

SM Bo40

Sverige BO

P3/7 Bo40 1999/3

Ex 1

99-09-17

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

Statistiska meddelanden

Beställningsnummer
Bo 40 SM 9903



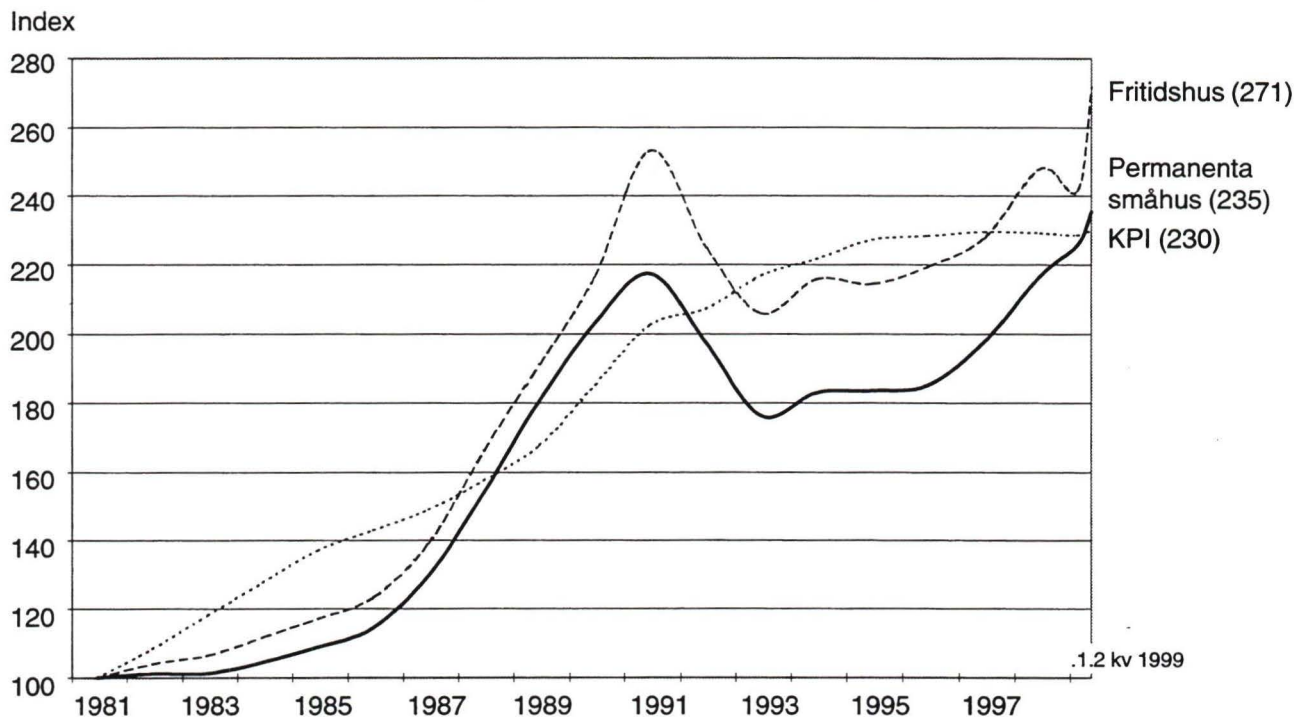
0000065233

Fastighetsprisstatistik för 2a kvartalet 1999

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 2nd quarter 1999

Fastighetsprisindex jämfört med KPI 1981 - 2a kv 1999



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 16 septmber 1999 • Serie Bo – Bostäder och byggande ISSN 0085-6991
Ansvarig utgivare för Statistiska meddelanden är Svante Öberg, 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 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

Permanent småhus

Jämförelse av 2a kvartalet 1999 med närmast föregående kvartal

Enligt SCB:s fastighetsprisindex (FASTPI) ökade priserna på permanenta småhus med 4 procent i landet 2:a kvartalet jämfört med 1:a kvartalet 1999. Alla redovisade regioner redovisar ökning. Mycket kraftig prisuppgång har skett i Stor-Malmö där priserna gick upp med 8 procent.

Jämförelse av 2a kvartalet 1999 med motsvarande kvartal 1998

Prisökningen under det senaste året har varit 10 procent i landet. Även här har den största ökningen skett i Stor-Malmö med en prisökning på 20 procent. På länsnivå redovisas ökning lika med eller över riksgenomsnittet för Stockholm, Uppsala, Kronoberg, Gotland och Skåne där prisuppgången varit 10 - 14 procent.

En stor ökning av **antalet försålda småhus** skedde under 2:a kvartalet 1999 jämfört med motsvarande kvartal 1998. Ökningen i landet var 19 procent. Regionalt sett ökade antalet småhusaffärer i samtliga län och störst var ökningen i Gotlands län samt i Sveriges två nordligaste län, Västerbotten och Norrbotten. I dessa tre län såldes det ca 45 procent fler småhus i år.

Medelpriset för ett permanent småhus i Sverige var 852 000 kronor, vilket motsvarar en prisnivå på 76 procent över 1996 års basvärde. Dyrast var småhusen i Stor-Stockholm med ett medelpris på 1 725 000 kronor och billigast i Norrbotten där småhusköparna fick betala 529 000 kronor i genomsnitt.

Real prisutveckling för permanenta småhus

Sedan 1981 har småhuspriserna i landet gått upp med 135 procent. Eftersom konsumentprisindex har ökat med 130 procent under motsvarande period har småhuspriserna i stort sett följt den allmänna inflationen sedan 1981. Stora regionala skillnader föreligger dock. I t.ex. Stor-Stockholm och Stor-Malmö har villaägarna gjort genomsnittliga reala vinster på 32

procent sedan 1981 medan man i Mellersta och Övre Norrland gjort reala förluster på 27 resp. 19 procent under motsvarande period. Trots de kraftiga reala prisökningarna under de senare åren ligger de reala priserna fortfarande 7 procent lägre än under 1990 då de reala priserna var som högst

Fritidshus

Jämförelse av 2a kvartalet 1999 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1998

FASTPI visar att priserna ökade 12 procent, vilket är en mycket kraftig ökning, jämfört med närmast föregående kvartal. Jämfört med motsvarande kvartal 1998 var ökningen 11 procent. Även för fritidshusen är det i Stor-Stockholm och Stor-Malmö priserna ökat mest. Uppgången i dessa områden var 18 resp. 24 procent. Lägst prisökningstakt redovisas för Övre Norrland och Småland med öarna där prisuppgångarna stannade på 3 resp. 4 procent det senaste året.

Antalet försålda småhus ökade med 12 procent jämfört med motsvarande kvartal 1998. Det **genomsnittliga priset** för ett fritidshus i landet var 529 000 kronor vilket är 87 procent över 1996 års basvärde.

Real prisutveckling för fritidshus

Sedan 1981 har fritidshuspriserna ökat med 171 procent vilket innebär att den som ägt sitt fritidshus sedan 1981 gjort en genomsnittlig real vinst på 18 procent.

Hyreshus

Jämförelse av 2a kvartalet 1999 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1998

Enligt den vägda köpeskillingskoefficienten ökade priserna på hyreshus med 5 procent jämfört med närmast föregående kvartal. Vid en jämförelse med motsvarande kvartal 1998 minskade däremot priserna med 2 procent.

Real prisutveckling för hyreshus

Sedan 1981 har hyreshuspriserna ökat med 219 procent. Detta innebär att de reala hyreshuspriserna i genomsnitt ökat med 139 procent sedan 1981, vilket är en större ökning än för permanenta småhus och fritidshus.

Följande tabell visar prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1984 - 2a kvartalet 1999 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	1999 kv 1	1999 kv 2	
KPI	128	137	143	149	158	168	185	203	207	217	222	227	228	230	229	229	230	
FASTPI	Permanenta småhus	105	109	115	130	154	181	203	217	197	175	183	184	185	198	217	226	235
	Fritidshus	112	117	123	139	166	191	216	253	225	205	215	215	219	* 228	248	242	271
FASTPI deflaterat med KPI	Permanenta småhus	82	79	80	87	98	108	110	107	95	81	83	81	81	86	95	99	102
	Fritidshus	88	85	86	93	105	114	117	125	109	95	97	94	96	* 99	108	106	118

*) 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 bastidpunkten 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 9901.

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 1999.

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 1999 shows a positive development for the entire country, that is an increase of 4 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 entire 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, Nykvarn, 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, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun

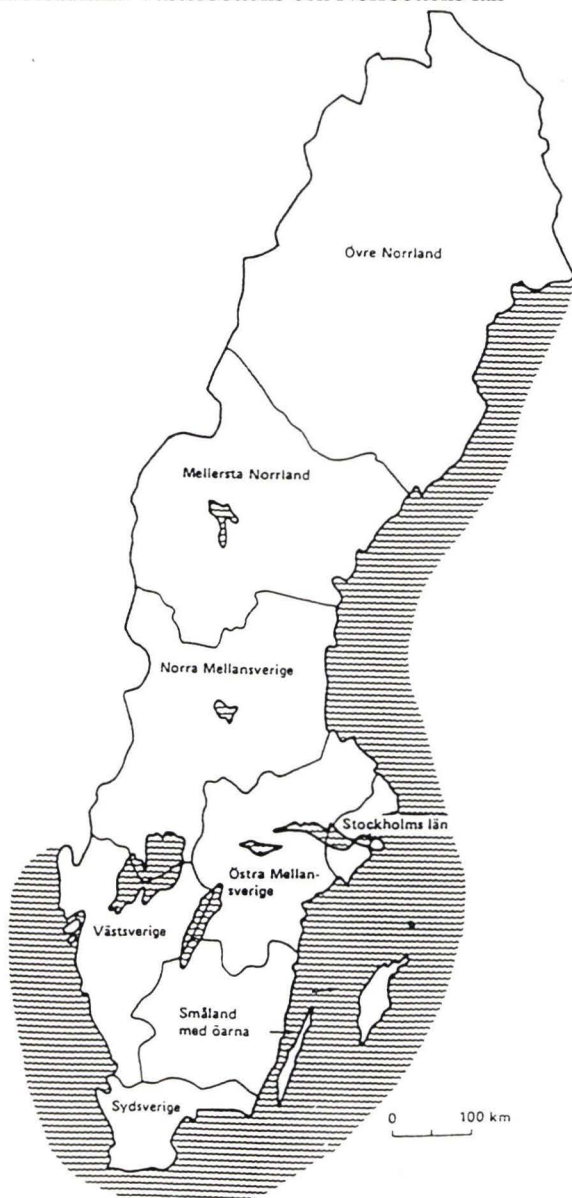
Västsverige Hallands och Västra Götalands län

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

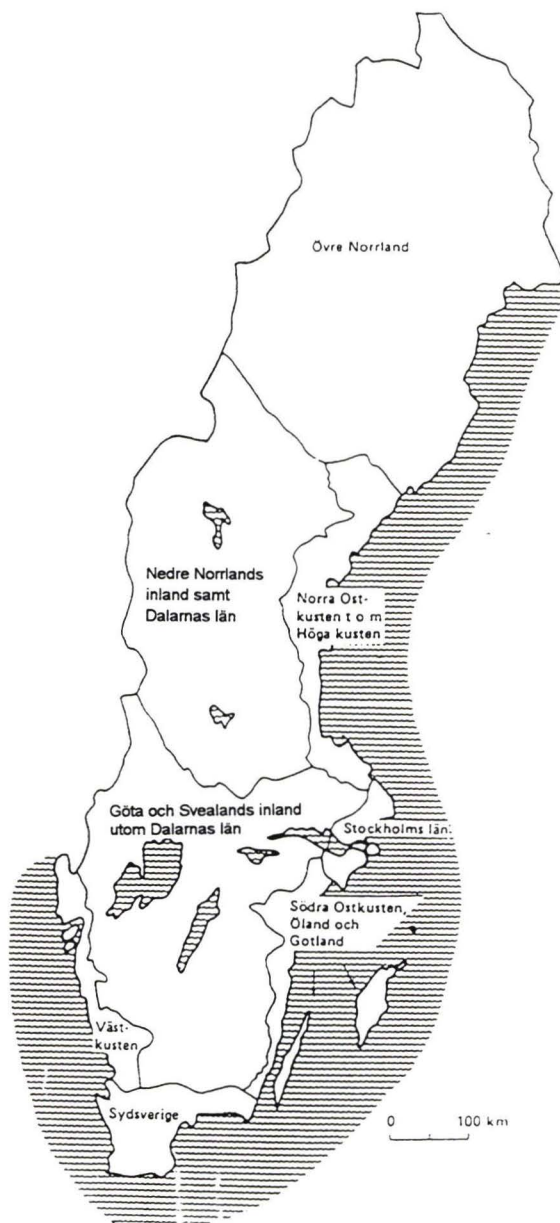
Götalands och Svealands inland utom Dalarnas län

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 1999 SAMT DE NÄRMAST FÖREGÅENDE KVARTALEN. PRELIMINÄRA UPPGIFTER.

REGIONER BASVÄRDEKLASSER	INDEX (FÖREGÅENDE KVARTAL = 100)					INDEX (1981 = 100)				
	1998		1999			1998		1999		
	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	103	102	102	106	263	270	276	281	299
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	107	103	102	102	106	267	274	279	286	304
ÖSTRA MELLANSVERIGE	103	102	101	102	102	196	199	201	204	208
SMÅLAND MED ÖARNA	101	104	99	101	103	198	206	205	207	214
SYD-SVERIGE	102	105	102	102	104	228	239	244	250	261
DÄRAV STOR-MALMÖ	102	105	105	102	108	253	264	277	282	304
VÄST-SVERIGE	104	103	102	100	105	217	223	227	226	238
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	106	103	104	98	106	245	253	262	257	273
NORRA MELLANSVERIGE	100	103	100	100	103	177	182	182	181	187
MELLERSTA NORRLAND	100	103	100	101	102	158	163	163	164	167
ÖVRE NORRLAND	99	104	99	100	104	175	182	180	180	187
151 - 200 TKR	101	104	100	100	102	200	208	209	210	214
201 - 250 "	102	103	98	99	105	204	209	206	204	214
251 - 300 "	102	101	100	101	103	203	206	205	206	212
301 - 350 "	100	102	101	101	103	200	205	206	209	215
351 - 400 "	100	104	99	100	103	201	209	208	209	215
401 - 500 "	102	104	100	102	103	202	211	212	215	221
501 - 600 "	104	102	102	100	104	209	214	219	220	229
601 - 800 "	104	104	102	101	105	216	225	229	232	243
801 - 1000 "	105	103	103	103	105	229	235	241	249	262
HELA RIKET	103	103	101	101	104	214	220	223	226	235
FRITIDSHUS										
HELA RIKET	104	104	96	99	112	245	254	243	242	271

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 (se även sid. 12, formelruta 6 i Statistiska meddelanden P 16 SM 8605).

Den procentuella prisförändringen under de två första kvartalen 1999 kan beräknas med ovanstående kvartalssiffror. Metodiken skiljer sig från beräkningarna av förändringar mellan år (se SM P16 8605).

Förändring i procent sedan årsskiftet 1999 för permanenta småhus blir $(101/100 \cdot 104/100 - 1) \cdot 100 = 5$ 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	ÅR (1981 = 100)													
TAXERINGSVÄRDESKLASSEN (TKR)	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	191	204	189	167	172	171	173	182	197
SMÅLAND MED ÖARNA	104	108	118	133	151	173	190	180	168	175	176	178	185	202
SYDSVERIGE	107	111	124	145	176	204	228	209	185	194	196	200	214	235
DÄRAV STOR-MALMÖ	109	114	129	157	195	229	258	231	197	208	210	213	230	261
VÄSTSVERIGE	114	120	135	162	192	213	226	203	179	186	187	188	202	219
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	116	126	148	181	217	242	253	219	189	199	200	201	220	249
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	179
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	205
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	203
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	206
401 - 500 "	-	-	-	-	-	-	214	197	171	178	177	179	192	206
501 - 600 "	-	-	-	-	-	-	221	198	171	180	178	180	193	212
601 - 800 "	-	-	-	-	-	-	224	198	170	180	181	182	197	221
801 - 1000 "	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202	231
HELA RIKET	109	115	130	154	181	203	217	197	175	183	184	185	198	217
FRITIDSHUS														
STOCKHOLMS LÄN	122	130	155	201	233	263	307	261	226	241	239	240	*	268 303
SÖDRA OSTKUSTEN, ÖLAND OCH GOTLAND	109	118	128	147	176	194	243	221	204	210	210	223	236	239
VÄSTKUSTEN	122	128	149	178	208	238	289	251	235	239	243	252	283	318
SYDSVERIGE	114	117	130	152	170	202	248	230	220	229	227	234	265	284
GÖTA & SVEALANDS INLAND UTOM DALARNAS LÄN	114	120	130	153	177	199	226	207	189	199	197	202	-	-
NORRA OSTKUSTEN T.O.M HÖGA KUSTEN	116	123	135	152	168	194	234	208	195	197	206	208	-	-
NEDRE NORRLANDS INLAND SAMT DALARNAS LÄN	110	113	124	133	146	161	168	158	149	156	156	155	151	161
ÖVRE NORRLAND	130	137	150	165	187	212	242	216	198	210	211	225	-	-
- 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	232
201 - 300 "	-	-	-	-	-	-	253	218	200	206	206	211	224	238
301 - 450 "	-	-	-	-	-	-	264	227	198	209	211	220	-	-
301 - 400 "	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	228	250
401 - 600 "	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	242	264
HELA RIKET	117	123	139	166	191	216	253	225	205	215	215	219	228	248

*) 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 fastighets-taxeringen 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 ANDRA KVARTALET 1999. 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 1999. REGISTERED NORMAL PURCHASES OR MUNICIPAL PREEMPTIONS OF ASSESSED REAL ESTATE. VALUES IN 1000 SWEDISH KRONOR.

LÄN	APRIL - JUNI 1999				JANUARI - MARS 1999				APRIL - JUNI 1998			
RIKSOMRÅDE												
BASVÄRDEKLASSER	ANTAL	KÖPE-	BAS-	K/B *	ANTAL	KÖPE-	BAS-	K/B *	ANTAL	KÖPE-	BAS-	K/B *
HELA RIKET	KÖP	SKILL	VÄRDE	OVÄGT	KÖP	SKILL	VÄRDE	OVÄGT	KÖP	SKILL	VÄRDE	OVÄGT
		MEDELV	MEDELV	MEDELV		MEDELV	MEDELV	MEDELV		MEDELV	MEDELV	MEDELV
PERMANENTA SMÅHUS												
STOCKHOLMS	1839	1634	785	2.04	1503	1505	773	1.92	1699	1397	766	1.79
UPPSALA	472	928	502	1.82	313	945	522	1.77	411	796	474	1.66
SÖDERMANLANDS	497	750	444	1.69	305	760	460	1.66	362	718	441	1.62
ÖSTERGÖTLANDS	617	740	444	1.67	446	791	466	1.69	513	707	436	1.60
JÖNKÖPING	574	641	361	1.79	461	641	371	1.73	523	601	360	1.67
KRONBERGS	297	582	339	1.69	267	608	374	1.62	259	555	357	1.57
KALMAR	465	575	359	1.57	347	550	358	1.51	426	524	352	1.50
GOTLANDS	98	654	380	1.71	72	689	413	1.66	66	554	362	1.52
BLEKINGE	336	605	370	1.65	213	642	386	1.65	253	589	387	1.54
SKÅNE	2171	871	447	1.91	1519	861	464	1.83	1786	769	451	1.70
HALLANDS	544	964	520	1.84	352	850	507	1.68	445	823	484	1.68
VÄSTRA GÖTALANDS	2368	845	469	1.76	1588	830	477	1.71	1979	780	473	1.63
VÄRMLANDS	459	567	356	1.57	320	569	360	1.55	434	531	346	1.52
ÖREBRO	504	617	360	1.67	323	598	355	1.66	408	569	361	1.57
VÄSTMANLANDS	411	685	412	1.63	261	724	459	1.56	364	651	421	1.54
DALARNAS	547	572	378	1.52	315	558	382	1.46	414	502	356	1.42
GÄVLEBORGS	428	567	354	1.59	275	535	349	1.53	375	517	352	1.49
VÄSTERNORRLANDS	463	548	362	1.52	231	533	356	1.50	383	513	355	1.44
JÄMTLANDS	190	596	395	1.48	96	596	401	1.49	163	496	357	1.42
VÄSTERBOTTENS	478	674	420	1.60	278	694	446	1.53	336	635	420	1.50
NORRBOTTENS	417	529	348	1.52	208	518	357	1.46	289	483	336	1.43
STOCKHOLMS LÄN	1839	1634	785	2.04	1503	1505	773	1.92	1699	1397	766	1.79
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	1638	1725	819	2.08	1374	1560	795	1.94	1505	1465	795	1.82
ÖSTRA MELLANSVERIGE	2501	744	433	1.70	1648	766	453	1.67	2058	689	427	1.60
SMÅLAND MED ÖARNA	1434	608	357	1.69	1147	609	370	1.63	1274	564	357	1.59
SYDSVERIGE	2507	835	437	1.87	1732	834	455	1.81	2039	746	443	1.68
DÄRAV STOR-MALMÖ	682	1184	570	2.08	509	1116	577	1.95	591	1015	584	1.74
VÄSTSVERIGE	2912	867	478	1.77	1940	833	483	1.71	2424	788	475	1.64
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	1078	1220	630	1.92	728	1144	629	1.81	951	1080	621	1.73
NORRA MELLANSVERIGE	1434	569	364	1.56	910	555	364	1.51	1223	517	351	1.48
MELLERSTA NORRLAND	653	562	372	1.51	327	551	369	1.49	546	508	355	1.43
ÖVRE NORRLAND	895	607	387	1.57	486	619	408	1.50	625	565	381	1.47
- 100 TKR	38	153	93	1.64	19	138	86	1.59	31	139	92	1.50
101 - 200 "	1264	271	164	1.65	759	263	162	1.62	1171	255	162	1.57
201 - 300 "	2466	422	253	1.67	1584	410	253	1.62	2074	402	252	1.59
301 - 400 "	2856	592	351	1.69	1796	576	350	1.65	2280	554	351	1.58
401 - 600 "	4409	856	490	1.74	3176	836	492	1.70	3657	785	491	1.60
601 - "	3142	1664	841	1.95	2359	1581	845	1.85	2675	1471	838	1.73
SUMMA												
PERMANENTA SMÅHUS	14175	852	468	1.76	9693	853	486	1.71	11888	774	467	1.62

TABELL 3 (FORTS.)

LÄN	APRIL - JUNI 1999				JANUARI - MARS 1999				APRIL - JUNI 1998			
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	759	766	367	1.96	270	765	414	1.76	706	660	369	1.71
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	456	882	399	2.12	167	888	466	1.83	410	779	415	1.79
ÖSTRA MELLANSVERIGE	672	433	237	1.78	204	436	256	1.65	569	388	228	1.67
SMÅLAND MED ÖARNA	209	422	223	1.94	84	388	228	1.75	195	409	224	1.82
SYDSVERIGE	376	534	258	2.00	150	604	286	1.95	318	496	267	1.81
DÄRAV STOR-MALMÖ	63	762	335	2.24	32	777	356	1.99	68	617	336	1.76
VÄSTSVERIGE	620	555	283	1.91	255	622	323	1.83	528	501	276	1.78
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	211	688	339	1.95	108	749	367	1.95	177	593	324	1.79
NORRA MELLANSVERIGE	277	366	210	1.72	126	352	226	1.49	299	313	204	1.58
MELLERSTA NORRLAND	153	340	198	1.68	60	303	203	1.46	153	314	201	1.57
ÖVRE NORRLAND	170	313	182	1.70	63	320	213	1.54	129	330	198	1.65
- 50 TKR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51 - 150 "	580	228	125	1.82	186	202	123	1.63	493	214	127	1.69
151 - 300 "	1668	393	221	1.77	580	357	221	1.60	1522	369	222	1.66
301 - "	988	936	440	2.05	446	931	474	1.92	882	801	433	1.80
SUMMA FRITIDSHUS	3236	529	271	1.87	1212	544	299	1.72	2897	474	270	1.71
HYRESHUS												
- 500 TKR	126	678	335	2.09	119	732	340	2.20	123	644	329	2.02
501 - "	501	10245	5415	1.89	487	7941	4407	1.87	326	7874	4067	1.83
SUMMA HYRESHUS	627	8322	4394	1.93	606	6525	3608	1.93	449	5894	3043	1.88
TILLVERKNINGSINDUSTRI**												
SUMMA TILLV.INDUSTRI	100	4231	3098	1.74	125	6596	3981	1.74	85	2714	1969	1.64

* 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.

Välkommen till SCB:s bibliotek!

- ett offentligt specialbibliotek för svensk, utländsk och internationell statistik



Huvuddelen av samlingarna utgörs av statistiska resultatpublikationer från de flesta av världens länder och från olika internationella organisationer, t.ex. FN, OECD, IMF, ILO och Världsbanken.

Särskilt bör nämnas att all publicering från EU:s statistikkontor Eurostat finns i biblioteket. Svensk statistik finns här samlad från 1700-talet och framåt.

I biblioteket har Du också tillgång till ett Infotorg där Du kan söka i olika databaser, samt i mer än tusen elektroniska tidskrifter. På Infotorget kan Du också söka gratis i Sveriges Statistiska Databaser.

Vi lånar ut litteratur inom våra specialområden svensk och internationell resultatstatistik, statistisk teori och metod, statistikens organisation och historia samt demografi.

Besöker Du biblioteket och vill låna med Dig material, måste Du visa legitimation och underteckna en låneförbindelse.

I bibliotekslokalen finns också en Statistikbutik där Du kan köpa SCB:s egna publikationer när Du besöker biblioteket

Besök gärna också våra sidor på Internet där Du hittar mer information om biblioteket.

Öppettider: tisdag: 10-18, onsdag-fredag: 10-15, måndag: stängt.
Begränsade öppettider under sommaren.

Besöksadress: Karlavägen 100 (Postadress: Box 24 300, 104 51 Stockholm)

Telefon: 08-783 5066

Telefax: 08-783 4045

E-post: library@scb.se

Internet: <http://www.scb.se/scbswe/ishtm/biblswe.htm>

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 19 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.