

Byggekostnadsanalyse

Byggekostnadsutviklingen Sykehuset Østfold HF

av David Lund og Sara Midtgaard

20. mai, 2022

Rapporten inneholder en beskrivelse av byggekostnadsutviklingen med prognoser, samt en gjennomgang av underliggende makroøkonomiske- og markedsspesifikke drivere. Basiskalkylen for prosjektet «Nytt MR-bygg og akuttinntak» på Kalnes blir framskrevet i tre scenarier.

Innhold

Om rapporten.....	3
Kostnadsanalyse: MR-bygg og nytt akuttmottak	4
Byggekostnadsutviklingen	7
Norsk økonomi.....	9
Arbeidskraftkostnader	10
Materialkostnader	10
Trelast	12
Armerings- og konstruksjonsstål.....	13
Betong.....	14
Annen vareinnsats	15
Øvrige byggekostnader.....	16
Tabeller: Prognoser	17

Om rapporten

Sykehuset Østfold HF ble i 2015 ferdig med et stort byggeprosjekt på Kalnes. Nå står flere mindre prosjekter på trappene. I lys av dagens økonomiske situasjon, spesielt med tanke på de høye materialkostnadene, ønsker Sykehuset Østfold HF en utredning fra Prognosesenteret om forventet utvikling i byggekostnadene 30 måneder frem i tid. Utvidelse av akuttmottak og nytt MR-bygg på Kalnes ventes gjennomført i denne perioden.

I første del av rapporten viser vi resultatene av analysen av kostnadsutviklingen for prosjektet. Vi viser kostnadsestimater på basiskalkylenivå i tre ulike scenarier, og går igjennom hvilke forutsetninger og antakelser som er lagt til grunn i analysen.

I andre del av rapporten følger en gjennomgang av de viktigste driverne bak prognosene som benyttes i del én. Byggekostnadsutviklingen påvirkes av flere ulike forhold i nasjonal og internasjonal økonomi, i tillegg til markedsspesifikke faktorer.

Kostnadsanalyse: MR-bygg og nytt akuttmottak

Pris- og kostnadsindekser

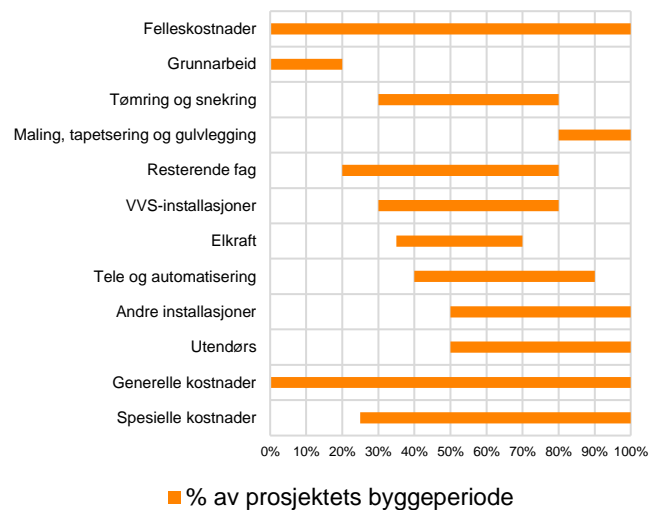
- Som grunnlag for LPS-prognosene, har vi framskrevet prisutviklingen på innsatsfaktorene i bygg (materialer, arbeidskraft, transport, maskinleie, administrasjon) med månedlig frekvens fram til desember 2030.
- SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk er kilden til historikken for indeksene som benyttes i indeksjusteringen. Tabellen til høyre viser indeksene som benyttes i analysen.

Byggekostnadsindekser, fag (øvrige materialer og arbeid/annet)	Materialprisindekser
Grunnarbeid	Betong
Tømring og snekring	Betongelement
Maling, tapetsering, gulvlegging	Trelast
Rørleggerarbeid	Konstruksjonsstål
Elektrikerarbeid	Armeringsstål
Resterende fag (stål- og betongarbeider, blikkenslager, tekking, murer- og flisarbeider mv.)	

Periodisering

- Periodisering av kostnadspådrag i prosjektene er gjort sjablongmessig, med uniform fordeling over løpetiden for de ulike delentreprisene/kapitlene (se figur til høyre). Løpetiden beregnes i prosent av forventet byggetid.

Periodisering, prosjekter i HSØ-portefølje



Indeksjustering

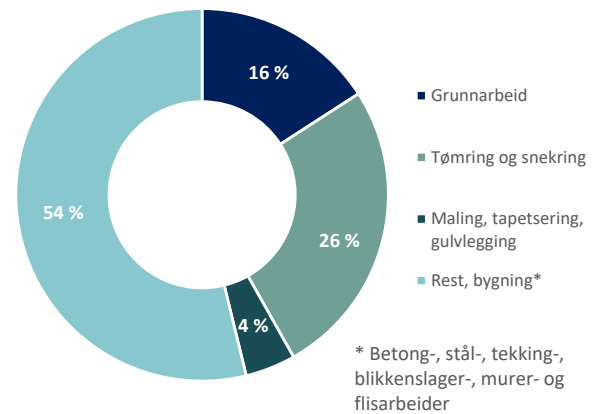
- Tabellen under viser hvilke delindekser som brukes i indeksjusteringen av de ulike kostnadspostene.
- Generelle kostnader justeres med BKI boligblokk, da slike kontrakter ofte justeres med denne indeksen.
- For tekniske fag og utendørsarbeid brukes kostnadssammensetningen fra SSBs BKI boligblokk uten endringer, men størrelsen på disse postene hentes fra prosjektets basisestimat.

Kapittel	Type	Kostnadspost	Indeks
Felleskostnader	I alt	Felleskostnader	Boligblokk i alt
Bygning	Arbeid/annet	Grunnarbeid	Grunnarbeid - arbeid/annet
		Tømring og snekring	Tømring og snekring - arbeid/annet
		Maling, tapetsering og gulvlegging	Maling, tapetsering, gulvlegging - arbeid/annet
		Resterende fag	Resterende fag - arbeid/annet
	Konstruksjonsmaterialer	Betong	Materialprisindeks - Betong
		Betongelement	Materialprisindeks - Betongelement
		Trelast	Materialprisindeks - Trelast
		Konstruksjonsstål	Materialprisindeks - Konstruksjonsstål
		Armeringsstål	Materialprisindeks - Armeringsstål
	Øvrige materialer	Grunnarbeid	Grunnarbeid - Øvrige materialer
		Tømring og snekring	Tømring og snekring - Øvrige materialer
		Maling, tapetsering, gulvlegging	Maling, tapetsering, gulvlegging - Øvrige materialer
RestØvrigeMaterialer		Resterende fag - Øvrige materialer	
VVS-installasjoner	I alt	VVS-installasjoner	Rørleggerarbeid i alt
Elkraft	I alt	Elkraft	Elektrikerarbeid i alt
Tele og automatisering	I alt	Tele og automatisering	Elektrikerarbeid i alt
Andre installasjoner	I alt	Andre installasjoner	Elektrikerarbeid i alt
Utendørs	I alt	Utendørs	Grunnarbeid i alt
Generelle kostnader	I alt	Generelle kostnader	Boligblokk i alt
Spesielle kostnader	I alt	Spesielle kostnader	KPI

Vektgrunnlag

- Basisestimatet foreligger på én-siffernivå i inputen til denne analysen. Vi gjør derfor en antakelse om kostnadsfordelingen i kapittel 2. Figuren til høyre viser vår antakelse om fordeling på fag i bygningskapitlet.
- Med utgangspunkt i vektgrunnlaget for BKI boligblokk, har vi valgt å øke materialandelen for bygningskapitlet fra 39 til 44 %. Vektene for betong og stål er økt fra utgangspunktet, BKI boligblokk. Som følge av dette, er også andelen *rest bygning*, der betong- og stålarbeider inngår, økt med 15 %. Kostnadsandelen til grunnarbeid er også økt med 20 %.
- Resterende fag er samlet i én kostnadsindeks, fordi SSB ikke publiserer egne indekser for disse fagene. Det publiseres kun delindekser for grunnarbeid, tømring & snekring, maling, tapetsering & gulvlegging, rørleggerarbeid og elektroarbeid. De andre indeksene beregnes.

Kap 2: Bygning - kostnadsfordeling, fag



Scenarier

- For å beskrive usikkerheten på input-prisnivå, er det etablert tre scenarier (basis, høy og lav). Indeksjustering av periodiserte kostnader pr. kostnadspost/kapittel i prosjektene gjøres kun på basiskalkylenivå.
- Annen usikkerhet vises ved ulike prosentvise påslag for forventet tillegg på basiskostnaden i de tre scenariene, avhengig av prosjektfase.
- De tre scenariene har fem variable med ulike forutsetninger, beskrevet i tabellen.

Variabel	Basis	Høy	Lav
Konstruksjonsmaterialer	18-33 % <i>gradvis nedgang for stål og trelast fra 2022H2 til 2024</i>	16-31 % <i>nedgang for stål og trelast ila. 2024</i>	24-35 % <i>nedgang for stål og trelast ila. 2022H2</i>
Øvrige materialer	<i>Korrigerer ned mot 5-12 % over gammelt trendnivå fra 2022H2 til 2024</i>	<i>Korrigerer ned mot 8-15 % over gammelt trendnivå fra 2022H2 til 2024</i>	<i>Korrigerer raskt ned mot 2-3 % over gammelt trendnivå ila. 2022 og 2023H1</i>
Materialer 2025-2030	<i>Underliggende trendvekst på 2,5 % pr. år.</i>	<i>Underliggende trendvekst på 2,8 % pr. år.</i>	<i>Underliggende trendvekst på 2 % pr. år.</i>
KPI	<i>SSBs prognose fram til 2025, deretter 2 % pr. år</i>	<i>SSBs prognose + 20 %, deretter 2,8 % pr. år</i>	<i>SSBs prognose - 20 %, deretter 1,8 % pr. år</i>
Arbeid/annet (arbeidskraft, maskiner og transport)	<i>3 % pr. år i 2022-2024, deretter 2,5-2,8 %</i>	<i>3,5 % pr. år i 2022-2024, deretter 2,8-3 %</i>	<i>2,7 % pr. år i 2022-2024, deretter 2,5 %</i>

Prosjektet

- Vi behandler de tre delprosjektene: MR-bygg, ombygging, akuttmottak, som ett prosjekt, og legger til grunn en byggeperiode på 18 mnd., fra oktober 2022 til april 2024.
- Tabellen til høyre viser sammensetningen av kostnader i basisestimatet.

Kalnes - MR-bygg, ombygging, akuttmottak mars/april 2021-priser

NOK i millioner	Basiskalkyle
Felleskostnader	11,1
Bygning	34,0
VVS-installasjoner	8,3
Elkraft	4,2
Tele og automatisering	4,4
Andre installasjoner	0,6
Utendørs	2,4
Generelle kostnader	13,4
Spesielle kostnader	0,0
MVA	19,6
Sum basiskostnad	98,0

Resultater

Kalnes - MR-bygg, ombygging, akuttmottak	mars/april 2021-priser	Løpende priser			Prisvekst, forventet
		Basiskalkyle	Lav	Forventet	
Felleskostnader	11,1	11,9	12,2	12,5	+10,1 %
Bygning	34,0	37,1	39,3	41,5	+15,6 %
Grunnarbeid	3,6	4,0	4,0	4,1	+11,1 %
Tømring og snekring	8,7	9,4	9,8	9,9	+12,6 %
Maling, tapetsering og gulvlegging	1,2	1,3	1,4	1,4	+10,2 %
Resterende fag	11,9	12,5	12,7	12,8	+6,5 %
Betong	2,6	2,9	3,2	3,2	+20,1 %
Betongelement	0,9	1,0	1,2	1,2	+28,0 %
Trelast	0,5	0,5	0,7	0,9	+47,0 %
Konstruksjonsstål	2,8	3,3	3,9	4,8	+41,2 %
Armeringsstål	1,8	2,1	2,5	3,3	+41,9 %
VVS-installasjoner	8,3	8,7	9,1	9,2	+9,3 %
Elkraft	4,2	4,4	4,6	4,6	+9,6 %
Tele og automatisering	4,4	4,7	4,8	4,9	+9,9 %
Andre installasjoner	0,6	0,6	0,6	0,6	+10,1 %
Utendørs	2,4	2,7	2,8	2,8	+14,8 %
Generelle kostnader	13,4	14,4	14,8	15,0	+9,9 %
Spesielle kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	
MVA	19,6	21,1	22,0	22,8	
Sum basiskostnad	98,0	105,7	110,2	113,9	
LPS, mill. NOK		7,7	12,2	15,9	
LPS, %		+7,9 %	+12,5 %	+16,2 %	

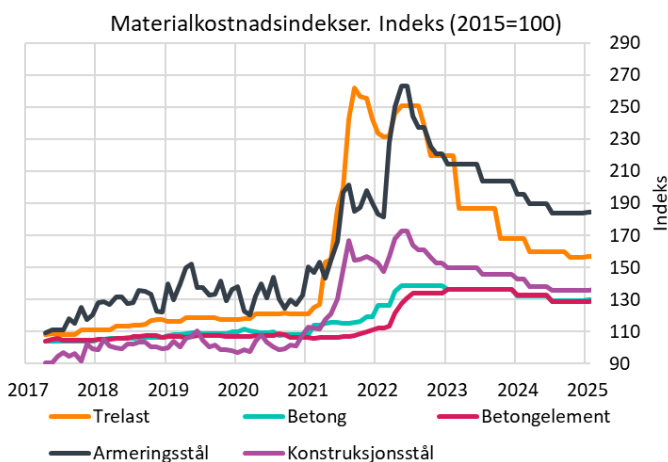
- Etter indeksjustering av basisestimatet, venter vi i *forventet scenario* en LPS på 12,2 mill. kroner, eller 12,5 %, i løpende priser, sammenliknet med basisestimatet i mars/april 2021-priser.
- Mesteparten av kostnadsøkningen kommer av økte priser på materialer, og spesielt konstruksjons- og armeringsstål. Trelast har steget mest i pris, men har forholdsvis lav vekt i prosjektet.
- Kapitlet *Utendørs* får sterkere vekst enn *Grunnarbeid*, selv om samme indeks er benyttet, fordi kostnadene påløper på et senere tidspunkt.
- Lav- og høyscenariene representerer realistiske utfall for prosjektet, uten at vi kan tallfeste sannsynligheten for at vi havner i intervallet.

Byggekostnadsutviklingen

Arbeidskraft:

- Arbeidsledigheten er på det laveste nivået siden før finanskrisen, og en økende andel bedrifter rapporterer om vansker med å få tak i arbeidskraft. I SSBs BKI for boliger, økte arbeidskraftkostnadene betydelig mot slutten av 2021, og indeksen var 4,5 % høyere i desember 2022 enn i samme måned året før. Tolv månedersveksten falt imidlertid til 3,4 % i mars, og hittil i år har indeksen falt med 1,4 %. Trolig er det kun snakk om en statistisk korreksjon, etter sterk vekst i desember. Et oppsving i antall arbeidsinnvandrere trekker gjennomsnittslønna ned, og reduserer veksten i arbeidskraftkostnadene.
- Det er utsikter til høy lønnsvekst innen bygg og anlegg i år, men resultatet av forhandlingene ble 2,8 % påslag på alle akkordtariffer, økt minstelønn for fagarbeidere og høyere overtidsgodtgjørelse. Prognosesenteret venter at arbeidskraftkostnaden i BKI for boliger vil være rundt 4 % høyere i desember 2022 enn samme måned året før.

Materialer:



- Materialkostnadene i SSBs BKI for boliger totalt er opp 2 % hittil i år, og pr. mars ligger indeksen 25 % over nivået i samme måned i 2021. Vi venter at materialkostnadene stiger de nærmeste månedene, men at materialprisene så vil falle litt i andre halvår.
- Krigen i Ukraina preger spesielt stålmarkedet. Om lag 20 % EUs stålimport kommer fra Russland, Hviterussland og Ukraina, og andelen er nærmere 35 % for armeringsstål. Det har ført til turbulens og prispress i markedet, og utfordringer med å finne alternative leverandører. Prisene på armeringsstål steg med 26 % fra februar til mars, mens konstruksjonsstål steg med 6,6 %, ifølge SSBs materialkostnadsindekser. Vi venter at

prisene på stål vil stige enda litt til frem mot sommeren, før vi venter en korreksjon.

- Trelastprisene blir også påvirket av krigen og sanksjonene, men ikke i like stor grad som stål. Russland står for om lag 10 % av verdens trelastproduksjon, og om lag 15 % av verdens tømmerproduksjon. Selv om Norge i stor grad er selvforsynt med trelast, kan økt etterspørsel fra utlandet dra opp prisene på tømmer og trelast, samt økt eksport fra Norge. På kort sikt venter vi en liten økning i trelastprisene. På litt lengre sikt venter vi at lavere etterspørsel vil sørge for bedre balanse i markedet.
- Betong- og betongelementprisene har steget mindre enn tidligere antatt. Prisveksten har vært på hhv. 6 % og 2,3 % hittil i år. Fremover ser vi for oss at høye energipriser og dyre utslippskvoter, resulterer i økte sement- og transportkostnader for betongprodusentene, og høyere betongpriser. Videre venter vi at betongelementprisen vil ta seg opp mer enn betongprisen i år, grunnet høye priser for armering.

Øvrige byggekostnader:

- Maskinleiekostnadene trekker opp øvrige byggekostnader. Transportkostnadene har ikke økt så mye til nå som tidligere antatt, men vi ser for oss at prisene på transporttjenester vil ta seg opp som følge av høye dieselpriker. Økende maskin- og transportkostnader vil ha størst effekt på kostnadene til grunnarbeider.

Makro:

- Inflasjonspresset er allerede svært høyt i flere land, og krigen i Ukraina og sanksjonene mot Russland har presset opp prisene på råvarer og energi. Høye priser på olje og gass, og en rekke andre innsatsfaktorer, gir økte produksjonskostnader i mange sektorer. OECD estimerer at krigen i Ukraina isolert sett vil redusere global vekst med 1 prosentpoeng og øke globale priser med 2,5 %.
- Sentralbankene setter opp styringsrenta for å dempe prispresset. Høyere renter vil legge en demper på byggetterspørselen.
- Kina opplever nye runder med smitteutbrudd og strenge koronarestriksjoner i enkelte byer. Dette både svekker produksjonen og hemmer handelsaktiviteten i Kina. Vi kan få flaskehalseffekter i verdenshandelen også i 2022.
- Norge tjener godt på høye priser på olje, gass, laks og aluminium. Handelsbalanseoverskuddet i mars var historisk høyt på 138,4 mrd. kr, og hele 64 % høyere enn måneden før.

Tabell: Materialkostnadsprognoser

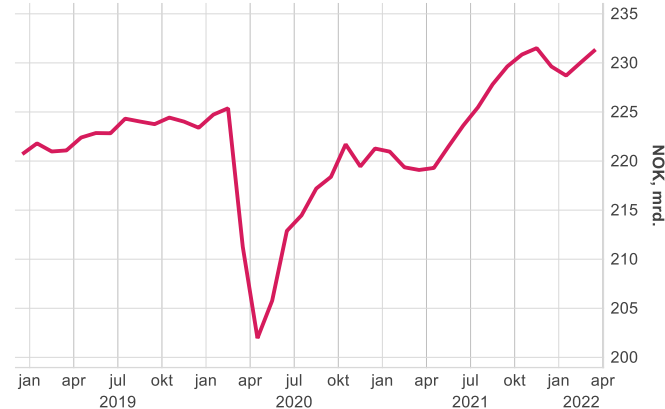
	Endring å/å				
	Trelast	Betong	Betongelement	Armeringsstål	Konstruksjonsstål
2015	2 %	3 %	1 %	5 %	4 %
2016	3 %	2 %	1 %	5 %	0 %
2017	5 %	2 %	3 %	9 %	-5 %
2018	5 %	2 %	2 %	14 %	7 %
2019	3 %	3 %	1 %	7 %	1 %
2020	2 %	0 %	0 %	-5 %	-1 %
2021	61 %	6 %	0 %	32 %	35 %
2022	22 %	17 %	18 %	33 %	17 %
2023	-21 %	1 %	8 %	-9 %	-8 %
2024	-15 %	-4 %	-4 %	-10 %	-7 %

Norsk økonomi

Krigen i Ukraina skaper mye usikkerhet, og vekstprognosene for Norges handelspartnere er nedjustert. Norsk eksport kommer likevel svært positivt ut av det. Verdien av norsk eksport er ved historisk høye nivåer, og var på 226,3 milliarder kroner i mars, med et handelsoverskudd på 138,4 milliarder. Høye priser på olje og gass er den viktigste årsaken, i tillegg til rekordverdier for eksport av fisk. Sanksjonene mot Russland påvirker også Europas tilgang til aluminium, der Russland er en stor global produsent. Rekordhøy pris på aluminium bidro også til økt verdi av norsk eksport. Sanksjonene mot russisk olje og gass kan føre til energimangel i Europa til vinteren, så energiprisene kan forbli høye lengre enn tidligere antatt.

NO - BNP

Bruttonasjonalprodukt, Fastlands-Norge. 2019-NOK



Norsk økonomi har hentet seg raskt opp etter pandemien, og er nå i en situasjon hvor det er fare for å bli «overopphetet». Flere bedrifter enn før rapporterer nå i Norges Bank sitt regionale nettverk at de sliter med å få tak i arbeidere og at de har kapasitetsproblemer. I tillegg er det fortsatt utsikter til en vekst i husholdningenes forbruk, spesielt av tjenester. Arbeidsledighetsraten er ved svært lave nivåer. Vi må tilbake til tiden før finanskrisen for å finne tilsvarende arbeidsledighetstall. Antall sysselsatte i andel av befolkningen (15-75 år) er likevel ved et lavt nivå, men har tatt seg opp siden 2016. Det kommer hovedsakelig av at det er flere unge som er utenfor arbeidsstyrken.

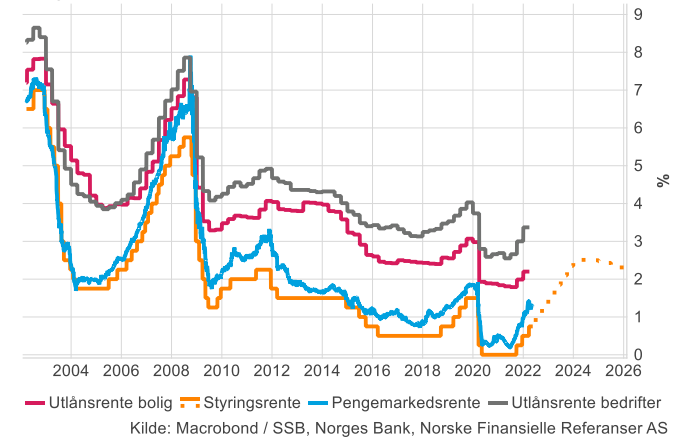
Lav arbeidsledighet, kombinert med høy inflasjon, har økt trykket i lønnsforhandlingene. Norsk Industri og Fellesforbundet ble enige om rammen for tariffoppgjøret for 2022 tidlig i april, og kom frem til en ramme på 3,7 %. Det gir rom for høyere lønnsvekst enn i de foregående årene.

Samtidig spiser høye strømpriser opp en del av veksten i husholdningenes disponible inntekter. Rentene er også på vei opp. Norske husholdninger har likevel spart såpass mye de siste to årene, at det ventes betydelig vekst

i privat konsum. Prognosene spriker noe mellom forskjellige miljøer, men det ventes rundt 7 % vekst fra 2021. Noe av veksten skyldes opphenting i tjenestekonsumet, målt mot 2021.

Norge - Renter

Utvalgte renter



For å dempe prisveksten av norsk økonomi, økte Norges Bank styringsrenta til 0,75 % i 1. kvartal. Rentebanen tilsier nå at styringsrenta vi være på 2,5 % ved utgangen av neste år. Selv om rentehevinger vil ha en dempende effekt på konsum og prisvekst, venter Norges Bank likevel at kjerneinflasjonen vil holde seg litt over målet på 2 %. Dersom Norges Bank får rett, vil vi ha høy aktivitet i norsk økonomi de kommende årene, til tross for rentehevinger og høye energipriser.

Den norske kronen har vært svært sterk mot euro de siste månedene. Høye olje- og gasspriser, samt heving av rentebanen, bidrar positivt, mens lavere risikoappetitt i markedene som følge av krigen i Ukraina normalt demper etterspørselen etter små valutaer. Nettoeffekten har vært sterkere krone.

Nye prognoser fra 4. april

Makroprognoser	'20	'21	'22	'23	'24
*BNP	-0,7	3,9	3,5	2,7	2,1
*BNP Fastlands-Norge	-2,3	4,2	3,6	2,5	2,1
*Arbeidsledighetsrate (AKU)	4,6	4,4	3,5	3,6	3,6
**Arbeidsledighetsrate (NAV)	5	3,1	2,0	1,8	2,0
*Årslønn	3,1	3,5	3,6	3,8	3,8
**Konsumpriser (KPI)	1,3	3,5	3,4	1,6	2,2
**KPI-JAE	3	1,7	2,5	2,4	2,5
*I-44 kronekurs	6,7	-5,3	-1,9	-0,2	0
**Styringsrente (nivå)	0,4	0,1	0,9	2,0	2,5

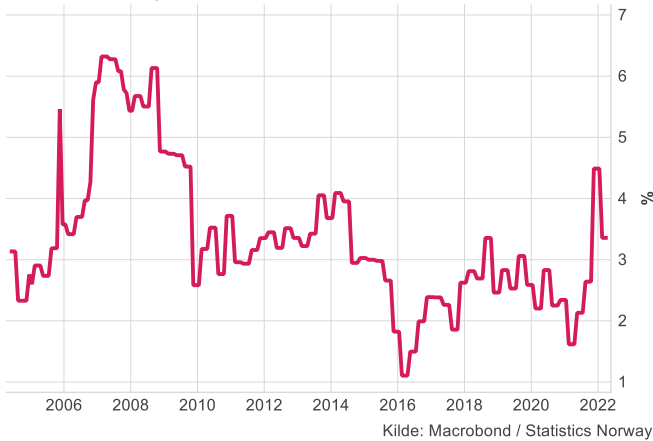
Kilder: *SSB og **Norges Bank

Arbeidskraftkostnader

Utsiktene i norsk økonomi tilsier at arbeidsmarkedet vil fortsatt være stramt utover prognoseperioden. Ifølge SSBs byggekostnadsindeks for boliger, tok arbeidskraftkostnadene seg betydelig opp mot slutten av 2021 og var 4,5 % høyere enn i desember 2020. Indeksen gikk ned i februar, og tolv månedersveksten falt til i underkant av 3,5 %. I mars gikk den videre ned til 3,4 %. Trolig er det kun snakk om en statistisk korreksjon etter den betydelige økningen i desember. Alle fagene som hadde betydelig vekst i desember, gikk ned i februar-tallene. Grunnarbeider og rørleggerarbeider, som ikke hadde tilsvarende vekst i desember, fikk det nå. Noe av årsaken kan også være at antall arbeidsinnvandrere tok seg betydelig opp i starten av året, som kan ha redusert den gjennomsnittlige månedslønna. Det er fortsatt utsikter til høy lønnsvekst innen bygg og anlegg i år, men resultatet av forhandlingene ble 2,79 % påslag på alle akkordtariffer, økt minstelønn for fagarbeidere og økt overtidsgodtgjørelse.

BKI boliger i alt - Arbeidskraftkostnad

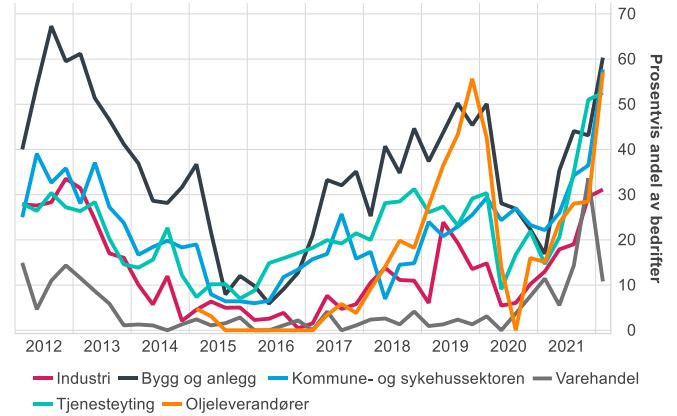
Tolv månedersvekst pr. mnd



I den nyeste utgivelsen av Norges Banks rapport Regionalt Nettverk øker andelen bedrifter innen bygg og anlegg som opplever mangel på arbeidskraft betydelig. Om lag 60 % av de spurte bedriftene innen bygg og anlegg rapporterte knapphet på arbeidskraft. På samme tid i fjor, var andelen på 20-30 %. Mangelen på arbeidskraft nærmer seg nivåene vi observerte i 2013 og før finanskrisen. Knapphet på arbeidskraft har en tett sammenheng med arbeidskraftkostnadene i figuren over – tidligere veksttopper var nettopp i 2013 og 2008.

NO - Knapphet på arbeidskraft

Andelen bedrifter som opplever knapphet på arbeidskraft



Arbeidsledigheten innen bygg og anlegg er svært lav, både for bygg og anlegg, og generelt. Antall registrerte ledige innen bygg og anlegg er lavere nå enn før pandemien, og ledigheten er spesielt lav blant installatører og montører. Ledigheten har steget litt de første månedene av 2022, men nivået har vært omtrent uendret justert for sesongvariasjoner.

Norge - Arbeidsledighet

Registrert ledighet i bygg og anlegg vs. alle yrker, NAV. Antall helt ledige



Materialkostnader

Den økonomiske situasjonen internasjonalt

Krigen i Ukraina og de påfølgende økonomiske sanksjonene mot Russland, har ført til en nedjustering av vekstprognosene internasjonalt de kommende årene. OECD spår at veksten i verdensøkonomien kan bli redusert med 1 prosentpoeng som et resultat av krigen. Videre har de prognoser om at krigen isolert sett kan presse opp globale priser med 2,5 %. Selv om Ukraina og Russland kun utgjør en liten andel av verdensøkonomien, står landene

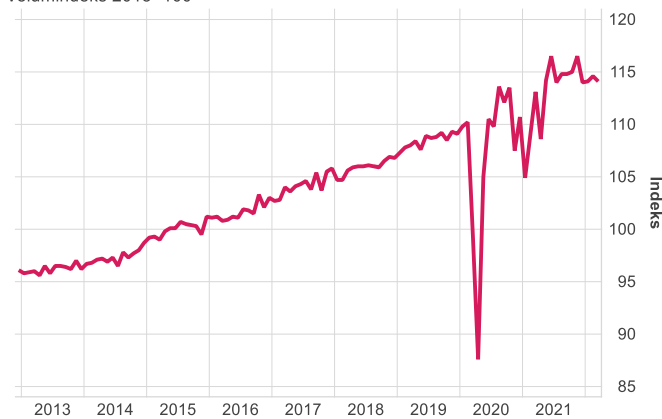
for en betydelig andel av verdens eksport av råvarer, energi og mat.

Europa er svært avhengig av russisk gass. Om lag 2/5 av gassen som blir brent i Europa er russisk, i tillegg til 1/4 av oljen. EU-landene forsøker nå å fase ut russisk olje og gass, men importen fra øst kan bli vanskelig å erstatte på kort sikt. Russland har nylig stoppet overføringen av gass til et par av landene som nekter å møte kravet om å betale for gassen i rubler, og energikrisen i Europa kan fort bli mer alvorlig, om dette eskalerer.

Høye energi- og råvarepriser bremser den økonomiske veksten. Flere bedrifter må sette opp prisene når kostnadene øker, og prisveksten smitter til andre næringer og sektorer.

Euroområdet - Varehandel

Volumindeks 2015=100



Kilde: Macrobond / Eurostat

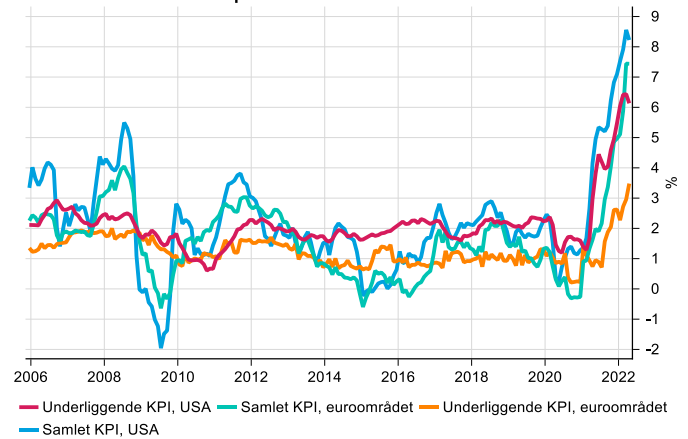
Varehandelen i euroområdet har tatt seg kraftig opp igjen etter pandemien, men veksten i detaljhandelen ventes å avta noe når husholdningenes forbruk vris over mot tjenester. Etterspørselspresset for varer kan dermed avta. Litt lavere press på internasjonale forsyningskjeder, kan kanskje redusere containerfraktprisene, som fortsatt er svært høye. På den andre siden, sliter Kina for tiden med smitteutbrudd og nedstengning i enkelte byer, som kan påvirke vareflyten negativt fremover. Dersom containerfraktprisene etter hvert begynner å avta, vil det virke dempende på prisveksten i vestlige land, men det vil neppe bidra med å redusere inflasjonspresset mye.

Både finans- og pengepolitikken har gjort en bråvending i flere land – rentene skal opp, oppkjøp av statsobligasjoner skal ned, og offentlig pengebruk reduseres.

I USA er inflasjonen, målt ved tolv månedersvekst, på nærmere 8 %. Det er den høyeste inflasjonen målt siden midten av 80-tallet. Det samme bildet gjelder også for euroområdet. Sentralbankene må nå gjøre en stor jobb for å dempe prisstigningen og unngå at lønns-pris-spiraler får feste seg. Sentralbanken i USA (Fed) har indikert at styringsrenten vil settes opp 6 ganger i år, og ytterligere tre ganger neste år. I tillegg har de varslet raskere ned-

trapping av kvantitative lettelser (støttekjøp av obligasjoner). Den britiske sentralbanken satte opp renten fra 0,25 % til 0,5 % i februar, og planlegger å heve renten til 1,5 % innen utgangen av første halvår 2023. Den europeiske sentralbanken (ECB) har fortsatt en styringsrente på null. Krigen i Ukraina kan skyve rentehevingene ut i tid, selv om inflasjonen er høy. Spesielt om tilgangen på energi blir mer anstrengt.

Konsumpriser. Tolv månedersvekst. Prosent

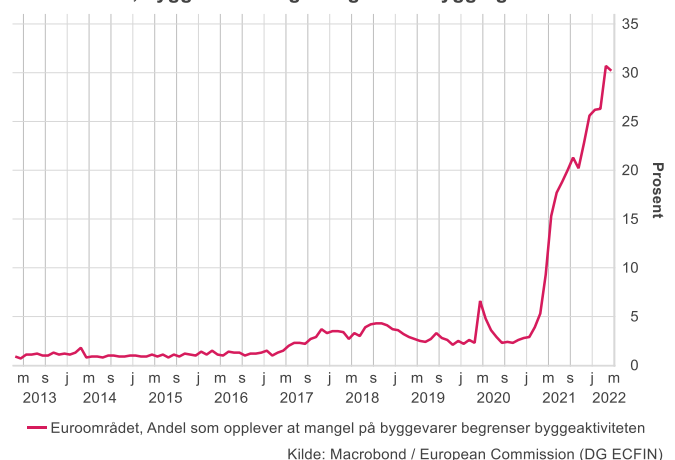


Kilde: Macrobond / U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS), Eurostat

Økte renter, både i Norge og internasjonalt, vil ha en dempende effekt på prispresset. I tillegg vil det redusere byggeinvesteringene. Etterspørselen etter boliger har vært høy i mange land under pandemien, og boligprisene har steget betydelig i flere land. Denne utviklingen kan nå snu som følge av at rentene stiger. I USA har boligbyggingen ikke vært så høy siden før finanskrisen og boligprisene har steget nærmere 20 % det siste året. Det er også noe av årsaken til at materialkostnadene, og spesielt trelast, har økt såpass mye i pris det siste året.

Begrenset tilgang på byggematerialer

Euroområdet, byggevaremangel begrenser bygging



Kilde: Macrobond / European Commission (DG ECFIN)

Tilgangen på byggevarer er begrenset. Ikke bare i Norge, men i hele Europa. Mangel på materialer var et betydelig

problem også før krigen i Ukraina, men forstyrrelser i handel og sanksjoner har forverret situasjonen ytterligere. Flere sliter nå med å få tak i materialer og prisene øker raskt, spesielt for stål.

Det blir nødvendig å finne andre leverandører av byggevarer, som ikke befinner seg i Ukraina eller Russland. Det kan bli dyrere for europeiske konsumenter av byggevarer dersom de blir nødt til å se seg om utenfor EU, hvor transport- og tollkostnader er høyere.

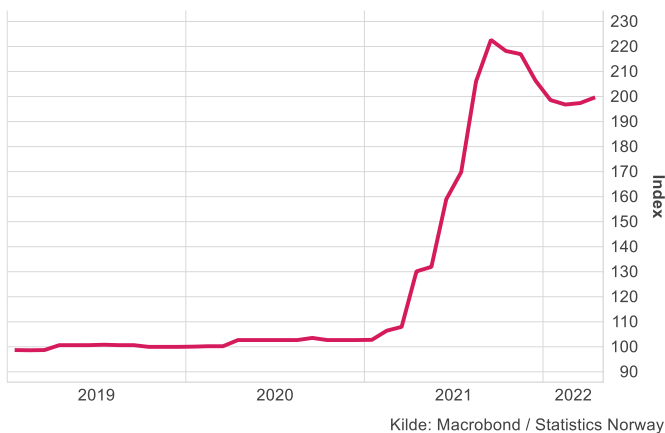
Forsyningskjedene har vist seg å være svært sårbare. Verden står nå overfor en situasjon hvor det er mangel på flere elementære råvarer og samtidig et etterspørselspress. Fjoråret var spesielt preget av mangel på halvledere, som var et resultat av en usedvanlig sterk etterspørsel etter elektronikk og begrenset produksjonskapasitet. Med krig i Ukraina forverres situasjonen, siden både Russland og Ukraina er viktige produsenter av råvarer som brukes i halvledere. Ny smitteoppblomstring i Kina og svært strenge smitteverntiltak er enda et hinder. Mindre frihandel og mer proteksjonisme bidrar også til å presse opp prisnivået.

Trelast

Trelastprisene i Norge har holdt seg på høye nivåer, men falt med 11 % siden toppen i september ifølge byggekostnadsindeksen til SSB. Krigen i Ukraina kan påvirke trelastprisene på kort sikt grunnet sanksjonene mot Russland. Norge er i stor grad selvforsynt med trelast og leverandørene prioriterer i stor grad hjemmemarkedet. Dersom mangelen på trelast blir stor i Europa, kan leverandørene i Norge velge å eksportere mer. Eksport av trelast, målt i kg., var på unormalt lave nivåer gjennom fjoråret. Det kommer trolig av at behovet i Norge var såpass stort. Nå er eksporten tilbake til mer normale nivåer, og det er mulig at eksporten øker ytterligere dersom behovet i Europa blir større. Her hjemme har salget av trelast falt, men prisene holder seg på fortsatt høye nivåer.

Norge - trelastpriser

BKI materialindekser. Indeks (rebase 2019=100)



Rentehevinger og svake salgstall i Norge

En av de viktigste driverne av trelastprisene er igangsetting av nye boliger (spesielt eneboliger og småhus) og fritidsboliger. Styringsrenta ble satt opp med 0,25 prosentpoeng i mars til 0,75 %. Norges Bank har i sin rentebane indikert at renta blir 2,5 % ved utgangen av neste år. Rentehevingene vil ha en dempende effekt på etterspørselen og dermed igangsettingen av nye boliger og fritidsboliger. Salget av nye boliger har hatt en nedadgående trend siden sommeren 2021, mens den innrapporterte faktiske igangsettingen har holdt seg stabil. De lave salgstallene, kombinert med høye byggekostnader, fører til at igangsettingen forventes å avta fremover. Det samme gjelder fritidsboligmarkedet. Etter et rekordår i fjor, ventes både salget og igangsettingen av fritidsboliger å falle betydelig i år.

Trelastprisene i USA på vei ned

Trelastprisene i USA har økt betydelig siden november i fjor, og i mars nærmet prisene seg toppen fra sommeren 2021. Flere faktorer har preget det amerikanske trelastmarkedet. Om lag 80 % av trelasten som blir importert til USA er fra Canada. I november slet Canada med flom og storm slik at flere av motorveiene ble ødelagt og dermed hindret transportmuligheten til USA. Siden mars har imidlertid de amerikanske trelastprisene falt med 20 %.

Igangsettingen av nye boliger har vært på svært høye nivåer de siste to årene, tilsvarende perioden før finanskrisen. Salget av nye boliger har falt betydelig mot slutten av 2021, og det ventes å smitte over på igangsettingene i år.

Som nevnt tidligere i rapporten, blir pengepolitikken mer stram i USA i året som kommer. Styringsrenta skal opp, i tillegg til at sentralbanken sitt oppkjøp av statsobligasjoner skal trappes ned. Det vil si at det blir mindre likviditet ut til markedet. Det vil bidra til å dempe etterspørselen etter boliger ytterligere. Andelen kjøpere som er investorer i det amerikanske boligmarkedet har økt. Det kan føre til at boligprisene i USA blir mer rentesensitive.

USA – trelastpriser

2x4 av gran/furu. USD/1000 Board Feet



Barkbilleproblematikk og skogbrann

Barkbilleproblematikken i europeiske og canadiske skoger er fortsatt et problem, selv om 2021 var et spesielt ille år. Det tar tid før skogen vokser ut igjen og kan brukes i produksjon. I tillegg øker faren for skogbrann, både i USA og i Canada, med klimaendringer og varmere vær. Det kan føre til at trelastprisene ikke kommer tilbake til det opprinnelige nivået før pandemien.

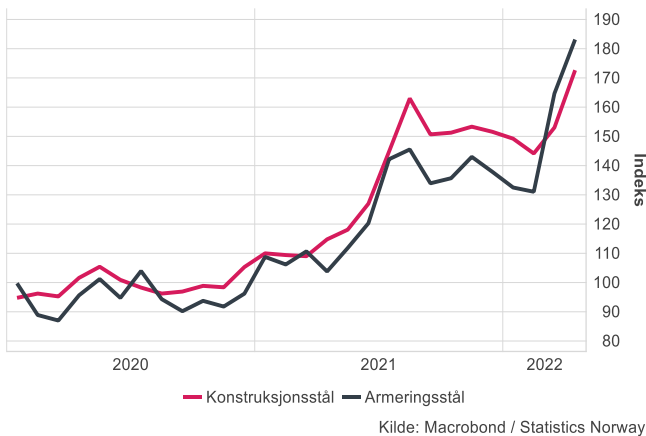
Fremtidig utvikling

Utsiktene for trelastprisen er like som i forrige rapport. Vi venter noe økning frem mot sommeren, og fall i trelastprisene utover mot høsten.

Armerings- og konstruksjonsstål

Norge - stålpriser

BKI materialindekser. Indeks (rebase 2019=100)



Armerings- og konstruksjonsstålmarkedet er preget av krigen i Ukraina, i tillegg til nedstenging i Kina. Europa importerer om lag 20 % av sitt stål fra Russland og Ukraina. Dette stålet må nå komme fra andre leverandører og flere sliter med å få tak i metallet. Det har presset prisene i Europa ytterligere opp, fra et allerede svært høyt nivå. Høye energipriser presser opp produksjonskostnadene, som igjen overføres til sluttprisene og sluttkundene.

Ifølge byggekostnadsindeksen til SSB, har armeringsstål økt med 25 % fra februar til mars, mens konstruksjonsstål har økt med 6 %. Norsk stål publiserer på sin hjemmeside prisstatistikk som viser at prisen på kamstål har økt med 50 % fra februar til mars og rustfritt har økt med 25 %. Statistikk fra LME (London Metal Exchange) viser imidlertid at stålprisen de siste ukene har begynt å falle, og halve prisveksten som kom etter krigen er korrigert. Futures-kontrakter fra slutten av april viser at prisene på stål som leveres om 12 mnd. er på samme nivå som rett før invasjonen av Ukraina.

Verden - Stålpris 3 mnd.

Armeringsstål og skrapjern, levert om 3 mnd. USD/Metric Ton



Krig og sanksjoner

Krigen i Ukraina har hatt betydelig effekt på stålprisene på kort sikt. Spesielt på noen ståltypene som karbonstål, der nærmere 40 % av importen til Europa kommer fra Russland og Ukraina. Det blir stor konkurranse om å sikre stålforsyninger og flere opplever mangelfull tilgang på varen. Det er problematisk å finne alternative leverandører for å dekke etterspørselsbehovet.

Både Russland og Ukraina er eksportører av jernmalm, som er en viktig innsatsfaktor i produksjonen av stål. I januar eksporterte Ukraina om lag 3 millioner tonn jernmalm og Russland 500 000 tonn, ifølge Reuters. Dette utgjør lite i et globalt perspektiv, men europeiske stålprodusenter må likevel finne andre jernmalmlleverandører. Handelen med Russland vil trolig bli endret permanent som et resultat av krigen. I så fall må konsumentene av stål finne alternative leverandører permanent.

Gjenoppbyggingen av Ukraina kommer også til å kreve betydelig med stål. Gjenoppbyggingen vil trolig ta mange år, slik at etterspørselen etter byggematerialer blir fordelt utover flere år.

Energiprisene

Energiprisene holder seg fortsatt på høye nivåer. De fleste bedrifter opererer med terminkontrakter, slik at kortvarige svingninger i energiprisene ikke burde ha betydelig effekt. Men dersom bedrifter i dag skal signere en terminkontrakt på flere år, vil energien bli en betydelig større kostnadspost enn tidligere. Markedet priser inn at strøm vil forbli dyrere minst til slutten av 2023 som følge av krigen i Ukraina. Stålprodusentene fikk svært gode marginer i fjor, og burde for så vidt klare å takle større kostnadsøkninger. Men når strømprisen stiger så mye som den har gjort, blir det vanskelig å ikke overføre kostnadene til sluttprisene. Noen leverandører har stanset produksjonen grunnet de store strømpristoppene. Det igjen begrenser noe av ståltilbudet.

Stålmarkedet i Kina

Jernmalprisen i Kina har økt med om lag 75 % siden nyttår. Årsaken til denne prisveksten er at Kina har tatt opp importen av jernmalm for å kunne øke stålproduksjonen nå som vinter-OL er over. Samtidig har økt smitte og smittevernrestriksjoner ført til at stålproduksjonen fortsatt er relativt lav. Stålpriene i Kina har holdt seg omtrent uendret siden fallet i november.

Kina - Stål- og jernmalpriser

Pris, jernmalm og stål. Indeks (rebase 2019=100)



Kilde: Macrobond / China Iron & Steel Association

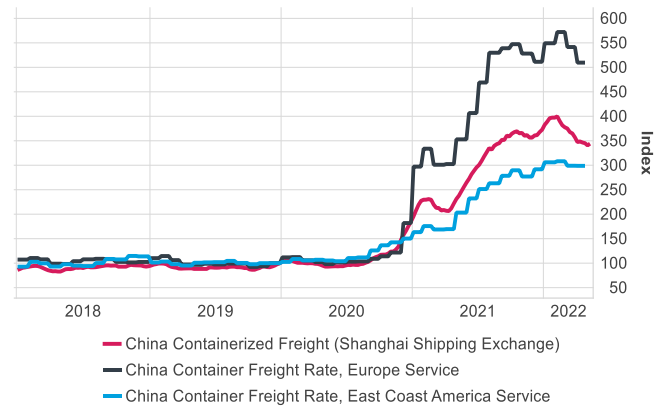
Eiendomsmarkedet i Kina har vært nedkjølt etter at det ble kjent at de største utviklerselskapene sliter med svært høy gjeld og mulig mislighold. Sentralbanken i Kina satt ned styringsrenten ytterligere ved årsskifte, i tillegg til at myndighetene har ønsket å støtte markedet. Det er tegn til bedring, men markedet kommer neppe til å ha samme vekst de kommende årene som de siste årene og blir dermed en mindre bidragsyter til etterspørsel etter byggevarer.

Anleggsmarkedet i Kina kan få en ny boost som følge av offentlig pengebruk for å stimulere økonomien ytterligere etter nye smitteutbrudd og nedstenging. Infrastrukturinvesteringer som veibygging er et stort satsingsområde. Det krever en del stål, men etterspørselen etter stål blir trolig ikke like høy i Kina i år som i fjor.

Fraktratene holder seg fortsatt på høye nivåer, men har vist fallende tendenser den siste tiden. Etterspørselstrykket etter varer globalt har satt fraktlogistikken ut av spill. Det tar tid å bygge nye containerfraktskip, i tillegg til at dieselpriene også har økt mye grunnet krigen i Ukraina. Forventninger om at husholdningene kommer til å bruke mindre penger på varekonsum og mer på tjenester, kan lette noe av transporttrykket fra Asia til Europa og USA. Det igjen kan redusere containerfraktprisen, men det skjer trolig ikke større endringer før mot slutten av inneværende år.

Fraktrater - container fra Kina

Prisindeks (rebase 01.01.2020=100)



Kilde: Macrobond / Shanghai Shipping Exchange, China Ministry of Transport

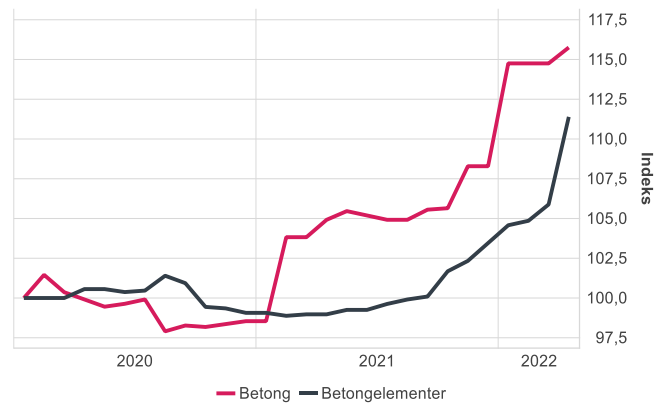
Forventet utvikling i Norge

I Norge har stålpriene tatt seg betydelig opp grunnet krigen i Ukraina. Før krigen forventet vi videre reduksjon i stålpriene gjennom 2022, etter at prisene begynte å falle etter sommeren 2021. Nå ventet vi at krigens effekter på stålpriene vil merkes til denne sommeren, og at det deretter vil være fallende priser.

Betong

Norge - Betong- og betongelementpris

Prisindeks (jan.2020 = 100)



Kilde: Macrobond / Statistics Norway

Betongprisen steg med rundt 6 % fra desember 2021 til januar 2022 ifølge byggekostnadsindeksen til SSB, og har deretter holdt seg overaskende stabil. Flere betongleverandører varslet en prisøkning på 25 % ved nyttår, men dette synes ikke i SSBs indeks enda. Det er flere faktorer som ventes å presse betongprisene opp. Både dyrere strøm og økte sementpriser vil øke produksjonskostnadene. Det har også vært problemer med å få tak i sement grunnet produksjonsproblemer i Norcems to hovedfabrikker.

Sanksjoner mot russisk sement kan sette mer press på markedet i Europa. Norge eksporterer og importerer i utgangspunktet lite sement. Rundt 15-25 % av sement som forbrukes i Norge er importert, og Sverige leverer rundt 75 % av denne importen. Dersom det blir betydelig mangel i Europa, så kan det føre til økt eksport fra Norge.

Selv om betongprisene har hatt en marginal prisvekst hit til i år, venter vi en videre oppgang i betongprisen ut året.

Annen vareinnsats

Mangel på halvledere

Mangelen på komponenter påvirker flere forskjellige industrier. Det har vært en global mangel på halvledere helt siden pandemien begynte. Taiwan står for i overkant av 80 % av de mest avanserte halvlederne i verden. Selv om fabrikkene i landet prøver å kjøre full produksjon, reduserer smitteverntiltak produktiviteten.

Krigen i Ukraina kan få videre innvirkninger på produksjonen av halvledere, siden neon, palladium og C4F6 er viktige innsatsfaktorer i produksjonen av halvledere. Både Russland og Ukraina er viktige i produksjonen av samtlige av disse innsatsfaktorene. Mangelen på komponenter vil dermed ikke løses med det første, og det kan ta lang tid før det globale tilbudet møter den stigende etterspørselen.

Kobber

Kobberprisen har holdt seg på et stabilt høyt nivå. Kobber er en råvare som ofte brukes i samme varer som halvledere, og mangelen på halvledere bremser dermed kobberetterspørselen. Selv om etterspørselen etter elektroniske varer er høy, bremser den høye kobberprisen noe av den potensielle etterspørselen. Kobberprisen pleier typisk å gjenspeile konjunktorene i verdensøkonomien, men fremover vil kobberetterspørselen også påvirkes positivt av det grønne skiftet.

IMF har nedjustert vekstprognosene for verdensøkonomien og det ventes at flere land får en svakere kjøpekraft. Ny smitteoppblomstring og nedstenging i Kina fører til at de økonomiske utsiktene for kinesisk økonomi er mer pessimistiske og demper noe av kobberetterspørselen. Kina er en av verdens største konsumenter av kobber, slik at etterspørselsskiftet der har betydning for prisen. Krigen i Ukraina setter også en demper på etterspørselen, men samtidig begrenser det noe at tilbudet til Europa siden Russland sitter på store kobberreserver.

Nettoeffekten peker mot at kobberprisen vil stabilisere seg på et høyt nivå.

Verden - Kobberpris

Kobber. USD/Metric Ton



Kilde: Macrobond / London Metal Exchange (LME)

Energi

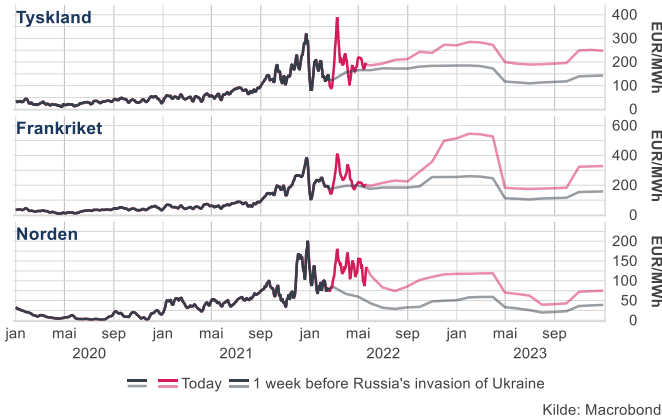
Krigen i Ukraina fører til at energiprisene holder seg på et høyere nivå over lengre tid. Vanligvis faller strømprisen mot sommeren siden etterspørselen etter strøm blir lavere når det blir varmere. Fremtidsprisene indikerer at vi kan vente rekorddyr strøm i Norge mot sommeren, sammenlignet med tidligere somre. I tillegg er fyllingsgraden i vannmagasinene lav frem til snøen har smeltet helt, slik at det holdes igjen vann som gjør at prisen blir enda dyrere.

Bedrifter bruker som regel fastpriskontrakter, slik at små svingninger ikke nødvendigvis har så store utslag på produksjonskostnadene. Men når strømprisen er høy over tid, vil det bidra til å presse opp produksjonskostnadene for bedrifter også.

Tilgang til energi kan bli et problem neste vinter i Europa dersom import av russisk olje og gass skal stanses helt. Tyskland har lagt frem en plan om å fase ut russisk gass og olje, men det blir trolig dyrt og det kan potensielt bli energimangel i Europa neste vinter. Det betyr at vi sannsynligvis ikke får en korreksjon i energiprisene med det første.

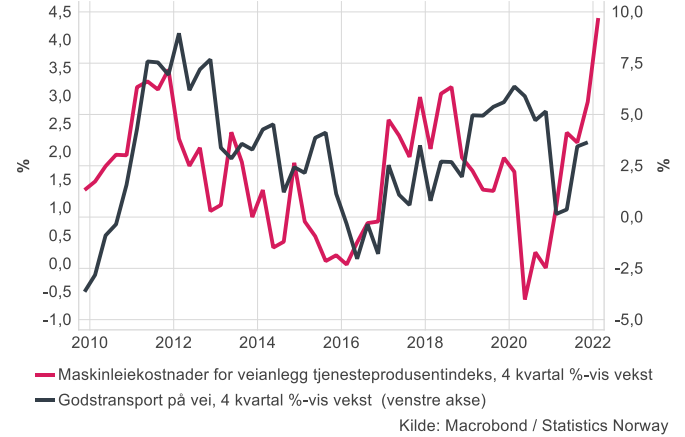
Krigen i Ukraina: effekt på strømprisene

En ukes glidende gjennomsnitt, terminkontrakter. EUR/MWh



NO - Øvrige byggekostnader

Maskinleie og godstransport på vei. %-endring k/k-4



USA har kunngjort at de vil frigjøre historiens største oljereserver. Det vil bidra til å dempe noe av prispresset fremover, men oljeprisen vil trolig fortsatt holde seg på høye nivåer fremover og analytikere ser ikke bort fra oljepris mellom 150-180 dollar fatet mot sommeren. Oljelagrene er knappe, og det kan bli mangel på olje til sommeren. Uavhengig av krigen i Ukraina sitt utfall, vil vesten sitt handelsforhold med Russland trolig endres for godt og Europa må finne andre leverandører for å dekke opp for russisk import.

Selv om godstransport på vei i tjenesteproduentindeksen ikke har økt så mye, har SSBs indekser for lastebiltransport økt betydelig. Noe av grunnen til denne differansen er at speditører inngår lange kontrakter med kundene sine, noe som fører til at det tar tid fra kostnadene øker til det syns i statistikken. Totalindeksen for alle transporttyper viser en økning på 10,3 % fra 1. kvartal 2021 til 1. kvartal 2022.

Oljepris

Brent blend, spotpris. USD/fat



Øvrige byggekostnader

Maskinleiekostnadene har økt betydelig mot slutten av fjoråret og starten av 2022. Maskinleiekostnadene gikk opp med 9,7 % fra 1. kvartal 2021 til 1. kvartal 2022, ifølge SSB, men mesteparten av denne kostnadsveksten har kommet siste kvartal.

Tabeller: Prognoser

Materialkostnader:

	Endring å/å					
	Trelast	Betong	Betongelement	Armeringsstål	Konstruksjonsstål	
2015	2 %	3 %		1 %	5 %	4 %
2016	3 %	2 %		1 %	5 %	0 %
2017	5 %	2 %		3 %	9 %	-5 %
2018	5 %	2 %		2 %	14 %	7 %
2019	3 %	3 %		1 %	7 %	1 %
2020	2 %	0 %		0 %	-5 %	-1 %
2021	61 %	6 %		0 %	32 %	35 %
2022	22 %	17 %		18 %	33 %	17 %
2023	-21 %	1 %		8 %	-9 %	-8 %
2024	-15 %	-4 %		-4 %	-10 %	-7 %

	Endring k/k-4					
	Trelast	Betong	Betongelement	Armeringsstål	Konstruksjonsstål	
01.04.2020	2 %	0 %		1 %	-8 %	-2 %
01.07.2020	2 %	0 %		1 %	-1 %	-3 %
01.10.2020	3 %	-1 %		-1 %	-4 %	5 %
01.01.2021	6 %	1 %		-1 %	18 %	15 %
01.04.2021	37 %	6 %		-1 %	15 %	17 %
01.07.2021	94 %	7 %		-1 %	46 %	57 %
01.10.2021	108 %	9 %		3 %	48 %	51 %
01.01.2022	87 %	12 %		6 %	32 %	36 %
01.04.2022	51 %	19 %		19 %	67 %	39 %
01.07.2022	5 %	20 %		25 %	23 %	3 %
01.10.2022	-13 %	18 %		22 %	16 %	-1 %
01.01.2023	-10 %	8 %		21 %	9 %	-2 %
01.04.2023	-25 %	-1 %		8 %	-17 %	-12 %
01.07.2023	-24 %	-2 %		2 %	-15 %	-10 %
01.10.2023	-24 %	-2 %		2 %	-8 %	-6 %
01.01.2024	-21 %	-3 %		-3 %	-10 %	-6 %
01.04.2024	-15 %	-3 %		-3 %	-12 %	-8 %
01.07.2024	-15 %	-5 %		-6 %	-10 %	-7 %
01.10.2024	-7 %	-5 %		-6 %	-10 %	-7 %

Ansvarsfraskrivelse

Prognosesenteret AS´ (her: Leverandøren) ytelse i henhold til denne rapporten gis utelukkende for egen bruk, og Oppdragsgiver (Bestiller) forplikter seg til ikke å anvende tjenesten(e) på måter som strider mot norsk lov. Informasjonen kan bare benyttes internt hos Oppdragsgiver. Ved bruk overfor media, eller andre, skal oppdragsgiver kontakte Leverandøren for avklaring og sikre korrekt bruk og kommunikasjon.

Oppdragsgiveren kan ikke videreselge, belaste, overføre eller på annen måte disponere tjenesten (eller deler av den) til noen tredjepart.

Da leveransene fra Prognosesenteret AS ofte ikke berører 100% målbare problemstillinger, vil analysene være forbundet med noe usikkerhet. Prognosesenteret skal så langt som mulig drøfte og synliggjøre dette. Leveransen kan ha både kvantitative og kvalitative tilnærminger, og er ment som beslutningsstøtte til Oppdragsgiver. Oppdragsgiver står selv ansvarlig for bruken av leveransen i sin virksomhet.

Prognosesenteret evaluerer til enhver tid om de data som skal benyttes som underlag for analyse holder tilstrekkelig kvalitet. Det er likevel ikke mulig å garantere dette.

Leverandøren fraskriver seg ethvert ansvar for skader som oppstår som følge av eller i forbindelse med Oppdragsgivers tolkning/bruk av rapporten. Dette inkluderer, men ikke begrenset til, skade på datamaskin, programvare, systemer og data på disse eller noen andre direkte eller indirekte, følge og uforutsette skader. Uavhengig av påvist skade er maksimal erstatning fakturert beløp i forbindelse med oppdraget.