

# Norsk Prisbok nyhetsbrev 2022-01

## 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

Over 70 nye prislinjer og en rekke nye elementer. Alle elementer / prislinjer oppdatert til dagens prisnivå.

## Oppdatering av prislinjer med hensyn til

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

## Grunnlag for pris og enhetstider i register

- Østlandspriser prisdato februar 2022
- 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 2022.

## 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 2021

Store svingninger i pris på råvarer og materialer preget også siste halvår 2021, og det er fortsatt usikkerhet knyttet til hvordan prisutviklingen blir fremover. Fra juli 2021 til januar 2022 har SSBs Byggekostnadsindeks for boligblokk steget med 3,5 %. Ser vi 12 måneder tilbake, er prisstigningen 7,2 %. SSBs Byggekostnadsindeks måler prisutvikling på innsatsfaktorer, men tar ikke hensyn til endret produktivitet eller endring i entreprenørens fortjenestemargin (påslag).

Markedssituasjonen blant entreprenører oppfattes fortsatt å være preget av relativt høy aktivitet, noe som antas å holde seg også i tiden fremover. Smittverntiltakene i bransjen er lettet på, og de fleste næringer kan ha aktivitet som normal. Konklusjonen til Bygganalyse er at bygg- og anleggsbransjen kan forvente fortsatt prisvekst og stor konkurranse om produksjonskapasitet.

Prisoppdatering 2022-01 ble utført medio februar og har således ikke tatt innover seg evt. endringer som følge av den pågående krigen i Ukraina.

### Råvarer

#### Trelast:

Prisen for trelast viste en markant prisstigning første halvår 2021, og har holdt seg på et høyt nivå også siste halvår.

I Calcus 2022-01 er materialprisene for trelast økt med 20 %. Tar vi hensyn til komplette leveranser inklusiv montering gir dette en samlet vekst på ca. 12 % for produktgruppen. Snekker- og tømmerarbeider utenom trelast antas å ha hatt en lavere prisstigning – med ca. 4 % siste halvår.

SSBs indeks for materialkostnader knyttet til «Tømring og snekring» som helhet, viser en prisstigning på ca. 5 % siste halvår.

#### Olje:

Det har vært tydelig stigning i oljeprisen siste halvår. Nå i 1. kvartal 2022 ligger prisen ca. 20 % over nivået for seks måneder tilbake.

#### Metaller:

Etter en betydelig prisstigning første halvår og sensommeren 2021, har metallpriser med stor etterspørsel i byggebransjen ligget relativt stabilt nå siste halvår 2021.

### Energi

Brent-oljeprisen har steget de siste 6 mnd, opp til ca. 90 USD per fat i februar 2021.

### Arkitekt og rådgivermiljøer

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

### Anleggsbransjen

SSBs produksjonsindeks for anleggsarbeid viste en nedgang i 3. kvartal 2021, men denne tok seg opp igjen siste kvartal og ligger nå ca. 5 % høyere enn for 6 måneder tilbake.

SSBs byggekostnadsindeks for veganellegg viser en prisstigning på 8 % for siste 12 måneder, hvor hoveddelen av dette har kommet siste halvår. Også for anleggsbransjen ser vi en vesentlig økning i materialpriser.

### Tekniske fag

Det er for tiden relativt god kapasitetsutnyttelse i bransjen for tekniske fag, men også her viser SSBs statistikk for siste 6 måneder en vesentlig økning i materialkostnadene. Særlig materialkostnader knyttet til rørleggerarbeider har steget betydelig – opp ca. 9 % siste 6 måneder.

### 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 august 2021 til februar 2022 har den norske kronen styrket seg mot euro, samt mot svenske og danske kroner. I samme periode har kronen ligget tilnærmet uendret mot USD og GPD.

Norges Banks prognose for importveid valutakursindeks anslår at den norske kronen vil fortsette å styrke seg noe i årene fremover, men likevel ligge relativt stabilt uten store endringer.

## Følgende er lagt til grunn for oppdaterte priser i Calcus – versjon 2022-01

%-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>1 - Felleskostnader</b>		
01	Rigging og drift av byggeplass	5 %
<b>2 - Bygningmessige arbeider</b>		
03	Graving, sprenging	7 %
04	Spunting og peling	8 %
05	Betongarbeid	6 %
06	Betongkonstruksjoner, prefabrikerte	7 %
07	Stålkonstruksjoner	7 %
08	Bærende konstruksjoner i andre materialer, prefabrikerte	5 %
09	Murerarbeid	4 %
10	Flisarbeid	4 %
11	Natursteinsarbeid	4 %
12	Tømrerarbeid	
	Tømrerarbeid - øvrig	4 %
	Tømrerarbeid - trelast	12 %
13	Snekkerarbeid	3 %
14	Vinduer	4 %
15	Dører	4 %
16	Låser og beslag	13 %
17	Tekkearbeid	6 %
18	Blikkenslagerarbeid	7 %
19	Metallarbeid	7 %
20	Glassarbeid	4 %
21	Malerarbeid	4 %
22	Byggtapetsering	4 %
23	Himlingsarbeid	4 %
24	Fast bygginnredning	5 %
25	Bygningmessig arbeid for VVS-installasjoner	4 %
26	Bygningmessig arbeid for elektroinstallasjoner	4 %
27	Bygningmessig arbeid for andre installasjoner	4 %
28	Riving ved ombygging og rehabilitering	3 %
29	Diverse bygningmessig arbeid	4 %
<b>3 - VVS-installasjoner</b>		
31	Rørleggerarbeid	8 %
32	Ventilasjonsarbeid	4 %
<b>4/5 - Elektroinstallasjoner</b>		
41	Innstillinger for høyspenning	3 %
42	Innstillinger for lavspenning	4 %
51	Installasjoner for telekommunikasjon og data	4 %
52	Installasjoner for alarm og signal	4 %
53	Installasjoner for bygningsautomatisering	5 %
<b>6 - Andre installasjoner</b>		
61	Transportanlegg	2 %
62	Elkraftaggregater	2 %
63	Andre tekniske installasjoner	2 %
<b>7 - Utendørsarbeid</b>		
71	Anleggsgartnerarbeid	6 %
72	Anleggsarbeid på tomt	6 %
<b>8 - Generelle kostnader</b>		
81	Program	2 %
82	Prosjektering	3 %
83	Administrasjon	3 %
84	Bikostnader	2 %
85	Forsikringer, gebyrer	2 %
<b>9 - Spesielle kostnader</b>		
91	Inventar	2 %
92	Riving for klargjøring av tomt	5 %

Dette er Bygghanalyses oppfatning av prisutviklingen i bygg- og anleggsbransjen, og vil være underlag for oppdatering av Calcus 2022-01.

## Prisregister 2022-1 - utslag på modellprosjekter

Modellprosjekter	Prisstigning siste 6 mnd.
2021-1 til 2021-2	aug. 21 - feb. 22
1111. Enebolig med innredet kjeller, høy standard	5,0 %
1114. Enebolig uten kjeller, normal standard	5,2 %
1116. Enebolig uten kjeller, normal standard, passivhus	5,3 %
1811. Garasje enebolig	4,6 %
1322. Boligblokk prefab betong med lukket p-kjeller	6,0 %
3111. Kontorbygning med kjeller - 15000 m <sup>2</sup>	5,2 %
3117. Kontorbygning - ombygg innvendig	4,8 %
5112. Hotell bykjerne	5,4 %
6124. Barnehage, 1-2 etasje, passivhus	5,4 %
6136. Barneskole, 3 etasjer - passivhus og massivtre	5,1 %
9611. Barnehage utendørs	6,4 %
9951. Offentlig torg	6,3 %

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