

Byggnadsprisindex BPI 2014

PR0501

I denna beskrivning redovisas först allmänna 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

A	Allmänna 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	Statistikanvändning.....	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	5
1.1	Statistiska målstorheter	5
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	8
2.2.5	Bearbetning	8
2.2.6	Modellantaganden	8

2.3	Redovisning av osäkerhetsmått.....	8
B.3	<i>Aktualitet</i>	8
3.1	Frekvens	8
3.2	Framställningstid.....	8
3.3	Punktlighet	9
B.4	<i>Jämförbarhet och sammanvändbarhet</i>	9
4.1	Jämförbarhet över tiden.....	9
4.2	Jämförbarhet mellan grupper	10
4.3	Sammanvändbarhet med annan statistik	10
B.5	<i>Tillgänglighet och förståelighet</i>	11
5.1	Spridningsformer.....	11
5.2	Presentation	11
5.3	Dokumentation	11
5.4	Tillgång till primärmaterial	11
5.5	Upplysningstjänster	11

A Allmänna uppgifter

A.1 Ämnesområde

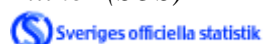
Ämnesområde: Priser och konsumtion

A.2 Statistikområde

Statistikområde: Byggnadsprisindex samt faktorprisindex för byggnader

A.3 SOS-klassificering

Tillhör (SOS) Ja



För undersökningar som ingår i Sveriges officiella statistik gäller särskilda regler när det gäller kvalitet och tillgänglighet, se Förordningen om den officiella statistiken (2001:100).

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

<i>Besöksadress</i>	Karlavägen 100
<i>Kontaktperson:</i>	Malin Sundberg
<i>Telefon:</i>	08-506 941 62
<i>Telefax:</i>	08-506 949 05
<i>E-post:</i>	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 belyser priser (det vill säga det pris som en byggherre/slutkonsument betalar för ett byggprojekt) och prisutveckling för nyproduktion av bostäder. Statistiken började framställas år 1968.

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.

- Byggmateriellindustrin 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, Näringsdepartementet, Boverket, Sveriges Byggindustrier, Fastighetsägarna Sverige, Lantmäteriet, Länsstyrelsen i Stockholms län, Sveriges Kommuner och Landsting, Kungliga Tekniska Högskolan, Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag och Sveriges lantbruksuniversitet.

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 frågeformulären ”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

Det pågår ett utvecklingsarbete vilket kan innebära förändringar i kommande undersökningar.

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 2014 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

Undersökningens intressepopulation är påbörjade nybyggnadsprojekt. Målpopulationen - den mängd objekt som undersökningen samlar information om - är nybyggnadsprojekt avseende flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Småhus som skall bebos av byggherren, egnahem, ingår inte i målpopulationen. I undersökningen ingår endast påbörjade nybyggnadsprojekt som omfattar ordinära flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Med påbörjade avses påbörjandet av de egentliga byggnadsarbetena (gjutning av källargolv, källarmurar, bottenplatta och dylikt). 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 frågeformulären 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

Avgränsningar i intressepopulationen gör att undersökningen inte täcker alla nybyggda lägenheter. I målpopulationen 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. Numera 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 de frågeformulär som byggherren fyller i. Frågeformulären ”Uppgifter om nybyggnadsprojekt” och en eller flera av ”Uppgifter om hus” beroende på om det förekommer flera olika hustyper.

Hur mätinstrumentet har använts beskrivs i dokumentationen av statistikens

framtagning (SCBDOK). Där finns också mätinstrumentet återgivet i sin helhet i form av frågeformulär.

Mätfel, som uppstår då lämnade uppgifter skiljer sig från faktiska uppgifter, kan uppkomma då respondenten inte minns de faktiska uppgifterna, missförstår frågan eller medvetet svarar felaktigt. För att försöka minimera mätfelen har frågeblanketten granskats av SCB:s mättekniska laboratorium. Några studier av mätfelens omfattning och storlek har inte genomförts.

2.2.4 *Svarsbortfall*

För flerbostadshus har det i 2014 års undersökning varit ett bortfall på 26 objekt med 1091 lägenheter, för objekt innebär detta ett bortfall på ca 7 procent och för antalet lägenheter innebär detta ett bortfall på ca 5 procent.

För gruppbyggda småhus har det för år 2014 varit ett bortfall på 97 objekt med 307 lägenheter, för objekt innebär detta ett bortfall på ca 13 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 som ett kedjeindex enligt Paasches metod. För att prisutvecklingen inte skall avspegla sådana förändringar av priset som är en följd av förändrad kvalitet används en regressionsmodell. Bakom regressionsmodellen ligger ett modellantagande, där man tänker sig att priset kan förklaras av ett antal förklarande variabler. 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. Frågeformuläret för den sista månaden skickas då ut. Uppgiftslämnarna skall därefter ha minimum 3 veckor på sig att fylla i frågeformuläret. 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 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 försälas 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. 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: Byggande. 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.

5.2 Presentation

Redovisningen består av text, diagram och tabeller.

5.3 Dokumentation

Dokumentation finns tillgänglig på SCB:s webbplats (www.scb.se/PR0501). Statistikens frågeformulär finns också redovisat som bilaga i respektive års Statistiska meddelanden t.o.m. 1999. Frågeformulär 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 Upplysningstjänster

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