

Norsk Prisbok nyhetsbrev 2021-02

Oppdatering av eksisterende modellprosjekter

Alle modellprosjekter er oppdatert til dagens prisnivå i tillegg er det gjort justeringer av utførelse og standard. Utarbeidet nytt modellprosjekt – 9951. Offentlig parkanlegg.

Endringer elementer og prislinjer

Over 100 nye prislinjer og en rekke nye elementer

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 august 2021
- 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 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 første halvår 2021

2021 har så langt vært preget av store svinginger i pris på råvarer og materialer, og det er fortsatt usikkerhet knyttet til prisutviklingen fremover. Fra januar 2021 til juli 2021 har SSBs Byggekostnadsindeks for boligblokk steget med 3,6 %. Ser vi 12 måneder tilbake, er prisstigningen 6,4 %. SSBs Byggekostnadsindeks måler prisutvikling på innsatsfaktorer, men tar ikke hensyn til endret produktivitet eller endring i entreprenørens fortjenestemargin (påslag).

Markedssituasjonen blant entreprenører oppfattes å være preget av relativt høy aktivitet, noe som antas å holde seg også i tiden fremover. Bransjen kan forvente lettelsener i smitteverntiltakene utover høsten og vinteren. Resultatet av lettelsene vil innebære at de fleste næringer normaliseres og at norsk økonomi tar seg opp igjen. Dette antas også å gjelde for byggenæringen. Konklusjonen til Bygghanalyse er at bygg- og anleggsbransjen kan forvente fortsatt prisvekst og stor konkurranse om produksjonskapasitet.

Råvarer

Trelast:

Særlig prisen for trelast har vist en markant prisstigning siste halvår, og byggevareforhandlere har meldt om betydelig prisøkning på enkelte produktgrupper i løpet av våren og sommeren. SSB viser til 20 % prisstigning på sagtømmer siste 6 måneder som følge av sterk etterspørsel både her i Norge og internasjonalt.

I Calcus 2021-02 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. 3 % siste halvår.

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

Ca. 30 % av totalt hogstkvantum i Norge siste halvår ble eksportert. Prisene for sagtømmer i Nord-Amerika har falt tilbake til et mer «normalt» prisnivå gjennom sommeren, og det gjenstår å se hvordan lavere priser internasjonalt vil påvirke prisene her hjemme fremover.

Olje:

Det har også vært tydelig stigning i oljeprisen siste halvår. Nå i 3. kvartal 2021 ligger prisen ca. 15 % over nivået for seks måneder tilbake.

Metaller:

Metaller med stor etterspørsel i byggebransjen; som stål, aluminium og kobber, ligger nå 20-30 % over nivået vi hadde i tidlig i 2021.

Energi

Brent-oljeprisen har steget de siste 6 mnd, opp til ca. 70 USD per fat i august 2021.

Arkitekt og rådgivermiljøer

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

Anleggsbransjen

Siste halvåret har vist økt anleggsvirksomhet, blant annet med god aktiviteten knyttet til ulike større samferdselsprosjekter. SSBs byggekostnadsindeks for veganellegg viser en prisstigning på 4,4 % for sist 12 måneder, hvor hoveddelen av dette har kommet siste halvår. Også for anleggsbransjen ser vi en vesentlig økning i materialpriser, hvor blant annet asfaltarbeider har steget betydelig.

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.

Valuta

Rundt regnet vil 20-30 % av et normalt byggeprosjekt være direkte eksponert mot utenlandske valutaer. En endringer i kronekursen vil således påvirke kostnadene både knyttet til importerte byggevarer og tilgang på utenlandsk arbeidskraft. I perioden fra februar 2021 til august 2021 har den norske kronen ligget om lag uendret mot euro og mot svenske og danske kroner. I samme periode har kronen svekket seg noe mot USD (- 2 %) og GPD (- 3 %).

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

Følgende er lagt til grunn for oppdaterte priser i Norsk Prisbok 2021-2

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

I Norsk Prisbok benyttes ulike påslag for de forskjellige fagene. I siste oppdatering er påslagene økt med 1-2 %.

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

Dette er Bygghanalyses oppfatning av prisutviklingen i bygg- og anleggsbransjen, og vil være underlag for oppdatering av Calcus 2021-02.

Prisregister 2021-2 - utslag på modellprosjekter

Modellprosjekter	Prisstigning siste 6 mnd.
2021-1 til 2021-2	feb. 21 - aug. 21
1111. Enebolig med innredet kjeller, høy standard	4,9 %
1114. Enebolig uten kjeller, normal standard	5,5 %
1116. Enebolig uten kjeller, normal standard, passivhus	5,7 %
1811. Garasje enebolig	6,6 %
1322. Boligblokk prefab betong med lukket p-kjeller	5,0 %
3111. Kontorbygning med kjeller - 15000 m ²	4,9 %
3117. Kontorbygning - ombygg innvendig	4,6 %
5112. Hotell bykjerne	4,7 %
6124. Barnehage, 1-2 etasje, passivhus	5,0 %
6136. Barneskole, 3 etasjer - passivhus og massivtre	5,5 %

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