



MARKEDSUNDERSØGELSE

PRISER PÅ BYGGEMATERIALER

23. SEPTEMBER 2014 –

UNDERSØGELSE ER UDARBEJDET I MARTS 2013 - RAMBØLL
AF DIREKTØR CARSTEN PIETRAS NU BYGGE- OG MILJØTEKNIK A/S OG MICHAEL JESPERSEN M - RÅDGIVNING



NAALAKKERSUISUT
GOVERNMENT OF GREENLAND



BYGGERIKONFERENCE

TEMA 3

Carsten Pietras

Direktør

Bygge og Miljøteknik A/S

Tlf. 0045 30700191

Cap@Byggeteknik.com



Michael Jespersen

Direktør

M Rådgivning Aps



01. Introduktion

02. Prisindeks på byggematerialer

03. Prissammenligning

04. Rabatter og transport

05. Metode

SAMMENFATNING AF MARKEDSUNDERSØGELSE

- Byggematerialer, som indkøbes som "plukvarer", blandt andet til spjældarbejde er ca. 100 % dyrere i Grønland end i Danmark – eller 2 gange så høje.
- Analysen indikerer, at der kunne være et besparelspotentiale ved at købe byggematerialer fra andre lokaliteter end DK, f.eks. Canada. Yderligere analyse vil være påkrævet for at få detaljeret og bekræftet de indledende resultater.
- Byggematerialeindekset i Grønland har fulgt prisudviklingen i EU og Danmark i de sidste 5 år, mens Norge og England har en noget højere vækst på indekstal.
- Ang. prisniveauet i Grønland på byggematerialer viser analysen, at prisen kan være ca. 1/2 til 7 gange højere i Grønland end det billigste land, vi har sammenlignet med.
- Transport udgør i gennemsnit 15% af den samlede pris på tværs af byggematerialer ved køb i byggemarkeder i Grønland.
- De professionelle håndværkere opnår mellem 20-30% i rabat af listepreisen i byggemarkederne.

SAMMENFATNING AF INTERVIEW

- Flere interview bekræfter, at ved større projekter over f.eks. nybyggeri over 20 boliger eller større renoveringer indkøbes materialer i Danmark, og der opnås danske materialepriser. Materialepris skal tillægges fragtomkostninger (15% materialepriser)
- Mindre byggeri og bygningsvedligehold, f.eks. istandsættelse af boliger er dermed relativt omkostningsfuldt i forhold til større byggerier.
- Håndværkerfirmaer tillægger dog et større risikotillæg til materialepriser, f.eks. til spild, håndtering, logistik m.m., end der gøres i Danmark. Oftest er risikotillægget i Grønland mellem 30 og 50 procent .
- Der er stort set ingen import af materialer fra andre lande end Danmark, selvom det med fordel kunne gøre byggeri billigere.
- Materialeomsætning - liggetid - på byggematerialer er næsten dobbelt så høj i Grønland end i Danmark på gængse materialer såsom maling, gips, cement og lignende.

01. Introduktion

02. Prisindeks på byggematerialer

03. Prissammenligning

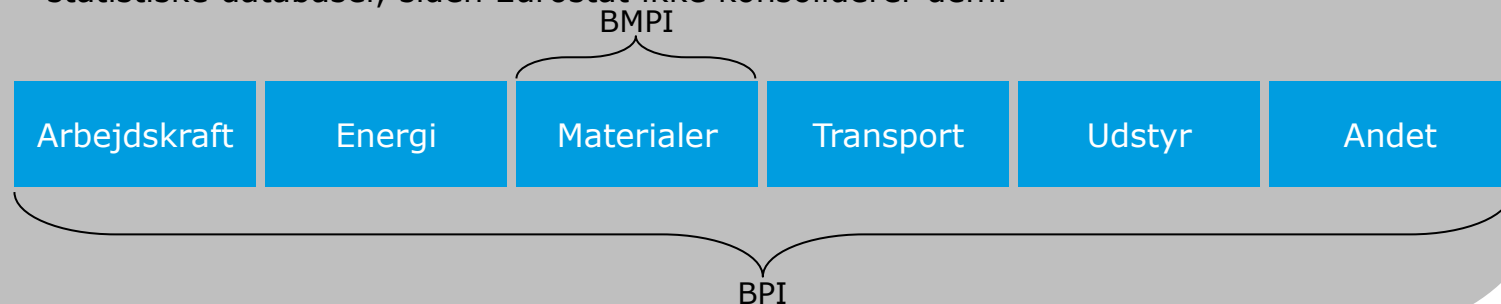
04. Rabatter og transport

05. Metode

ANALYSE AF PRISER PÅ BYGGEMATERIALER

INTRODUKTION

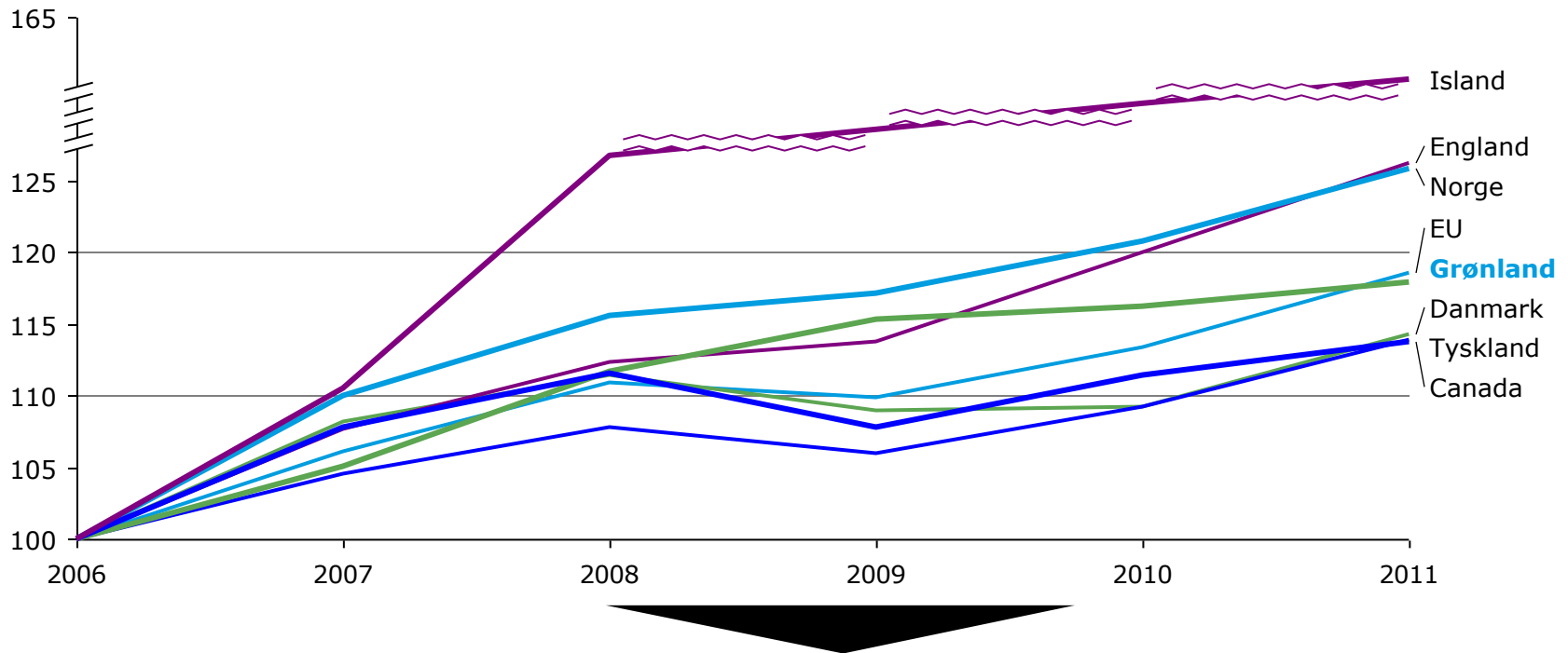
- Formålet med den følgende analyse af priser på byggematerialer er at demonstrere udviklingen i priserne over tid (2006-2011).
- Analysen har to dele, bygningsprisindeks og byggematerialeprisindeks.
- **1. Bygningsprisindeks (BPI)** (eller konstrueret prisindeks) er et aggregeret indeks for den samlede pris for boligbyggeri. Forskellige elementer for at konstruere en bygning indgår i indekset, herunder arbejdskraft, energi, materialer, udstyr og andre omkostninger. Der er ikke taget hensyn til moms i indekset. Hovedparten af de anvendte data er indsamlet fra Eurostat. Norge har implementeret EU-direktivet om, at de skal rapportere deres data til Eurostat. Data fra Canada, Grønland og Island er tilgængelige via Eurostat. Nationale statistikker med sammenlignelige indeks anvendes, hvis det er tilgængeligt.
- **2. Byggematerialers prisindeks (BMPI)** omfatter kun prisen på byggematerialer. Udviklingen i eksempelvis energi, udstyr eller lønomkostninger er derfor ikke medtaget i byggematerialers prisindeks. Byggematerialers prisindeks er baseret på de nationale statistiske databaser, siden Eurostat ikke konsoliderer dem.



BYGNINGSPRISINDEKS (1/2)

FORDELT PÅ LANDE I REGIONEN

Indeks 100 = 2006



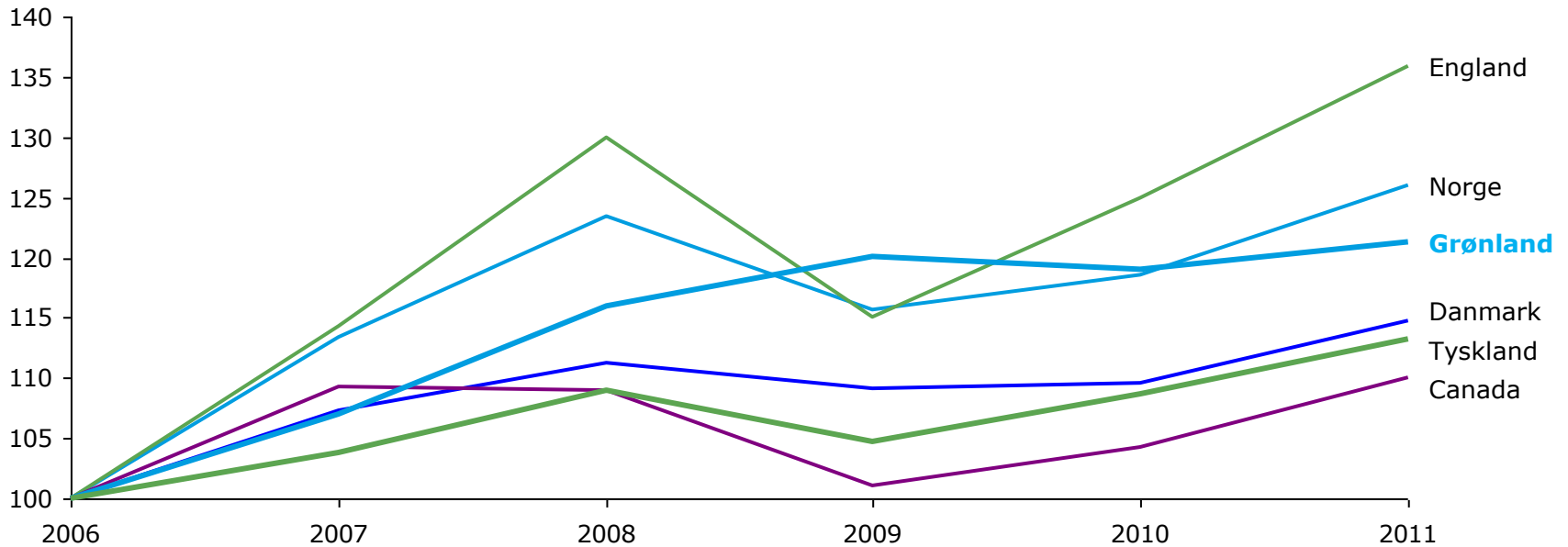
- Udviklingen i bygningsprisindekset repræsenterer den relative vækst i prisen på nye boliger fra 2006 til 2011.
- Analysen viser, at bygningspriserne har været stigende siden 2006 for alle involverede lande med kun en lille afmatning fra 2008 til 2009.
- Island har haft en konstant høj vækst i priserne siden 2006 og befinder sig i toppen af indekset med 161 point i 2011.
- Grønlands bygningsprisindeks i 2011 er placeret i midten af de repræsenterede lande.



BYGGEMATERIALER PRISINDEKS (1/2)

DIFFERENTIERET VÆKST FRA 2006

Indeks 100 = 2006



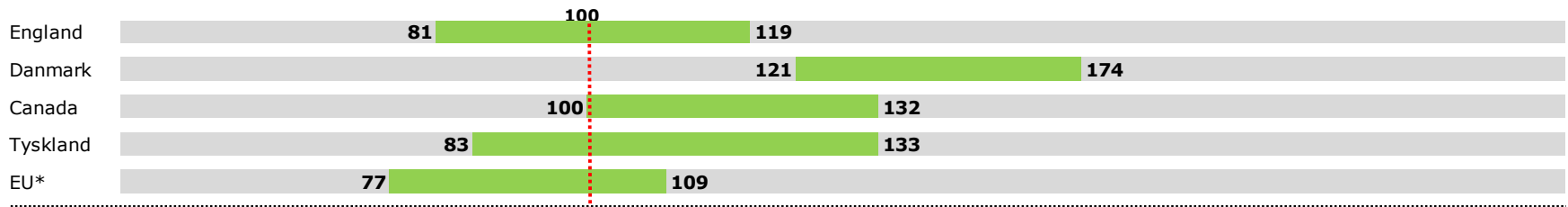
- Grønland har oplevet en højere vækst i indekspriser end Danmark, Tyskland og Canada, men lavere end Norge og England.
- I tråd med bygningsprisindekset har England og Norge de højeste indeks på henholdsvis 136 og 126 i 2011.
- Udviklingen i det danske byggemateriale prisindeks har været den tredje laveste med et indeks på 115.



INTERNATIONALE BYGGEPRISER

PRIS PR. BYGGET M2

Indekstal (indeks 100 = England)



- Figuren viser den gennemsnitlige byggepris pr. kvm for en række bygningstyper, f.eks. beboelsesejendomme, kontorer, hoteller og butikker.
- Danmark ligger over gennemsnittet med et indeks mellem 121 og 174.
- Grønlands indekstal er ikke medtaget, men det ligger noget over det danske prisniveau.



01. Introduktion

02. Prisindeks på byggematerialer

03. Prissammenligning

04. Rabatter og transport

05. Metode

PRISSAMMENLIGNING

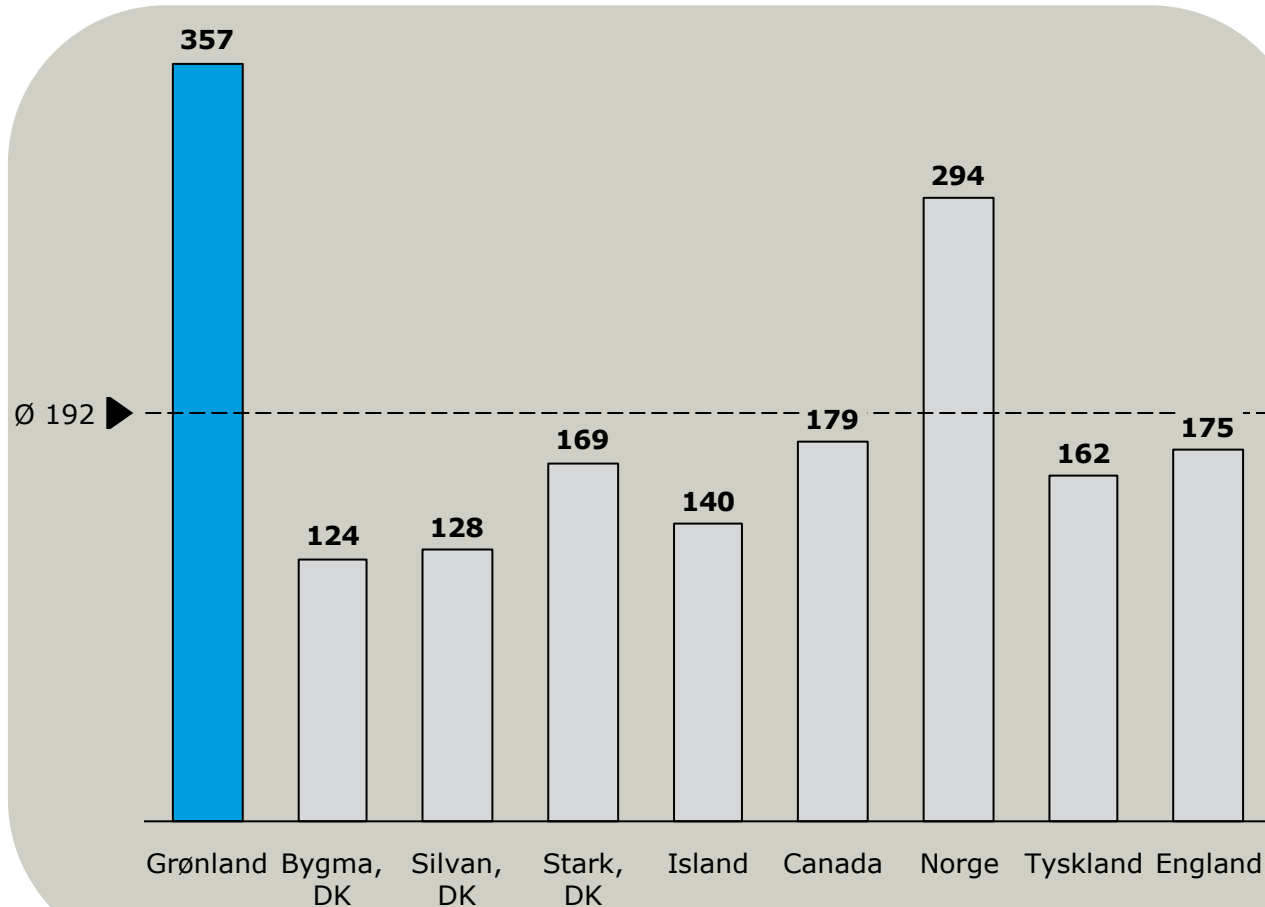
INTRODUKTION

- Prissammenligningen sammenligner de gennemsnitlige priser (DKK) på udvalgte byggematerialer i Grønland med følgende lande: Danmark, Island, Canada, Norge, Tyskland og England.
- De følgende byggematerialer er inkluderet i prissammenligningen: Cement, Gipsplader, Maling, Velux ovenlysvindue, Krydsfiner, Tagpap, Stikkontakt, Udvendig maling, Isolationsmateriale og Toilet.
- De mest sammenlignelige produkter er valgt på tværs af lande og gør-det-selv varehuse. Nogle forskelle eksisterer imidlertid stadig mellem produkterne, men vurderes fortsat gyldig.
- For de danske priser er det enkelte varehus præsenteret, mens priserne for de andre lande er præsenteret i gennemsnit.
- Priserne præsenteres i DKK eksklusiv moms. Priserne er konverteret fra lokal valuta og omregnet til en sammenlignelig størrelse (eksempelvis pr. liter eller pr. m²).
- Tilgængeligheden af data varierer på tværs af lande og varehuse. Alle tilgængelige data er integreret i præsentationen.
- Priserne er salgspriser til den gennemsnitlige forbruger i uge 7, 2013.
- Alle priserne fra Grønland (Stark og Optimera) samt Stark, Danmark er blevet bekræftet på mail af en ansvarlig leder (butikschef/afdelingsleder/salgsdirektør).

PRISSAMMENLIGNING

AGGREGERET INDEKS AF PRODUKTERNE

Indekstal (laveste pris pr. produkt = indeks 100)



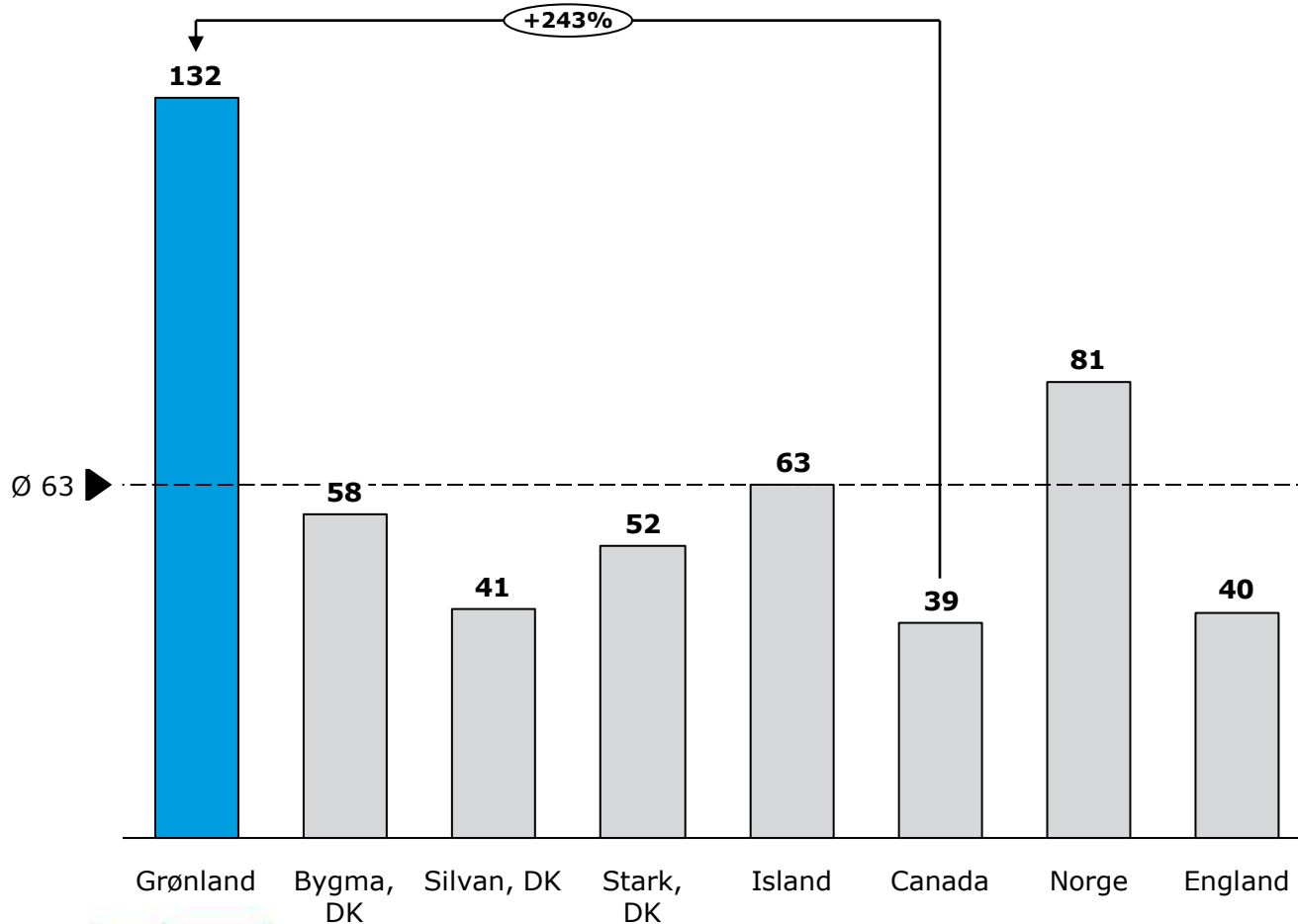
- Grønlands indeks på tværs af byggematerialerne er 357.
- Danmark har indeks 140, dvs. 217 lavere end Grønland.
- Gennemsnitsindekset er 192, dvs. 165 lavere end Grønland.



Noter: Indekstallene er udregnet ved at lade den lavest tilgængelige pris pr. produkt være lig indeks 100.

PRISSAMMENLIGNING CEMENT

Standard (den billigste) cement i en pose af 25 kg, DKK eksklusiv moms



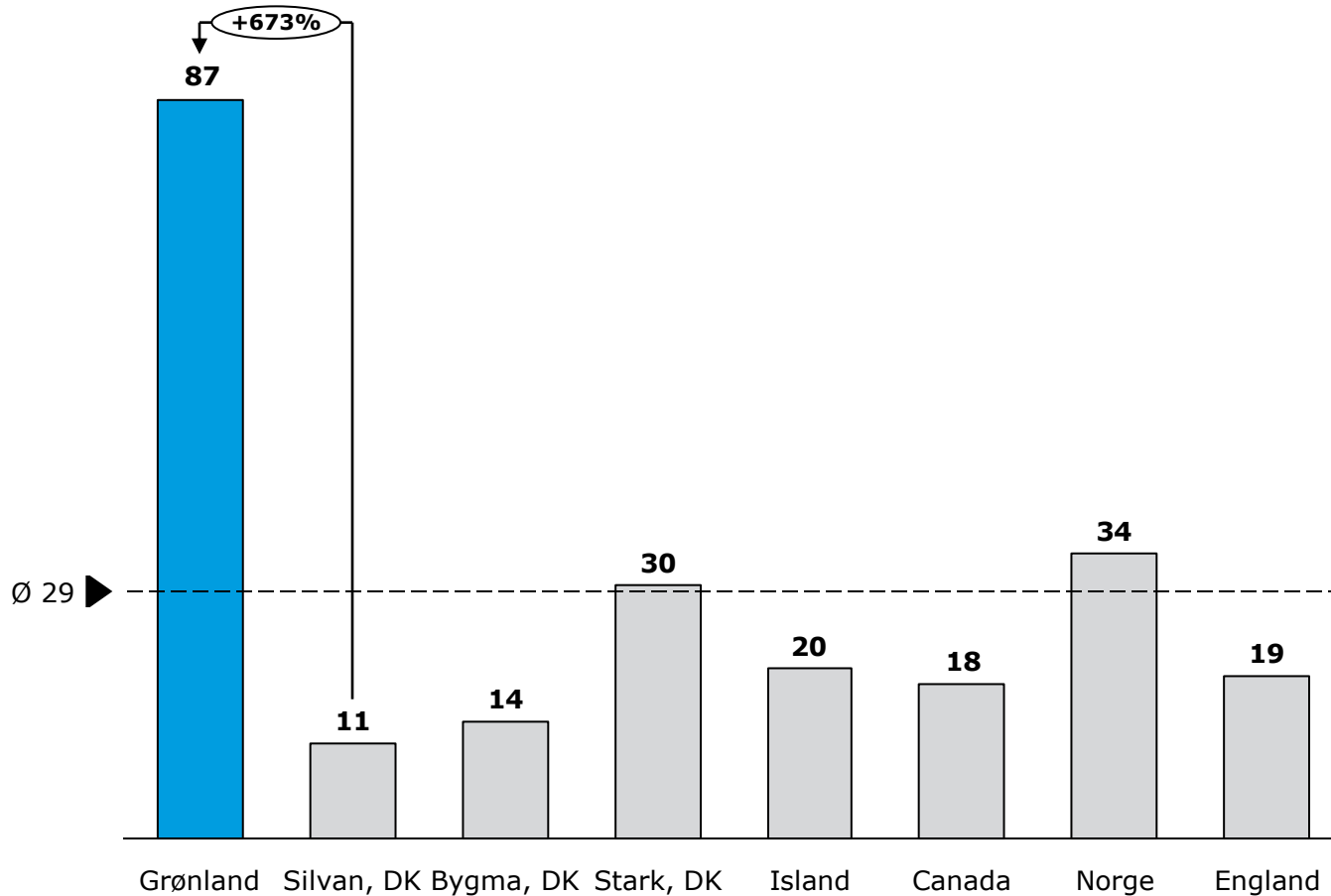
- Den gennemsnitlige pris på tværs af landene er 63 DKK. Prisen i Grønland er 109% højere end gennemsnittet.
- Grønland har den højeste pris på 132 DKK pr. enhed, dvs. 243% højere end prisen i Canada, som har den laveste pris pr. enhed.
- Priserne i Danmark er de tredje laveste i sammenligningen med et gennemsnit på 50 DKK pr. enhed.



PRISSAMMENLIGNING

GIPSPLADER

Standard gipsplade, pris pr. m², DKK eksklusiv moms

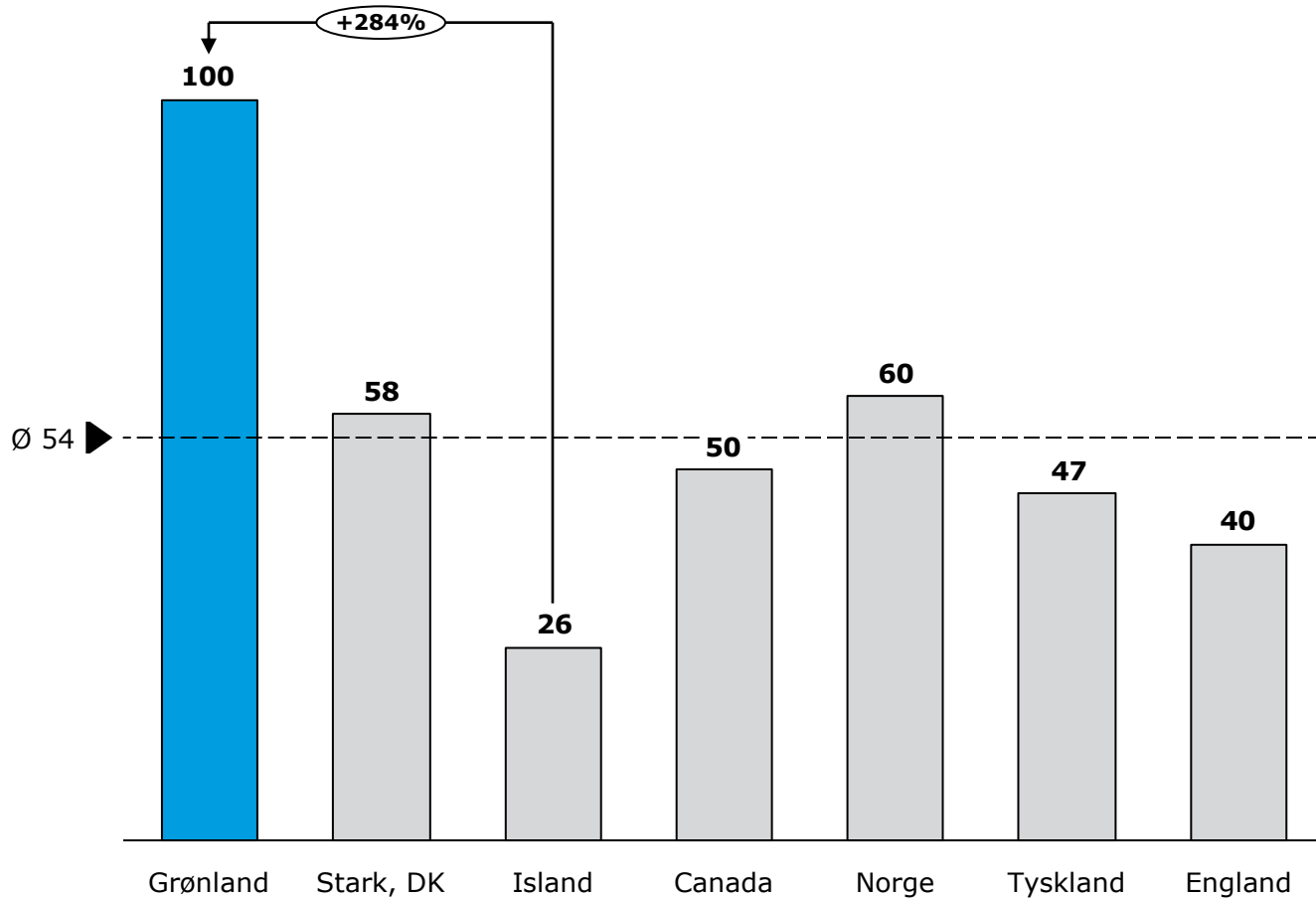


- Den gennemsnitlige pris på tværs af landene er 29 DKK. Prisen i Grønland er 199% højere end gennemsnittet.
- Grønland har de højeste priser på 87 DKK pr. enhed, dvs. 673% højere end den laveste pris på 11 DKK pr. enhed i Danmark (Silvan).
- Priserne i Danmark er sammen med Canada de laveste med en gennemsnitlig pris på 18 DKK.



PRISSAMMENLIGNING MALING

Standard hvid maling, pris pr. liter, DKK eksklusiv moms



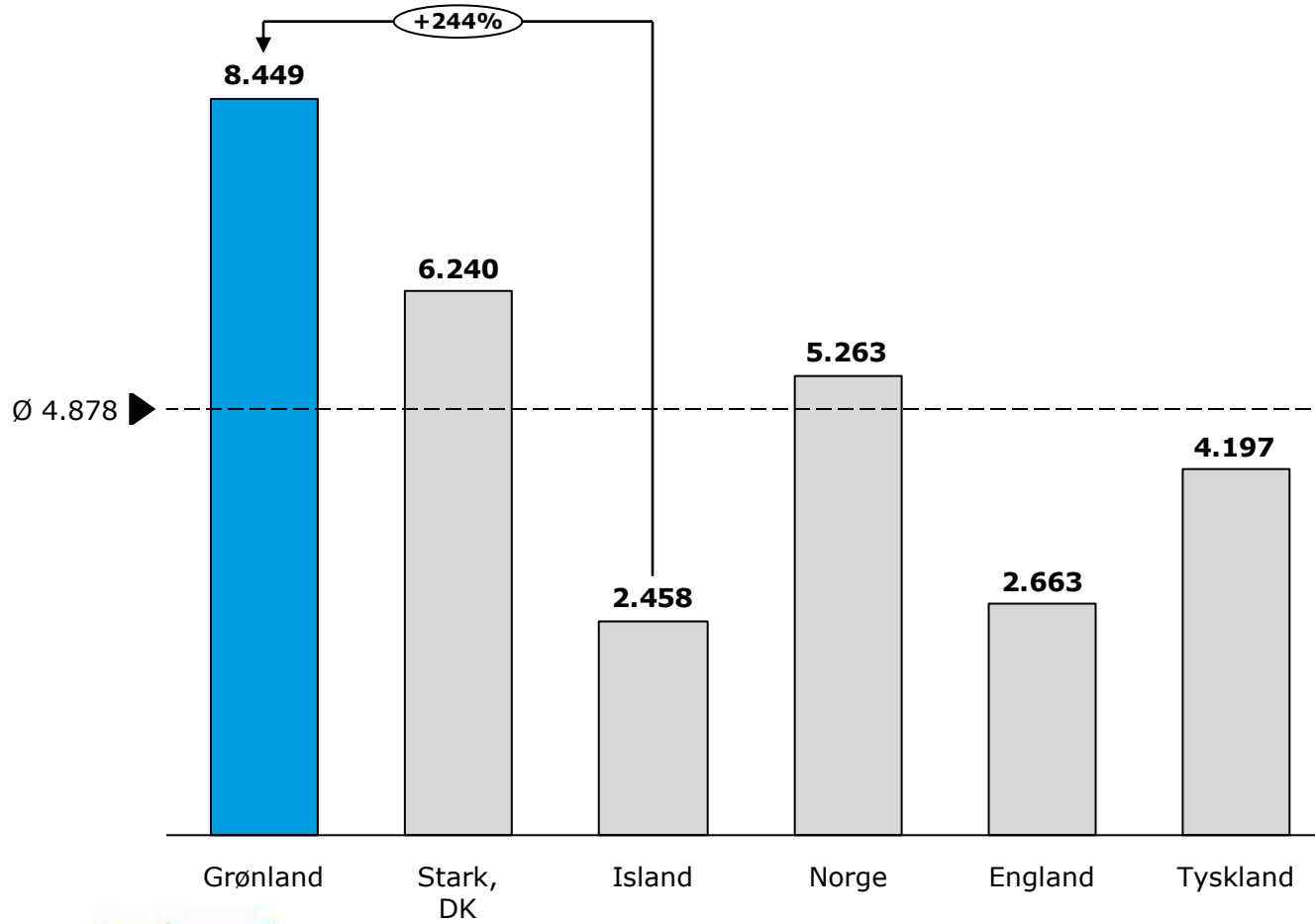
- Den gennemsnitlige pris på tværs af landene er 54 DKK. Prisen i Grønland er 83% højere end gennemsnittet.
- Grønland har de højeste priser på 100 DKK pr. enhed, dvs. 284% højere end prisen i Island som har den laveste pris pr. enhed.
- Danmark har den femtehøjeste pris på 58 DKK pr. enhed.



PRISSAMMENLIGNING

VELUX OVENLYSVINDUE

Standard Velux ovenlysvindue (940x1400 mm), DKK eksklusiv moms



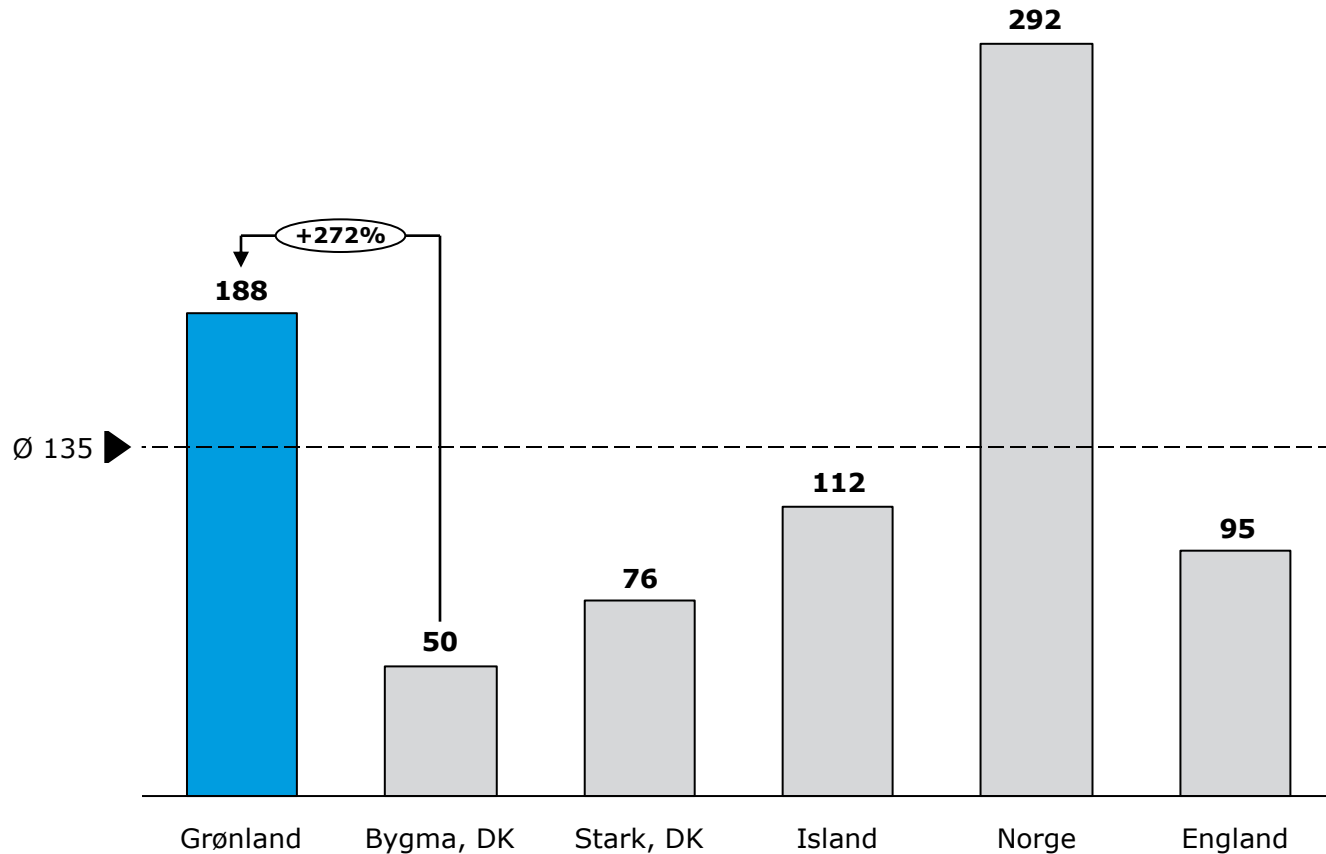
- Den gennemsnitlige pris på tværs af landene er 4.878 DKK. Prisen i Grønland er 73% højere end gennemsnittet pr. enhed.
- Grønland har den højeste pris på 8.449 DKK pr. enhed, dvs. 244% højere end prisen i Island, som har den laveste pris pr. enhed.
- Danmark har den næsthøjeste pris på 6.240 DKK pr. enhed.



PRISSAMMENLIGNING

KRYDSFINER

Standard krydsfiner, pris pr. m², DKK eksklusiv moms



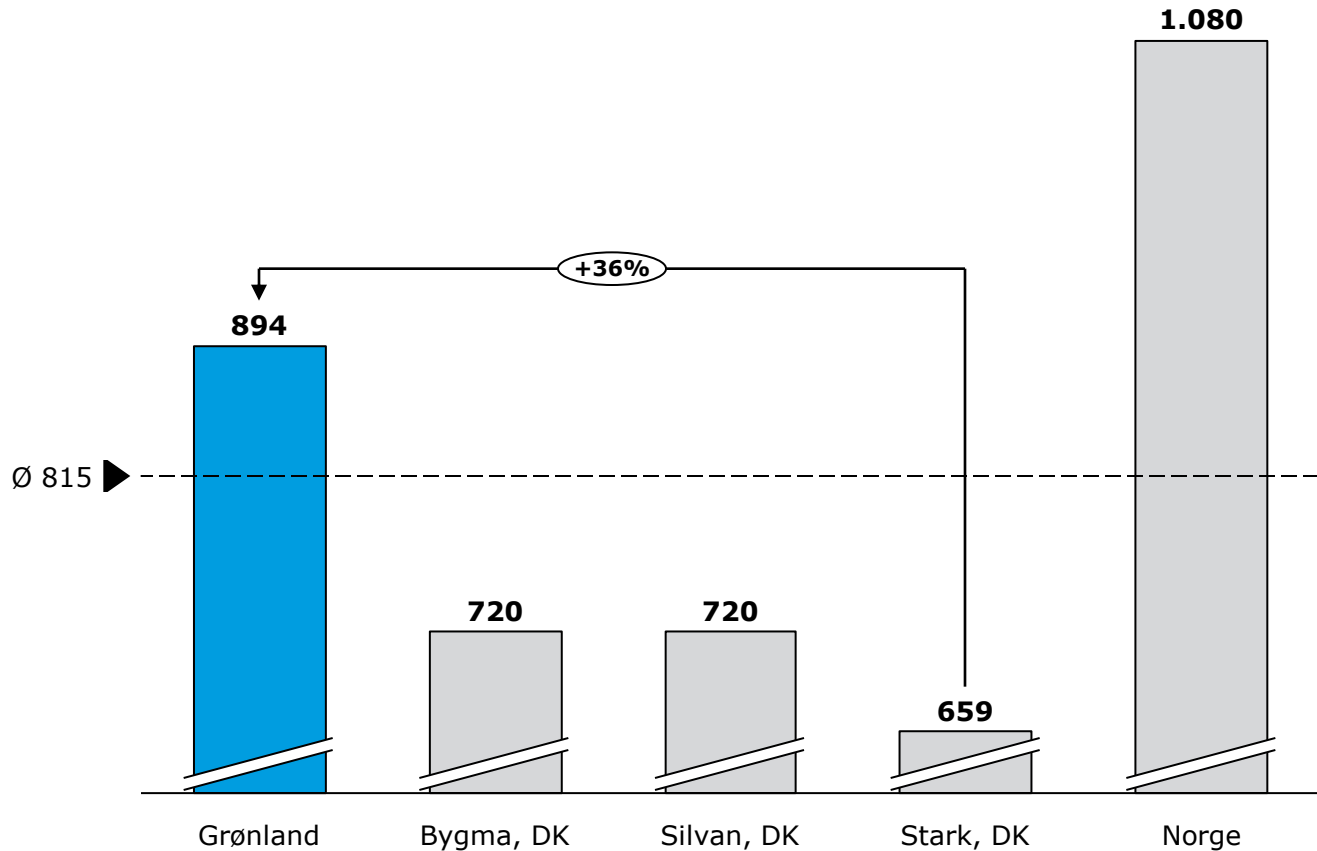
- Den gennemsnitlige pris på tværs af landene er 135 DKK. Prisen i Grønland er 39% højere end gennemsnittet.
- Grønland har de næsthøjeste priser på 188 DKK pr. enhed, dvs. 272% højere end prisen i Danmark (Bygma), som har den laveste pris pr. enhed.
- Prisen i Danmark er den laveste med gennemsnitlig 63,5 DKK pr. enhed.



PRISSAMMENLIGNING

TAGPAP

Standard tagpap, pris pr. rulle, DKK eksklusiv moms



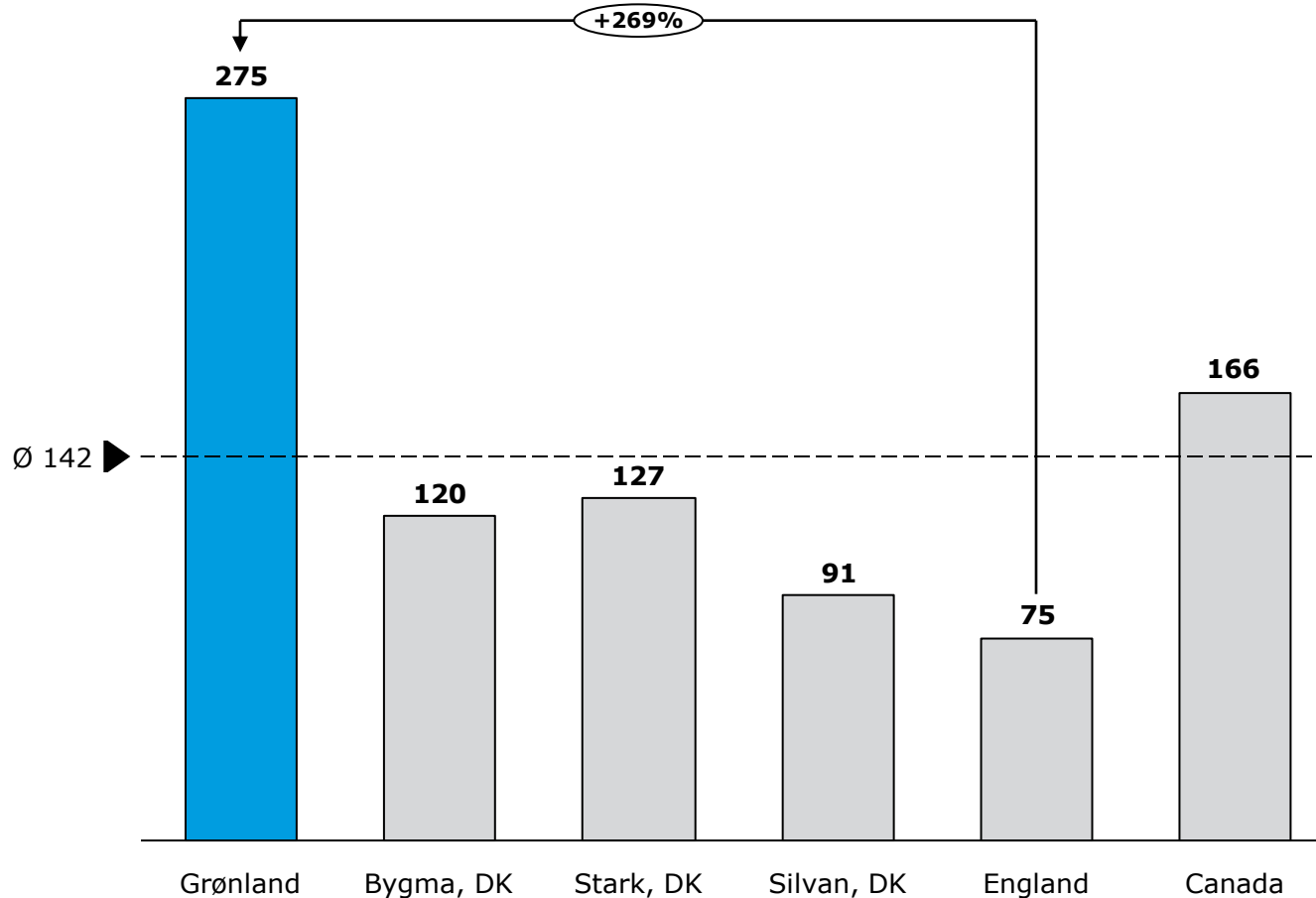
- Den gennemsnitlige pris på tværs af landene er 815 DKK. Prisen i Grønland er 10% højere end gennemsnittet.
- Grønland har den næsthøjeste pris på 894 DKK pr. enhed, dvs. 36% højere end prisen i Danmark (Stark) som har den laveste pris.
- Priserne i Danmark er de laveste med et gennemsnit på 700 DKK pr. enhed.



PRISSAMMENLIGNING

STIKKONTAKT

Standard stikkontakt, DKK eksklusiv moms



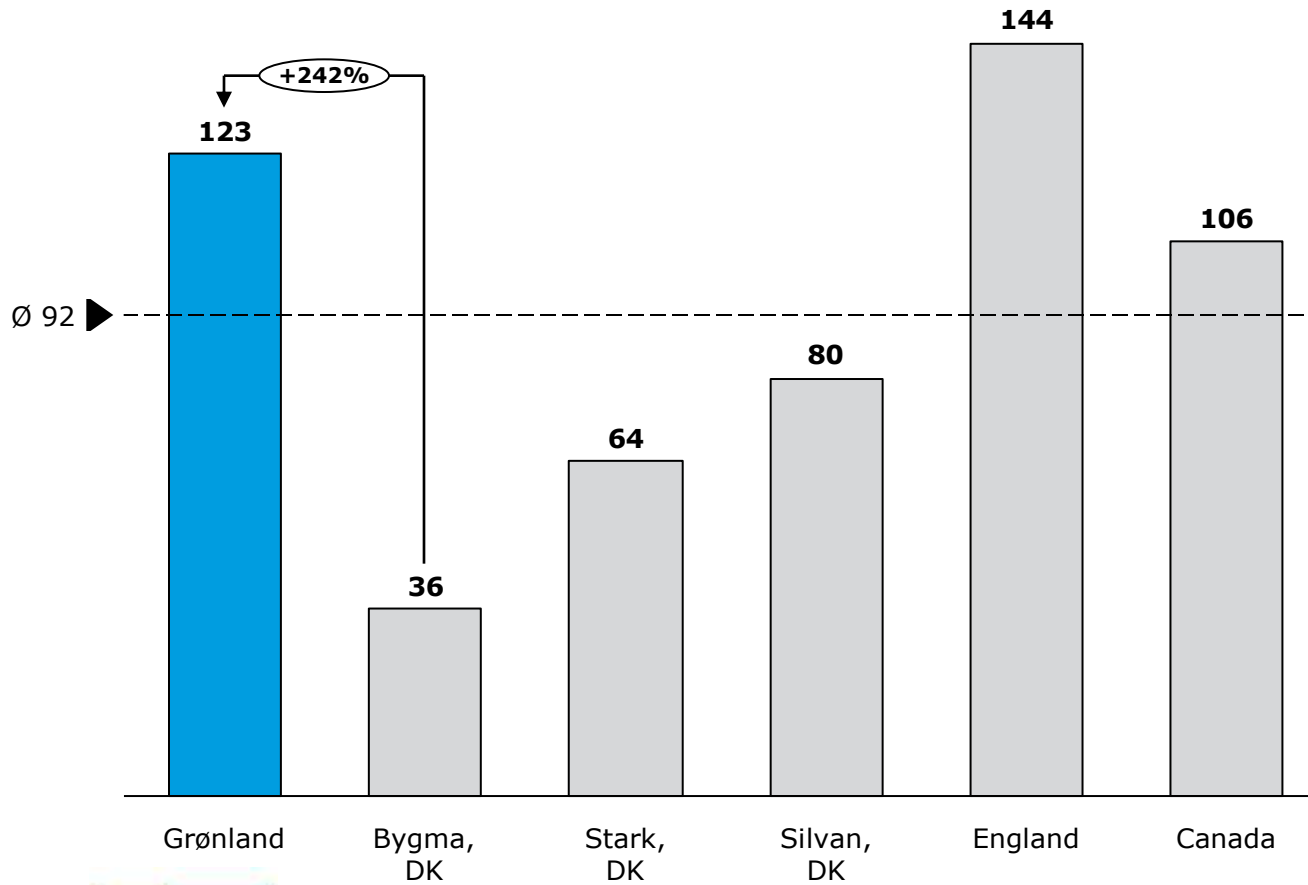
- Den gennemsnitlige pris på tværs af landene er 142 DKK. Prisen i Grønland er 93% højere end gennemsnittet.
- Grønland har de højeste priser på 275 DKK pr. enhed, dvs. 269% højere end prisen i England, som har den laveste pris pr. enhed.
- Priserne i Danmark er de næstlaveste med et gennemsnit på 113 DKK pr. enhed.



PRISSAMMENLIGNING

UDVENDIG MALING

Standard udvendig maling, pris pr. liter, DKK eksklusiv moms



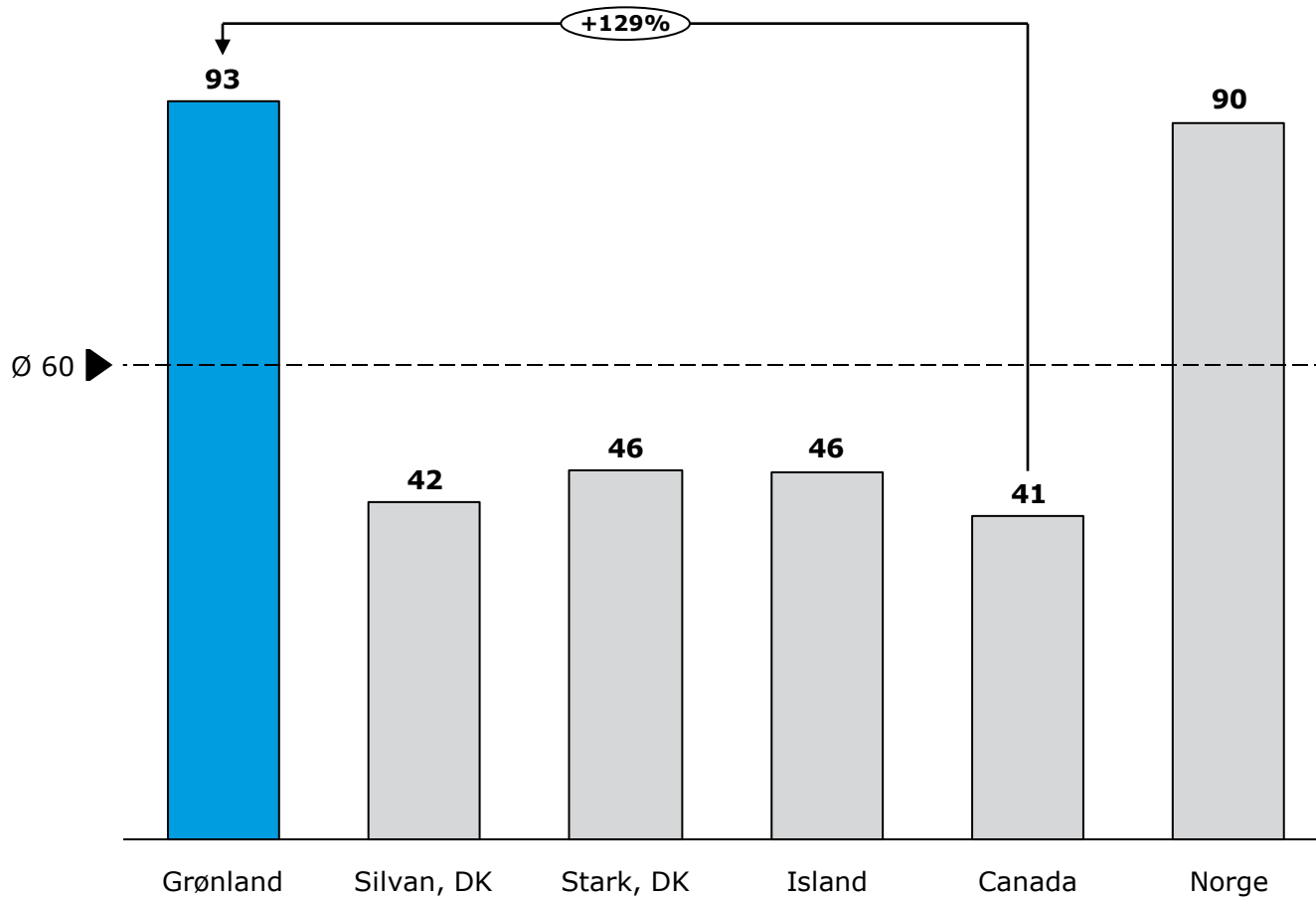
- Den gennemsnitlige pris på tværs af landene er 92 DKK. Prisen i Grønland er 34% højere end gennemsnittet.
- Grønland har den næsthøjeste pris på 123 DKK pr. enhed, dvs. 242% højere end prisen i Danmark (Bygma), som har den laveste pris pr. enhed.
- Priserne i Danmark er de laveste med en gennemsnitspris på 60 DKK.



PRISSAMMENLIGNING

ISOLATIONSMATERIALE

Standard isolationsmateriale (150mm), pris pr. m², DKK eksklusiv moms



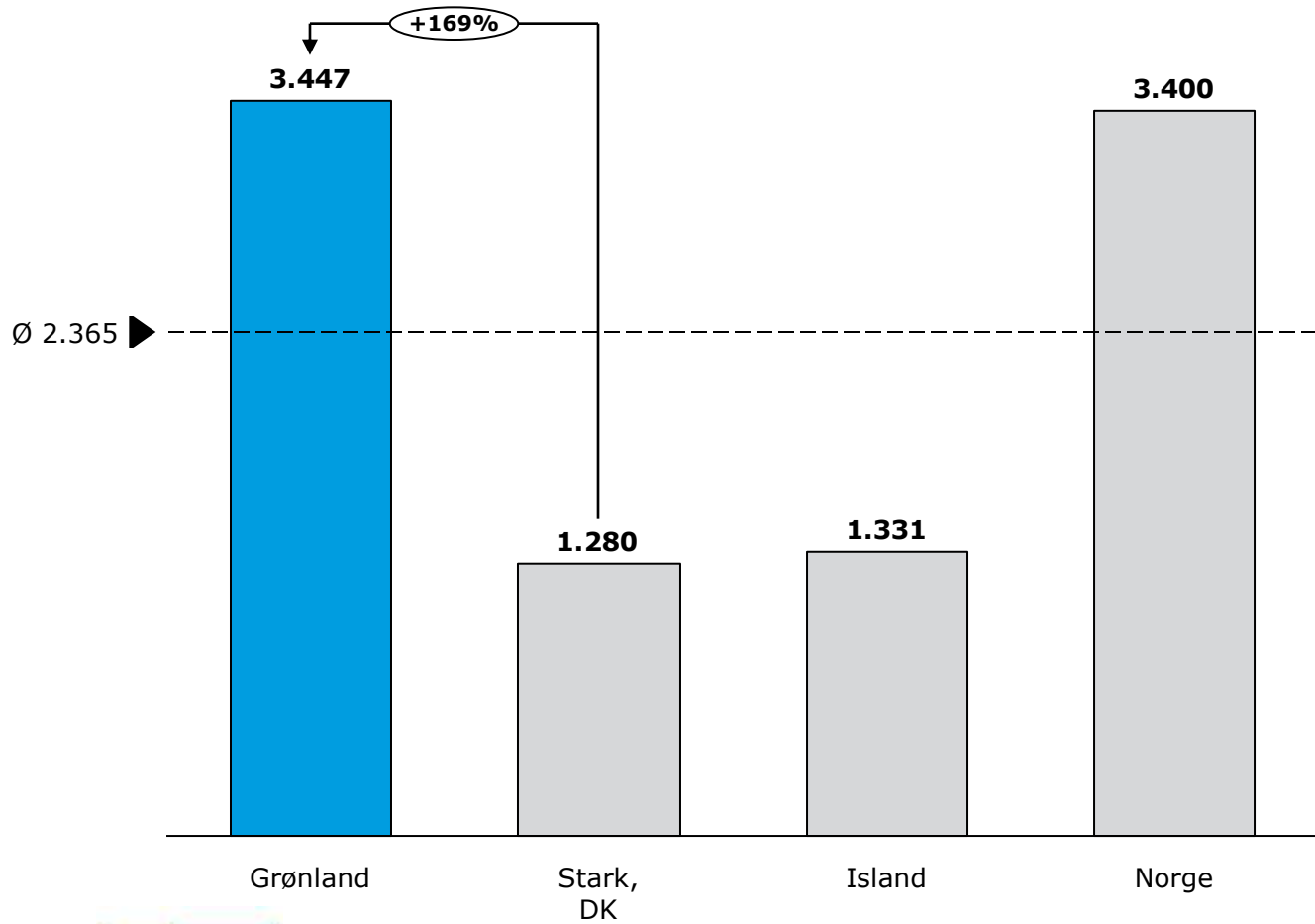
- Den gennemsnitlige pris på tværs af landene er 60 DKK. Prisen i Grønland er 55% højere end gennemsnittet.
- Grønland har den højeste pris på 93 DKK pr. enhed, dvs. 129% højere end prisen i Canada som har den laveste pris pr. enhed.
- Prisen i Danmark er den næstlaveste med et gennemnit på 44 DKK pr. enhed.



PRISSAMMENLIGNING

TOILET

Ifö Cera, pris pr. toilet, DKK eksklusiv moms



- Den gennemsnitlige pris på tværs af landene er 2.365 DKK. Prisen i Grønland er 46% højere end gennemsnittet.
- Grønland har den højeste pris på 3.447 DKK pr. enhed, dvs. 169% højere end prisen i Danmark på 1.280 DKK pr. enhed.



01. Introduktion

02. Prisindeks på byggematerialer

03. Prissammenligning

04. Rabatter og transport

05. Metode

MATERIALEPRISER I GRØNLAND

RABATTER

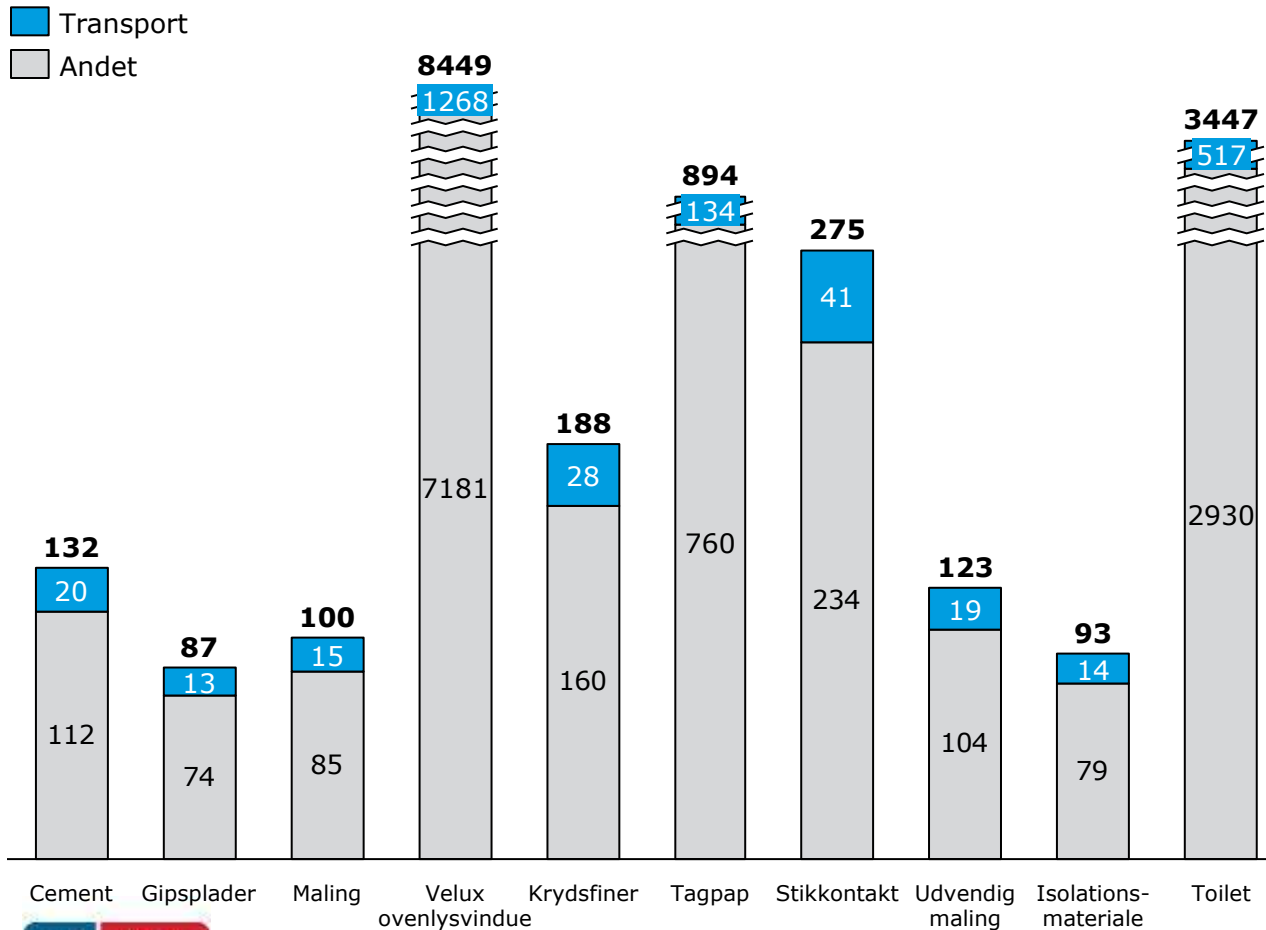
- Analysen viser, at der er en ringe priskonkurrence mellem trælasthandlere i Grønland.
- Der kan være forskel på priser på samme produkt, om det sælges i Nuuk eller anden lokation.
- Der er en ugenomsigtig rabatprisstruktur.
- Interview angiver, at de professionelle håndværkere har en rabataftale på plukvarer på min 20–30 %.
- Håndværkere kan opnå en væsentlig højere rabat på udvalgte byggematerialer.



MATERIALEPRISER FOR GRØNLAND

TRANSPORTOMKOSTNINGER

Gennemsnitlig transportomkostning på grønlandske byggematerialer, DKK



- Transport udgør i **gennemsnit** 15% af den samlede pris af Grønlands byggematerialer. "Transport / fragtdel er angivet med samme procentsats på alle søjler".
- Transport er en væsentlig fordyrende faktor på byggematerialer i den direkte sammenligning af priser med andre lande.
- De faktiske fragtomkostningerne på f.eks. isolering udgør ca. 30-35 kr., hvorimod de er væsentligt lavere på f.eks. gipsplader med 4-5 kr.



HOVEDKONKLUSIONER

BYGGEVAREANALYSE

- **Der kan opnås bedre priser på byggevarer som matcher danske priser ved, at lave projekter af en vis størrelse. Mindst 20 boliger**
- **Der kan opnås byggevare priser bedre end de danske, hvis der handles i andre lande end Danmark**

