

Nybyggnadsstatistik i KPI

För diskussion

Abstract

I denna pm presenteras den prisstatistik som produceras av SCB gällande nybyggda hus, Byggnadsprisindex. Som påpekats i tidigare pm är denna statistik bristfällig varvid alternativ till BPI presenteras. Trots att BPI anses bristfälligt i vissa aspekter utgör indexet, framskrivet med ett löneglidningsjusterat faktorprisindex, det enda realistiska alternativet. Vid en tillämpning av den semi-dynamiska modellen vore ett BPI inklusive markpriser att föredra, detta förutsätter dock ett vidare utredningsarbete.

1. Bakgrund

I tidigare pm (Grünewald, Lundin, Allansson, 2009c) till Nämnden för Konsumentprisindex har problem gällande prisstatistiken för nybyggda hus uppmärksamats. Index för nybyggnation får en betydande roll i den semi-dynamiska modellen föreslagen av Klevmarken 2009. Med anledning av detta gav nämnden, vid sammanträde nr. 239, i uppdrag till Enheten för prisstatistik att genomföra en översikt av prisstatistiken gällande nybyggnation, vilken främst utgörs av Byggnadsprisindex (BPI). Översikten ska bl.a. behandla frågor om kvalitet och vinstmarginal, samt huruvida markvärdet kan inkluderas.

Denna pm inleds med två avsnitt som redogör för hur den generella byggnadsprocessen ser ut, samt hur BPI beräknas. I efterföljande avsnitt görs sedan en bedömning av huruvida BPI är lämpligt för KPI, samt tänkbara alternativ och dess lämplighet.

Då prisindikatorn för nybyggnation ska omfatta egnahemsägare så behandlas i denna pm huvudsakligen byggnadsprocessen för småhus.

2. Byggnadsprocessen

Marknaden för småhus kan delas in i tre kategorier:

- Hus som byggs individuellt med skräddarsydda lösningar.
- Prefabricerade hus, inom den här gruppen finner man bl.a. olika typer av ”kataloghus” där kunden kan välja ut en mer eller mindre färdig husmodell som försäljaren uppför.
- Projektbyggda hus som uppförs av större entreprenörer, detta sker ofta som gruppbyggda småhus.

Oavsett vilken typ av byggnadsprojekt det handlar om ska det finnas en byggherre som ansvarar för projektet. Den lagstadgade definitionen av byggherre är ”...den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnadsrivnings- eller markarbeten” (Boverket, 2009). Byggherren har ansvar att se till att arbetena utförs enligt de lagar och föreskrifter som gäller.

Byggherren kan vara allt från en privatperson till ett stort byggbolag och beroende på vilket som är fallet kan byggprocessen organiseras på olika sätt:

- Totalentreprenad
 - Innebär att byggherren tecknar avtal med en entreprenör som får ansvar för såväl projektering (söka bygglov, ta fram ritningar m.m.) som produktion, efter en av byggherren formulerad kravspecifikation.
- Generalentreprenad
 - Innebär att byggherren ansvarar för hela projekteringen och levererar färdiga handlingar till en entreprenör som sedan utför arbetet efter detta.
- Delad entreprenad
 - Byggherren leder själv projektet och genomför projektering, vilket innebär att han själv sköter upphandlingen av samtliga inblandade delentreprenörer.
- Egen regi
 - Byggherren äger själv marken och utför i egen regi den byggverksamhet som i ovanstående exempel sköts av olika typer av entreprenörer.

Bortsett från de fall där byggherren har uppfört ett hus för att själv bo där, hyr byggherren ut bostaden eller säljer den. För att ge en bättre bild av fördelningen av olika typer av ägandeformer presenterar SCB:s nybyggnadsstatistik en uppdelning över vilka som är de första ägarna till de nybyggda småhusen. Som ägare definieras ”myndighet, företag, organisation eller enskild person som gör den slutliga investeringen och blir/är den juridiska ägaren”. Undersökningen visar att under 2008 ägdes 3 procent av de nybyggda småhusen av HSB och allmännyttiga företag och 5 procent av

övriga bostadsrättsföreningar. Resterande andel hamnar inom kategorin ”Övriga enskilda ägare”, som till allra största del består av enskilda privatpersoner med äganderätt (SCB, 2009d).

3. Byggnadsprisindex

Allmänt om BPI

Syftet med BPI är att mäta den genomsnittliga prisutvecklingen för nyproducerade bostäder, exklusive köp av tomtmark, som en byggherre/slutkonsument faktiskt betalar. Index ska mäta prisförändringarna rensat från kvalitetsförändringar och regionala skillnader. Relationen mellan byggherre och slutkonsument är i fallet med KPI högst väsentligt varför relationen kommer att beskrivas mer detaljerat nedan.

BPI är en totalundersökning där populationen utgörs av nybyggnadsprojekt för flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Definitionen av gruppbyggda småhus är småhus som ska upplåtas med hyresrätt/bostadsrätt eller som ska säljas. Under 2008 var ungefär 30 procent av de nybyggda småhusen gruppbyggda. Småhus som skall bebos av byggherren själv (styckebyggda småhus) ingår inte i undersökningen. Det är endast påbörjade objekt som prismäts, dvs. där någon typ av byggnadsarbete har inletts (t.ex. gjutning av bottenplattan).

BPI presenteras med en uppdelning på flerbostadshus och gruppbyggda småhus. De senast definitiva siffrorna för BPI publicerades i juni 2009 och avser 2007, där bortfallet för de gruppbyggda småhusen var 21 procent.

Beräkningen av BPI

Byggnadsprisindex beräknas genom att justera prisutvecklingen för påverkan från skillnader i kvalitet och regionala faktorer. Uppgifterna till BPI samlas in via en enkät som löpande skickas ut under året i takt med att uppgifter om beviljade bygglov kommer in från kommunerna. I enkäten får byggherren besvara följande frågor om priset:

- Vad är projektets försäljnings-/slutpris?
 - Uppgifterna ska inkludera mervärdesskatt och eventuell vinst/förlust utan eventuella tillval. Även kalkylerat värde godtas.
- Hur fördelas projektets försäljnings-/slutpris på följande poster?
 - Mervärdesskatt
 - Mark utan mervärdesskatt
 - Byggnad utan mervärdesskatt

I enkäten ombeds alltså byggherren uppge projektets försäljnings-/slutpris gentemot slutkonsumenten. Vilken siffra som här rapporteras skiljer sig dock åt, bl. a. beroende på upplåtelseform. När det handlar om hyreslägenheter blir det priset som byggherren betalar för projektet, den vinst som han gör på projektet sker sedan i nästa led när hyrorna sätts. För bostadsrätter kan det fungera på liknande sätt, i de fall där bostadsrättsföreningen står som byggherre försvinner frågan om vinst helt eftersom syftet då istället blir att nå break even. För småhus till försäljning däremot blir slutpriset det som konsumenten får betala (dvs. inklusive den vinst som byggherren gör), men beroende på hur situationen ser ut när byggherren besvarar enkäten kan det röra sig om ett faktiskt eller kalkylerat pris.

Om byggherren inte redan har ett kontrakterat pris med slutkunden kan han rapportera ett prognostiserat försäljningspris. Det händer också att byggherren uppger att förhållandena är för osäkra för att lämna en bra uppskattning, varvid han kan få uppskov med att rapportera priset. Det finns också en skillnad mellan olika byggherrars möjlighet att rapportera in ett korrekt slutpris på grund av att olika byggherrar besvarar enkäten i olika stadier i byggprocessen. Byggnationen måste ha påbörjats fysiskt för att enkäten ska skickas ut, men det finns en eftersläpning i kommunernas rapportering av bygglovsuppgifter som gör att samtliga bygglovsuppgifter inte har inkommit till SCB förrän i mars året därpå. Detta innebär att enkäten i vissa fall kan inkomma när projektet är färdigställt och i vissa fall där projektet precis börjat.

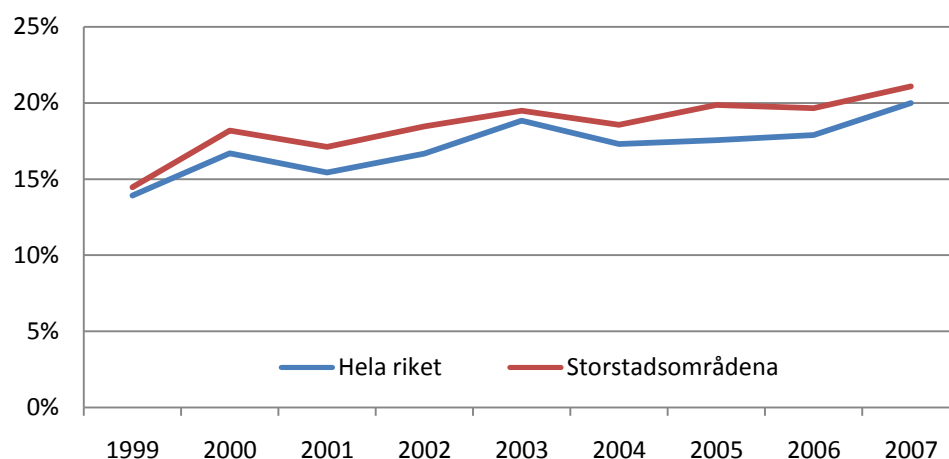
I BPI exkluderas markkostnaderna i form av själva tomtpriset och anslutningen av vatten och avlopp. Att ange en siffra på projektets totala slutpris brukar inte, enligt Magnus Walestad (produktansvarig för BPI), vara några större problem för uppgiftslämnaren. Det kan däremot vara svårare att göra den uppdelning på mark- och byggnadspris som efterfrågas. Om byggherren har ägt tomten under lång tid kan det vara svårt att värdera den. Ytterligare en faktor är att markpriset ej är momsbelagt medan byggpriset är det. Detta innebär att det kan finnas incitament att övervärdera markens andel av det totala priset. Om det är så att byggherren inte kan ange markpriset görs en imputering genom att använda det taxerade markvärdet.

Underlag för en beräkning av BPI med markvärde finns således tillgängligt. Efter samtal med produktansvarig för BPI framgår dock att en sådan beräkning bör föregås av ett utredningsarbete där påverkan av införlivandet av markvärdet på den övriga modellen klargörs. Vidare bör ett förhållningssätt tas fram för att behandla tomträtter, dessa förekommer främst i storstäder där markpriserna är högre. I beräkningen av BPI med

markvärde skulle tomträtterna falla bort och det finns därför behov av en imputeringsmetod för att behandla detta.

För att ge en fingervisning om markvärdets betydelse presenterar vi nedan markens andel av det totala slutpriset.

Figur 1 Markens andel av totalt slutpris



Vi kan konstatera att markvärdet har under perioden 1999-2007 huvudsakligen legat mellan 15-20%. I storstadsområdena utgör markkostnaden en något större andel av den totala produktionskostnaden.

Publicering av BPI

Publiceringen av BPI för helåret 2007 skedde i juni 2009, detta var ovanligt sent och berodde på implementeringen av ett nytt datorsystem. Planen är att publiceringen av helårssiffrorna ska kunna ske i december året därpå.

Vid publiceringen av ett helår presenteras även en uppdelning på kvartal, en serie som dock uppvisar kraftiga fluktuationer. Förklaringen är att det kan vara få observationer under ett enskilt kvartal. Om det t.ex. skulle vara så att samtliga observationer under ett kvartal sker i ett geografiskt område där

prisnivån skiljer sig avsevärt från övriga områden, är det inte säkert att kvalitetsjusteringen som görs klarar av att ta bort hela den effekten. Det pågår ett visst utvecklingsarbete för att ta fram en mer stabil kvartalsstatistik, eventuellt genom att använda ett glidande medelvärde över en ettårsperiod. Med vilken framgång som detta kan ske och tänkbar tidpunkt för implementering beror dock på resursläget.

3.1 BPI – bra eller dåligt för KPI?

En central fråga för användandet av BPI i egnahemsposten är i vilket led priser för det nybyggda småhuset mäts. Av diskussionen ovan framgår att i fallet med småhus för äganderätt mäter BPI i önskvärt led då det är priset för slutkunden som efterfrågas. I fallet med hyres- och bostadsrätter mäter BPI i ett tidigare led, detta bör dock inte innebära några större problem då andelen småhus som upplåts via bostads- och hyresrätter är liten.

Även om prismätningen i huvudsak avser önskvärt försäljningsled innebär dock möjligheten för uppgiftslämnaren att lämna prognostiserade försäljningspriser att det finns en risk att insamlade priser kan avvika från de slutgiltiga försäljningspriserna. Det kan också förhålla sig så att olika byggherrar har olika stor benägenhet att göra den här typen av prognoser.

BPI publiceras med en relativt lång eftersläpning och den kvartalsstatistik som finns är inte rekommenderad att använda. Till detta kommer också problem med täckningsgraden, gruppbyggda småhus utgör endast ca 30 procent av det totala antalet nybyggda småhus, sedan sker ett bortfall i undersökningen på ca 20 procent.

Slutsatsen blir att BPI huvudsakligen mäter priset i det försäljningsled som index för nybyggnation i egnahemsposten bör mäta (inkl. vinstmarginalen). Det finns dock flera osäkerhetskällor i BPI; urvalet är begränsat i förhållande till populationen samt det betydande bortfallet, till

detta kommer även problematiken kring uppskattade försäljningspriser. När det gäller eftersläpningen finns det olika sätt att behandla det, vilket kommer att beskrivas nedan. Uppdelningen mellan mark- och byggpris skapar en osäkerhetskälla i BPI. En lösning kan vara att beräkna ett BPI på totalt försäljningspris. Detta kräver dock ytterligare utredningsarbete.

4. Hantering av och alternativ till Byggnadsprisindex

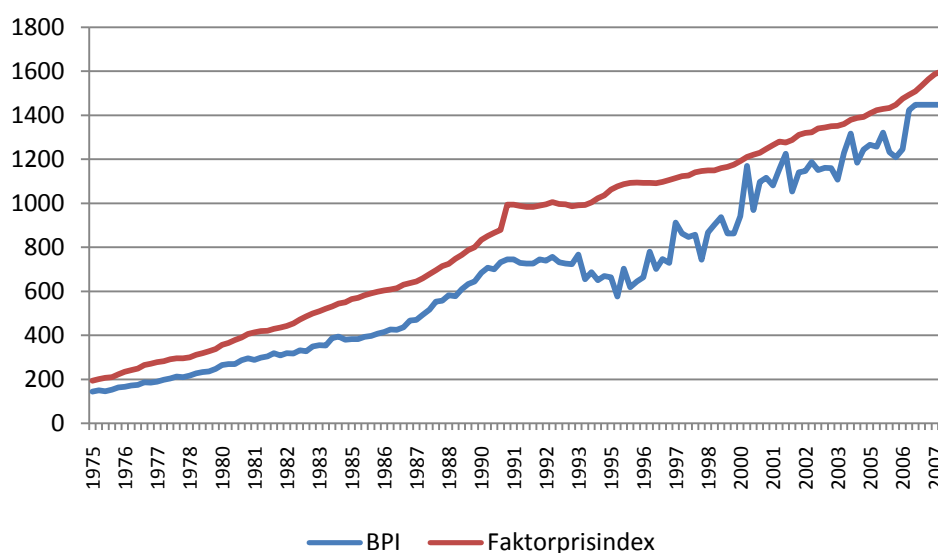
4.1 Framskrivning med faktorprisindex

I beräkningar som gjorts där nybyggnation ingår, se t ex Grünewald et al. 2009c, görs en framskrivning av BPI med faktorprisindex. Faktorprisindex, som beskrivs i Grünewald et al. 2009c, är ett index som mäter prisutvecklingen på produktionsfaktorer som används vid uppförandet av byggnader. Länkningen mellan BPI och faktorprisindex görs via ett centrerat geometriskt glidande medelvärde över fyra kvartal. Även underlaget för framskrivningen släpar efter med ca ett halvår p.g.a. produktionstiden för faktorprisindex.

Som vi ovan visat ingår vinstmarginalen i BPI och således borde även en vinstmarginal ingå i faktorprisindex. Det faktorprisindex som använts i tidigare beräkningar har innehållit en löneglidningskomponent, vilket kan tolkas som en marknadskomponent i indexet under antagandet att lönesättningen i branschen har samma utveckling som vinstmarginalen. Ett faktorprisindex utan löneglidningskomponenten uppvisar en mindre nivåskillnad p.g.a. ett hopp i början av 1990-talet, däremot är utvecklingen densamma.

På grund av eftersläpningen av BPI är det naturligt att ställa sig frågan om skillnaden mellan BPI och faktorprisindex? I Grünewald et al. 2009c presenteras hur utveckling för perioden 1975-2007 sett ut;

Figur 2 BPI och faktorprisindex, 1968=100

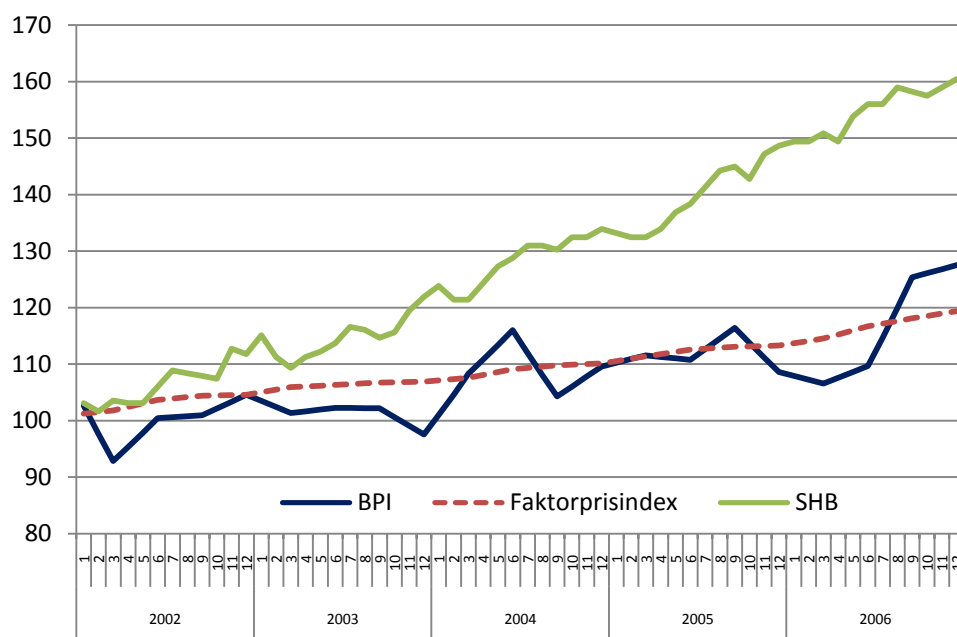


Faktorprisindex och BPI förefaller ha liknande långsiktiga trender, vilket talar för en användning av faktorprisindex för framskrivning.

4.2 Framskrivning med Småhusbarometern

Ett alternativ till att skriva fram BPI med faktorprisindex är att istället använda Småhusbarometern (SHB). SHB baseras precis som FPI på prisobservationer på småhus för permanentboende (friliggande villor, rad- och kedjehus) och produceras månatligen. En utförligare beskrivning av SHB återfinns i Grünewald et al. 2009a. Figuren nedan visar utvecklingen för BPI, faktorprisindex och SHB för perioden 2002-2006.

Figur 3 BPI, faktorprisindex och småhusbarometern under perioden 2002-2006, 2001=100



SHB ökar, under den här relativt korta perioden, klart mer än BPI och faktorprisindex. Vi anser således att SHB inte är att föredra, då är faktorprisindex ett lämpligare alternativ till framskrivning.

4.3 Nybyggda hus som omsatts

Ytterligare ett alternativ är att försöka beräkna nyligen byggda hus som omsatts. Detta skulle kunna göras genom att använda FPI och grunda beräkningarna på hus med byggår de senaste 5 åren. Helt nybyggda hus ingår som bekant inte i FPI och därav behövs en gräns för vad som kan betraktas som ett nybyggt hus. Vi studerade de senaste två årens småhusförsäljningar, enligt definitionen ovan, och de utgör endast 2 procent av observationerna i FPI. Vi anser dock att denna datamängd är för liten i volym och därmed utgör ett för osäkert underlag för att fungera som ett realistiskt alternativ.

Detta i kombination med att FPI mäter ett annat led än det önskvärda gör att vi inte kan rekommendera en sådan ansats.

5. Slutsats

Vi har i det här pm:et dels presenterat hur den generella byggprocessen ser ut samt den statistik som finns tillgänglig.

Vi kan konstatera att BPI syftar till att mäta det prisled som index för nybyggnation i egnahemsposten bör mäta. I praktiken finns det dock problem som gör indexet osäkert; eftersläpningen av indexet, täckningsgrad och bortfall, uppdelningen mellan mark- och försäljningsvärde, samt uppskattade försäljningspriser.

Eftersläpningen har tidigare hanterats genom att skriva fram indexutvecklingen med faktorprisindex, ett index som också är behäftat med problem i det här sammanhanget eftersom det är ett inputindex samt har en icke obetydande eftersläpning. Faktorprisindex inkl. löneglidningskomponenten är dock det index som föredras att skriva fram BPI med, framför SHB eller en användning av FPI. En försvårande omständighet vid framskrivning av BPI är att det inte går att fastställa vilken tidpunkt som det rapporterade slutpriset i BPI avser. Exempelvis kan uppgifter för första kvartalet 2007 innehålla slutpriser avseende kommande kvartal som vi skriver fram med faktorprisindex. Den exakta utformningen av framskrivningen är således inte oproblematisk.

70 procent av den nybyggda småhuspopulationen täcks inte in pga. att den inte uppfyller SCB:s definition av gruppbyggda småhus. Detta tillsammans med bortfallet måste betraktas som ett betydande och svårlöst problem.

Markens andel av det totala slutpriset har under de senaste nio åren legat mellan 15-20 procent. Underlag finns för att beräkna ett BPI inklusive markpriser men det förutsätter ett vidare utredningsarbete. En sådan lösning vore att föredra vid tillämpning av den semi-dynamiska modellen. Kostnaden för att ta fram ett BPI inklusive mark måste dock vägas mot markkostnadens betydelse i förhållande till byggkostnaderna.

Referenser

Boverket 2009. <http://www.boverket.se/Bygga--forvalta/Bygglov-och-bygganmalan/Byggherre-och-agare/>

Grünewald, Olle – Lundin, Oscar – Allansson, Henrik, 2009a. Snabba priser i långsam statistik, dags att växla upp? - Användning av fastighetspriser i KPI, Pm till Nämnden för KPI.

Grünewald, Olle – Lundin, Oscar – Allansson, Henrik, 2009b. *Dags för stambyte i KPI? – Nuvarande metod för egnahem*, Pm till Nämnden för KPI.

Grünewald, Olle – Lundin, Oscar – Allansson, Henrik, 2009c. *Nybygge i KPI – operationalisering av den semidynamiska egnahemsansatsen*, Pm till Nämnden för KPI.

Klevmarken, N. A., 2009. *Towards an applicable true cost-of-living index that incorporates housing*, The Journal of Economic and Social Measurement, Volume 34, Nr 1, sid 19-33.

Protokoll Nämnden för KPI, Sammanträde 239, 2008-05-15.

SCB 2009. BO 20 SM 0901, Byggande. Nybyggnad: Färdigställda bostadshus 2008.