

## Byggnadsprisindex BPI 2011

PR0501

*I denna beskrivning redovisas först allmänna och legala uppgifter om undersökningen samt dess syfte och historik. Därefter redovisas undersökningens innehåll och tillförlitlighet samt hur den genomförs och hur man kan ta del av resultaten. Genom att klicka på en rubrik i innehållsförteckningen kommer man direkt till aktuellt avsnitt.*

### Innehållsförteckning

<b>A</b>	<b>Allmänna uppgifter</b> .....	<b>2</b>
A.1	Ämnesområde.....	2
A.2	Statistikområde.....	2
A.3	SOS-klassificering.....	2
A.4	Statistikansvarig.....	2
A.5	Statistikproducent.....	2
A.6	Uppgiftsskyldighet.....	3
A.7	Sekretess och regler för behandling av personuppgifter .....	3
A.8	Gallringsföreskrifter .....	3
A.9	EU-reglering .....	3
A.10	Syfte och historik.....	3
A.11	Statistik användning.....	3
A.12	Uppläggning och genomförande.....	4
A.13	Internationell rapportering .....	4
A.14	Planerade förändringar i kommande undersökningar.....	4
<b>B</b>	<b>Kvalitetsdeklaration</b> .....	<b>4</b>
B.0	Inledning .....	4
B.1	Innehåll .....	4
1.1	Statistiska målstorheter .....	4
1.1.1	Objekt och population .....	5
1.1.2	Variabler.....	5
1.1.3	Statistiska mått .....	6
1.1.4	Redovisningsgrupper.....	6
1.1.5	Referenstider .....	7
1.2.	Fullständighet.....	7
B.2	Tillförlitlighet.....	7
2.1	Tillförlitlighet totalt.....	7
2.2	Osäkerhetskällor.....	7
2.2.1	Urval.....	7
2.2.2	Ramtäckning.....	7
2.2.3	Mätning .....	7
2.2.4	Svarsbortfall .....	7
2.2.5	Bearbetning .....	8
2.2.6	Modellantaganden .....	8
2.3	Redovisning av osäkerhetsmått.....	8

<i>B.3</i>	<i>Aktualitet</i> .....	8
3.1	Frekvens .....	8
3.2	Framställningstid .....	8
3.3	Punktlighet .....	8
<i>B.4</i>	<i>Jämförbarhet och sammanvändbarhet</i> .....	8
4.1	Jämförbarhet över tiden.....	8
4.2	Jämförbarhet mellan grupper .....	10
4.3	Sammanvändbarhet med annan statistik .....	10
<i>B.5</i>	<i>Tillgänglighet och förståelighet</i> .....	10
5.1	Spridningsformer.....	10
5.2	Presentation .....	11
5.3	Dokumentation .....	11
5.4	Tillgång till primärmaterial .....	11
5.5	Upplysningstjänster .....	11

## **A Allmänna uppgifter**

### **A.1 Ämnesområde**

*Ämnesområde:*

Priser och konsumtion

### **A.2 Statistikområde**

*Statistikområde:*

Byggnadsprisindex samt faktorprisindex för byggnader

### **A.3 SOS-klassificering**

*Tillhör (SOS)*



För undersökningar som ingår i Sveriges officiella statistik gäller särskilda regler när det gäller kvalitet och tillgänglighet, se

[http://www.scb.se/Pages/List\\_139368.aspx](http://www.scb.se/Pages/List_139368.aspx)

### **A.4 Statistikansvarig**

*Myndighet/organisation:*

Statistiska centralbyrån

*Postadress:*

Box 24300, 104 51 Stockholm

*Besöksadress:*

Karlavägen 100

*Kontaktperson:*

Malin Sundberg

*Telefon:*

08-506 941 62

*Telefax:*

08-506 949 05

*E-post:*

fornamn.efternamn@scb.se

### **A.5 Statistikproducent**

*Myndighet/organisation:*

Statistiska centralbyrån

*Postadress:*

Box 24300, 104 51 Stockholm

*Besöksadress*

Karlavägen 100

*Kontaktperson:*

Malin Sundberg

*Telefon:* 08-506 941 62  
*Telefax:* 08-506 949 05  
*E-post:* fornamn.efternamn@scb.se

## **A.6 Uppgiftsskyldighet**

Skyldighet att lämna uppgifter till denna undersökning gäller enligt lagen (SFS 2001:99) om den officiella statistiken och enligt SCB:s föreskrifter (SCB FS 2011:4)

## **A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter**

*I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Vid automatiserad behandling av personuppgifter gäller reglerna i personuppgiftslagen (1998:204). På statistikområdet finns dessutom särskilda regler för personuppgiftsbehandling i lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken.*

## **A.8 Gallringsföreskrifter**

Ingår i RA-MS 2007:64. Registret ska inte avidentifieras utan istället överlämnas till Riksarkivet. Tre år gamla register överlämnas till Riksarkivet.

## **A.9 EU-reglering**

Det finns för närvarande ingen reglering.

## **A.10 Syfte och historik**

Statistiken började framställas år 1968. Statistiken skall ge underlag för att belysa priser (det vill säga det pris som en byggherre/slutkonsument betalar för ett byggprojekt) och prisutveckling för nyproduktion av bostäder.

## **A.11 Statistikanvändning**

Statistikens användare är främst:

Departement för analys och uppföljning.

Konjunkturinstitutet för beräkningar av investeringar i bostäder samt för investeringsprognoser.

Boverket för uppföljning av kostnadsutvecklingen och för utvärdering av den förda bostadspolitiken samt för prognosarbete.

Statliga utredningar för studier av bostadsproduktionens förändring och utveckling på längre sikt.

Nationalräkenskaperna för beräkningar av investeringar i bostäder.

Byggmaterialindustrin för produktionsplanering och marknadsstudier.

Byggherrar och konsulter för att bedöma kostnader vid planering av nya

bostadsobjekt.

Forskning

Allmän information

Användarrådet för statistik över mark och bebyggelse där våra huvudanvändare får inflytande över statistiken. Där ingår representanter från Naturvårdsverket, Socialdepartementet, Boverket, Sveriges Byggindustrier, Fastighetsägarna Sverige, Lantmäteriverket, Länsstyrelsen i Uppsala län, Sveriges Kommuner och Landsting, Kungliga Tekniska Högskolan, Hyresgästföreningen Riksförbundet och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.

### **A.12 Uppläggning och genomförande**

Undersökningen är för närvarande en totalundersökning. Skulle bostadsbyggnaderna öka kraftigt kan det bli aktuellt att begränsa undersökningen genom ett urval. Kännedom om vilka byggen som är aktuella erhålls genom SCB:s bygglovsstatistik. Undersökningen omfattar nybyggda flerbostadshus och gruppbyggda småhus. I undersökningen ingår enbart ordinära bostadshus.

För de objekt som ingår i undersökningen skickas en enkät med blanketterna "Uppgifter om nybyggnadsprojekt" och "Uppgifter om hus" till byggherren med frågor om pris/kostnad och tekniska uppgifter. Efter ett omfattande påminnelse- och kompletteringsarbete registreras uppgifterna i en databas.

### **A.13 Internationell rapportering**

Har ingen internationell rapportering.

### **A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar**

Inga planerade förändringar.

## **B Kvalitetsdeklaration**

### **B.0 Inledning**

Byggnadsprisindex ska belysa priser och prisutveckling. Det är en totalundersökning som omfattar nybyggda flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Statistiken publiceras i Statistiska meddelanden, serie Bo och i statistikdatabasen på SCB:s webbplats. Föreliggande kvalitetsdeklaration gäller 2011 års statistik.

### **B.1 Innehåll**

#### **1.1 Statistiska målstorheter**

Byggnadsprisindex avser att mäta den genomsnittliga prisutvecklingen för nyproducerade bostäder, exklusive köp av tomtmark, som en byggherre/slutkonsument faktiskt betalar.

I prisutvecklingen skall inte medräknas sådana förändringar av priset som är en följd av förändrad kvalitet eller andra prisbestämmande faktorer. I princip skall endast rena prisförändringar, som kommer till uttryck i prissättningen av nyproducerade bostäder, påverka utveckling.

#### *1.1.1 Objekt och population*

Undersökningen omfattar nybyggnadsprojekt. Populationen utgörs av objekt med flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Småhus som skall bebos av byggherren, egnahem, ingår inte i statistiken. Objekten utgörs av byggnadsprojekt som kan omfatta ett eller flera hus. I undersökningen ingår endast påbörjade objekt. Med påbörjade avses påbörjandet av de egentliga byggnadsarbetena (gjutning av källargolv, källarmurar, bottenplatta och dylikt). I kostnadspopulationen ingår endast ordinära bostadshus.

Som ordinära bostadshus räknas inte:

- Privatperson som bygger småhus.
- Företag som säljer tomt med bygglov till en privatperson som anlitar någon annan att bygga huset (småhus).
- Projekt där den uthyrningsbara lokalarean (LOA-h) är större än en tredjedel av summa bostadsarea (BOA) och uthyrningsbar lokalarea (LOA-h).
- Projekt där antalet specialbostäder (bostäder för särskilda boendegrupper som specialbostad för äldre eller funktionshindrade och studentbostad) utgör mer än 10 procent av det totala antalet bostäder.
- Brandskadeärenden
- Påbyggnader
- Blandprojekt med t.ex. ombyggnad och nybyggnad där man inte kan särskilja kostnaderna för nybyggnad.
- Projekt med flerbostadshus som innehåller färre än tre bostäder.
- Projekt som inte är "ren" nybyggnad t.ex. flyttning av hus.

#### *1.1.2 Variabler*

Nedan listas variabler som ingår i undersökningen. För en fullständig lista hänvisas till enkäterna Uppgifter om nybyggnadsprojekt och Uppgifter om hus.

#### **Uppgifter om nybyggnadsprojekt**

Län, kommun

Byggherrekategori

Påbörjande (år och månad)

Beräknat färdigställande (år och månad)

Hustyp

Antal bostäder

Parkering

Entreprenadform  
Upphandling  
Upplåtelseform  
Bostadsarea  
Bruttoarea  
Lokalarea  
Byggnadsarea  
Källare  
Bidrag  
Försäljnings-/slutpris  
Mervärdesskatt  
Markkostnad  
Byggnadskostnad

### **Uppgifter om hus**

Husutformning  
Våningsplan  
Fasadbeklädnad  
Takbeläggning  
Stomme  
Värmeanläggning  
Energislag  
Uppvärmning  
Luftbehandlingsinstallation  
Värmeåtervinning

*1.1.3 Statistiska mått*  
Index (förändringsskattning).

*1.1.4 Redovisningsgrupper*

Typ av index:

- anbudspriser
- pågående priser
- funktionsprisindex
- kvalitetsprisindex

Typ av hus

- flerbostadshus

- gruppbyggda småhus

Med/utan avdrag för bidrag

Uppgifter redovisas enbart på riksnivå.

#### *1.1.5 Referenstider*

I Statistiska meddelanden är referensperioden kalenderår, i statistikdatabasen och i publikationen Byggindex kvartal och kalenderår.

### **1.2. Fullständighet**

Undersökningen täcker ett urval av nybyggda bostäder. I populationen ingår påbörjade nybyggnadsprojekt som omfattar ordinära flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Hus som ska bebos av byggherren själv (styckebyggda småhus) ingår inte i statistiken.

## **B.2 Tillförlitlighet**

### **2.1 Tillförlitlighet totalt**

Uppgifterna från undersökningen får anses tämligen säkra. En omfattande granskning görs. Ett lågt bostadsbyggande och stor skillnad mellan byggnadsobjekten gör att det ändå kan vara svårt att göra jämförelser över tiden. I den nuvarande enkätutrustningen bör det inte vara någon fördel att lämna felaktiga uppgifter till skillnad från tidigare då undersökningen helt baserades på administrativt material.

### **2.2 Osäkerhetskällor**

#### *2.2.1 Urval*

Urval är inte aktuellt för närvarande men har förekommit tidigare då bostadsbyggandet var större.

#### *2.2.2 Ramtäckning*

Täckningsfelen bedöms som små. Undersökningen bygger på byggprojekt som är påbörjade.

#### *2.2.3 Mätning*

Undersökningsresultaten grundar sig på den enkät som byggherren fyller i. Enkäten består av två olika typer av blanketter ”Uppgifter om nybyggnadsprojekt” och en eller flera enkäter av ”Uppgifter om hus” beroende på om det förekommer flera olika hustyper.

#### *2.2.4 Svartsbortfall*

För flerbostadshus år 2011 har det varit ett bortfall på 28 objekt med 1320 lägenheter, för objekt innebär detta ett bortfall på ca 10 procent och för antalet lägenheter innebär detta ett bortfall på ca 9 procent.

För gruppbyggda småhus år 2011 har det varit ett bortfall på 69 objekt med 252 lägenheter, för objekt innebär detta ett bortfall på ca 18 procent och för antalet lägenheter innebär detta ett bortfall på ca 9 procent.

### 2.2.5 *Bearbetning*

Uppgifterna dataregistreras, granskas och kompletteras. Bearbetningarna utförs maskinellt i ett PC-baserat databassystem. Ett avsevärt arbete läggs ner på påminnelser och kompletteringar.

### 2.2.6 *Modellantaganden*

Byggnadsprisindex beräknas enligt de principer som fastställdes i utredningen om Byggnadsindex för bostäder (SOU 1971:79). I de beräkningsprinciper som fastställdes ingår en regressionsmodell. Bakom regressionsmodellen ligger ett modellantagande, där man tänker sig att priset kan förklaras av ett antal förklarande variabler. Byggnadsprisindex beräknas som ett kedjeindex enligt Paasches metod. Referens: SOU 1971:79 Byggnadsindex för bostäder speciellt kapitel 6. Från och med år 2006 har en uppdatering av indexmodellen gjorts.

## 2.3 **Redovisning av osäkerhetsmått**

Ej aktuellt.

## B.3 **Aktualitet**

### 3.1 **Frekvens**

Publicering sker årsvis. Vid denna publicering görs även en uppdelning efter kvartal. Uppgifter till undersökningen insamlas månatligen.

### 3.2 **Framställningstid**

Framställningstiden från referensperiodens slut är för närvarande ca 12 månader. Efter referensperiodens slut dröjer det ca 3 månader innan SCB kan fastställa populationen. Enkät för den sista månaden skickas då ut. Uppgiftslämnarna skall därefter ha minimum 3 veckor på sig att fylla i enkäten. Två skriftliga påminnelser skickas ut när svarstiden gått ut. Därefter följer påminnelser per telefon. Påminnelse- och kompletteringsarbetet är omfattande eftersom ett så litet bortfall som möjligt eftersträvas. Detta bl.a. beroende på att antalet objekt p.g.a. det låga byggandet nu är få och varje objekt därför väger tungt.

### 3.3 **Punktlighet**

Resultaten publicerades enligt beräknad tidsplan.

## B.4 **Jämförbarhet och sammanvändbarhet**

### 4.1 **Jämförbarhet över tiden**

Begreppet byggnadskostnad har fr.o.m. år 1994 ändrat definition eftersom det gamla byggnadskostnadsbegreppet i vissa fall var svårt att ange. Definitionen av byggnadskostnad är fr.o.m. år 1994 densamma i nybyggnadskostnadsstatistiken, byggnadsprisindex och i nationalräkenskaperna. Detta har inte varit fallet tidigare. Omräkningar av byggnadskostnaden till det nya begreppet har gjorts för åren 1992-1993.

Det statliga stödet för småhus upplåtna med äganderätt har successivt trappats ner och upphörde helt år 2000. För att få med småhus med äganderätt som skall



försäljas i statistiken infördes en rutin för att fånga dessa via bygglovshandlingarna. Tidigare sattes en kod av länsstyrelserna för dessa typer av hus. Den nya rutinen har troligen medfört att vi får med fler småhus med äganderätt fr.o.m. år 2000 än de sista åren på 90-talet.

Före 2007 begränsades statistiken till nybyggnadsprojekt som fått beslut om statligt stöd samt nybyggda småhus, försäljningshus utan beslut om statligt stöd. Från och med redovisningen för år 2007 görs ingen begränsning till hus med statligt stöd.

### **Markkostnad och byggnadskostnad har ändrat definition flera gånger under årens lopp.**

#### **T.o.m. år 1972**

Tomtkostnader inkl. kostnader för gator, vägar och VA utanför kvartersmark  
+ anslutningsavgift för VA  
+ kostnader för gator, vägar och VA på kvartersmark  
+ byggherrekostnader som kan hänföras till dessa poster

Kostnader för byggnadsarbeten

+ anslutningsavgifter för el och fjärrvärme  
+ kostnader för finplanering och tomtutrustning  
+ kostnader för grundberedning och grovplanering  
+ byggherrekostnader som kan hänföras till dessa poster

#### **Fr.o.m. år 1974**

##### **t.o.m. år 1988**

Tomtkostnader inkl. kostnader för gator, vägar och VA utanför kvartersmark  
+ anslutningsavgift för VA  
+ kostnader för gator, vägar och VA på kvartersmark  
+ kostnader för grundberedning och grovplanering  
+ byggherrekostnader som kan hänföras till dessa poster

Kostnader för byggnadsarbeten

+ anslutningsavgifter för el och fjärrvärme  
+ kostnader för finplanering och tomtutrustning  
+ byggherrekostnader som kan hänföras till dessa poster

#### **Fr.o.m. år 1989**

##### **t.o.m. år 1993**

Tomtkostnader inkl. kostnader för gator, vägar och VA utanför kvartersmark  
+ anslutningsavgift för VA  
+ kostnader för gator, vägar och VA på kvartersmark  
+ kostnader för grundberedning och grovplanering  
+ kostnader för finplanering och tomtutrustning  
+ byggherrekostnader som kan hänföras till dessa poster

Kostnader för byggnadsarbeten

+ anslutningsavgifter för el och fjärrvärme  
+ byggherrekostnader som kan hänföras till dessa poster

Uppgifter för åren 1975–1988 finns omräknade till 1989 års kostnadsbegrepp

### **Fr.o.m. år 1994**

Tomtkostnader inkl. kostnader för gator, vägar och VA utanför kvartersmark  
+ anslutningsavgift för VA  
+ byggherrekostnader som kan hänföras till dessa poster  
Kostnader för byggnadsarbeten  
+ anslutningsavgifter för el och fjärrvärme  
+ kostnader för finplanering och tomtutrustning  
+ kostnader för grundberedning och grovplanering  
+ kostnader för gator, vägar och VA på kvartersmark  
+ byggherrekostnader som kan hänföras till dessa poster  
Uppgifter för åren 1992–1993 finns omräknade till 1994 års kostnadsbegrepp.

### **4.2 Jämförbarhet mellan grupper**

För att mäta pris- och kostnadsutvecklingen inom byggande framställer SCB förutom byggnadsprisindex även faktorprisindex (FPI) och entreprenadindex, E84. De senare är s.k. inputindex d.v.s. de utgår från kostnadsutvecklingen för material, löner och annat som ingår i ett bygge. De olika utvecklingarna vägs samman till del- och totalindex. Ingen hänsyn tas till vinst- och produktivitetsutveckling.

### **4.3 Samanvändbarhet med annan statistik**

Underlaget för byggnadsprisindex finns samlat i en databas tillsammans med uppgifter från bygglov. Från databasen görs nybyggnadskostnadsstatistik för bostadshus, nybyggnadsstatistik för bostadshus och bygglovsstatistik för bostäder, fritidshus och lokaler. Uppgifter från databasen lämnas till Undersökningen om avgifter och hyror för färdigställda lägenheter.

## **B.5 Tillgänglighet och förståelighet**

### **5.1 Spridningsformer**

Statistiken publiceras i Statistiska meddelanden (SM):

SM BO 26: Byggnadsprisindex. Nybyggnadskostnader för bostadshus (årsvis). Publikationen innehåller uppgifter om kostnader för nybyggnad av ordinära flerbostadshus och gruppbyggda småhus.

Statistiken publiceras i statistikdatabasen.

Både SM och databaser är fritt tillgängliga på Internet. Där finns även en webbsida om byggnadsprisindex med en kort presentation av undersökningen samt ett diagram.

Övrig publicering:

Publikationen Byggindex (som utkommer varje månad utom juli): Redovisning görs i två tabeller. Den ena tabellen innehåller uppgifter om byggnadsprisindex med avdrag för bidrag som redovisas på kvartals- och årsnivå, medan den andra tabellen innehåller uppgifter om byggnadsprisindex utan avdrag för bidrag som redovisas på årsnivå. Uppgifterna redovisas för flerbostadshus och gruppbyggda

småhus.

## **5.2 Presentation**

Redovisningen består av text, diagram och tabeller.

## **5.3 Dokumentation**

Dokumentation finns tillgänglig på SCB:s hemsida ([www.scb.se/PR0501](http://www.scb.se/PR0501)). Statistikens blankettunderlag finns också redovisat som bilaga i respektive års Statistiska meddelanden t.o.m. 1999. Blanketter för senare årgångar framgår av avsnitt 2.2.3.

## **5.4 Tillgång till primärmaterial**

Primärmaterial i form av årliga register finns sparade. Specialbearbetningar utförs på uppdragsbasis.

## **5.5 Upplýsningstjänster**

Vid frågor om statistiken kontakta Malin Sundberg vid SCB, telefon: 08-506 941 62, telefax 08-506 949 05, e-post: [fornamn.efternamn@scb.se](mailto:fornamn.efternamn@scb.se) eller Magnus Walestad vid SCB, telefon: 08-506 944 18, telefax 08-506 949 05, e-post: [fornamn.efternamn@scb.se](mailto:fornamn.efternamn@scb.se).