

Norsk Prisbok og ISY Calcus nyhetsbrev 2025-02

Oppdatering av eksisterende modellprosjekter

- Alle modellprosjekter er oppdatert til dagens prisnivå.
- Modellprosjekter for barnehage er oppdatert.

Nye modellprosjekter

- Ingen nye modellprosjekter

Endringer elementer og prislinjer

- Elementer og prislinjer oppdatert til dagens prisnivå
- Ca. 70 nye prislinjer
- Oppdaterte teglsteinsvarianter
- Flere prislinjer for rigging av byggeplass; gangtunnel, lagercontainere m. fl.
- Puss på sokkel
- Tekking med fibersementplater
- Tekking med profilerte stålplater
- Halmelementer i småhus
- Trefiberisolasjon i ulike tykkelser
- Dampbrems
- Nye varianter utvendig himling
- Spiler på innervegg
- Elkraftaggregat
- m.m.

Oppdatering av prislinjer med hensyn til

- Oppdateringer i NS 3420
- Material
- UE-priser
- Enhetstider
- Co2-verdier
- Vekt
- Påslagsprosenter
- Timepriser
- Produktivitet
- Fortjeneste/margin
- Nye/endrede forskrifter
- LCC

Grunnlag for pris og enhetstider i register

- Østlandspriser prisdato august 2025
- Vinnende anbud etter best anbud- prinsippet
- Hovedentreprise
- Utstrakt kommunikasjon med markedet (entreprenører/leverandører/rådgivere) for priser og enhetstider
- Bygganalyse utfører ca. 400 kalkyler og analyser pr. år

Neste justering av priser vil skje februar 2026.

Grunnlag for pris i modellprosjekter

- Normale til enkle grunnforhold
- Erfaren entreprenør, har utført tilsvarende arbeid før
- Prosjekterende som kjenner prosjekttypen godt
- Rutinert prosjekteier som har gjennomført prosjekter før

Følgende er ikke inkludert i modellprosjekt

- 7 Utendørsarbeider (egne modellprosjekter)
- 9.1 Løst inventar og utstyr
- 9.2 Tomt
- 9.3 Finansiering
- 9.4 Salgskostnader
- 9.5 Midlertidige bygg
- 9.6 Kunstnerisk utsmykking
- 9.9 Andre spesielle kostnader
- 13 Prisregulering

Prisutvikling første halvår 2025

Fra februar 2025 til august 2025 har SSBs Byggekostnadsindeks for boligblokk steget med + 2,7 %. Ser vi 12 måneder tilbake, er prisstigningen + 4,0 %. SSBs Byggekostnadsindeks måler prisutvikling på innsatsfaktorer, men tar ikke hensyn til endret produktivitet eller endring i entreprenørens fortjenestemargin (påslag).

SSBs sesongjusterte produksjonsindeks viser en nedgang i byggevirksomheten de siste seks måneder. Ser vi på aktivitet knyttet til oppføring av bygninger, er denne ned 3-4 % siste året. Nyboligsalget startet med en tydelig oppgang i årets første måneder, men har i andre kvartal vist en nedgang med lave salgstall og historisk lav igangsetting. Markedssituasjonen blant byggentreprenører oppfattes å være preget av fortsatt avtagende aktivitet. I motsetning til oppføring av bygninger, viser SSBs produksjonsindeks en markant økning i anleggsvirksomheten her i landet, med en samlet vekst på 6-7 % siste 12 måneder.

Norges bank senket styringsrenten med et kvart prosentpoeng i juni 2025, ned til 4,25 %. Dette etter å ha holdt renten uendret siden desember 2023. Prognoser viser at styringsrente og utlånsrenter antas å gå videre ned i årene fremover, men det er fortsatt stor usikkerhet knyttet til når og evt. hvor mye styringsrenten vil settes ned.

Til tross for et arbeidsmarked med tegn til økt ledighet, har lønnsveksten holdt seg på et historisk høyt nivå de siste par årene. Norges bank antar i sine siste prognoser en årslønnsvekst på 4,5 prosent for 2025. Lønn er en vesentlig innsatsfaktor i byggeprosjekter og vil ha en betydelig påvirkning på den totale prisutviklingen.

Konklusjonen til Bygghanalyse er at bygge- og anleggsbransjen kan forvente fortsatt prisvekst, men at det fortsatt vil være begrenset kapasitetspress fremover. Vi vil se god konkurranse mellom tilbydere i nye byggeprosjekter.

Råvarer

Trelast og andre innsatsfaktorer for tømmerfaget:

Prisen for trelast har steget betydelig siste halvår, og er opp ca. 10 % iht. SSB. Dette samsvarer godt med markedsinformasjon fra byggevarerleverandører. SSBs indeks for materialkostnader knyttet til «Tømring og snekring» som helhet viser en prisstigning på + 4,4 % siste seks måneder.

Olje:

Oljeprisen ligger i august 2025 ca. 10 % under nivået for seks måneder tilbake.

Metaller:

Det har vært en relativt flat prisutvikling for konstruksjonsstål og armering i 1. og 2. kvartal 2025. Aluminium har hatt en større prisnedgang - og er ned ca. 10 % siste 6 måneder.

Energi

Markedspris for elkraft i Norge har den siste tiden ligget på tilnærmet samme nivå som på samme tid i 2024.

Europeiske gasspriser har falt frem til nå i 2025, og ligger nå på i underkant av 35 €/MWh. Dette mot 45-55 €/MWh tidlig 1. kvartal. Brent-olje selges for rundt 65-70 USD per fat i august 2025.

Arkitekt og rådgivermiljøer

Generelt god kapasitetsutnyttelse i rådgiverbransjen, men særlig arkitektbransjen oppfattes å være preget av lavere aktivitet i markedet. Flere arkitektbedrifter melder om nedgang i omsetning og en forverret ordresituasjon. Flere av landets største rådgiverfirmaer har vist omsetningsvekst også i årets 1. og 2. kvartal.

Anleggsbransjen

SSBs produksjonsindeks for anleggsvirksomhet viser en økt aktivitet gjennom de siste 6 måneder. Sesongjusterte tall for august 2025 ligger ca. 5 % høyere enn i februar samme år.

Tekniske fag

Oppfattes fortsatt å være god kapasitetsutnyttelse i bransjen for tekniske fag.

SSBs statistikk for siste 6 måneder viser at rørleggerarbeider har en samlet prisstigning på + 3,6 %. For elektrikerarbeider er prisstigningen +2,5 % i samme periode.

Materialpriser tilknyttet rørlegger har steget +1,8 % de siste 12 mnd. - tilsvarende tall for elektriker er +9,0 %.

Valuta

I perioden fra februar 2025 til august 2025 har den norske kronen svekket seg mot EUR (-1,7 %), SEK (- 2,7 %) og DKK (- 1,9). Kronen har styrket seg noe mot USD (+ 9,1 %) og GPD (+ 1,4 %). Rundt regnet vil 20-30 % av et normalt byggeprosjekt være direkte eksponert mot utenlandske valutaer. En endring i kronekursen vil dermed påvirke kostnadene både knyttet til importerte byggevarer og tilgangen på utenlandsk arbeidskraft.

Grunnlag for oppdaterte priser i Calcus og Norsk Prisbok versjon 2025-02

%-vis endring av komplett leveranse inkl. justering av materialkostnad, arbeid/timepris og påslag.

Fagkapittel		%-vis endring
2 - Bygningsmessige arbeider		
03	Grunnarbeider	2 %
04	Spunting og peling	2 %
05	Betongarbeid	1 %
06	Betongkonstruksjoner, prefabrikerte	3 %
07	Stålkonstruksjoner	2 %
08	Bærende konstruksjoner i andre materialer, prefabrikerte	2 %
09	Murerarbeid	3 %
10	Flisarbeid	2 %
11	Natursteinsarbeid	2 %
12	Tømrerarbeid	2 %
13	Snekkerarbeid	2 %
14	Vinduer	2 %
15	Dører	2 %
16	Låser og beslag	2 %
17	Tekkearbeid	2 %
18	Blikkenslagerarbeid	2 %
19	Metallarbeid	2 %
20	Glassarbeid	2 %
21	Malerarbeid	2 %
22	Byggtapetsering	2 %
23	Himlingsarbeid	2 %
24	Fast bygginnredning	2 %
28	Riving ved ombygging og rehabilitering	1 %
3 - VVS-installasjoner		
31	Rørleggerarbeid	3 %
32	Ventilasjonsarbeid	2 %
4/5 - Elektroinstallasjoner		
41	Innstillinger for høyspenning	2 %
42	Innstillinger for lavspenning	2 %
46	Reservekraft	3 %
47	Lokal elkraftproduksjon	3 %
51	Installasjoner for telekommunikasjon og data	2 %
52	Installasjoner for alarm og signal	2 %
53	Installasjoner for bygningsautomatisering	2 %
6 - Andre installasjoner		
62	Person- og varetransport	2 %
64	Andre tekniske installasjoner	2 %
7 - Utendørsarbeid		
71	Anleggsgartnerarbeid	2 %
72	Anleggsarbeid på tomt	2 %

Dette er Bygganalyses oppfatning av prisutviklingen i bygg- og anleggsbransjen, og er underlag for oppdatering av Calcus 2025-02.

Påslagsprosjenter:

		påslagsprosjenter 2025-2		
		matrl.	UE	timer
02	Bygning	11 %	11 %	11 %
03	VVS	13 %	13 %	13 %
04	Elkraft	13 %	13 %	13 %
05	Ekonomi og automatisering	13 %	13 %	13 %
06	Andre installasjoner	13 %	13 %	13 %
07	Utendørs	11 %	11 %	11 %

Prisregister 2025-02 – utslag på modellprosjekter:

Modellprosjekter	Prisstigning siste 6 mnd.
2025-1 til 2025-2	feb. 25 - aug. 25
1211.Tomannsbolig uten kjeller	3,0 %
1324.Boligblokk prefab betong med åpen p-kjeller	2,7 %
2131.Produksjonshall lav	2,0 %
3115.Kontorbygning - kompakt 5000 m2	2,3 %
4221. P-hus under terreng	1,9 %
6144.Ungdomsskole, 4 etasjer - høy miljøambisjon	2,4 %
6513.Spesialhall - fotballhall (storhall)	2,0 %
7212.Sykehjem – høy miljøambisjon	2,6 %
9411.Parkering utendørs - normal	1,6 %
9611.Barnehage utendørs	2,2 %
9612.Barneskole utendørs	1,7 %
9951. Offentlig torg	1,8 %

%-vis stigning av kostnadsramme, konto 1-12 iht. NS3453-2016