

Nybyggnadskostnader för bostadshus

2001

BO0201

A. Allmänna uppgifter

A.1 Ämnesområde

Bostäder och byggande

A.2 Statistikområde

Byggnadskostnader

A.3 Statistikprodukten ingår i Sveriges officiella statistik

A.4 Beställare

Statistiska centralbyrån
Programmet för byggande och bebyggelse
Box 24 300
104 51 Stockholm
Kontaktperson: Dan M Bååth
Telefon: 08 - 506 947 76
Telefax: 08 - 506 949 05
e-post: dan.baath@scb.se

A.5 Producent

Statistiska centralbyrån
Programmet för byggande och bebyggelse
Box 24 300
104 51 Stockholm
Kontaktperson: Dan M Bååth
Telefon: 08 - 506 947 76
Telefax: 08 - 506 949 05
e-post: dan.baath@scb.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

Skyldighet att lämna uppgifter till denna undersökning gäller enligt lagen (SFS 1992:889) om den officiella statistiken och enligt SCB:s föreskrifter (SCB - FS 1994:20)

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).

Vid automatiserad behandling av personuppgifter gäller reglerna i personuppgiftslagen (1998:204) och datalagen (1973:289) för behandling som påbörjats före personuppgiftslagens ikraftträdande. På statistikområdet finns dessutom särskilda regler för personuppgiftsbehandling i lagen (1995:606) och förordningen (1995:1060) om vissa personregister för officiell statistik.

A.8 Gallringsföreskrifter

Enligt datainspektionens beslut skall uppgifter äldre än tjugo år gallras ut genom avidentifiering om inte anmälan till datainspektionen angående omprövning av registrets bevaringstid ger annat beslut.

A.9 EU-reglering

Det finns ingen reglering

A.10 Syfte och historik

Kostnadsstatistik för nybyggda bostadshus började framställas år 1966. Statistiken skall ge underlag för att belysa kostnader och kostnadsutveckling samt teknisk utformning för nyproduktion av bostäder med statligt stöd och därmed utvärdera den förda bostadspolitiken.

A.11 Statistikanvändning

Statistikens användare är främst:

Finans-, Miljö- och Näringsdepartementen för uppföljning av utvecklingen av utformning och kostnader för nyproduktion av bostäder med statligt stöd och därmed belysa och utvärdera effekterna av den förda bostadspolitiken.

Konjunkturinstitutet för beräkningar av investeringar i bostäder samt för investeringsprognoser.

Boverket för uppföljning av kostnadsutvecklingen och för utvärdering av effekterna 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 boende, byggande och bebyggelse där våra huvudanvändare får inflytande över statistiken. Där ingår representanter för Institutet för bostads- och urbanforskning, Finansdepartementet, Boverket, Konjunkturinstitutet, Konsumentverket, Sveriges byggindustrier, Sveriges fastighetsägareförbund och SABO.

A.12 Uppläggning och genomförande

Undersökningen är för närvarande en totalundersökning. Skulle bostadsbyggandet öka kraftigt kan det bli aktuellt att begränsa kostnadsundersökningen genom ett urval. Kännedom om vilka byggen som är aktuella erhålls genom en gemensam databas för bygglov och ansökan om statligt stöd. Undersökningen omfattar nybyggnad av bostadshus som har fått

beslut om statligt stöd. I kostnadsundersökningen ingår enbart ordinära bostadshus.

Undersökningen baseras delvis på administrativt material. För de objekt som ingår i kostnadsundersökningen skickas en enkät till byggherren med frågor om huset/husen och om kostnaderna. Efter ett omfattande påminnelse- och kompletteringsarbete registreras uppgifterna i en databas.

A.13 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Ett kontinuerligt arbete med förbättringar av de olika delarna i undersökningen bedrivs. Det statliga stödet för egna hem upphörde 1999-12-31. Det innebär att en ny metod att avgränsa småhus som skall försälgas har införts. Inga andra större förändringar är planerade.

B. Kvalitetsdeklaration

0 Inledning

1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

1.1.1 Objekt och population

Undersökningen omfattar nybyggnadsprojekt som fått beslut om statligt stöd samt nybyggda småhus, försäljningshus, utan statligt stöd. Populationen utgörs av objekt med flerbostadshus samt småhus som skall försälgas eller upplåtas med bostads- eller hyresrätt. Dessa småhus benämns "gruppbyggda småhus". Småhus som skall bebos av den som söker det statliga stödet 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:

- objekt i vilka den genomsnittliga primära och sekundära bruksarean för lokaler och gemensamma hobbyutrymmen m.m. tillsammans utgör mer än hälften av den primära bruksarean för bostäder
- objekt i vilka den genomsnittliga bostadslägenhetsarean per lägenhet är mindre än 45 kvadratmeter (gäller flerbostadshus)
- objekt med mindre än tre bostadslägenheter (gäller flerbostadshus)
- objekt med studentbostäder (gäller småhus)
- objekt med elevhem
- objekt med servicelägenheter (gäller småhus)
- objekt med gruppboende (gäller småhus)
- objekt med mer än 10 procent gruppboende (gäller flerbostadshus)

- objekt med ålderdomshem
- objekt med handikapplägenheter (gäller småhus)
- elevbyggen
- experimentbyggen
- påbyggnader
- brandskadeärenden
- objekt med blandad finansiering såsom stöd till nybyggnad och ombyggnad (nybyggnadskostnaderna går ej att särskilja)
- objekt som inte utgör "ren" nybyggnad
- objekt för vilka tomtkostnad saknas (gäller objekt med beslut enligt gamla bostadsfinansieringsregler).

1.1.2 Variabler

Vissa variabler finns för samtliga objekt medan de som ingår i kostnadspopulationen har ett antal ytterligare.

De gemensamma variablerna är:

Län, kommun

Byggherrekategori

Upplåtelseform

Lägenhetstyp

Antal lägenheter

Bostads(lägenhets)area

För de objekt som ingår i kostnadspopulationen finns dessutom:

Husuppgifter

Husutförning

Areor

Grundkonstruktion

Byggmaterial

Takbeläggning

Bärande delar

Stomme

Värmeanläggning

Energislag

Uppvärmning

Luftbehandlingsinstallation

Värmeåtervinning

Mätdata avseende de olika delarna i ett hus

Fastighetsuppgifter

Tomtuppgifter

Parkering

Entreprenadform

Upphandling

Kostnadsreglering

Kostnadsuppgifter

Tomtkostnader

Anslutningsavgifter

Byggherrekostnader

Byggnadskostnader

Mervärdesskatt

Total produktionskostnad

Bidrag

1.1.3 Statistiska mått

De mått som redovisas är summor och medelvärden samt vägda medelvärden för olika grupper. I textavsnittet i det årliga statistiska meddelandet om nybyggnadskostnader finns en figur med median och kvartiler för produktionskostnad.

1.1.4 Redovisningsgrupper

Redovisning görs efter:

region

upplåtelseform

byggherrekategori

lägenhetsantal

lägenhetstyp

lägenhetsarea

För kostnadspopulationen dessutom:

antal våningar

husform för småhus

hustyp för flerbostadshus och småhus

värmeproducerande anläggning

förekomst av källare i småhus

areor

mark-, byggnads- och produktionskostnad

exploatering/sanering

upphandlingsform

anbudsinfordran

prisbestämning

1.1.5 Referenstider

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

1.2 Fullständighet

Undersökningen täcker och beskriver väl nybyggnad av bostadshus med statligt stöd liksom nybyggnadskostnader för den avgränsade populationen. I den senare ingår påbörjade nybyggnadsprojekt som omfattar ordinära flerbostadshus och gruppbyggda småhus.

En tänkbar utvidgning skulle kunna vara kostnadsstatistik för hus med specialbostäder.

2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Uppgifterna från undersökningen får anses tämligen säkra. Bortfallet är mycket litet och en omfattande granskning görs. Ett lågt bostadsbyggande och stor skillnad mellan byggnadsobjekten gör att det ändå kan vara svårt göra jämförelser över tiden. I den nuvarande enkätrutinen 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 byggobjekt som är påbörjade och som har beslut om statligt stöd. Indelning av småhus i gruppbyggda och andra, s.k. styckebyggda görs med hjälp av koder som sätts av länsstyrelsen i samband med beslut om statligt stöd. För de småhus utan statligt stöd som ingår i populationen baseras indelningen på en uppdelning av byggherrarna i företag respektive privatpersoner med hjälp av ansökan om bygglov. I samband med en försöksrutin har det framkommit att byggherren i några fall har en annan uppfattning om detta. Gränsdragningen mellan de två typerna av småhus är ibland svår.

2.2.3 Mätning

Undersökningsresultaten grundar sig dels på uppgifter från ansökan om statligt stöd dels på den enkät som byggherren fyller i. Enkäten består av två olika typer av blanketter, [se bilaga](#).

2.2.4 Svartsbortfall

Det administrativa materialet har inget bortfall.

Inget bortfall av enkäter förekom 2000.

2.2.5 Bearbetning

Uppgifterna dataregistreras, granskas och kompletteras. Bearbetningarna utföres

maskinellt i ett PC-baserat databassystem. Ett avsevärt arbete läggs ner på påminnelser och kompletteringar.

2.2.6 Modellantaganden

Ej aktuellt

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

Ej aktuellt

3 Aktualitet

3.1 Frekvens

Publicering sker kvartals- och årsvis.

Uppgifter till undersökningen insamlas månatligen.

3.2 Framställningstid

Framställningstiden från referensperiodens slut är för närvarande ca 6 månader. Efter referensperiodens slut dröjer det ca 3 veckor innan SCB får uppgift om populationen. Enkät för den sista månaden skickas då ut. Uppgiftslämnarna skall därefter ha minimum 3 veckor på sig att fylla i enkäten. En skriftlig påminnelse 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. Material för eventuell imputering är också litet p.g.a. att undersökningen är relativt ny.

3.3 Punktlighet

Resultaten publicerades med tre månaders försening år 2001. Förseningen berodde på ovanligt stora svårigheter att få in enkäterna.

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 år 2000 än de närmast föregående åren.

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

År
Markkostnad

Byggnadskostnad

Kommentar

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

Utöver nybyggnadsstatistik för bostadshus med statligt stöd finns nybyggnadsstatistik för bostadshus. Denna omfattar även s.k. styckebyggda småhus. Dessutom finns nybyggnadsstatistik för fritidshus och lokalhus.

Det finns några produkter med uppgift om byggkostnader utöver nybyggnadskostnadsstatistiken. I ombyggnadsstatistiken finns en uppgift om projektens genomsnittliga kostnad. Inom nationalräkenskaperna beräknas investeringar i byggsektorn. Detaljeringsgraden gör att jämförelser inte blir meningsfulla.

4.3 Samanvändbarhet med annan statistik

Underlaget för kostnadsstatistiken finns samlat i en databas tillsammans med uppgifter från bygglov och uppgifter från ansökan om statligt stöd. Från databasen görs nybyggnadsstatistik för bostadshus, nybyggnadsstatistik för bostadshus med statligt lån och bygglovsstatistik för bostäder, fritidshus och lokaler. Underlaget används även för beräkning av Byggnadsprisindex. Uppgifter från databasen lämnas till Hyresundersökningen för färdigställda lägenheter.

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 med statligt stöd.

SM Bo 27: Byggande. Nybyggnad: Bostadshus med statligt stöd (årsvis). Publikationen innehåller uppgifter om areor, lägenhetstyper, upplåtelseformer, byggherrekategorier, hustyper m.m. för nybyggnad av flerbostadshus och gruppbyggda småhus med statligt stöd.

Övrigt:

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

Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok.

På SCB:s webbplats som är fritt tillgänglig via Internet finns en kort presentation av undersökningen samt några tabeller och diagram.

Statistiken kommer att publiceras i Sveriges statistiska databaser.

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 SCB:s DOK-system.

5.5 Upplysningstjänster

Vid frågor om statistiken kontakta Dan M Bååth vid SCB, telefon: 08-506 947 76, telefax 08-506 949 05, e-post: dan.baath@scb.se eller Astra Svarans vid SCB, telefon: 08-506 947 54, telefax 08-506 949 05, e-post: astra.svarans@scb.se