

# Norsk Prisbok nyhetsbrev 2023-01

## Oppdatering av eksisterende modellprosjekter

Alle modellprosjekter er oppdatert til dagens prisnivå i tillegg er det gjort justeringer av utførelse og standard.

### Endringer elementer og prislinjer

- Alle elementer og prislinjer oppdatert til dagens prisnivå
- Ca. 50 nye prislinjer
- Prislinjer og elementer for spilehimlinger
- Prislinjer og elementer for kasselstein
- Prislinjer knyttet til ventilasjonskanaler
- Prislinjer, element knyttet til prosjektering og utredning i tidlig fase
- Oppdatert struktur prislinjer for SHA

### 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 februar 2023
- 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 august 2023.

### Grunnlag for pris i modellprosjekter

- Normale til enkle grunnforhold
- Erfaren entreprenør, har utført tilsvarende arbeid før
- Prosjekterende som kjenner prosjektypen 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 siste halvår 2022

Fra august 2022 til februar 2023 har SSBs Byggekostnadsindeks for boligblokk steget med +2,4 %. Ser vi 12 måneder tilbake, er prisstigningen +8,0 %. SSBs Byggekostnadsindeks måler prisutvikling på innsatsfaktorer, men tar ikke hensyn til endret produktivitet eller endring i entreprenørens fortjenestemargin (påslag).

SSBs produksjonsindeks for siste 6 måneder viser en relativt flat utvikling for bygge- og anleggsvirksomheten i Norge, og markedssituasjonen blant entreprenører oppfattes fortsatt å være preget av relativt god aktivitet. Høy inflasjon og økte renter antas å påvirke aktiviteten i tiden fremover.

Konklusjonen til Bygganalyse er at bygg- og anleggsbransjen kan forvente fortsatt prisvekst og fortsatt relativt god konkurranse om produksjonskapasitet.

### Råvarer

*Trelast og andre innsatsfaktorer for tømmerfaget:*

Prisen for trelast har falt siste halvår.

SSBs indeks for materialkostnader knyttet til «Tømring og snekring» som helhet, viser en prisstigning på drøye 6 % siste halvår.

*Olje:*

Oljeprisen har falt det siste halvåret og ligger i 1. kvartal 2023 ca. 10-15 % under nivået i august 2022.

*Metaller:*

Metaller med stor etterspørsel i byggebransjen; konstruksjonsstål, armering og aluminium har hatt en flatere prisutvikling høsten 2022 sammenlignet med årets første 6-7 måneder. Prisene har falt noe, men ligger tidlig 2023 på nivå med prisene vi hadde for 6 måneder tilbake. Kobber har hatt en noe større prisnedgang i perioden.

### Energi

Markedspris på europeisk naturgass og elkraft ligger fortsatt på et høyt nivå, men lavere enn de unormalt høye prisene i forrige periode. Brent-oljeprisen selges for ca. 80-85 USD per fat i februar 2022.

### Arkitekt og rådgivermiljøer

Det er for tiden relativt god kapasitetsutnyttelse i arkitekt og rådgiverbransjen.

### Anleggsbransjen

SSBs produksjonsindeks for anleggsvirksomhet har holdt seg relativt stabil gjennom siste halvår. Sesongjusterte tall for januar 2023 ligger ca. 0,7 % høyere enn i august 2022.

### Tekniske fag

Oppfattes å være god kapasitetsutnyttelse i bransjen for tekniske fag. SSBs statistikk for siste 6 måneder viser fortsatt høy prisstigning i materialkostnadene. Disse har for rørleggerarbeider steget med 6,1 % siste 6 måneder – for elektrikerarbeider er prisstigningen 4,9 % i samme periode.

### Valuta

Rundt regnet vil 20-30 % av et normalt byggeprosjekt være direkte eksponert mot utenlandske valutaer. En endring i kronekursen vil således påvirke kostnadene både knyttet til importerte byggevarer og tilgangen på utenlandsk arbeidskraft. I perioden fra august 2022 til februar 2023 har den norske kronen svekket seg betydelig mot EUR (-10 %) og USD (-5 %), samt mot svenske (-5 %) og danske kroner (-10 %).

## Følgende er lagt til grunn for oppdaterte priser i Calcus og Norsk Prisbok versjon 2023-01

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

I Calcus benyttes ulike påslag for de forskjellige fagene. I siste oppdatering er påslag beholdt uendret.

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

Dette er Bygghanalyses oppfatning av prisutviklingen i bygg- og anleggsbransjen, og vil være underlag for oppdatering av Calcus 2023-01.

## Prisregister 2022-2 - utslag på modellprosjekter

Modellprosjekter	Prisstigning siste 6 mnd.
2022-1 til 2022-2	feb. 22 - aug. 22
1113. Enebolig med uinredet kjeller, enkel standard	4,3 %
1121. Enebolig med hybel i kjeller, normal standard	4,1 %
1263. Rekkehus uten kjeller - passivhus	4,1 %
1322. Boligblokk prefab betong med lukket p-kjeller	3,7 %
2323. Logistikkbygg - 25000 m2	3,9 %
3111. Kontorbygning med kjeller - 15000 m <sup>2</sup>	3,8 %
3117. Kontorbygning - ombygg innvendig	4,5 %
5112. Hotell bykjerne	3,8 %
6134. Barneskole, 3 etasjer - passivhus	4,2 %
6136. Barneskole, 3 etasjer - passivhus og massivtre	4,1 %
9914. Ballbinge med kunstgress	5,2 %
9951. Offentlig torg	4,8 %

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