

Byggeomkostningsindekset pr. 1. januar 2008

1. Sammenfatning

Helårsstigning på 7,3 pct. De samlede byggeomkostninger steg med 7,3 pct. i perioden 1. januar 2007-1. januar 2008. Udgifterne til materialerne tegnede sig for den største stigning med 11,5 pct. Arbejdslønningerne steg med 3,3 pct. Der var fald i fragtudgifterne på 0,9 pct.

Halvårsstigning på 2,8 pct. De senere års store stigninger i byggeomkostningerne tog noget af i 2. halvår 2007. Her var stigningen på 2,8 pct. mod 4,3 pct. i første del af året.

Danmark Udviklingen i byggeomkostninger følger de danske byggeomkostninger tæt, primært fordi stort set alle materialer importeres fra Danmark. Lige nu er helårsstigningen i Danmark på 5,7 pct., mens halvårsstigningen er på 1,6 pct., jf., *Nyt fra Danmarks Statistik nr. 96, 5. marts 2008.*

Oversigt 1. Byggeomkostningsindekset (1. januar 2006=100)

	Vægte	2006		2007		2008	Ændring	Ændring
		01-jan	01-jul	01-jan	01-jul	01-jan	01-jul 2007	01-jan 2007
							01-jan 2008	01-jul 2008
I alt	1000	100	103,6	105,9	110,5	113,7	2,8	7,3
-Materialer	426	100	105,1	110,4	121,0	123,1	1,7	11,5
-Fragt	61	100	100,5	102,2	102,2	101,3	-0,9	-0,9
-Arbejdsløn	513	100	102,8	104,0	105,7	107,4	3,2	3,3

2. Dækning og fortolkning

Typisk byggeri Byggeomkostningsindekset måler udviklingen i omkostningerne ved opførelse af et typisk privat boligbyggeri i Grønland. Indekset bruges primært til at følge inflationsudviklingen indenfor byggeriet og til kontraktreguleringer af byggekontrakter.

Omkostningsindeks Byggeomkostningsindekset er et såkaldt omkostningsindeks eller inputindeks. Det inkluderer udgifter til materialer, anlæg og udstyr samt fragt og arbejdskraft. Derimod er entreprenørens avance og honorarer til arkitekter og ingeniører ikke omfattet. Endelig er købers finansieringsomkostninger heller ikke omfattet af indekset. Metoden anbefales af det statistiske kontor i EU (Eurostat), hvilket betyder, at indekset kan sammenlignes med indeks fra andre lande.

Tre omkostningstyper I indekset sondres der mellem tre typer af omkostninger:

- Materialeomkostninger
- Fragtomkostninger
- Lønomkostninger

Mange fag Omkostningerne er desuden fordelt på fagene:

- Arbejdsplads
- Byggemodning
- Fundering
- Betonarbejde
- Murerarbejde
- Tømrerarbejde
- Snedkerarbejde
- Gulvbelægningsarbejde
- Malerarbejde
- VVS-arbejde
- El-arbejde

Analysemuligheder Den detaljerede opdeling af indekset i omkostningstyper og fag gør det muligt at analysere og forstå udviklingen i det samlede byggeomkostningsindeks.

Fortolkning Ved fortolkning af udviklingen i byggeomkostningsindekset skal følgende holdes for øje.

- Indekset siger ikke noget om *niveauet* for omkostningerne. Omkostningsniveauet ved byggeri kan variere betragteligt fra område til område i Grønland. Så længe at sammensætningen af materialer, fragt og løn i de forskellige områder er nogenlunde ens, vil indekset dog give et retvisende billede af den generelle udvikling i byggeomkostningerne i Grønland.
- Indekset afspejler udviklingen i et *typisk* eller *gennemsnitligt* byggeri. Udviklingen i omkostningerne bag et konkret byggeri kan godt afvige fra indekset. Denne indvending gælder for alle indeks, men det ville være umuligt at skulle beregne et indeks for hvert enkelt byggeri. Det er dog muligt at få foretaget specialkørsler på udviklingen i særligt byggeri, jf. afsnit 6.
- Indekset afspejler ikke omkostningsudviklingen ved offentligt byggeri, som fx skoler, da disse ofte har en helt særlig sammensætning af materialer, der kan variere væsentligt fra byggeri til byggeri.
- Indekset afspejler ikke udviklingen i salgsprisen (markedsværdien) på allerede opført byggeri. Denne kan i perioder afvige betydeligt fra omkostningerne i forbindelse med byggeriet.

3. Kilder

3.1 Vægtgrundlaget

- Materialer* Udgangspunktet for dannelsen af vægtgrundlaget har været selvbyggerhuset ”Illorput 2000 type 4”. Det har været styregruppens vurdering, at materialesammensætningen i dette byggeri er typisk for grønlandsk byggeri. Det har dog på flere punkter været nødvendigt med mindre justeringer af materialesammensætningen for at komme tættere på den gennemsnitlige sammensætning. Vægtgrundlaget udgøres af ca. 400 varer. Priserne på disse er fundet pr. 1. januar 2006 via prisdatabaserne hos de største importører af byggematerialer til Grønland.
- Fragt* Udfra de varer der indgår i byggeriet er der foretaget en beregning af fragttudgiften af disse varer til Grønland. Royal Arctics Lines tariffer pr. 1. januar 2006 er anvendt i beregningen.
- Arbejds løn* Antallet af arbejdstimer er beregnet ud fra en række typiske byggeregnskaber. Udgiften hertil er beregnet på baggrund af en timeløn, der er gennemsnit i store og mindre byer. Fastlæggelsen af den gennemsnitlige timeløn er sket i samråd med styregruppen.

3.2 Prisudviklingen

- Materialepriser* Priserne på de enkelte varer på tællingsdatoerne findes generelt ved opslag på de største byggeimportørers prisdatabaser. For enkelte varegrupper, fx køkkenelementer og vvs-varer, indhentes priser via danske firmaer med stor eksport af disse varer til Grønland. Udgår en vare, findes en såkaldt erstatningsvare, som herefter indgår i beregningen.
- Fragt* Udviklingen i fragtpriiserne beregnes af Royal Arctic Line. Udviklingen afspejler søfragt, håndtering i Danmark og Grønland, tarifregulering samt olie- og valutakurstillæg.
- Arbejds løn* Der eksisterer ikke en egentlig lønstatistik for det grønlandske arbejdsmarked. En sådan er under opbygning og forventes færdiggjort i løbet af 2009. Indtil da er udviklingen i lønomkostningerne indenfor boligbyggeriet baseret på udviklingen i de tilsvarende danske lønninger. Det har været styregruppens vurdering, at denne metode giver et retvisende billede af lønudviklingen på det grønlandske arbejdsmarked i bygge- og anlægssektoren.

4. Beregning

- Laspeyres-indeks* Byggeomkostningsindekset er et indeks af Laspeyres-typen. Det betyder, at udviklingen i materiale- og fragtpriiser samt lønninger vægtes med udgangspunkt i basisårets sammensætning af udgifterne. I byggeomkostningsindeks er basisåret 2006. Da det ressourcekrævende at beregne et nyt vægtgrundlag, fastholdes et beregnet basisår i en årrække. Basisåret skal dog med mellemrum udskiftes, således at indekset tager højde for den teknologiske udvikling og indførelsen af nye byggematerialer. Man regner med at basisåret skal udskiftes med 3-5 års mellemrum for at det tegner et aktuelt og retvisende billede af udviklingen.
- Vægtning* Beregningen af indekset sker i to trin. I første trin sammenvejes prisindekset på de enkelte varer til repræsentantvarer. Der indsamles fx priser på forskellige typer af søm, som sammenvejes til et indeks for prisudviklingen på repræsentantvaren søm og skruer. Herefter sammenvejes repræsentantvarerne og lønningerne udfra de andele de har af den samlede byggesum.

5. Kædning

Skal man lave længere tidsserier for byggeomkostningsindekset, er problemet at basisåret skifter. Det løses ved at foretage en såkaldt kædning af det gamle og det nye indeks. Som eksempel er byggeomkostningsindeksets udvikling for 1. januar 2005-1. januar vist i oversigt 2.

Oversigt 2 Kædning af indeks

	1.jan. 2005	1. juli 2005	1.jan. 2006	1. juli 2006	1. jan. 2007
Gammelt indeks	128	130	132	-	-
Nyt indeks	-	-	100	102,9	105,1
Kædet indeks	97,0	95,5	100	102,9	105,1

Indekset for 1. januar 2005 er beregnet som: $(130/132)*100 = 97,0$

Indekset for 1. juli 2005 er beregnet som: $(128/132)*100 = 98,5$

6. Offentliggørelse og revisioner

To årlige offentliggørelser Indekset udgives to gange årligt. Indekset pr. 1. januar udgives senest ved udgangen af april, og indekset pr. 1. juli udgives senest ved udgangen af oktober. Det vil blive offentliggjort i en pressemeddelelse og en publikation på hjemmesiden www.statgreen.gl. Samtidig vil indekset og tilhørende underindeks være tilgængeligt via Statistikbanken.

Endelige tal Der offentliggøres kun endelige tal.

Specialkørsler Der er mulighed for at foretaget specialkørsler på indekset på almindelige servicevilkår. Det kan fx dreje sig om:

- Indeks for en særlig bygningsdel
- Etablerings af selvstændige indeks andre bygningstyper end boliger, fx kontorbygninger og uddannelsesbygninger

Tabel Byggeomkostningsindekset for boliger

	Sammenvejningsfaktorer	2006		2007		2008	Ændring	Ændring
		01-januar	01-juli	01-januar	01-juli	01-januar	01-jan. 2007-01-jan. 2008	01-juli 2007-01-jan. 2008
I alt	1000	100	103,6	105,9	110,5	113,7	7,3	2,8
-Materialer	426	100	105,1	110,4	121,0	123,1	11,5	1,7
-Fragt	61	100	100,5	102,2	102,2	101,3	-0,9	-0,9
-Arbejdsløøn	513	100	102,8	104	105,7	107,4	3,3	3,2
Arbejdsplads m.v.	45	100	102,9	104,3	106,8	108,8	4,3	1,9
-Materialer	8	100	103,6	106,8	112,3	114,0	6,7	1,5
-Fragt	0	100	100,5	102,2	102,2	101,3	-0,9	-0,9
-Arbejdsløøn	37	100	102,8	103,8	105,6	107,7	3,8	2,0
Byggemodning	57	100	102,6	103,2	104,9	106,6	3,3	1,6
-Materialer	16	100	103,6	106,8	112,3	113,6	6,4	1,2
-Fragt	1	100	100,5	102,2	102,2	101,3	-0,9	-0,9
-Arbejdsløøn	40	100	102,2	101,7	102	103,9	2,2	1,9
Fundering	39	100	103,2	105,3	109,2	110,0	4,5	0,7
-Materialer	24	100	103,6	106,8	112,3	112,7	5,6	0,4
-Fragt	1	100	100,5	102,2	102,2	101,3	-0,9	-0,9
-Arbejdsløøn	14	100	102,6	103	104,3	105,9	2,8	1,5
Betonarbejde o. fundament	61	100	103,2	104,2	108,1	106,8	2,5	-1,2
-Materialer	39	100	103,7	104,9	110,3	107,5	2,5	-2,5
-Fragt	2	100	100,5	102,2	102,2	101,3	-0,9	-0,9
-Arbejdsløøn	20	100	102,6	103	104,3	105,9	2,8	1,5
Murerarbejde	48	100	102,9	102,7	106,9	110,3	7,4	3,2
-Materialer	29	100	103,6	102,9	109,0	113,3	10,1	3,9
-Fragt	1	100	100,5	102,2	102,2	101,3	-0,9	-0,9
-Arbejdsløøn	18	100	101,8	102,3	103,7	106,1	3,7	2,3
Tømrerarbejde	368	100	103	105,9	111,7	113,8	7,5	1,9
-Materialer	166	100	103,1	107,8	118,8	122,8	14,0	3,4
-Fragt	42	100	100,5	102,2	102,2	101,3	-0,9	-0,9
-Arbejdsløøn	160	100	103,5	104,7	106,4	107,8	3,0	1,3
Snedkerarbejde	131	100	102,1	104,2	109,8	112,0	7,5	2,0
-Materialer	61	100	100,6	103,6	113,7	117,2	13,2	3,1
-Fragt	2	100	100,5	102,2	102,2	101,3	-0,9	-0,9
-Arbejdsløøn	68	100	103,5	104,7	106,4	107,7	2,9	1,2
Gulvbelægningsarbejde	30	100	102,7	105,5	106,8	107,8	2,2	1,0
-Materialer	11	100	103,1	107,8	109,5	112,0	3,9	2,3
-Fragt	7	100	100,5	102,2	102,2	101,3	-0,9	-0,9
-Arbejdsløøn	12	100	103,5	104,7	106,4	107,8	3,0	1,3
Malerarbejde	52	100	101,1	104,6	108,4	110,5	5,6	1,9
-Materialer	17	100	101,2	107,7	114,2	116,6	8,3	2,1
-Fragt	1	100	100,5	102,2	102,2	101,3	-0,9	-0,9
-Arbejdsløøn	34	100	101	103,1	105,6	107,7	4,5	2,0
VVS-arbejde	110	100	103,7	105,9	110,7	112,7	6,4	1,8
-Materialer	39	100	106,4	109,9	119,4	121,9	10,9	2,1
-Fragt	3	100	100,5	102,2	102,2	101,3	-0,9	-0,9
-Arbejdsløøn	68	100	102,2	103,7	105,9	107,9	4,1	1,9
El-arbejde	59	100	103,8	106,8	110,3	111,0	3,9	0,6
-Materialer	16	100	108	111,9	118,6	121,7	8,8	2,6
-Fragt	1	100	100,5	102,2	102,2	101,3	-0,9	-0,9
-Arbejdsløøn	42	100	102,3	104,9	107,3	109,6	4,5	2,1

Signatur forklaring:

- ... Oplysninger foreligger ikke
- .. Oplysninger for usikre til at angives eller diskretionshensyn
- . Tal kan efter sagens natur ikke forekomme
- 0 Mindre end halvdelen af den anvendte enhed
- Nul
- * Foreløbigt eller anslået tal

Eventuel henvendelse

Johanne Kleemann
E-mail: jkle@gh.gl

2008:2

30. april 2008

Grønlands Statistik
Postboks 1025 · 3900 Nuuk
Tlf.: 36 23 60 · Fax: 36 23 61
www.stat.gl · e-mail: stat@gh.gl

