

## Byggnadsprisindex BPI 2005

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>Innehållsförteckning .....</b>	<b>1</b>
<b>A Administrativa och legala 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 .....	3
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 Kvalitetsdeklaration .....</b>	<b>5</b>
B.0 Inledning .....	5
B.1 Innehåll .....	5
1.1 Statistiska målstorheter .....	5
1.1.1 Objekt och population .....	5
1.1.2 Variabler .....	6
1.1.3 Statistiska mått .....	7
1.1.4 Redovisningsgrupper .....	7
1.1.5 Referenstider .....	7
1.2 Fullständighet .....	7
B.2 Tillförlitlighet .....	7
2.1 Tillförlitlighet totalt .....	7
2.2 Osäkerhetskällor .....	8
2.2.1 Urval .....	8
2.2.2 Ramtäckning .....	8

2.2.3	Mätning .....	8
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> .....	9
3.1	Frekvens .....	9
3.2	Framställningstid .....	9
3.3	Punktlighet .....	9
B.4	<i>Jämförbarhet och sam användbarhet</i> .....	9
4.1	Jämförbarhet över tiden .....	9
4.2	Jämförbarhet mellan grupper .....	10
4.3	Sam användbarhet med annan statistik .....	11
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	Uppl ynningstjänster .....	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/templates/Listning2\\_47329.asp](http://www.scb.se/templates/Listning2_47329.asp)

### **A.4 Statistikansvarig**

*Myndighet/organisation:* Statistiska centralbyrån/enheten för byggnade och bebyggelsestatistik  
*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 byggande och bebyggelsestatistik  
*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 1995:11).

## **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, men från och med år 2010 planeras byggnadsprisindex ingå som en obligatorisk variabel i EU:s kortperiodiska statistik med kvartalsvis redovisning.

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

Byggnadsprisindex beräknas fr.o.m. 1968.

Statistiken skall ge underlag för att belysa kostnadsutvecklingen för nyproduktion av bostäder med statligt stöd samt nybyggda småhus, försäljningshus, utan beslut om statligt stöd och därmed utvärdera den förda bostadspolitiken.

## **A.11 Statistikanvändning**

Statistikens användare är främst: Finansdepartementet, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet och Näringsdepartementet för uppföljning av utvecklingen av utformning och kostnader för nyproduktion av bostäder 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 statistik över boende, byggande och bebyggelse där våra huvudanvändare får inflytande över statistiken. Där ingår representanter för Institutet för bostads- och urbanforskning, Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, Boverket, Sveriges Byggindustrier, Fastighetsägarna Sverige, Lantmäteriverket, Sveriges Riksbank, Sveriges Kommuner och Landsting, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm, Hyresgästföreningen Riksförbundet och SABO.

## **A.12 Uppläggnings- 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 samt nybyggda småhus, försäljningshus, utan 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 Internationell rapportering**

Har ingen internationell rapportering.

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

En större översyn av undersökningen har påbörjats och beräknas vara klar under

2007.

## **B Kvalitetsdeklaration**

### **B.0 Inledning**

### **B.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 försälas eller upplåtas med bostads- eller hyresrätt. Dessa småhus benämns "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:

- 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 bostadsarean 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 gruppbestäder (gäller småhus)
- objekt med mer än 10 procent gruppbestäder (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

### 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

Bostadsarea

För de objekt som ingår i kostnadspopulationen finns dessutom:

#### **Husuppgifter**

Husutformning

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

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 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.

## B.2 Tillförlitlighet

### 2.1 Tillförlitlighet totalt

Uppgifterna från undersökningen får anses tämligen säkra. Bortfallet är litet och 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 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 samt nybyggda småhus, försäljningshus, utan beslut om statligt stöd. Indelning av småhus i gruppbyggda och andra, s.k. styckebyggda görs med hjälp av uppdelning av byggherrarna i företag respektive privatpersoner med hjälp av ansökan om bygglov.

### **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 "Nybyggnadskostnader" och "Uppgifter om hus", [se bilaga..](#)

### **2.2.4 Svartsbortfall**

Under 2005 har det varit bortfall i statistiken, se nedan.

För flerbostadshus har det varit ett bortfall på 49 objekt med 1 678 lägenheter, för objekt innebär detta ett bortfall på ca 15 procent och för antalet lägenheter innebär detta ett bortfall på ca 12 procent. Delar man upp bortfallet på region så var det störst bortfall i Stor-Malmö.

För gruppbyggda småhus har det varit ett bortfall på 132 objekt med 341 lägenheter, för objekt innebär detta ett bortfall på ca 25 procent och för antalet lägenheter innebär detta ett bortfall på ca 9 procent. Delar man upp bortfallet på region så var det störst bortfall i Stor-Malmö och Länsregion I (norra Sverige).

### **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 utrustningsstandard, areor ("storlek"), drifts- och underhållsekonomi samt en grupp övrigt. I den sistnämnda gruppen ingår bl.a. en geografisk dimension (var byggnaden uppförs). Bakom de ovan beskrivna variabelgrupperna döljer sig ett flertal variabler. Byggnadsprisindex beräknas som ett kedjeindex enligt Paasches metod. Referens: SOU 1971:79 Byggnadsindex för bostäder speciellt kapitel 6.

## **2.3 Redovisning av osäkerhetsmått**

Ej aktuellt.



## **B.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 12 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.

### **3.3 Punktlighet**

Resultaten publicerades ovanligt sent för år 2005. Den sena publiceringen berodde på mycket stora svårigheter att få in enkäterna.

## **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.

## **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 och uppgifter från ansökan om statligt stöd. Från databasen görs nybyggnadskostnadsstatistik för bostadshus, nybyggnadsstatistik för bostadshus, nybyggnadsstatistik för bostadshus med statligt stöd och bygglovsstatistik för bostäder, fritidshus och lokaler. Uppgifter från databasen lämnas till Hyresundersökningen för färdigställda lägenheter.

### **B.5 Tillgänglighet och förstälighet**

#### **5.1 Spridningsformer**

Statistiken publiceras i Statistiska meddelanden (SM):

SM Bo 26: Nybyggnadskostnader för gruppbyggda småhus och flerbostadshus (årsvis). Publikationen innehåller uppgifter om kostnader för nybyggnad av ordinära flerbostadshus och gruppbyggda småhus med statligt stöd samt nybyggda småhus, försäljningshus, utan beslut om statligt stöd.

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](mailto:fornamn.efternamn@scb.se)  
eller Mervi Aihonen vid SCB, telefon: 08-506 943 83, telefax 08-506 949 05, e-  
post: [fornamn.efternamn@scb.se](mailto:fornamn.efternamn@scb.se).