

SM Bo40

Sverige B0

P3/7 Bo40 1999/4

Ex 1

1999-12-16

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

Statistiska meddelanden

Beställningsnummer
Bo 40 SM 9904



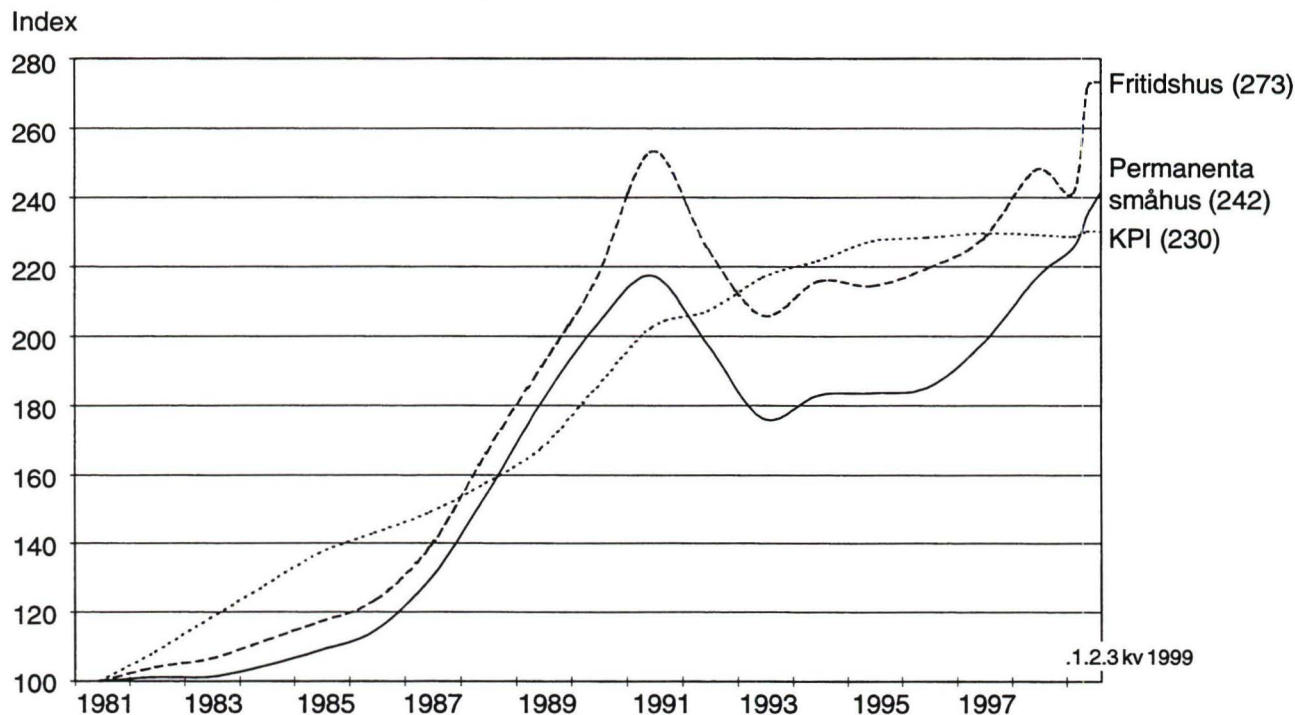
0000067557

Fastighetsprisstatistik för 3e kvartalet 1999

Preliminära uppgifter

Prices of real estate 3rd quarter 1999

Fastighetsprisindex jämfört med KPI 1981 - 3e 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 14 december 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 köpeskilling (pris) och bas-/taxeringsvärde. Resultatet av denna skattning beror i stor utsträckning på sammansättningen av de fastigheter som försålts under det aktuella kvartalet.

Det bör dock observeras att ingen av skattningarna duger som ensam mätare av vare sig värdetförändring eller värdenivå för enstaka fastigheter. Härtill är osäkerheten för stor.

Publicering och specialbearbetningar

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

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

Huvudresultat

Permanent småhus

Jämförelse av 3:e kvartalet 1999 med närmast föregående kvartal

Enligt SCB:s fastighetsprisindex (FASTPI) ökade priserna på permanenta småhus med 3 procent i landet 3:e kvartalet jämfört med 2:a kvartalet 1999. Alla redovisade regioner redovisar ökning. Störst prisuppgångar har skett i Stockholms län och i Östra Mellansverige där priserna gick upp med 5 resp. 4 procent.

Jämförelse av 3:e kvartalet 1999 med motsvarande kvartal 1998

Prisökningen under det senaste året har varit 10 procent i landet. På årsbasis har de största ökningarna skett i Stor-Malmö och i Stockholmsområdet med prisökningar på 17 resp. 16 procent. På länsnivå redovisas de största ökningarna i Stockholms- och Gotlands län där priserna ökat med 15 resp. 16 procent. Även ökningarna i Uppsala, Skåne och Västmanland på 12 procent överstiger riksgenomsnittets ökning.

En stor ökning av **antalet försålda** småhus skedde under 3:e kvartalet 1999 jämfört med motsvarande kvartal 1998. Ökningen i landet var 14 procent. Regionalt sett ökade antalet småhusaffärer mest i Östergötlands län där 31 procent fler småhusaffärer avslutades jämfört med 3:e kvartalet 1998.

Medelpriset för ett permanent småhus i Sverige var 863 000 kronor, vilket motsvarar en prisnivå på 80 procent över 1996 års basvärde. Dyrast var småhusen i Stor-Stockholm med ett medelpris på 1 770 000 kronor och billigast i Gävleborg där småhusköparna fick betala 516 000 kronor i genomsnitt.

Real prisutveckling för permanenta småhus

Sedan 1981 har småhuspriserna i landet gått upp med 142 procent. Detta är 5 procent mer än konsumentprisindex under motsvarande period vilket alltså innebär en liten real uppgång sedan 1981. Stora regionala skillnader föreligger dock. I t.ex. Stor-Stockholm och Stor-Malmö har villaägarna gjort genomsnittliga reala vinster på 38 resp. 35 procent sedan 1981 medan man i Norra Mellansverige, Mellersta och Övre Norrland gjort

reala förluster på 18, 26 resp. 17 procent under motsvarande period. Trots de kraftiga reala prisökningarna under de senare åren ligger de reala priserna fortfarande 5 procent lägre än under 1990 då de reala priserna var som högst.

Fritidshus

Jämförelse av 3:e kvartalet 1999 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1998

FASTPI visar att efter förra kvartalets mycket kraftiga uppgång på 13 procent fortsatte priserna upp ytterligare 1 procent 3:e kvartalet jämfört med närmast föregående kvartal. Jämfört med motsvarande kvartal 1998 var ökningen 8 procent. Priserna har stigit i alla regioner. Mest i Östra Mellansverige, Sydsverige och i Stockholmsområdet med uppgångar på 10 - 11 procent.

Antalet försålda fritidshus ökade med 14 procent jämfört med motsvarande kvartal 1998. **Det genomsnittliga priset** för ett fritidshus i landet var 530 000 kronor vilket är 89 procent över 1996 års basvärde.

Real prisutveckling för fritidshus

Sedan 1981 har fritidshuspriserna ökat med 173 procent vilket innebär att den som ägt sitt fritidshus sedan 1981 gjort en genomsnittlig real vinst på 19 procent. Även för fritidshusen saknas det 5 procent innan de reala priserna är tillbaka på 1991 års nivå som är de år de reala fritidspriserna var som högst.

Hyreshus

Jämförelse av 3:e kvartalet 1999 med närmast föregående- resp. motsvarande kvartal 1998

Enligt den vägda köpeskillingskoefficienten minskade priserna på hyreshus med 3 procent jämfört med närmast föregående kvartal och med 1 procent jämfört med motsvarande kvartal 1998.

Real prisutveckling för hyreshus

Sedan 1981 har hyreshuspriserna ökat med 210 procent. Detta innebär att de reala hyreshuspriserna i genomsnitt ökat med 35 procent sedan 1981, vilket är en större ökning än för permanenta småhus och fritidshus.

Följande tabell visar prisutvecklingen för permanenta småhus och fritidshus 1984 - 3:e 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	1999	1999
																kv 1	kv 2	kv 3
KPI	128	137	143	149	158	168	185	203	207	217	222	227	228	230	229	229	230	230
FASTPI	Permanenta småhus																	
	105	109	115	130	154	181	203	217	197	175	183	184	185	198	217	226	235	242
FASTPI	Fritidshus																	
	112	117	123	139	166	191	216	253	225	205	215	215	219	228	248	241	272	273
FASTPI deflaterat med KPI	Permanenta småhus																	
	82	79	80	87	98	108	110	107	95	81	83	81	81	86	95	99	102	105
FASTPI deflaterat med KPI	Fritidshus																	
	88	85	86	93	105	114	117	125	109	95	97	94	96	99	108	106	118	119

*) 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 ovägd köpeskillingskoefficienterna. De vägd köpeskillingskoefficienterna 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.

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 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 3rd quarter of 1999 shows a positive development for the entire 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 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

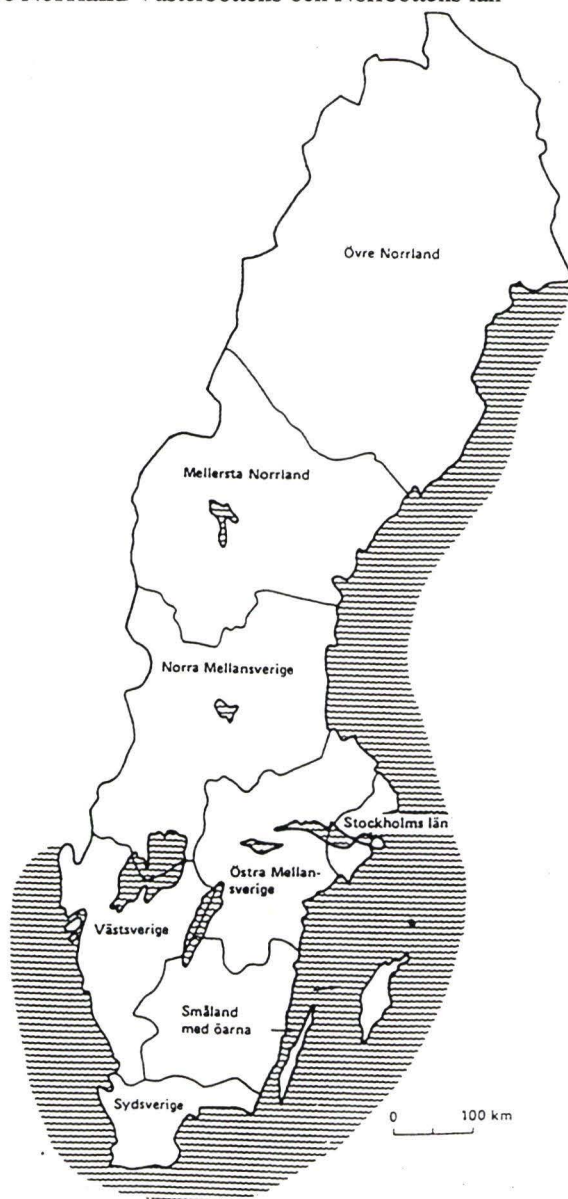
därav **Stor-Malmö** Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund Malmö, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun

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

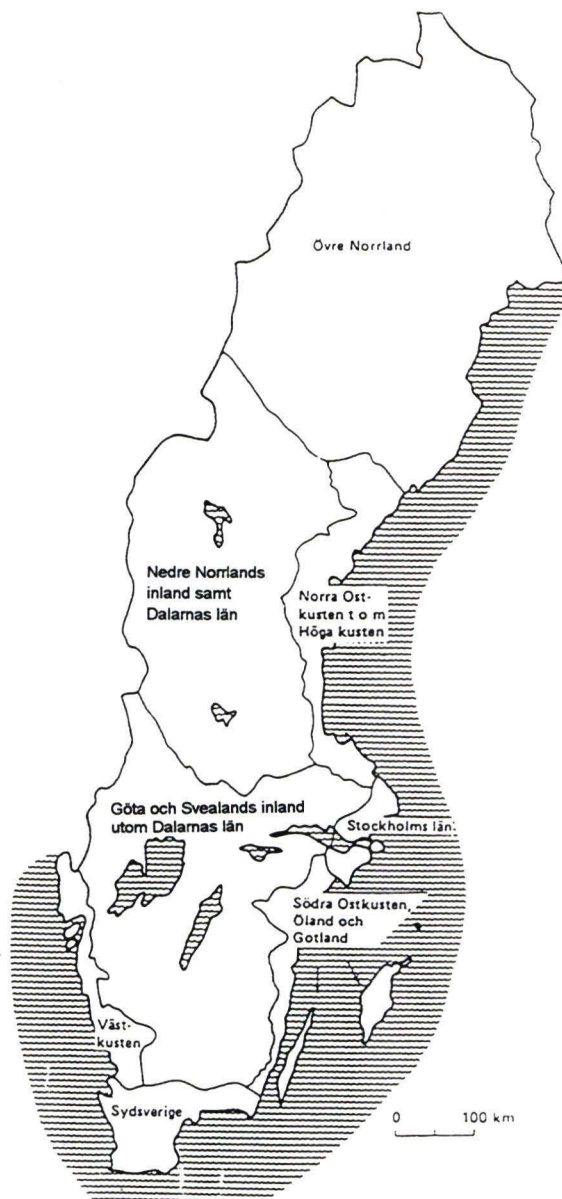
Götalands och Svealands inland utom Dalarnas län

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 Høga kusten Kustkommunerna i Uppsala, Gävleborgs och Västernorrlands län

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

Övre Norrland Västerbottens och Norrbottens län



TABELL 1 KVARTALSINDEX FÖR SMÅHUS TREDJE KVARTALET 1999 SAMT DE NÄRMAST FÖREGÅENDE KVARTALEN. PRELIMINÄRA UPPGIFTER.

REGIONER BASVÄRDEKLASSER	INDEX (FÖREGÅENDE KVARTAL = 100)					INDEX (1981 = 100)				
	1998		1999			1998		1999		
	3 kv	4 kv	1 kv	2 kv	3 kv	3 kv	4 kv	1 kv	2 kv	3 kv
PERMANENTA SMÅHUS										
STOCKHOLMS LÄN	103	102	102	106	105	270	276	281	298	312
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	103	102	102	106	105	274	279	286	304	318
ÖSTRA MELLANSVERIGE	102	101	102	102	104	199	201	204	209	217
SMÅLAND MED ÖARNA	104	99	101	103	101	206	205	207	214	217
SYD-SVERIGE	105	102	102	104	103	239	244	250	260	267
DÄRAV STOR-MALMÖ	105	105	102	108	102	264	277	282	303	309
VÄSTSVERIGE	103	102	100	105	102	223	227	226	237	241
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	103	104	98	106	103	253	262	257	272	279
NORRA MELLANSVERIGE	103	100	100	103	101	182	182	181	187	188
MELLERSTA NORRLAND	103	100	101	102	102	163	163	164	167	170
ÖVRE NORRLAND	104	99	100	104	102	182	180	180	187	191
151 - 200 TKR	104	100	100	102	102	208	209	210	214	217
201 - 250 "	103	98	99	105	99	209	206	203	214	213
251 - 300 "	101	100	101	103	103	206	205	206	212	218
301 - 350 "	102	101	101	103	102	205	206	209	215	219
351 - 400 "	104	99	100	103	102	209	208	209	215	219
401 - 500 "	104	100	102	103	101	211	212	215	222	225
501 - 600 "	102	102	100	104	104	214	219	220	229	238
601 - 800 "	104	102	101	105	104	225	229	231	243	253
801 - 1000 "	103	103	103	105	102	235	241	249	262	267
HELA RIKET	103	101	101	104	103	220	223	226	235	242
FRITIDSHUS										
HELA RIKET	104	96	99	113	101	254	243	241	272	273

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 tre 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 $(101/100 \cdot 104/100 \cdot 103/100 - 1) \cdot 100 = 8$ procent

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

REAL ESTATE 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	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
VÄSTSVRIGE	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 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 värdetförändringar 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 värdetförändringen 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 värdetförändringen 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 värdetförändringen 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 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 3RD QUARTER OF 1999. REGISTERED NORMAL PURCHASES OR MUNICIPAL PREEMPTIONS OF ASSESSED REAL ESTATE. VALUES IN 1000 SWEDISH KRONOR.

LÄN	JULI - SEPTEMBER 1999				APRIL - JUNI 1999				JULI - SEPTEMBER 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
PERMANENTA SMÅHUS												
STOCKHOLMS	1968	1681	776	2.13	1839	1634	785	2.04	1790	1484	789	1.86
UPPSALA	512	959	496	1.88	472	928	502	1.82	468	881	512	1.69
SÖDERMANLANDS	493	786	443	1.77	497	750	444	1.69	454	753	451	1.64
ÖSTERGÖTLANDS	772	783	445	1.76	617	740	444	1.67	590	765	464	1.65
JÖNKÖPING	719	655	367	1.78	574	641	361	1.79	601	612	361	1.71
KRONOBERGS	360	639	371	1.74	297	582	339	1.69	313	621	370	1.69
KALMAR	599	585	362	1.59	465	575	359	1.57	484	551	358	1.53
GOTLANDS	90	719	367	1.94	98	654	380	1.71	95	669	396	1.74
BLEKINGE	341	626	368	1.71	336	605	370	1.65	308	546	348	1.59
SKÅNE	2336	886	445	1.96	2171	871	447	1.91	2087	812	457	1.77
HALLANDS	621	914	492	1.84	544	964	520	1.84	497	884	513	1.70
VÄSTRA GÖTALANDS	2622	874	473	1.79	2368	845	469	1.76	2296	817	478	1.69
VÄRMLANDS	587	563	345	1.60	459	567	356	1.57	492	541	342	1.57
ÖREBRO	517	635	365	1.72	504	617	360	1.67	431	605	370	1.61
VÄSTMANLANDS	433	732	431	1.67	411	685	412	1.63	400	696	461	1.52
DALARNAS	626	582	380	1.53	547	572	378	1.52	535	548	375	1.45
GÄVLEBORGS	529	516	326	1.57	428	567	354	1.59	448	519	345	1.51
VÄSTERNORRLANDS	501	550	362	1.55	463	548	362	1.52	489	498	335	1.49
JÄMTLANDS	227	537	356	1.48	190	596	395	1.48	209	504	350	1.45
VÄSTERBOTTENS	512	668	405	1.62	478	674	420	1.60	427	691	431	1.60
NORRBOTTENS	434	549	348	1.57	417	529	348	1.52	390	493	337	1.46
STOCKHOLMS LÄN	1968	1681	776	2.13	1839	1634	785	2.04	1790	1484	789	1.86
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	1750	1770	809	2.16	1638	1725	819	2.08	1569	1561	823	1.89
ÖSTRA MELLANSVERIGE	2727	781	437	1.76	2501	744	433	1.70	2343	745	453	1.63
SMÅLAND MED ÖARNA	1768	632	366	1.72	1434	608	357	1.69	1493	597	364	1.65
SYDSVERIGE	2677	853	435	1.92	2507	835	437	1.87	2395	778	443	1.75
DÄRAV STOR-MALMÖ	816	1196	561	2.13	682	1184	570	2.08	768	1030	568	1.83
VÄSTSVERIGE	3243	882	477	1.80	2912	867	478	1.77	2793	829	484	1.69
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	1178	1272	639	1.97	1078	1220	630	1.92	1097	1160	645	1.80
NORRA MELLANSVERIGE	1742	555	352	1.57	1434	569	364	1.56	1475	537	355	1.51
MELLERSTA NORRLAND	728	546	360	1.53	653	562	372	1.51	698	499	339	1.48
ÖVRE NORRLAND	946	613	379	1.60	895	607	387	1.57	817	596	386	1.54
- 100 TKR	52	149	91	1.64	38	153	93	1.64	58	149	92	1.62
101 - 200 "	1527	274	162	1.68	1264	271	164	1.65	1309	264	163	1.63
201 - 300 "	2743	428	252	1.69	2466	422	253	1.67	2395	408	251	1.63
301 - 400 "	3139	602	350	1.72	2856	592	351	1.69	2681	570	351	1.62
401 - 600 "	4919	880	491	1.79	4409	856	490	1.74	4151	810	492	1.65
601 - "	3419	1703	834	2.01	3142	1664	841	1.95	3210	1518	843	1.78
SUMMA												
PERMANENTA SMÅHUS	15799	863	463	1.80	14175	852	468	1.76	13804	804	471	1.67

TABELL 3 (FORTS.)

LÄN	JULI - SEPTEMBER 1999				APRIL - JUNI 1999				JULI - SEPTEMBER 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
FRITIDSHUS												
STOCKHOLMS LÄN	740	819	398	1.95	759	766	367	1.96	673	720	382	1.77
DÄRAV STOR-STOCKHOLM	451	947	438	2.09	456	882	399	2.12	387	846	431	1.89
ÖSTRA MELLANSVERIGE	692	435	228	1.83	672	433	237	1.78	580	394	230	1.69
SMÅLAND MED ÖARNA	278	442	222	2.01	209	422	223	1.94	241	410	221	1.85
SYDSVERIGE	390	565	265	2.05	376	534	258	2.00	372	474	244	1.86
DÄRAV STOR-MALMÖ	70	719	342	2.09	63	762	335	2.24	52	623	328	1.83
VÄSTSVERIGE	635	547	266	2.01	620	555	283	1.91	583	505	266	1.84
DÄRAV STOR-GÖTEBORG	223	652	321	2.00	211	688	339	1.95	211	599	316	1.83
NORRA MELLANSVERIGE	401	345	205	1.71	277	366	210	1.72	307	313	193	1.63
MELLERSTA NORRLAND	189	335	205	1.64	153	340	198	1.68	169	290	183	1.57
ÖVRE NORRLAND	192	337	197	1.69	170	313	182	1.70	163	340	207	1.64
- 50 TKR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51 - 150 "	696	227	125	1.82	580	228	125	1.82	588	211	124	1.71
151 - 300 "	1795	400	219	1.82	1668	393	221	1.77	1628	369	218	1.69
301 - "	1026	964	453	2.08	988	936	440	2.05	872	869	442	1.91
SUMMA FRITIDSHUS	3517	530	269	1.89	3236	529	271	1.87	3088	480	264	1.75
HYRESHUS												
- 500 TKR	149	704	322	2.20	126	678	335	2.09	116	678	333	2.04
501 - "	411	11327	6181	2.06	501	10245	5415	1.89	374	19419	10498	1.87
SUMMA HYRESHUS	560	8500	4622	2.10	627	8322	4394	1.93	490	14982	8092	1.91
TILLVERKNINGSINDUSTRI												
SUMMA TILLV.INDUSTRI	91	5300	2676	1.97	100	4231	3098	1.74	91	8938	5357	1.76

* 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 Statistikbutik



Vi finns i samma lokal som SCB:s bibliotek

Statistikbutiken är bokhandeln för Dig, som söker statistiska publikationer utgivna av Statistiska centralbyrån. Vi har all aktuell statistik och lagerhåller även äldre publikationer. Här kan Du handla direkt över disk (kontant/betalkort) eller mot faktura. Har vi inte den sökta publikationen i lager, förmedlar vi Din beställning till vårt huvudlager, Publikationstjänsten i Örebro, och inom tre dagar har Du materialet.

Aktuell publicering redovisas i SCB:s publikationskatalog och publiceringsplan. Besök också gärna våra sidor på Internet, där Du hittar aktuell publicering.

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

Besöksadress: Karlavägen 100, 1 tr.
(Postadress: Box 24 300, 104 51 Stockholm)

Telefon: 08-506 950 66

Internet: <http://www.scb.se/bibliotek/bibliotek.asp>

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: 08-506 948 01 eller 019-17 62 00, fax: 08-506 948 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 8 506 948 01, fax: +46 8 506 948 99.