

Byggnadsprisindex BPI 2007

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

Innehållsförteckning	1
A Administrativa och legala uppgifter	2
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 Kvalitetsdeklaration	4
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
B.2 Tillförlitlighet.....	7
2.1 Tillförlitlighet totalt	7
2.2 Osäkerhetskällor	7
2.3 Redovisning av osäkerhetsmått	8
B.3 Aktualitet	8
3.1 Frekvens	8
3.2 Framställningstid	8

3.3	Punktlighet	8
B.4	Jämförbarhet och sammanvändbarhet.....	8
4.1	Jämförbarhet över tiden	8
4.2	Jämförbarhet mellan grupper	10
4.3	Sammanvändbarhet med annan statistik	10
B.5	Tillgänglighet och förståelighet.....	10
5.1	Spridningsformer	10
5.2	Presentation	11
5.3	Dokumentation	11
5.4	Tillgång till primärmaterial	11
5.5	Upplysningstjänster	11

A Administrativa och legala 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

A.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån/enheten för byggnade, bostäder och fastigheter
Postadress: Box 24300, 104 51 Stockholm
Besöksadress: Karlavägen 100
Kontaktperson: Magnus Walestad
Telefon: 08-506 944 18
Telefax: 08-506 949 05
E-post: fornamn.efternamn@scb.se

A.5 Statistikproducent

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån/enheten för byggnade, bostäder och fastigheter
Postadress: Box 24300, 104 51 Stockholm

Besöksadress Karlavägen 100
Kontaktperson: Magnus Walestad
Telefon: 08-506 944 18
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 2007:15)

A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 9 kap. 4 § sekretesslagen (1980:100).

A.8 Gallringsföreskrifter

Enligt Riksarkivets beslut bevaras uppgifterna fr.o.m. årgång 1984 med identifikationsuppgifter. Registret skall överlämnas till Riksarkivet. Uppgifter före 1984 har avidentifierats.

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 samt teknisk utformning för nyproduktion av bostäder.

A.11 Statistikanvändning

Statistikens användare är främst:
Finansdepartementet, Miljödepartementet och Näringsdepartementet 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

Programrådet för statistik över mark och bebyggelse där våra huvudanvändare får inflytande över statistiken. Där ingår representanter för Glesbygdsverket, Naturvårdsverket, Finansdepartementet, Miljödepartementet, Boverket, Sveriges Byggindustrier, Fastighetsägarna Sverige, Lantmäteriet, Länsstyrelsen i Uppsala län, Sveriges Kommuner och Landsting, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm, Hyresgästföreningen Riksförbundet och SABO.

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

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 de statistiska databaserna 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. [se bilaga.](#)

2.2.4 Svartsbortfall

För flerbostadshus år 2007 har det varit ett bortfall på 46 objekt med 1 731 lägenheter, för objekt innebär detta ett bortfall på ca 13 procent och för antalet lägenheter innebär detta ett bortfall på ca 10 procent.

För gruppbyggda småhus år 2007 har det varit ett bortfall på 275 objekt med 983 lägenheter, för objekt innebär detta ett bortfall på ca 39 procent och för antalet

lägenheter innebär detta ett bortfall på ca 21 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 18 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 ovanligt sent för år 2007. Den sena publiceringen berodde på utvecklingen av ett nytt datorsystem som tagit längre tid än beräknat. Enkäterna skickades ut till uppgiftslämnarna ovanligt sent och det var därför svårt att få in enkäterna från uppgiftslämnarna.

B.4 Jämförbarhet och sam användbarhet

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

Statistiken publiceras i Sveriges statistiska databaser.

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 vardera flerbostadshus och gruppbyggda småhus.

Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok.

5.2 Presentation

Redovisningen består av text, diagram och tabeller.

5.3 Dokumentation

Beskrivning av insamlade uppgifter finns i särskilt upprättade datakataloger. Dessutom finns uppgifter i SCB:s dokumentationssystem. Statistikens blankettunderlag finns också redovisat som bilaga i respektive års SM t.o.m. 1999. Blanketter för senare årgångar framgår av avsnitt 2.2.3.

5.4 Tillgång till primärmaterial

Material finns på ADB-medium fr.o.m. 1968. Dokumentationsuppgifter finns i SCBDOK.

5.5 Upplysningstjänster

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