

Byggnadsprisindex BPI 2011

PR0501

Innehåll

0 Allmänna uppgifter.....	2
0.1 Ämnesområde.....	2
0.2 Statistikområde	2
0.3 SOS-klassificering	2
0.4 Statistikansvarig.....	2
0.5 Statistikproducent.....	2
0.6 Uppgiftsskyldighet	2
0.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter	3
0.8 Gallringsföreskrifter	3
0.9 EU-reglering	3
0.10 Syfte och historik	3
0.11 Statistikanvändning	3
0.12 Uppläggning och genomförande.....	3
0.13 Internationell rapportering	4
0.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar	4
1 Översikt.....	5
1.1 Observationsstorheter	5
1.2 Statistiska målstorheter.....	7
1.3 Utflöden: statistik och mikrodata	7
1.4 Dokumentation och metadata.....	7
2 Uppgiftsinsamling	8
2.1 Ram och ramförfarande	8
2.2 Urvalsförfarande.....	8
2.3 Mätinstrument	8
2.4 Insamlingsförfarande	8
2.5 Databeredning	8
3 Statistisk bearbetning och redovisning	9
3.1 Skattningar: antaganden och beräkningsformler	9
3.2 Redovisningsförfaranden	11
4 Slutligt observationsregister.....	12
4.1 Produktionsversion.....	12
4.2 Arkiveringsversioner	12
4.3 Erfarenheter från senaste undersökningsomgången	12

0 Allmänna uppgifter

0.1 Ämnesområde

Ämnesområde:

Priser och konsumtion

0.2 Statistikområde

Statistikområde:

Byggnadsprisindex samt
faktorprisindex för byggnader

0.3 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), www.scb.se/SOS.

0.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation:

Statistiska centralbyrån/Enheten för
byggande, bostäder och fastigheter

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

0.5 Statistikproducent

Myndighet/organisation:

Statistiska centralbyrån/Enheten för
byggande, bostäder och fastigheter

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

0.6 Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet föreligger enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001:99) och enligt

SCB:s föreskrifter (SCB FS 2011:4).

0.7 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.

0.8 Gallringsföreskrifter

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

0.9 EU-reglering

Det finns för närvarande ingen reglering.

0.10 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.

0.11 Statistikanvändning

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 och allmän information.

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

0.12 Uppläggning och genomförande

Undersökningen är för närvarande en totalundersökning. Skulle bostadsbyggandet 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 postenkät. Efter ett omfattande påminnelse- och kompletteringsarbete registreras uppgifterna i en databas.

0.13 Internationell rapportering

Har ingen internationell rapportering.

0.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Inga förändringar inplanerade. Undersökningen har påbörjat elektronisk insamling.

1 Översikt

1.1 Observationsstorheter

Objekt och population

Uppgifter från kommuner och byggherrar insamlas i ett för flera produkter gemensamt register som kallas nybyggnadsregister. Uppgifterna samutnyttjas till statistikprodukterna Bygglövsstatistik för bostäder och lokaler, Nybyggnad av bostäder, Priser för nyproducerade bostäder samt Byggnadsprisindex.

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.

Undersökningen omfattar nybyggnadsprojekt. Populationen utgörs av objekt med flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Småhus som skall bebos av byggherren, egna hem, 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 ("styckebyggda 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.

Variabler

Beskrivningen av variablerna kan ske på flera olika sätt. Nedan listas insamlade variabler från undersökningen. För en fullständig lista hänvisas till enkäterna Uppgifter om nybyggnadsprojekt och Uppgifter om hus. Variabler som används för beräkning av byggnadsprisindex redogörs under avsnittet 3.1.

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

1.2 Statistiska målstorheter

Statistiska mått är index (förändringsskattning): Anbudspriser (1968=100), Pågående priser (1968=100), Funktionsprisindex (1968=100) och Kvalitetsprisindex (1968=100). Tid är år (1968-2011) och kvartal (1968K1-2011K4).

Redovisningsgrupper är hustyp dvs. flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Uppgifterna redovisas enbart på riksnivå och med eller utan bidrag.

1.3 Utflöden: statistik och mikrodata

Statistiken publiceras årligen i Statistiska meddelanden (SM), serie BO 26. Publikationen innehåller uppgifter om kostnader för nybyggnad av ordinära flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Statistiken publiceras även i mer detaljerade tabeller i Statistikdatabasen. Både Statistiska meddelanden och databaser är fritt tillgängliga på internet. Där finns även en webbsida om byggnadsprisindex med en kort presentation av undersökningen samt ett diagram.

Statistiken publiceras även i publikationen Byggindex. 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.

Övrig publicering sker i Statistisk årsbok.

1.4 Dokumentation och metadata

Dokumentation finns tillgänglig på SCB:s hemsida (www.scb.se/PR0501). I dokumentet "Beskrivning av statistiken" finns fakta om undersökningen och information om statistikens kvalitet. I "Dokumentation av mikrodata" finns beskrivning av variabelinnehåll.

2 Uppgiftsinsamling

2.1 Ram och ramförfarande

Undersökningen täcker ett urval av nybyggda bostäder. I populationen ingår påbörjade nybyggnadsprojekt som omfattar ordinära flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Småhus som skall bebos av byggherren så kallade egnahem (styckebyggda småhus) ingår inte i statistiken.

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

2.2 Urvalsförfarande

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

2.3 Mätinstrument

Undersökningsresultaten grundar sig på den postenkät 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.

2.4 Insamlingsförfarande

För de objekt som tillhör undersökningen insamlas uppgifter om pris/kostnader och teknisk information direkt från byggherrarna via postenkät. Uppgiftsplikt föreligger. Uppgifter till undersökningen insamlas månatligen (exklusive juli). 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 beror bland annat på att antalet objekt är få och varje objekt därför väger tungt.

2.5 Databeredning

Uppgifterna dataregistreras, granskas och kompletteras. Bearbetningarna utförs maskinellt i ett PC-baserat databassystem. Vid behov kompletteras uppgifterna genom kontakt med uppgiftslämnarna. Ett avsevärt arbete läggs ner på påminnelser och kompletteringar. Anvisningar för kodning/granskning av variablerna samt granskningsregler finns dokumenterade. Även kontroller på makronivå genomförs.

3 Statistisk bearbetning och redovisning

3.1 Skattningar: antaganden och beräkningsformler

Fyra olika indexar beräknas. Dessa är byggnadsprisindex anbudspriser, byggnadsprisindex pågående priser, funktionsprisindex och kvalitetsprisindex. Byggnadsprisindex **anbudspriser** kan betraktas som ett grundindex. 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. Byggnadsprisindex **pågående priser** beräknas genom att fem kvartals anbudspriser vägs samman mot motsvarande kvartals påbörjande lägenheter som hämtas från nybyggnadsstatistiken. **Funktionsprisindex** visar förändringen av summan av pris- och kvalitetsförändringar för en genomsnittslägenhet. **Kvalitesprisindex** visar utvecklingen av värdet av de samantagna kvalitetsförändringarna per genomsnittslägenhet mellan jämförelseperioderna. Kvalitetsindex beräknas som kvoten mellan funktionsprisindex och byggnadsprisindex (anbudspriser).

Från och med redovisningsår 2007 har en uppdatering av indexmodellen gjorts. En hedonisk indexmodell används där index beräknas separat för flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Priset antas vara en funktion av flera variabler. Modellen är multiplikativ. Skattningarna av regressionskoefficienterna görs i den loglinjära modellen:

$$\text{Log}(Y) = a + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_kx_k$$

Y = Priset för ett projekt per kvadratmeter, den beroende variabeln

a = Interceptet

b_i = Regressionskoefficienten

x_i = Oberoende variabel

i = 1, ..., k

Variabler

Y-variabeln definieras som det pris som byggheren får betala för byggnaden i ett bostadsprojekt. Några av de faktorer som ska ingå i priset för byggnaden är material och arbetskraft som används för att bygga huset, byggherrekostnad, projektering, anslutningsavgifter, moms och eventuell vinst eller förlust. Det är det logaritmerade priset per kvadratmeter som används i regressionsmodellen. Det geografiska läget har en stor inverkan på slutpriset på ett projekt. För att göra en geografisk indelning av byggnadsprojekt används en hjälpvariabel. Hjälpvariabeln är det genomsnittliga fastighetspriset per kvadratmeter värdearea per kommun. Denna regionala indelning har ersatt den tidigare fixa indelningen.

För flerbostadshus är följande oberoende variabler (x-variabler) med i regressionsmodellen:

- Fastighetspriser (försålda småhus)

- Upplåteseform
- Yteffektivitet
- Hygienrum
- Husform
- Källare
- Balkong
- Hiss
- Garage

För gruppbyggda småhus är följande oberoende variabler (x-variabler) med i regressionsmodellen:

- Fastighetspriser (försålda småhus)
- Upplåteseform
- Hygienrum
- Husform
- Källare
- Garage
- Antal våningar
- Bostadsarea
- Vind
- Fasadbeklädnad
- Takbeläggning

Nedan är en beskrivning av de oberoende variablerna.

Flerbostadshus

Oberoende variabler	Kommentar
kvmpris_Mean	Från fastighetsprisstatistiken, pris/m2 värdeyta, på kommunnivå
br	dummyvariabel (1 om bostadsrätt)
ar	dummyvariabel (1 om äganderätt)
yteff	Yteffektivitet
ant_bad_per_lgh	Antal hygienrum per lägenhet
f2	dummyvariabel (1 om loftgångshus)
f3	dummyvariabel (1 om punkthus)
f4	dummyvariabel (1 om övriga hus)
kallare	dummyvariabel (1 om källare)
Balkong_per_lgh	Antal balkonger per lägenhet
hiss	dummyvariabel (1 om hiss)
Garage_lgh	Antal bilplatser i garage och parkeringsdäck per lägenhet

Underförstått i modellen är att hyresrätt och lamellhus är standard.

Gruppbyggda småhus

Oberoende variabler	Kommentar
kvm_per_lgh	Yta (m ²) per lägenhet
kvmpris_Mean	Från fastighetsprisstatistiken, försålda småhus, pris/m ² värdeyta, på kommunnivå
ant_bad_per_lgh	Antal hygienrum per lägenhet
f2	dummyvariabel (1 om kedjehus)
f3	dummyvariabel (1 om radhus och övriga husformer)
kallare	dummyvariabel (1 om källare)
ff2	dummyvariabel (1 om fasad i sten)
ff3	dummyvariabel (1 om fasad i puts, plåt och övrigt)
ft2	dummyvariabel (1 om takmaterial är lertegel)
ft3	dummyvariabel (1 om takmaterial inte är lertegel eller betong)
vind	dummyvariabel (1 om det finns inredningsbar vind)
fv2	dummyvariabel (1 om övriga)
br	dummyvariabel (1 om bostadsrätt)
hr	dummyvariabel (1 om hyresrätt)
Garage_lgh	Antal bilplatser i garage och parkeringsdäck per lägenhet

Underförstått i modellen är att friliggande enplanshus med äganderätt, fasadmaterial i trä och takmaterial utgörs av betongpannor är standard.

3.2 Redovisningsförfaranden

Se avsnitt 1.3.

4 Slutligt observationsregister

4.1 Produktionsversion

I det här dokumentet (SCBDOK) har framtagningen av nedanstående slutliga observationsregister beskrivits.

Register	Byggnadsprisindex
Registervariant	Byggnadsprisindex
Registerversion	2011

Fortsatt dokumentation, av registrens detaljerade innehåll, finns på SCB:s webbplats. Där beskrivs alla variabler och värdemängder m.m. Dokumentationen hittar du här:

<https://www.h2.scb.se/metadata>. Klicka dig fram med hjälp av namnen på Register, *Registervariant* och *Registerversion* som är angivna i ovanstående tabell.

4.2 Arkiveringsversioner

4.3 Erfarenheter från senaste undersökningsomgången