



**Til Børne- og Ungdomsudvalget**

22-02-2012

**Cover notat om stigende byggepriser**

Sagsnr.  
2011-74367

Dokumentnr.  
2012-155512

KEjd's direktør Gyrithe Saltorp deltog i BUU's møde d. 23/11 2011. Her pegede Gyrithe Saltorp bl.a. på, at der er tendenser til stigende priser i byggebranchen. På den baggrund ønskede udvalget, at KEjd udarbejder et notat om de stigende byggepriser. Notatet skulle også vurdere, om kommunens stramme tidsplaner presser priserne yderligere op.

Kejd har efterfølgende udarbejdet vedlagte notat til BUU vedr. stigende byggepriser.

I notatet peger KEjd bl.a. på, at Danmarks Statistiks byggeprisindeks for boliger fra 4. kv. 2010 til 3. kv. 2011 er steget med hvad der svarer til 5,5 % point om året. Stigningen skyldes især stigende priser på betonelementer. På den baggrund vurderer KEjd, at byggepriserne i perioden 2012 til 2014 vil stige med ca. 5,0 % point om året. Det er KEjds vurdering, at stigningen vil føre til øgede omkostninger på igangværende flerårige byggeprojekter, fordi entreprenørernes kontrakter reguleres i forhold til byggeprisindekset.

Kejd lægger op til, at den forventede stigning i byggepriserne skal indarbejdes i budgetterne for kommende flerårige projekter. KEjd lægger ligeledes op til, at de nøgletal der blev fastlagt i byggeprisrapporten fra sommeren 2011, på den baggrund bør revideres.

Notatet forholder sig ikke til om kommunens stramme tidsplaner er med til at presse priserne yderligere op, og KEjd har oplyst, at man ikke kan sige noget generelt om dette spørgsmål.

Det er dog BUF's opfattelse, at det ikke kan afvises, at stramme tidsplaner på kommunale byggeprojekter kan medføre, at entreprenørerne i tilbudsfasen søger at sikre sig mod tidsoverskridelser, og deraf følgende dagbod, ved at indregne dette i prisen. Dette kan give dyrere licitationsresultater.

**Drift & Anlæg**

Gyldenløvesgade 15  
1502 København V

EAN nummer  
5798009380005

www.kk.dk



## Notat til BUU vedr. stigende byggepriser

01-02-2012

Danmarks Statistiks indeks for boliger – der også anvendes til at se på prisudviklingen af skoler og institutioner - viser en markant stigning i byggepriserne de sidste to år – og særligt det seneste år.

Sagsnr.  
2012-12750

Dokumentnr.  
2012-97980

Sagsbehandler  
Michael Stensgaard

Finanskrisen fra foråret 2008 medførte et fald i indekset, som nåede sit seneste lavpunkt ultimo 2009. I Københavns Kommunes "Rapport om byggepriser på skoler og daginstitutioner" af august 2011 (herefter byggeprisrapporten), fastslås det, at stigningen i priserne fra 1. kv. til 4. kv. 2010 var på 2,3 % point med en kraftig stigning på 0,9 % point i det sidste kvartal. Disse var de seneste realiserede priser, da rapporten blev skrevet. På den baggrund anslog byggeprisrapporten en skønnet stigning i indekset på 3 % point om året frem til og med 2014.

I perioden 4. kv. 2010 til 3. kv. 2011 er indekset steget gennemsnitligt med 1,4 % point pr. kvartal, svarende til en stigning på 5,5 % point om året. Den faktiske stigning er således næsten det dobbelte af den skønnede stigning i byggeprisrapporten, som lå til grund for fastsættelse af de seneste nøgletal for skoler og daginstitutioner i Københavns Kommune.

En af årsagerne til de stigende priser er udviklingen i materialepriserne, som generelt er vokset med 5,6 % fra 3. kv. 2010 til 3. kv. 2011. Den mest markante stigning vedrører betonelementer, hvor materialeomkostningerne er vokset med 17 % i samme periode. På den baggrund, vurderer KEjd, at den samlede stigning de næste år fortsætter med ca. 5,0 % point om året.

I nedenstående tabel sammenlignes byggeprisrapportens indeksudvikling med den aktuelle og KEjd's fremskrivning af tallene med 5,0 % point om året:

	Aktuelt	Byggeprisrapporten
2009k4	120,2	120,2
2010k1	120,5	120,5
2010k2	121,2	121,2
2010k3	121,9	121,9
2010k4	122,8	122,8
2011k1	123,9	-
2011k2	126,0	-
2011k3	126,9	-
2011k4	128,2*	125,8**
2012k4	133,2*	128,8**
2013k4	138,2*	131,8**
2014k4	143,2*	134,8**

\*KEjd's fremskrevne priser

\*\* Byggeprisrapportens fremskrevne priser

### Projekt & Bygherre

Nyropsgade 1, 5  
1602 København V

Telefon  
3366 6600

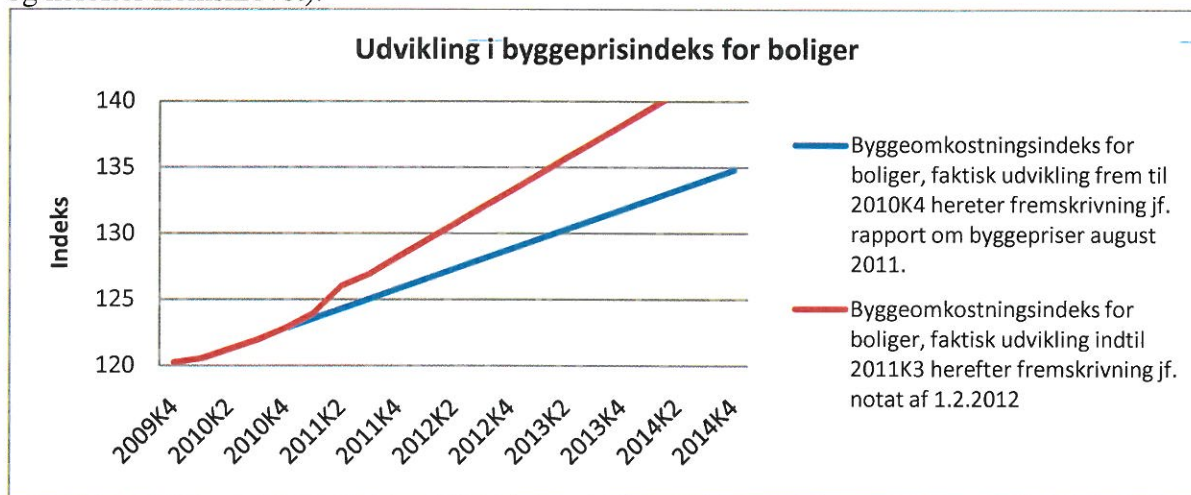
Mobil  
2494 0179

E-mail  
BK45@kff.kk.dk

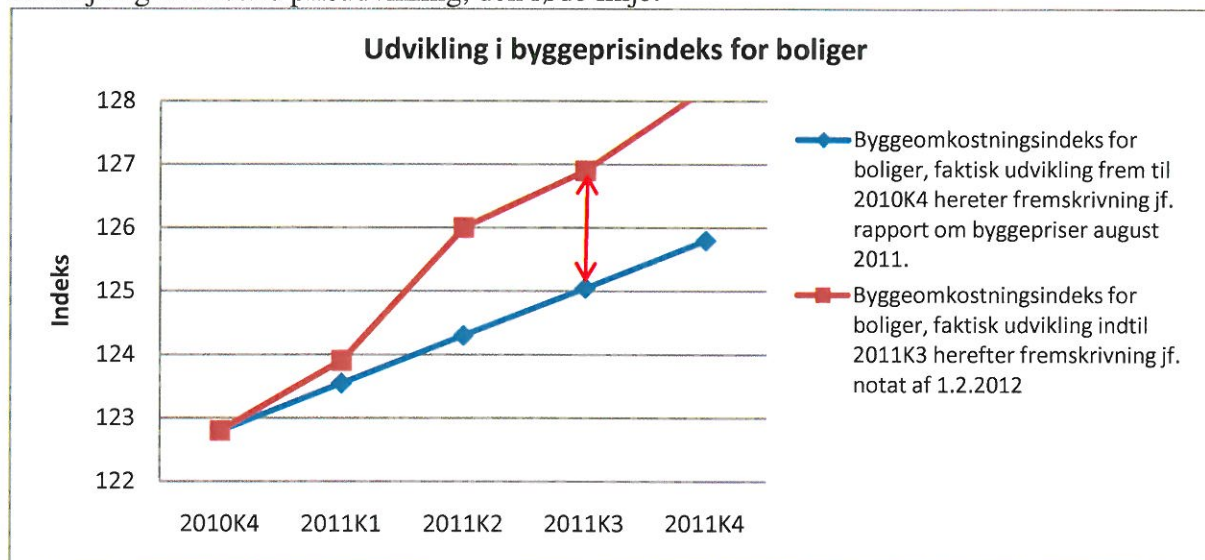
EAN nummer  
5798009781642

De to nedenstående figurer viser tabellens talrækker omsat i grafer.

Den røde linje viser den aktuelle stigning (faktisk frem til 3. kvrt. 2011 og herefter fremskrevet) i indekset set i forhold til stigningen i den blå linje, som viser byggeprisrapportens tal (faktisk frem til 4. kvrt. 2010 og herefter fremskrevet).



Den røde pil viser forskellen fra estimatet i byggeprisrapporten, den blå linje og den reelle prisudvikling, den røde linje.



### Konklusion

Det er KEjd's vurdering, at den seneste prisudvikling i byggeriet vil fortsætte, og at byggepriserne dermed fortsat vil stige med ca. 5,0 % point om året.

Med forbehold for den usikkerhed, der er ved sådanne fremskrivninger, er det KEjd's vurdering, at det mest sandsynlige gennemsnitlige prisniveau for anlægspriser i Københavns Kommune i de nærmeste års tid skal findes i spændet indeks 128,2-133,2. Det vil

sige, at prisniveauet forventes at ligge 6-9 % point over niveauet i 4. kvrt. 2010 (indeks 122,8, som byggeprisrapporten tog udgangspunkt i)

Denne markante stigning medfører øgede omkostninger på de igangværende flerårige byggesager i Kommunen. Meromkostningerne opstår, idet entreprenørernes kontrakter indeksreguleres i henhold til byggeprisindekset efter 1 år fra kontraktindgåelsen.

Sammenholder man stigningen i byggeprisindekset (6-9 % point over niveauet i 4. kvrt. 2010) med den almindelige P/L fremskrivning af bl.a. flerårige anlægsbevillinger, der i 2010-2011 var på 0,8 % og i 2011-2012 på 3,0 % efterlader det et spænd på ca. 5-6 %, svarende til de uventede meromkostninger, der kan opstå på igangværende flerårige anlægsarbejder.

Københavns Ejendomme vil fremadrettet i samarbejde med fagforvaltningerne sørge for at indarbejde den forventede stigning af byggepriserne ved budgetlægningen af kommunens kommende entrepriser, hvor byggetiden er estimeret til over 12 måneder. Ligeledes er der meget der taler for, at de fastsatte nøgletal for skoler og daginstitutioner i byggeprisrapporten, bør revideres.