

Byggekostnader

Krevende kostnadsutvikling og leveransesituasjon - Varig dyrere?

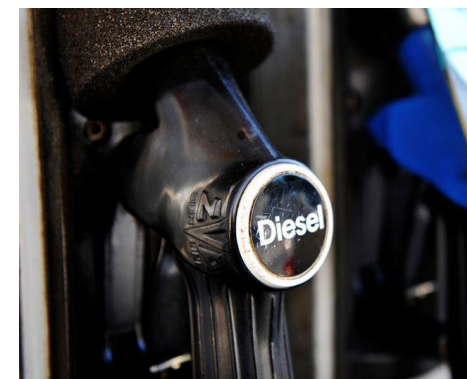
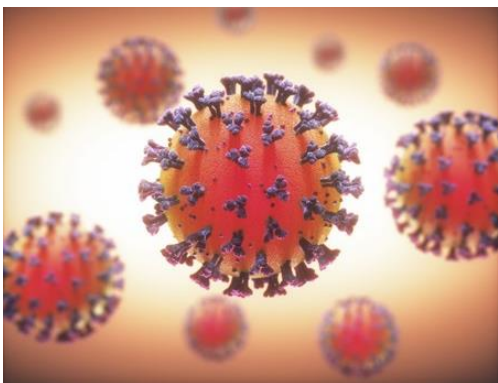
Bjørn M. Birkeland, adm. direktør
bmb@prognosesenteret.no

15.09.22, JM på Oslo Urban Week



Byggekostnader

En perfekt storm...

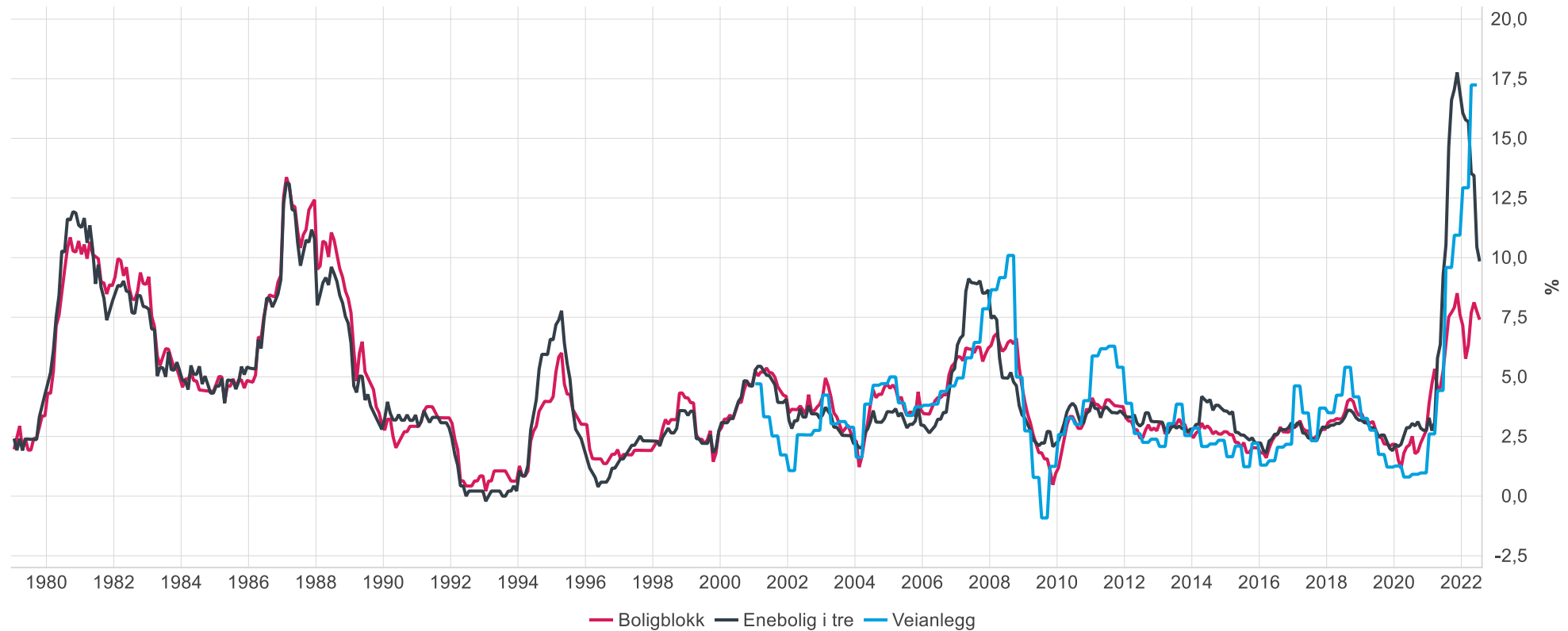




Bakteppe: Historisk sterk økning i byggekostnadene

Norge - Byggekostnadsindekser

SSBs byggekostnadsindekser, a.r. 1 year



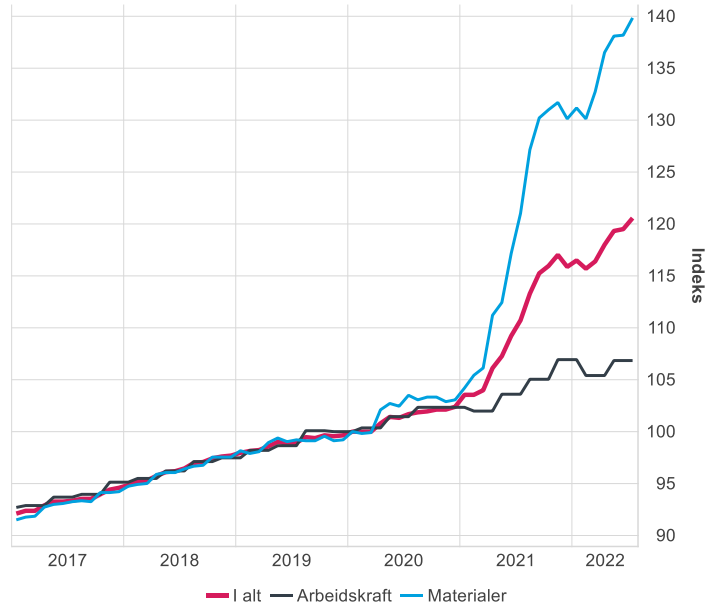
Kilde: Macrobond / Statistics Norway



Høyere priser på materialer står bak mesteparten av økningen, og svært ulik utvikling for ulike innsatsfaktorer

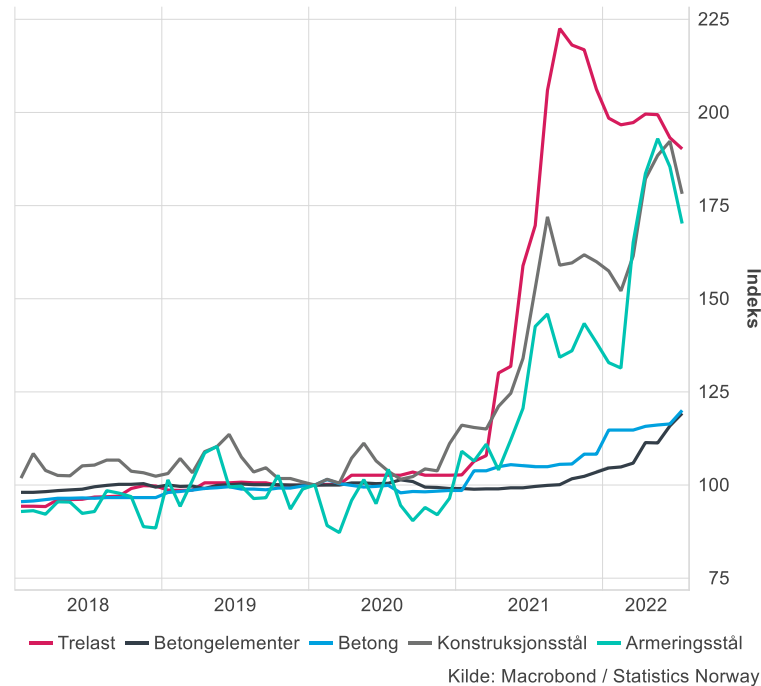
NO - BKI boliger i alt

Innsatsfaktor. Indeks (rebase 01.2020=100)



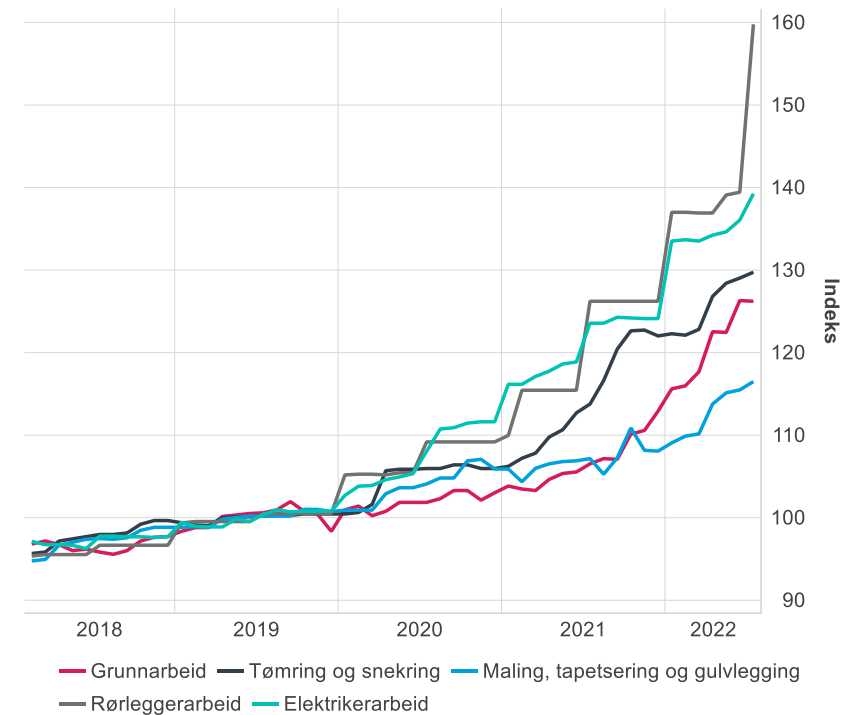
NO - BKI materialprisindekser

BKI boliger i alt, materialprisindekser, rebase 01.2020=100



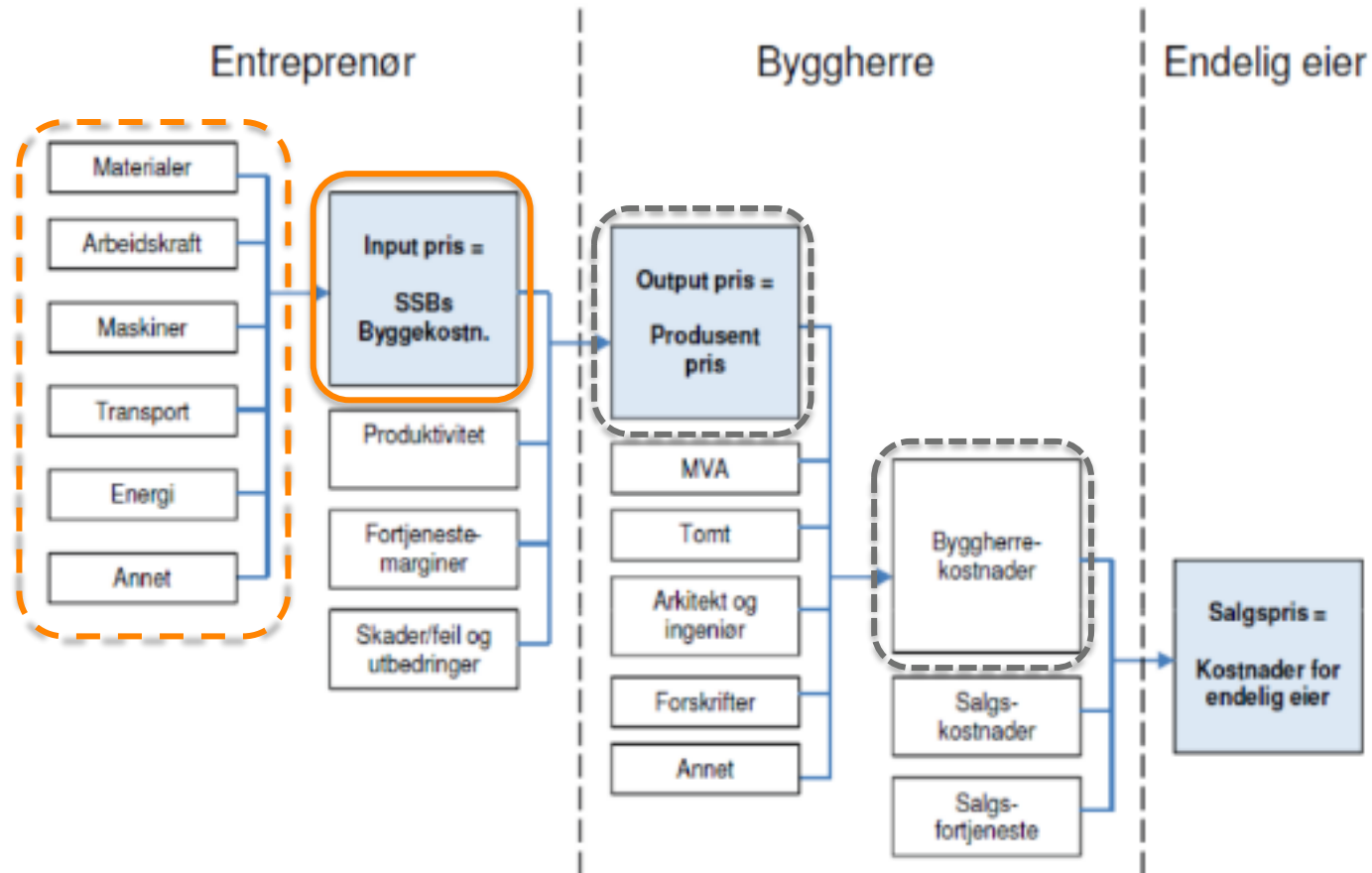
NO - BKI boligblokk, materialer

Byggekostnadsindeksen for boligblokk, materialer, rebase 2019=100





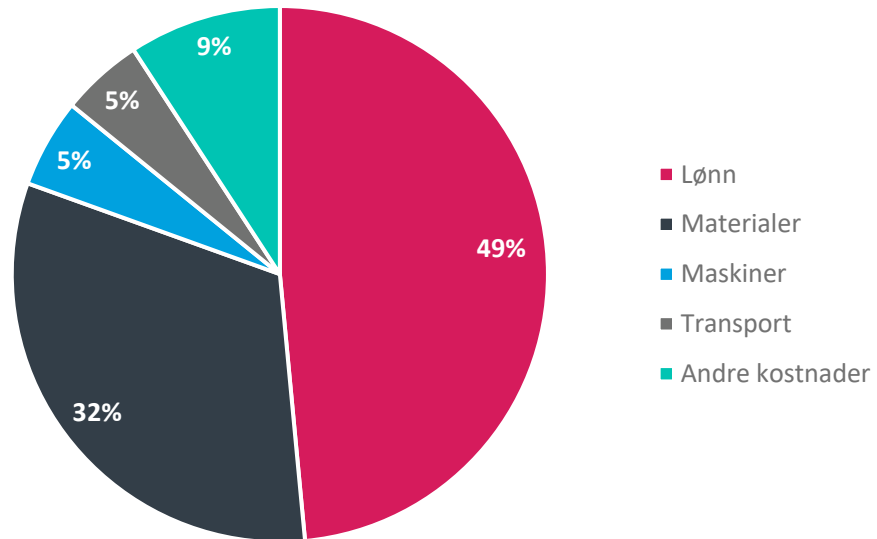
Hva måler byggekostnadsindeksene?



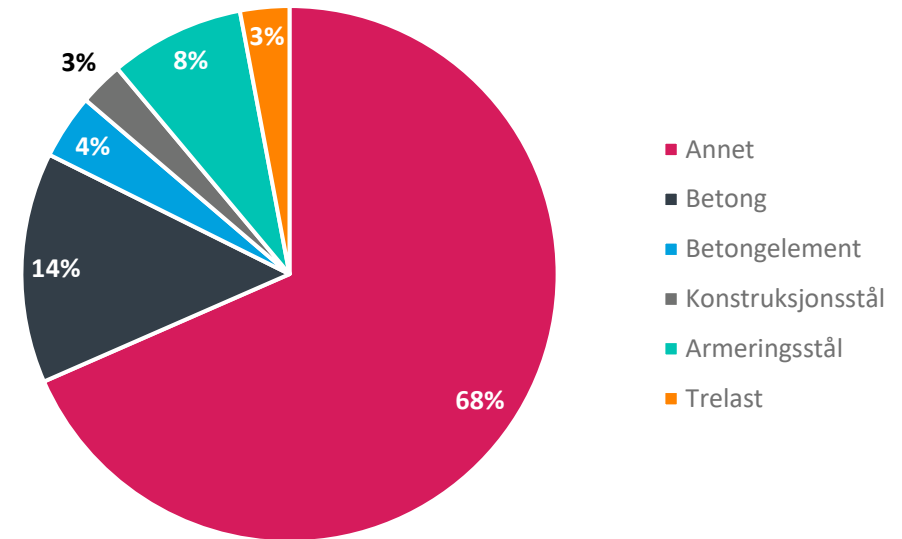


Kostnadssammensetningen i et prosjekt kan avvike mye fra vektgrunnlaget til byggekostnadsindeksene

BKI boligblokk - Vekter innsatsfaktorer



BKI boligblokk - Vekter materialtyper



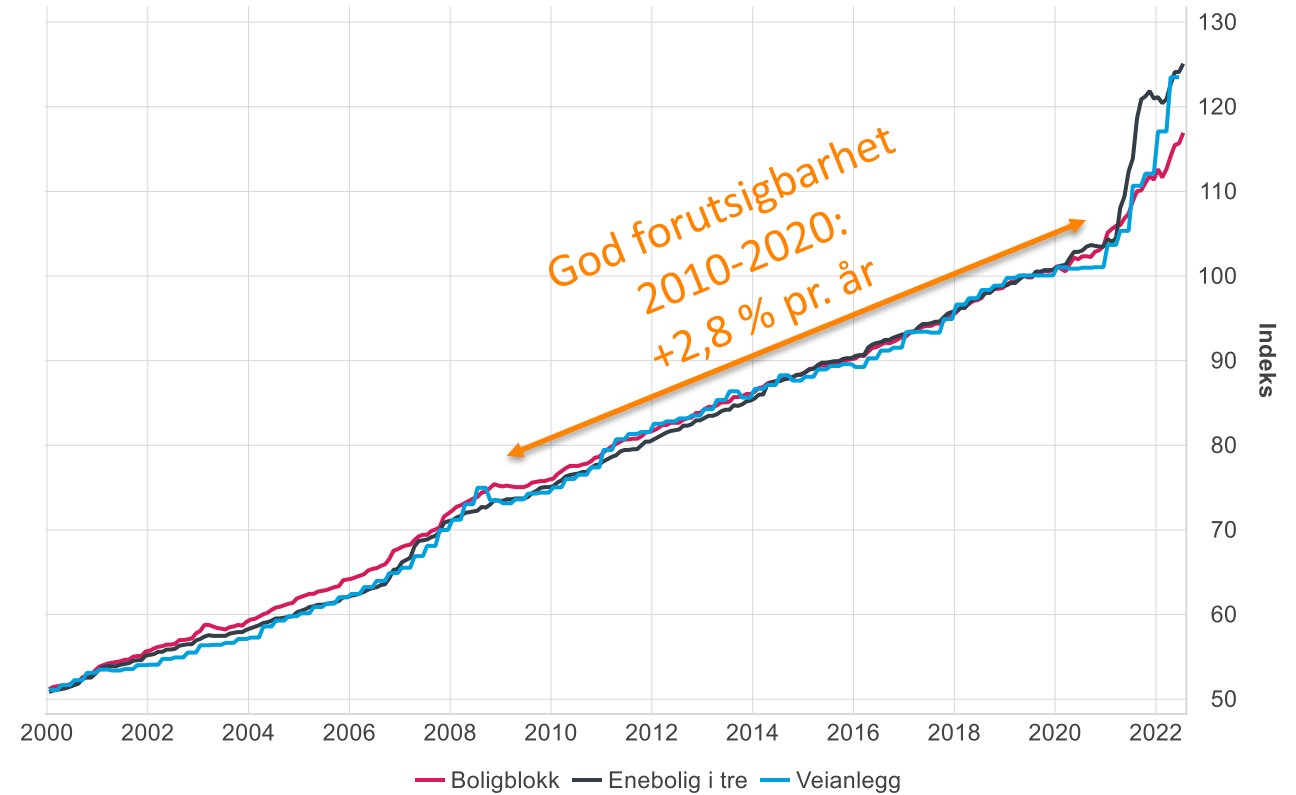


Kraftig og skjev kostnadsvekst skaper problemer i markedet

- Entreprenører i kontrakter med indeksjustering tjener/taper penger på flaks/uflaks, og ikke dyktighet/udyktighet.
- Entreprenører vil i mindre grad levere tilbud med fastpris, eller leverer tilbud med store påslag for å håndtere den økte risikoen.
- Økte priser og lavere forutsigbarhet reduserer investeringsviljen.

Norge - Byggekostnadsindekser

SSBs byggekostnadsindekser, rebase 2019=100



Kilde: Macrobond / Statistics Norway



Byggekostnadene skal neppe ned til før-pandemi-nivå

Økte produksjonskostnader for byggevareprodusentene

- Det grønne skiftet vil kreve mye mer **elektrisitet** enn i dag, og det må enorme investeringer til for å erstatte fossile energikilder.
- Det vil gå med store mengder **kobber** i elektrifiseringen av transportsektoren, samt i investeringsvarer til produksjon av fornybar energi.
- Stadig strengere klimapolitikk (og nedtrapping av gratis tildeling av utslippskvoter) vil øke produksjonskostnadene for **sement og stål**.
- **Økt proteksjonisme** som følge av truet forsyningssikkerhet under pandemien og krigen i Ukraina.
- Tilgangen på billig utenlandsk arbeidskraft kan bli dårligere på sikt, etter hvert som norsk økonomi blir mer lik andre europeiske land.