

# Norsk Prisbok nyhetsbrev 2022-02

## Oppdatering av eksisterende modellprosjekter

Alle modellprosjekter er oppdatert til dagens prisnivå i tillegg er det gjort justeringer av utførelse og standard. Modellprosjekter oppdatert iht. gjeldende kontotabell i Norsk Standard 3451:2022 «Bygningsdelstabell og systemkodetabell for bygninger og tilhørende uteområder»

## Endringer elementer og prislinjer

Om lag 100 nye prislinjer og en rekke nye elementer. Alle elementer / prislinjer oppdatert til dagens prisnivå.

- Element- og prisregister strukturert iht. NS 3451:2022
- Alle elementer og prislinjer oppdatert til dagens prisnivå
- Prislinjer og elementer for ombruk teglforblending
- Prislinjer og elementer for drencsystem for småhus og større bygg
- Prislinjer knyttet til spunting
- Prislinjer og elementer for AGV, selvkjørende transport

## Oppdatering av prislinjer med hensyn til

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

## Grunnlag for pris og enhetstider i register

- Østlandspriser prisdato august 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 februar 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

Prisen på råvarer og materialer har hatt store svingninger over lengre tid, noe som også var tilfellet første halvår 2022. Det oppfattes fortsatt å være betydelig usikkerhet knyttet til hvordan prisutviklingen vil bli fremover. Fra februar 2022 til august 2022 har SSBs Byggekostnadsindeks for boligblokk steget med 5,5 %. Ser vi 12 måneder tilbake, er prisstigningen 7,1 %. 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, men tegn på omslag i økonomien med høy inflasjon og økte renter antas å påvirke aktiviteten i tiden fremover. I tillegg vil utfordringer knyttet til lange leveringstider kunne gi utfordringer for bransjen. Konklusjonen til Bygganalyse er at bygg- og anleggsbransjen kan forvente fortsatt prisvekst og fortsatt relativt god konkurranse om produksjonskapasitet.

### Råvarer

#### *Trelast:*

Prisen for trelast har ligget reelt stabilt siste halvår sammenlignet med den unormalt høye prisveksten i 2021. SSBs indeks for materialkostnader knyttet til «Tømring og snekring» som helhet, viser en prisstigning på ca. 7 % siste halvår.

#### *Olje:*

Det har vært betydelige svinger i oljeprisen siste halvår. I august 2022 ligger prisen på tilnærmet samme nivå som for seks måneder tilbake.

#### *Metaller:*

Etter en betydelig prisstigning frem til forsommeren 2022, har vi nå sett lavere priser gjennom sommeren og frem til august. Tendensen gjelder de fleste metaller med stor etterspørsel i byggebransjen; armeringsstål, konstruksjonsstål, aluminium og kobber.

### Energi

Markedsprisen på europeisk naturgass og elkraft har vært unormalt høy siste halvår. Brent-oljeprisen ligger på ca. 90 USD per fat i august 2022.

### Arkitekt og rådgivermiljøer

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

### Anleggsbransjen

SSBs produktionsindeks for anleggsvirksomhet har holdt seg relativt stabil gjennom siste halvår. Sesongjusterte tall for august 2022 ligger ca. 1 % lavere enn i februar samme år.

### 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. Materialkostnader knyttet til rørleggerarbeider har steget 16,6 % siste 6 måneder – materialkostnader knyttet til elektrikerarbeider med 4,3 % i samme perioden.

### 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 februar til august 2022 har den norske kronen styrket seg noe mot euro, samt mot svenske og danske kroner. I samme periode har kronen svekket seg mot USD.

## Følgende er lagt til grunn for oppdaterte priser i Calcus – versjon 2022-02

%-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	3 %
<b>2 - Bygningsmessige arbeider</b>	
03 Graving, sprenging	5 %
04 Spunting og peling	2 %
05 Betongarbeid	5 %
06 Betongkonstruksjoner, prefabrikerte	6 %
07 Stålkonstruksjoner	2 %
08 Bærende konstruksjoner i andre materialer, prefabrikerte	3 %
09 Murerarbeid	5 %
10 Flisarbeid	5 %
11 Natursteinsarbeid	5 %
12 Tømrerarbeid	3 %
13 Snekkerarbeid	5 %
14 Vinduer	4 %
15 Dører	4 %
16 Låser og beslag	5 %
17 Tekkearbeid	3 %
18 Blikkenslagerarbeid	4 %
19 Metallarbeid	4 %
20 Glassarbeid	5 %
21 Malerarbeid	3 %
22 Byggtapetsering	3 %
23 Himlingsarbeid	7 %
24 Fast bygginnredning	5 %
28 Riving ved ombygging og rehabilitering	5 %
<b>3 - VVS-installasjoner</b>	
31 Rørleggerarbeid	7 %
32 Ventilasjonsarbeid	3 %
<b>4/5 - Elektroinstallasjoner</b>	
41 Innstallasjoner for høyspenning	2 %
42 Innstallasjoner for lavspenning	2 %
46 Reservekraft	2 %
47 Lokal elkraftproduksjon	10 %
51 Installasjoner for telekommunikasjon og data	2 %
52 Installasjoner for alarm og signal	2 %
53 Installasjoner for bygningsautomatisering	2 %
<b>6 - Andre installasjoner</b>	
62 Person- og varetransport	2 %
64 Andre tekniske installasjoner	2 %
<b>7 - Utendørsarbeid</b>	
71 Anleggsgartnerarbeid	3 %
72 Anleggsarbeid på tomt	3 %
<b>8 - Generelle kostnader</b>	
81 Program	3 %
82 Prosjektering	2 %
83 Administrasjon	2 %
84 Bikostnader	2 %
85 Forsikringer, gebyrer	5 %
<b>9 - Spesielle kostnader</b>	
91 Inventar	5 %
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 2022-02.

## 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