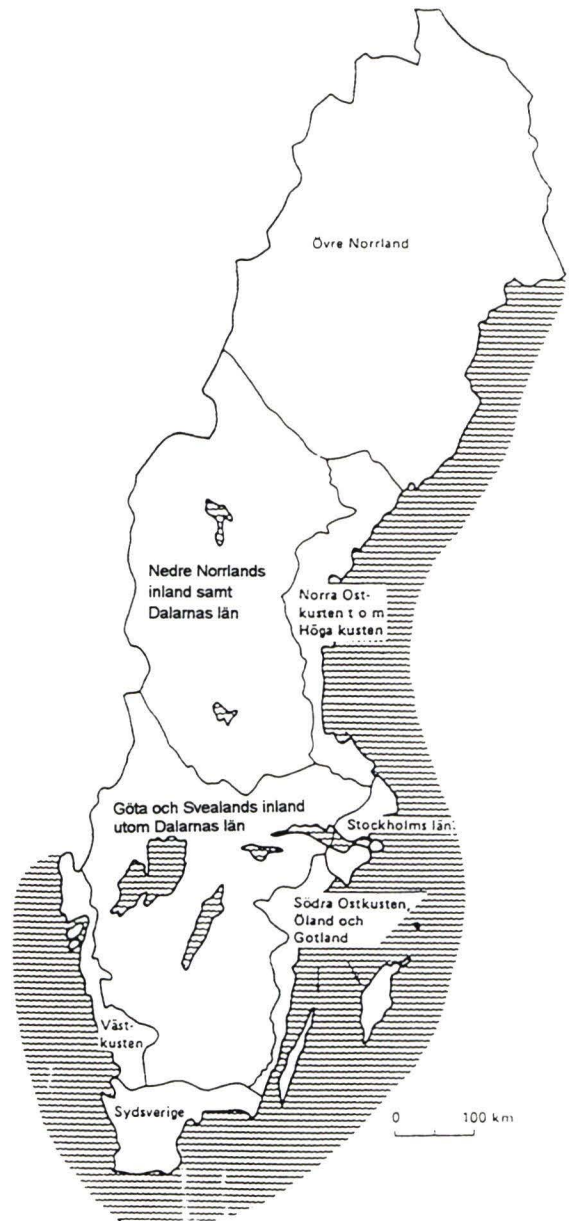
Jönköpings, Kronobergs, Älvsborgs, Skaraborgs, Värmlands, Västmanlands och Örebro län samt Kalmar län

utom kustkommunerna och Öland. Östergötlands, Södermanlands och Uppsala län utom kustkommunerna

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

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

Övre Norrland Västerbottens och Norrbottens län



TABELL 1 KVARTALSINDEX FÖR SMÅHUS FJÄRDE KVARTALET 1998 SAMT DE NÄRMAST FÖREGÅENDE KVARTALEN. PRELIMINÄRA UPPGIFTER.

REGIONER BASVÄRDEKLASSER	INDEX (FÖREGÅENDE KVARTAL = 100)					INDEX (1981 = 100)				
	1997		1998			1997		1998		
	4 kv	1 kv	2 kv	3 kv	4 kv	4 kv	1 kv	2 kv	3 kv	4 kv
PERMANENTA SMÅHUS										
STOCKHOLMS LÄN	100	104	107	103	102	237	246	263	270	275
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	100	104	107	103	102	241	250	267	274	279
ÖSTRA MELLANSVERIGE	101	102	103	101	101	185	189	196	199	200
SMÅLAND MED ÖARNA	99	104	101	104	100	185	192	193	201	201
SYD-SVERIGE	100	103	102	105	102	217	224	228	239	244
DÄRAV STOR-MALMÖ	99	105	102	105	105	236	246	252	264	277
VÄSTSVERIGE	100	102	104	103	102	207	210	219	225	229
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	101	102	105	103	103	227	233	245	253	261
NORRA MELLANSVERIGE	99	103	100	103	100	171	176	176	181	182
MELLERSTA NORRLAND	98	101	100	103	100	157	159	158	163	163
ÖVRE NORRLAND	98	104	99	104	99	170	176	175	181	179
151 - 200 TKR	98	100	101	104	100	196	197	199	207	207
201 - 250 "	98	101	102	103	98	198	200	203	209	205
251 - 300 "	102	101	102	101	100	197	199	202	204	204
301 - 350 "	99	103	100	102	101	194	199	200	204	206
351 - 400 "	100	103	100	104	99	194	200	201	210	208
401 - 500 "	99	103	102	104	100	193	199	202	211	211
501 - 600 "	100	103	104	102	102	196	202	209	214	219
601 - 800 "	100	104	104	104	102	201	208	216	224	229
801 - 1000 "	100	104	105	103	103	209	217	228	235	242
HELA RIKET	100	103	103	103	101	201	207	214	220	223
FRITIDSHUS										
HELA RIKET	99	102	105	104	95	229	234	244	254	240

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

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

Kvartalsindex för ett år beräknas på preliminära uppgifter för året och definitiva uppgifter för åren dessförinnan. 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 fyra första kvartalen 1998 kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringar mellan år (se SM P16 8605).

Förändring i procent sedan årsskiftet 1998 för permanenta småhus blir $(103/100 \cdot 103/100 \cdot 103/100 \cdot 101/100 - 1) \cdot 100 = 11$ procent

TABELL 2 FASTIGHETSPRISINDEX FÖR SMÅHUS 1985-1998. DEFINITIVA UPPGIFTER.

REAL ESTATES PRICE INDEX FOR ONE- AND TWO DWELLING BUILDINGS 1985-1998. 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	1998*
PERMANENTA SMÅHUS														
STOCKHOLMS LÄN	111	121	147	187	222	246	254	216	183	201	204	205	230	265
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	111	121	148	189	224	247	254	217	184	202	206	207	233	269
ÖSTRA MELLANSVERIGE	107	111	125	147	170	190	204	189	167	172	171	173	182	197
SMÅLAND MED ÖARNA	104	108	118	133	151	173	190	180	168	175	176	178	185	198
SYDSVERIGE	107	111	124	145	176	204	228	209	185	194	196	200	214	234
DÄRAV STOR-MALMÖ	109	114	129	157	195	229	258	231	197	208	210	213	230	261
VÄSTSVRIGE	114	120	135	162	192	213	226	203	179	186	187	188	202	221
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	116	126	148	181	217	242	253	219	189	199	200	201	220	248
NORRA MELLANSVERIGE	106	110	120	137	158	178	190	179	165	168	167	168	171	179
MELLERSTA NORRLAND	107	112	123	134	151	168	180	173	154	158	152	153	156	161
ÖVRE NORRLAND	110	115	125	139	161	179	193	182	164	169	166	165	170	178
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	203
201 - 250 "	108	112	124	143	168	189	208	196	177	181	184	186	197	205
251 - 300 "	107	112	126	149	175	196	207	193	175	181	180	183	195	202
301 - 350 "	108	115	131	156	184	205	210	196	175	180	179	182	193	203
351 - 400 "	109	117	133	163	193	215	210	194	175	179	178	179	192	205
401 - 500 "	-	-	-	-	-	-	214	197	171	178	177	179	192	206
501 - 600 "	-	-	-	-	-	-	220	198	171	180	178	180	193	212
601 - 800 "	-	-	-	-	-	-	224	198	170	180	181	182	197	220
801 - 1000 "	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202	231
HELA RIKET	109	115	130	154	181	203	217	197	175	183	184	185	198	216
FRITIDSHUS														
STOCKHOLMS LÄN	122	130	155	201	233	263	307	261	226	241	239	240	**	
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		
SYDSVERIGE	114	117	130	152	170	202	248	230	220	229	227	234		
GÖTA & SVEALANDS INLAND UTOM DALARNAS LÄN	114	120	130	153	177	199	226	207	189	199	197	202	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185	195
NORRA OSTKUSTEN T.O.M HÖGA KUSTEN	116	123	135	152	168	194	234	208	195	197	206	208	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212	224
NEDRE NORRLANDS INLAND SAMT DALARNAS LÄN	110	113	124	133	146	161	168	158	149	156	156	155	151	158
ÖVRE NORRLAND	130	137	150	165	187	212	242	216	198	210	211	225	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215	224
- 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	231
201 - 300 "	-	-	-	-	-	-	253	218	200	206	206	211	224	237
301 - 450 "	-	-	-	-	-	-	264	227	198	209	211	220	-	-
301 - 400 "	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	228	249
401 - 600 "	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	242	263
HELA RIKET	117	123	139	166	191	216	253	225	205	215	215	219	228	247

*) FASTPI 1998 är preliminärt.

**) se Tidsseriebrott, sid 9.

Tidsseriebrott

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

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

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

Berörda områden

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

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

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

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

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

1) Index 1997 dividerat med Index 1987.

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

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

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

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

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

TABELL 3 FÖRSÅLDA SMÅHUS, HYRESHUS OCH INDUSTRIFASTIGHETER (EXKL TOMTRÄTTER) UNDER FJÄRDE KVARTALET 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 4TH QUARTER OF 1998. REGISTERED NORMAL PURCHASES OR MUNICIPAL PREEMPTIONS OF ASSESSED REAL ESTATE. VALUES IN 1000 SWEDISH KRONOR.

LÄN	OKTOBER - DECEMBER 1998				JULI - SEPTEMBER 1998				OKTOBER - DECEMBER 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	1757	1488	779	1.90	1790	1484	789	1.86	1951	1290	773	1.65
UPPSALA	434	840	486	1.72	468	881	512	1.69	639	775	506	1.53
SÖDERMANLANDS	417	724	440	1.64	454	753	451	1.64	461	690	446	1.54
ÖSTERGÖTLANDS	575	724	437	1.67	590	765	464	1.65	667	661	438	1.52
JÖNKÖPING	581	591	349	1.71	601	612	361	1.71	592	568	361	1.58
KRONOBERGS	296	624	377	1.65	313	621	370	1.69	383	543	371	1.49
KALMAR	440	593	382	1.54	484	551	358	1.53	541	530	365	1.45
GOTLANDS	82	596	367	1.64	95	669	396	1.74	117	549	376	1.47
BLEKINGE	311	579	364	1.59	308	546	348	1.59	358	570	381	1.52
SKÅNE	1768	820	451	1.80	2087	812	457	1.77	2219	736	460	1.61
HALLANDS	462	905	507	1.74	497	884	513	1.70	559	803	512	1.57
VÄSTRA GÖTALANDS	2108	799	463	1.69	2296	817	478	1.69	2430	733	467	1.57
VÄRMLANDS	480	558	356	1.52	492	541	342	1.57	562	512	343	1.48
ÖREBRO	457	591	361	1.61	431	605	370	1.61	478	542	362	1.52
VÄSTMANLANDS	344	641	409	1.56	400	696	461	1.52	423	638	429	1.47
DALARNAS	457	526	359	1.47	535	548	375	1.45	543	516	380	1.39
GÄVLEBORGS	427	506	338	1.49	448	519	345	1.51	475	486	339	1.42
VÄSTERNORRLANDS	378	514	343	1.51	489	498	335	1.49	535	499	353	1.45
JÄMTLANDS	159	545	385	1.39	209	504	350	1.45	224	522	387	1.39
VÄSTERBOTTENS	430	653	420	1.56	427	691	431	1.60	458	583	405	1.45
NORRBOTTENS	307	501	347	1.46	390	493	337	1.46	415	479	340	1.43
STOCKHOLMS LÄN	1757	1488	779	1.90	1790	1484	789	1.86	1951	1290	773	1.65
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	1565	1554	808	1.92	1569	1561	823	1.89	1708	1358	805	1.68
ÖSTRA MELLANSVERIGE	2227	707	427	1.64	2343	745	453	1.63	2668	668	441	1.52
SMÅLAND MED ÖARNA	1399	599	366	1.64	1493	597	364	1.65	1633	548	366	1.51
SYDSVERIGE	2079	784	438	1.76	2395	778	443	1.75	2577	713	449	1.60
DÄRAV STOR-MALMÖ	619	1082	567	1.93	768	1030	568	1.83	741	944	584	1.64
VÄSTVERIGE	2570	818	471	1.70	2793	829	484	1.69	2989	746	475	1.57
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	939	1153	624	1.83	1097	1160	645	1.80	1107	1041	646	1.62
NORRA MELLANSVERIGE	1364	531	352	1.49	1475	537	355	1.51	1580	506	354	1.43
MELLERSTA NORRLAND	537	523	355	1.47	698	499	339	1.48	759	506	363	1.43
ÖVRE NORRLAND	737	590	390	1.52	817	596	386	1.54	873	534	374	1.44
- 100 TKR	25	140	89	1.56	58	149	92	1.62	32	139	92	1.51
101 - 200 "	1168	264	163	1.62	1309	264	163	1.63	1456	249	163	1.54
201 - 300 "	2215	407	253	1.61	2395	408	251	1.63	2625	390	252	1.55
301 - 400 "	2571	572	351	1.63	2681	570	351	1.62	3004	533	351	1.52
401 - 600 "	3894	820	492	1.66	4151	810	492	1.65	4496	741	490	1.51
601 - "	2797	1545	837	1.83	3210	1518	843	1.78	3417	1342	838	1.59
SUMMA												
PERMANENTA SMÅHUS	12670	805	467	1.68	13804	804	471	1.67	15030	726	467	1.54

TABELL 3 (FORTS.)

LÄN	OKTOBER - DECEMBER 1998				JULI - SEPTEMBER 1998				OKTOBER - DECEMBER 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	457	711	380	1.79	673	720	382	1.77	530	660	398	1.57
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	272	853	429	1.92	387	846	431	1.89	327	754	438	1.64
ÖSTRA MELLANSVERIGE	325	390	242	1.62	580	394	230	1.69	465	436	255	1.63
SMÅLAND MED ÖARNA	151	412	222	1.87	241	410	221	1.85	186	375	219	1.75
SYDSVERIGE	222	476	259	1.81	372	474	244	1.86	296	499	283	1.73
DÄRAV STOR-MALMÖ	46	674	381	1.74	52	623	328	1.83	60	636	370	1.69
VÄSTSVERIGE	414	526	278	1.90	583	505	266	1.84	506	473	282	1.68
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	148	556	304	1.82	211	599	316	1.83	187	544	337	1.58
NORRA MELLANSVERIGE	220	383	235	1.63	307	313	193	1.63	278	327	222	1.47
MELLERSTA NORRLAND	120	336	214	1.56	169	290	183	1.57	128	303	197	1.54
ÖVRE NORRLAND	70	278	168	1.65	163	340	207	1.64	94	335	221	1.52
- 50 TKR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51 - 150 "	325	223	125	1.78	588	211	124	1.71	389	205	124	1.66
151 - 300 "	1019	377	222	1.70	1628	369	218	1.69	1265	347	221	1.56
301 - "	635	826	442	1.83	872	869	442	1.91	829	787	454	1.69
SUMMA FRITIDSHUS	1979	496	277	1.75	3088	480	264	1.75	2483	471	284	1.62
HYRESHUS												
- 500 TKR	146	620	325	1.92	116	678	333	2.04	226	628	327	1.95
501 - "	452	8795	4958	1.92	374	19419	10498	1.87	911	13779	8895	1.67
SUMMA HYRESHUS	598	6799	3827	1.92	490	14982	8092	1.91	1137	11165	7192	1.73
TILLVERKNINGSINDUSTRI**												
SUMMA TILLV.INDUSTRI	121	5199	3427	1.69	91	8938	5357	1.76	225	4572	3097	1.61

* 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.

TABELL 4 FÖRSÅLDA SMÅHUS, HYRESHUS OCH INDUSTRIFASTIGHETER (EXKL TOMTRÄTTER) UNDER 1998. LAGFARNA NORMALFALL AV VANLIGA KÖP ELLER KOMMUNALA FÖRKÖP AV TAXERADE FASTIGHETER. VÄRDEN ANGIVNA I 1000-TALS KR.

ONE- AND TWO-DWELLING HOUSES, MULTI-DWELLING AND COMMERCIAL BUILDINGS AND INDUSTRIAL BUILDINGS (EXCL. SITE LEASEHOLD RIGHTS), WHICH WERE SOLD DURING 1998. REGISTERED NORMAL PURCHASES OR MUNICIPAL PREEMPTIONS OF ASSESSED REAL ESTATE. VALUES IN 1000 SWEDISH KRONOR.

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

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

PERMANENTA SMÅHUS

STOCKHOLMS	6705	1436	779	1.82
UPPSALA	1429	839	492	1.69
SÖDERMANLANDS	1587	731	447	1.63
ÖSTERGÖTLANDS	2152	732	451	1.63
JÖNKÖPING	2205	603	362	1.68
KRONOBERGS	1095	602	373	1.62
KALMAR	1741	557	366	1.51
GOTLANDS	270	632	383	1.64
BLEKINGE	1070	573	369	1.57
SKÅNE	7269	796	456	1.74
HALLANDS	1826	852	501	1.68
VÄSTRA GÖTALANDS	8219	796	476	1.65
VÄRMLANDS	1771	540	348	1.53
ÖREBRO	1659	590	367	1.59
VÄSTMANLANDS	1341	642	422	1.52
DALARNAS	1725	535	372	1.44
GÄVLEBORGS	1505	519	348	1.50
VÄSTERNORRLANDS	1506	510	347	1.48
JÄMTLANDS	593	507	358	1.42
VÄSTERBOTTENS	1448	658	425	1.55
NORRBOTTENS	1194	499	345	1.45

STOCKHOLMS	6705	1436	779	1.82
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	5938	1505	809	1.85
ÖSTRA MELLANSVERIGE	8168	707	436	1.61
SMÅLAND MED ÖARNA	5311	589	367	1.61
SYDSVERIGE	8339	767	445	1.72
DÄRAV STOR-MALMÖ	2536	1035	576	1.81
VÄSTSVERIGE	10045	806	480	1.66
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	3282	1162	657	1.76
NORRA MELLANSVERIGE	5001	532	356	1.49
MELLERSTA NORRLAND	2099	509	350	1.46
ÖVRE NORRLAND	2642	586	389	1.50

- 100 TKR	135	143	91	1.57
101 - 200 "	4421	259	163	1.60
201 - 300 "	8248	404	252	1.60
301 - 400 "	9516	564	351	1.61
401 - 600 "	14907	797	491	1.62
601 - "	11083	1495	842	1.76

SUMMA				
PERMANENTA SMÅHUS	48310	793	472	1.64

FRITIDSHUS

STOCKHOLMS	2141	701	382	1.74
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	1271	827	429	1.85
ÖSTRA MELLANSVERIGE	1670	394	235	1.66
SMÅLAND MED ÖARNA	681	408	222	1.85
SYDSVERIGE	1057	494	263	1.82
DÄRAV STOR-MALMÖ	199	671	366	1.76
VÄSTSVERIGE	1793	511	277	1.82
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	591	597	325	1.80
NORRA MELLANSVERIGE	984	344	215	1.61
MELLERSTA NORRLAND	511	315	202	1.55
ÖVRE NORRLAND	403	327	199	1.64

- 50 TKR	-	-	-	-
51 - 150 "	1572	215	125	1.72
151 - 300 "	4804	368	221	1.67
301 - "	2864	837	444	1.83

SUMMA FRITIDSHUS	9240	488	274	1.73
------------------	------	-----	-----	------

HYRESHUS

- 500 TKR	576	636	331	1.97
501 - "	2214	12328	7106	1.80
SUMMA HYRESHUS	2790	9914	5707	1.83

TILLVERKNINGSINDUSTRI

SUMMA TILLV.INDUSTRI	474	5001	3224	1.69
----------------------	-----	------	------	------

* K/B = KÖPESKILLING / BASVÄRDE = KÖPESKILLINGSKOEFFICIENT

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

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

This Statistical Report and other publications in the series Official Statistics of Sweden can be ordered from Statistics Sweden, Publication Services, SE-701 89 ÖREBRO, Sweden, e-mail: publ@scb.se, web site: www.scb.se, phone: +46 19 17 68 00, fax: +46 17 64 44. If you do not find the data you need in the publications, please contact Statistics Sweden, Information Services, Box 24300, SE-104 51 STOCKHOLM, Sweden e-mail: infoservice@scb.se, phone: +46 8 783 48 01, fax: +46 8 783 48 99.