

Norsk Prisbok og ISY Calcus nyhetsbrev 2025-01

Oppdatering av eksisterende modellprosjekter

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

Nye modellprosjekter

- Modellprosjekt for bibliotek

Endringer elementer og prislinjer

- Alle elementer og prislinjer oppdatert til dagens prisnivå.
- Ca. 50 nye prislinjer.
- Akrylbelegg på gulv og vegg
- Flere varianter solavskjerming
- Flere varianter treullsementplater i himling
- Interiørplater på vegg
- Interiørplater i himling
- Teglforblending med redusert klimagassutslipp
- Rekkverk i massivtre
- Flere varianter flis på gulv og vegg
- 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 februar 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 august 2025.

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 siste halvår 2024

Fra august 2024 til februar 2025 har SSBs Byggekostnadsindeks for boligblokk steget med + 1,3 %. Ser vi 12 måneder tilbake, er prisstigningen + 3,0 %. 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. 2025 så langt viser en positiv utvikling i salg av nye boliger, men igangsetting av nye boliger ligger fortsatt på et historisk lavt nivå. Markedssituasjonen blant entreprenører oppfattes å være preget av noe avtagende aktivitet.

Norges bank har holdt styringsrenten uendret på 4,5 % siden desember 2023. Prognoser antar at styringsrenten og utlånsrenter vil gå noe ned i løpet av 2025, men det er fortsatt stor usikkerhet knyttet til når og evt. hvor mye styringsrenten vil settes ned.

Konklusjonen til Byggsanalyse 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. 5 % iht. SSB. Dette samsvarer med markedsinformasjon fra byggevarerleverandører. SSBs indeks for materialkostnader knyttet til «Tømring og snekring» som helhet, viser en prisstigning på 2,1 % siste seks måneder.

Olje:

I februar 2025 ligger oljeprisen på tilnærmet samme nivå som for seks måneder tilbake.

Metaller:

Det har vært en relativt flat prisutvikling for konstruksjonsstål og armering gjennom høsten 2024 – dette er metaller med stor etterspørsel i byggebransjen. Aluminium har hatt en større prisstigning, og er opp ca. 10 – 15 % de siste 6 måneder.

Energi

Markedspris for elkraft har økt noe det siste halvåret – opp fra et lavt nivå på sensommeren 2024. Dette gjelder hovedsakelig priser sør i landet, men også kraftprisen nord i landet har steget den siste tiden. Økte priser på kontinentet og i Storbritannia bidrar til de økte prisene her hjemme, men kraftprisene i Norge er likevel fortsatt lavere enn i Tyskland.

Europeiske gassprisen har steget den siste tiden, mens oljeprisen er lite endret siden august. Brent-olje selges for rundt 75 USD per fat i februar 2025.

Arkitekt og rådgivermiljøer

Generelt god kapasitetsutnyttelse i rådgiverbransjen.

Landets største rådgiverfirmaer har vist omsetningsvekst og et økt antall medarbeidere gjennom 2024. Arkitektbransjen oppfattes fortsatt å ha noe lavere aktivitet knyttet til boligsegmentet, noe som har begrenset ordretilgangen og økt konkurranse mellom aktørene.

Anleggsbransjen

SSBs produksjonsindeks for anleggsvirksomhet viser en noe avtagende aktivitet gjennom de siste 6 måneder, men en økt aktivitet nå på nyåret 2025. Sesongjusterte tall for februar 2025 ligger ca. 1,5 % høyere enn for august 2024.

Tekniske fag

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

SSBs statistikk for siste 6 måneder viser et uendret prisnivå for rørleggerarbeider, og en økning på + 3,0 % for elektrikerarbeider. Særlig materialkostnadene for elektrikerarbeider har hatt en høy prisstigning. Her har materialprisene steget med drøye 6 % det siste halvåret - for rørleggerarbeider er for materialprisene opp 1,2 % i samme periode.

Valuta

I perioden fra august 2024 til februar 2025 har den norske kronen svekket seg mot USD (- 6,3 %), SEK (- 1,1 %), EUR (- 0,3 %), og GPD (- 2,2 %). Kronen har styrket seg noe mot DKK (+ 0,2 %). 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 2025-01

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

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

Dette er Bygghanalyses oppfatning av prisutviklingen i bygg- og anleggsbransjen, og er underlag for oppdatering av Calcus 2025-01.

Påslagsprosent:

påslagsprosent 2025-1				
	matrl.	UE	timer	
02 Bygning	11 %	11 %	11 %	
03 VVS	13 %	13 %	13 %	
04 Elkraft	13 %	13 %	13 %	
05 Ekom og automatisering	13 %	13 %	13 %	
06 Andre installasjoner	13 %	13 %	13 %	
07 Utendørs	11 %	11 %	11 %	