

2010:1 • 8. febrúar 2010

Vísitala byggingarkostnaðar á nýjum grunni

Building cost index on a new base

Samantekt Vísitala byggingarkostnaðar var birt á nýjum grunni þann 21. janúar 2010. Nýtt vísitöluhús liggur til grundvallar og fór vinna við magntöku þess fram í nánu samstarfi við reynda verktaka á byggingarmarkaði. Nýja vísitöluhúsið er 18 íbúða svalagangshús á höfuðborgarsvæðinu. Með nýjum grunni verða einnig smávægilegar breytingar á samsetningu byggingarvísitölunnar í samræmi við leiðbeiningar hagstofu Evrópusambandsins, Eurostat. Mæling á vinnuliðum breytist og byggist nú á launaránnsókn Hagstofu Íslands í stað þess að fylgja töxtum úr opinberum kjarasamningum. Öll gagnasöfnun vísitölunnar er rafræn og fer fram um miðjan hvern mánuð eins og áður.

Gerð magngrunnnsins

Í grunni vísitölu eru aðföng sem eru verðmæld

Í grunni vísitölu byggingarkostnaðar eru þau aðföng sem skal verðmæla og hlutfallslegt vægi hverrar einingar í vísitölunni. Venjan er sú að leggja til grundvallar hús sem hefur verið byggt og er þeirri vöndu fylgt við þessi grunnskipti.

Við val á nýju vísitöluhúsi var haft að leiðarljósi að húsið væri byggt með þeirri tækni sem nú tíðkast. Sömuleiðis var litið til þess að húsið væri hentugt, vandað en íburðarlaust. Sneitt var hjá óvenju ríkulega hönnuðum húsum og ekki var heldur valið úr ódýrustu og einföldustu húsunum. Þrátt fyrir það var fjölbreytni húsanna sem úr var að velja mikil.

Algengustu tegundir fjölbýlishúsa sem byggð hafa verið síðustu ár eru turnhús, stigagangshús og svalagangshús, en nýja vísitöluhúsið telst til síðast nefndu gerðarinnar.

Byggt var á áætlunarbókhaldbýggingarverktaka

Þegar vinna við grunnskipti hófst í upphafi árs 2008 var smíði vísitöluhússins nýlokið. Við gerð magngrunnnsins var stuðst við endurskoðað áætlunarbókhaldbýggingarverktaka í stað þess að byggja á endanlegum reikningum vegna byggingar hússins eins og gert var við magntöku eldri grunns. Talið var að áætlunarbókhaldið gæfi síst lakari niðurstöðu en upplýsingar úr bókhaldbýggingarverktakans af áætlanagerð mikil.

Í áætlunarbókhaldbýggingarverktaka koma þau aðföng fram sem eru nauðsynleg til byggingar hússins í mjög ítarlegri sundurliðun sem býður upp á meiri sveigjanleika í því að velja vörur til verðmælingar í vísitöluna. Sérfræðipækking verðgjafa nýtist þannig betur sérstaklega með tilliti til þess hvaða vörur eða tæki eru valin til að endurspegla hvern afmarkaðan verkþátt. Þess vegna er verð einstakra magnliða mælt



með ólíkum vörum. Taka má dæmi af gólfefnum þar sem mismunandi verslanir leggja til ólíkar tegundir gólfefna á sama gólfhlötinn. Annar kostur við aðferðina er að hún auðveldar endurnýjun vörusafnsins þegar vörur hætta að fást eða úreldast.

Magngrunni nýja vísitöluhússins er skipt upp í 421 grunnlið. Til magngrunnslíða teljast 367 efnisliðir, 29 véla- og tækjaliðir og 25 mismunandi starfsstéttir. Sölu-aðilar byggingarefna gera tilboð í hvern efnislið, en þeir eru gjarnan samsettir úr mörgum ólíkum vörum. Sem dæmi má nefna að verð liðarins „Einfaldur gífsveggur“ er mælt með öllum þeim vörum sem fara í vegginn, svo sem gífsplötum, stálprófilum, þilull og hornalistum. Kostnaður vegna véla og tækja er mældur með leiguverði frá vélaleigum. Launakostnaður ólíkra starfsstétta er fenginn úr launarrannsókn Hagstofu Íslands.

Lýsing á vísitöluhúsi

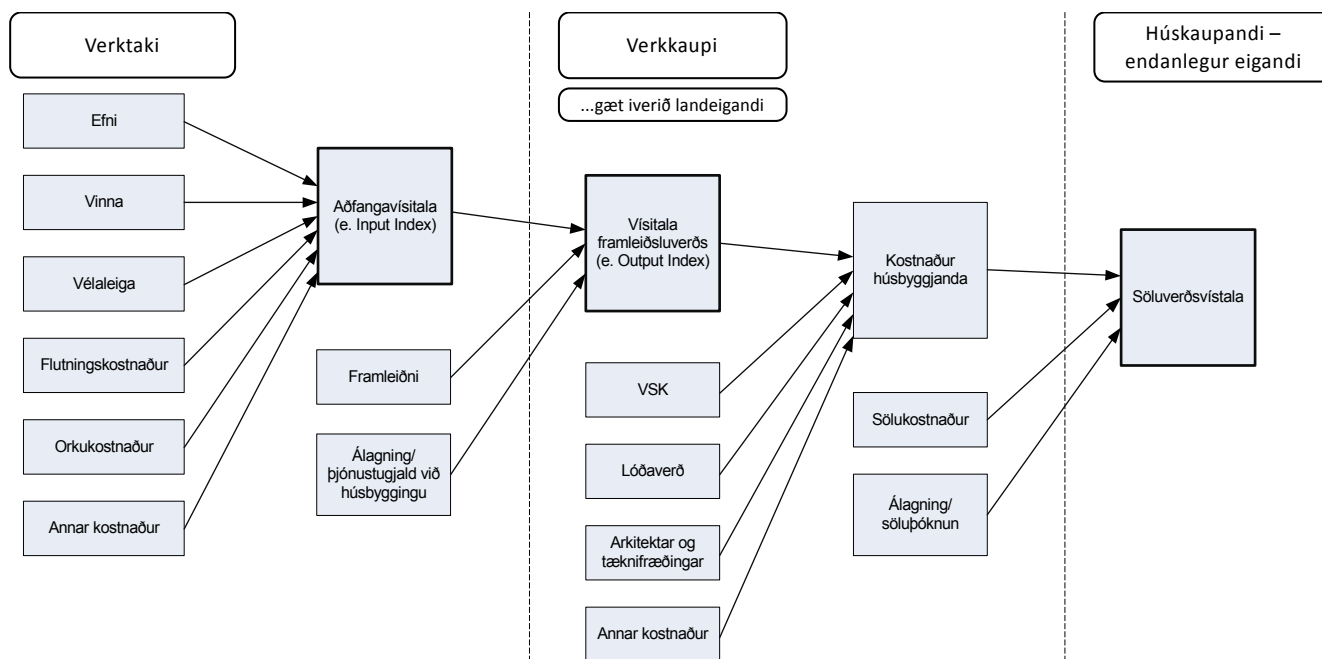
Vísitöluhúsið er þriggja hæða fjölbýlishús á höfuðborgarsvæði

Í lögum um vísitölu byggingarkostnaðar er kveðið á um að vísitöluhúsið skuli vera fjölbýlishús á höfuðborgarsvæðinu. Húsið er þriggja hæða svalagangshús með lyftu og sérinngangi í hverja íbúð. Átján íbúðir eru í húsinu, sex þriggja herbergja og tólf fjögurra herbergja og er flatarmál þeirra á bilinu 96 m² upp í 120 m². Birtir fermetrar hússins eru 1.950 m² en botnflötur þess er 3.700 m². Heildarrúmmál er 8.600 m³. Í kjallara eru sérgeymslur íbúða, hjóla- og vagnageymsla ásamt tæknirými. Húsið er staðsteypt í grunn en reist úr forsteyptum einingum. Útveggir eru með steiningaráferð. Svalagangar 2. og 3. hæðar eru með glerskermum. Bílageymsla er undir húsinu að hluta en þar er eitt bílastæði fyrir hverja íbúð. Einnig eru bílastæði á þaki bílageymslunnar. Ítarleg byggingarlýsing er í töflu 3.

Samsetning vísitölu byggingarkostnaðar

Hagstofa Evrópusambandsins, Eurostat, gaf árið 1996 út leiðbeiningar um samsetningu vísitalna til mælinga á byggingarmörkuðum. Í leiðbeiningunum er vísitölum húsbygginga skipt í þrennt eins og sjá má á mynd 1.

Mynd 1. Verðvísitölur fyrir byggingar



Aðfangavísitala (e. *Input index*) mælir verðþróun á öllum aðföngum sem fara í bygginguna. Aðföngin eru meðal annars byggingarefni, vinna, leiga á vélum, flutningur og orka. Það fellur í hlut byggingarverktaka, sem ráðinn er til að byggja tiltekið hús á tiltekinni lóð, að standa straum af kaupum á þessum aðföngum.

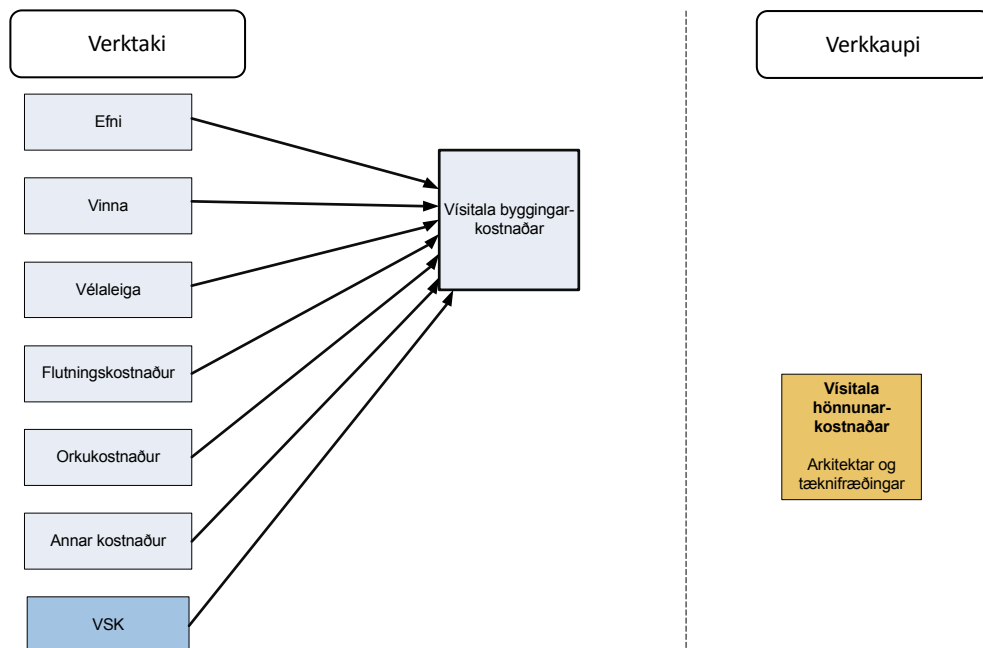
Sé horft af sjónarhóli verkkaupans fæst að aðfangavísitala verktakans að viðbættri framleiðni hans og álagningu myndar vísitölu framleiðsluverðs (e. *Output index*) fyrir húsbyggingar. Þegar tekinn er saman kostnaður húsbyggjanda bætist einnig við virðisaukaskattur, lóðaverð, fjármagnskostnaður og hönnunarkostnaður.

Ef sölukostnaði og sölupóknun verkkaupa er bætt við kostnað húsbyggjanda fæst söluverðsvísitala.

Vísitala byggingarkostnaðar er aðfangavísitala

Vísitala byggingarkostnaðar gefin út af Hagstofu Íslands er aðfangavísitala. Grunn-samsetning vísitölunnar er að stórum hluta sú sama í nýja grunninum og grunninum frá 1987 (sjá mynd 2). Þó eru nokkur atriði sem þarfnað nánari útskýringa.

Mynd 2. Samsetning vísitölu byggingarkostnaðar á grunni 2010



Vísitala hönnunarkostnaðar

Hönnunarkostnaður er utan vísitölu byggingarkostnaðar

Í grunni frá 1987 var liður 11, „Teikningar“, hluti af heildarvísitölu byggingarkostnaðar. Liðurinn var metinn sem fast hlutfall, 5,85%, af liðum 01–10 og var ekki sjálfstæð verðmæling á bak við mánaðarlegar breytingar hans. Við grunnskiptin núna er hönnunarkostnaður ekki hluti af heildarvísitölu byggingarkostnaðar heldur sjálfstæð vísitala birt í töflunni „Undirvísitölur byggingarvísitölu eftir iðngreinum frá 2010“. Þessi breyting er gerð í samræmi við leiðbeiningar Eurostat.

Vísitala hönnunarkostnaðar byggir á öllum þáttum í hönnun vísitöluhússins. Þar má nefna brunahönnun, hönnun burðarvirkis og gerð eignaskiptayfirlýsinga auk tilfallandi efnisliða. Verðmælingar í vísitölu hönnunarkostnaðar eru gerðar með sama hætti og í vísitölu byggingarkostnaðar.

Gatnagerðargjald

Gatnagerðargjald er ekki hluti af vísitölu grunninum

Gatnagerðargjald er innheimt af verktaka við húsbyggingar. Hins vegar er það ekki mælt í vísitölu byggingarkostnaðar þar sem gjaldið er skattlagning sem sveitarfélög geta ráðstafað til viðhalds gatna og annarra gatnamannvirkja. Verktakinn fær því ekki þjónustu á móti greiðslunni sem hann nýtir við húsbygginguna. Í grunni vísitölnnar frá 1987 var gjaldið hluti af lið 13, opinber gjöld.

Virðisaukaskattur

Virðisaukaskattur er reiknaður með í vísitölnni

Lög um vísitölu byggingarkostnaðar nr. 42/1987 tilgreina að vísitalan skuli reiknuð að teknu tilliti til virðisaukaskatts. Af þessum sökum er virðisaukaskatturinn reiknaður með þrátt fyrir að með því sé vikið frá leiðbeiningum Eurostat. Tekið er tillit til endurgreiðslna virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað þar sem það á við.

Framsetningu undirvísitalna hefur verið breytt í nýjum grunni. Öll birting á undirvísitölum er á vefsíðu Hagstofu Íslands en útgáfu sértritsins „Byggingarvísitölur“ sem Nýsköpunarmiðstöð Íslands hefur haldið utan um lýkur í apríl 2010.

Tafla 1. Hlutfallsleg skipting iðngreina fyrir og eftir grunnskipti

Table 1. Proportional composition by trade before and after rebasing

Iðngrein Trade	Hlutfall Percent	
	1987	2010
Húsasmíði Carpentry and joinery	34,0	50,6
Múrverk Concreting and plastering	29,4	5,5
Pípulögn Plumbing	7,2	4,8
Raflögn Electrical wiring	7,0	8,2
Blikk- og járnsmíði Metalwork	1,3	2,5
Málun Painting	6,2	6,5
Lagning gólfefna Floor coverings	4,6	0,9
Vélavinna, akstur, uppfylling Machines, transportation	2,7	4,5
Verkstjórn, eftirlit, verkamannavinna Supervision and sundry manual work	6,5	16,5
Ýmislegt Miscellaneous	1,1	–

Eftirfarandi sundurliðun er birt í töflum á vef Hagstofunnar:

1. Undirvísitölur byggingarvísitölu eftir iðngreinum frá 2010

Vísitölur verkþátta eru birtar niður á starfsstéttir. Hver liður samanstendur af kostnaði vegna vinnu sem viðkomandi starfsstétt leggur til verksins auk áætlunar á efniskostnaði. Breytingar milli mánaða eru tilgreindar sem og hlutur hverrar iðngreinar af heildarvísitölu. Í töflu 1 sést hvernig vægi sambærilegra liða breytist við grunnskiptin, en hlutfallstölur miða við síðustu mælingu á grunni frá 1987 og fyrstu mælingu á grunni 2010.

2. Undirvísitölur byggingarvísitölu eftir byggingarstigum frá 2010

Vísitölur eru birtar eftir byggingarstigum samkvæmt byggingarstaðli ÍST 51 frá 2001 og mánaðarbreyting og hluti hvers byggingarstigs í heildarvísitölu. Birtingu á eldri áfangaskiptingu verður hætt. Í töflu 2 má sjá hver byggingarstigin eru og helstu kostnaðarliði sem falla undir hvert stig.

Tafla 2. Sundurliðun vísitölugrunns eftir byggingarstaðli ÍST 51

Byggingarstig	Helstu kostnaðarliðir
1 byggingarleyfi	Byggingarleyfisgjald, mælingargjald o.fl.
2 undirstöður	Uppúrtekt, sprengingar eða fleyganir klappa, fyllingar undir og inni sökklá og að húsi auk jarðvinnu vegna lagna og malbikunar bilageymslugólfs.
3 burðarvirki fullreist	Steinsteypa, steypumót, steypustyrktarstál og forsteypar einingar.
4 fokheld bygging	Fokheldisúttekt byggingarfulltrúa, tengigjald vegna heimæða fyrir heitt og kalt vatn og frágangur útveggja, svala, svalaganga og þaks (múrverk, einangrun, málmsmíði, málun o.fl.).
5 tilbúin til innréttingar	Frágangur veggja, lofts og gólfa innanhús, glugga, hurða, fráveitu-, neysluvatns-, hita- og rafmagnslagna í íbúðum, ofna, hreinlætistækja, rofa, tengla, loftlampa, eldunartækja, reykskynjara, útljósa, dyrabjallna, dyrasíma o.fl.
6 fullgerð án lóðarfrágangs	Innréttingar í íbúðum og gólfefni.
7 fullgerð bygging	Frágangur lóðar (jarðvinna, malbik, hellulögn, grasþakning, gróður, leiktæki o.fl.).

3. Samsetning byggingarvísitölu frá 2010

Birtar eru vísitölur fyrir

- 1) innlent efni,
- 2) erlent efni,
- 3) vinnu og
- 4) vélar, flutning og orkunotkun.

Mánaðarbreytingar og vægi hvers hluta um sig er einnig birt.

4. Byggingarvísitala frá 1939 til 2010

Vísitölustig eldri grunna aftur til 1939 eru framreiknuð með heildarbreytingu vísitölu byggingarkostnaðar.

5. Eldra efni

Rúmmetra- og fermetraverð er framreiknað með vísitölu byggingarkostnaðar

Taflan *rúmmetra- og fermetraverð í byggingarvísitöluhúsi frá 1987* sýnir framreikning á þessum verðupplýsingum miðað við breytingar á núgildandi vísitölu byggingarkostnaðar. Verðupplýsingar úr grunni 2010 eru ekki birtar. *Undirvísitölur byggingarvísitölu frá 1987 og vísitala byggingarkostnaðar iðnaðarhúsnæðis* verða framreiknaðar með vísitölu byggingarkostnaðar út apríl 2010 (gildistími maí 2010). Frá og með maí 2010 verður birtingu á þessum vísitölum hætt.

Verðsöfnun

Verðsöfnun er rafræn

Verðsöfnun fer fram um miðjan hvern mánuð með rafrænum hætti. Verslanir eða þeir aðilar sem skila fáum verðmælingum uppfæra verð í gegnum sérstök vefeyðublöð. Stærri fyrirtæki færa forsníðin tilboð úr sölukerfum sínum inn á vefskilaskvæði sem eru sérstaklega útbúin í þeim tilgangi.

Með rafrænni gagnasöfnun eykst skilvirkni við úrvinnslu vísitölunnar, sem gerir Hagstofunni kleift að safna verðupplýsingum frá fleiri aðilum en áður og auka með því umfang verðsöfnunar á byggingavörumarkaði frá því sem var í eldri grunni. Með breytttri gagnasöfnunaraðferð hefur dregið mjög úr hættu á villum þar sem

innsláttur á gögnum heyrir sögunni til. Verðskráningar eru nú keyrðar beint inn í gagnagrunn til úrvinnslu.

Verð er mælt að teknu tilliti til afsláttarkjara

Verð er mælt að teknu tilliti til afsláttarkjara sem skilvísir verktakar njóta, sem byggja fjölbýlishús að sambærilegri stærð og vísitöluhúsið. Í eldri grunni var notað verðlistaverð verslana við útreikninginn.

Launakostnaður er mældur með launarannsókn Hagstofu Íslands

Verðmæling á kostnaði við vinnustund byggir á launarannsókn Hagstofu Íslands. Launarannsóknin er reist á úrtaki fyrirtækja og stofnana með tíu eða fleiri starfsmenn og er upplýsingum um laun safnað mánaðarlega úr launakerfum þeirra. Safnað er ítarlegum upplýsingum um laun og launatengd gjöld ásamt bakgrunnsþáttum um alla starfsmenn og launagreiðenda. Við útreikning kostnaðar á vinnustund er heildarlaunakostnaði deilt niður á samtölu greiddra stunda. Breytingar milli mánaða hjá þeim einstaklingum sem eru í sama starfi báða mánuðina hafa áhrif á breytingu launakostnaðar fyrir hvert starf. Launakostnaður nær til grunddagvinnulauna, álagsgreiðslna, kostnaðargreiðslna, bónussgreiðslna, ákvæðisgreiðslna, vaktaálags, yfirvinnulauna, eingreiðslna, nefndarlauna, hlunninda, orlofsgreiðslna, veikindalauna, annarra launa og einnig launatengdra gjalda. Undir launatengd gjöld fellur lífeyrissjóðsgjald, framlag launagreiðenda vegna séreignarsparnaðar starfsmanna, tryggingagjald, sjúkrasjóðsgjald, orlofshemilassjóðsgjald og önnur launatengd gjöld. Greiddar stundir eru allar stundir launamanna í ákveðnu starfi hvort heldur sem er í dagvinnu, vaktavinnu, yfirvinnu eða veikindum. Í eldri grunni voru taxtar í kjarasamningum notaðir, þ.e.a.s. grunn- og yfirvinnutaxta auk reiknitölu ákvæðisvinnu vegna uppmælinga. Með þessari breytingu á aðferðum þar sem ítarlegri gögn liggja að baki mælingu á kostnaði vinnuliða endurspeglar vísitala byggingarkostnaðar raunbreytingar á launakostnaði eftir aðstæðum á vinnumarkaði.

Aðferðafræði við útreikning vísitölu byggingarkostnaðar

Í magngrunni vísitölunnar eru þau aðföng sem þarf að verðmæla. Verðmælingar eru gerðar í verslunum sem selja byggingarefni, hjá véla- og tækjaleigum, flutningafyrirtækjum eða hjá aðilum sem veita tiltekna þjónustu við byggingaraðila eða innheimta þjónustugjöld vegna hennar. Val á þeim aðilum sem veita verðupplýsingar miðast við að þekja verð á öllum magngrunninum með öruggum hætti. Það felur í sér að sérhver efnis-, flutnings og tækjaliður hefur verð frá að minnsta kosti einum verðgjafa en í flestum tilvikum eru þó upplýsingar frá fleiri aðilum að baki mælingum. Þó veitir enginn verðgjafi fleiri en eina mælingu á hvern lið.

Magngrunnslíðir mynda fastan grunn vísitölu byggingarkostnaðar. Vörur sem notaðar eru við mælingu á verði fyrir hvern magngrunnslíð geta hins vegar breyst frá einu tímabili til annars. Þegar vara úreldist og ný vara kemur á markaðinn í hennar stað er nýja varan tekin inn í mælingu vísitölunnar um leið og tvær verðmælingar liggja fyrir.

Dýrar vörur hafa ekki meiri áhrif en ódýrar á verðbreytingu magnliðs

Þegar verðmælingar á öllum liðum í grunni liggja fyrir í útreikningsmánuði er reiknað margfeldismeðaltal milli mánaða til að fá meðalverð. Aðferðin er kennd við Jevons og hefur þann kost að breytingar á verði vöru ráða niðurstöðu útreiknings óháð því hvort vörur eru dýrar eða ódýrar. Ef einfalt meðaltal, kennt við Carli, væri notað þá myndu hlutfallslega dýrari vörur hafa meiri áhrif á heildarverðbreytingu liðarins en hinar ódýrari. Tvær leiðir eru mögulegar til að reikna margfeldismeðaltöl og eru þær jafngildar:

- 1) Margfeldismeðaltal verðhlutfalla:

$$MV = \prod_{i=1}^n \left(\frac{P_i^t}{P_i^0} \right)^{1/n}$$

- 2) Hlutfall margfeldismeðaltala verðs

$$HM = \frac{\prod_{i=1}^n (P_i^t)^{1/n}}{\prod_{i=1}^n (P_i^0)^{1/n}}$$

Teljari seinni jöfnunnar er einingarverð viðkomandi magngrunnslíðs í útreikningsmánuði á meðan nefnari hennar er einingarverð liðarins í viðmiðunarmánuði. Útreikningar eru keðjutengdir og viðmiðunarmánuður er því einum mánuði fyrr. Þegar þessi einingarverð eru margfölduð með magni grunnliðanna fást grunnfjárhæðir þeirra sem lagðar saman sýna heildarkostnað við byggingu vísitöluhússins.

Breyting vísitölu byggingarkostnaðar, ΔVBK , er hlutfallið milli heildarkostnaðar við byggingu vísitöluhússins á útreikningstíma og viðmiðunartíma

$$\Delta VBK = \frac{\sum_{j=1}^m q_j \cdot \left(\prod_{i=1}^n (P_i^t)^{1/n} \right)_j}{\sum_{j=1}^m q_j \cdot \left(\prod_{i=1}^n (P_i^0)^{1/n} \right)_j}$$

þar sem q_j er magn á magngrunnslíð j .

Efnisliðir eru skilgreindir nógu vítt til að aðvelt sé að uppfæra vörusafnið. Verðbreyting vísitölunnar byggist því á vörum sem eru til og í fullri notkun á byggingavörumarkaði á hverjum tíma. Ekki er raunhæft að birta einingarverð magngrunnslíða því ekki er sjálfgefið að það sé lýsandi fyrir tiltekinn vöruflokk sérstaklega eftir því sem lengra liður frá grunnskiptum.

Sögulegt yfirlit yfir grunnskipti vísitölu byggingarkostnaðar

Vísitala byggingarkostnaðar 1914–1955

Frá 1914 til 1939 birti Hagstofa Íslands árlega áætlun frá húsameistara ríkisins um byggingarkostnað húsa í Reykjavík. „Áætlunin er miðuð við steinsteypuhús, sem er að stærð 8.5x7.2 metrar, ein hæð, portbyggt [svo], krossreist, með geymslukjallara, loft og gólf úr timbri og útveggir allir þiljaðir innan með pappa á milli, húsið strigalagt innan og málað, en án allra pípulagninga.“¹ Árið 1939 þótti þetta hús vera komið til ára sinna og farið að huga að breyttu fyrirkomulagi við mat á byggingarkostnaði. Heimstýrjöldin síðari og mikið annríki hjá húsameistara ríkisins taffði fyrir verkefninu sem komst ekki á verulegt skrið fyrr en síðla árs 1943 þegar lögum um brunatryggingar í Reykjavík var breytt.² Með breytingunni var bæjarstjórn veitt heimild til að breyta brunabótaverði húsa árlega samkvæmt byggingarvísitölu sem skyldi reiknuð af Hagstofu Íslands. Vísitalan skyldi birt í janúar ár hvert og mæla

¹ Hagstofa Íslands. (1939). Byggingarkostnaður í Reykjavík 1939. *Hagtiðindi*, nr. 10, 24. árg.: 91.

² Hagstofa Íslands. (1944). Vísitala byggingarkostnaðar í Reykjavík 1939–1943. *Hagtiðindi*, nr. 4, 29. árg.: 42–43.

breytingar á byggingarkostnaði frá árinu 1939.³ Nýja vísitöluhúsið var einbýlishús áfast við annað, á tveimur hæðum og með kjallara undir, byggt úr steypu og járnbentri steypu, skelhúðað að utan með bárujárnsþaki og frágengið að innan. Flatarmál hússins var 64 m² en rúmmál þess 500 m³. Árið 1944 var vísitalan bakreiknuð fyrir hvert ár til 1939 samkvæmt kostnaðarupplýsingum frá skrifstofu húsameistara ríkisins. Byggingarkostnaður á tímabilinu 1. október 1938 til 30. september 1939 fékk vísitölugildið 100 og miðaðist verðmælingin við þetta sama tímabil á hverju ári. Birtar voru árlegar vísitölur og kostnaðartölur í krónum, bæði fyrir heildarkostnað og efnisþætti,⁴ með svipuðum hætti og hafði verið gert fyrir kostnaðarætlun húsameistara áður.

Ný lög um vísitölu byggingarkostnaðar frá 1957

Þegar fram liðu stundir þótti ekki nógu heppilegt að byggingarvísitalan væri aðeins reiknuð einu sinni á ári og miðaði þá við meðalverðlag tólf mánaða tímabils. Þegar verðbreytingar voru hraðar gat munað miklu á raunverulegum hækkunum á byggingarkostnaði og vísitöluhækkuninni. Vegna þessa var hætt að framreikna brunabótamat húsa með byggingarvísitölunni, sem hafði verið aðal tilgangur hennar í upphafi. Vísitalan hafði einnig verið notuð til að ákveða söluverð íbúða í verkamannabústöðum og samvinnubyggingarfélagshúsum en því var hætt af sömu ástæðu. Auk þess höfðu byggingarhættir breyst og vísitöluhúsið frá 1939 hafði úrelst. Vinna nefndar, skipaðri af félagsmálaráðherra árið 1955 til að endurskoða byggingarvísitöluna, lagði grunn að lögum um vísitölu byggingarkostnaðar sem samþykkt voru á Alþingi 1957.⁵

Helstu nýmæli laganna voru að nú skyldi vísitalan reiknuð þrisvar sinnum á ári og tæki gildi í næsta mánuði eftir útreikningsmánuð. Einnig var kveðið á um að athuga skyldi á 10 ára fresti hvort nauðsynlegt væri að endurskoða grundvöll vísitölnnar. Nýja vísitöluhúsið, samkvæmt tillögu nefndarinnar frá 1955, var úr steinsteypu og járnbentri steypu og með kjallara, á tveimur hæðum og með íbúðarris. Fjórar íbúðir voru í húsinu og var það nokkuð stærra en gamla húsið, flatarmál íbúðarhæðanna 110,96 m² og rúmmál hússins alls 1.205 m³. Að utan var það múrhúðað með marmaramulningi, bárujárn á þakinu og voru þrennar svalir á því.⁶

Byggingarvísitalan hafði síðast verið birt á grunninum frá 1939 í október 1955 en nýja vísitalan var fyrst reiknuð fyrir febrúar 1957 og var því engin vísitala reiknuð fyrir árið 1956. Í lögnum var kveðið á um að nýi grunnurinn skyldi sýna breytingar frá 1955 og er október gildi þess árs 100 á nýja grunninum. Fyrirkomulag birtingar vísitölnnar var með svipuðum hætti og áður, bæði birt vísitölustig og krónutölur þótt flokkun efnisliða væri breytt lítillega.

Vísitala byggingarkostnaðar 1975–1987

Í janúar 1970 var samþykkt á Alþingi ályktun þar sem skorað var á ríkisstjórnina að láta endurskoða vísitölu byggingarkostnaðar og grunn hennar. Fulltrúum Hagstofu Íslands og Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins var falið verkefnið. Um mitt ár 1973 lágu tillögur um nýjan grunn fyrir og var byrjað að reikna vísitölur eftir honum jafnhliða eldri grunni. Í ljós kom að, jafnvel þótt mikill munur væri á nýja

³ *Lög um breytingu á lögum nr. 1*, 26. Marz 1924, um brunatryggingar í Reykjavík nr. 87/1943.

⁴ Hagstofa Íslands. (1944). Vísitala byggingarkostnaðar í Reykjavík 1939–1943. *Hagtiðindi*, nr. 4, 29. árg.: 42–45.

⁵ Hagstofa Íslands. (1957). Nýr grundvöllur vísitölu byggingarkostnaðar. *Hagtiðindi*, nr. 8, 42. árg.: 90.

⁶ Hagstofa Íslands. (1957). Nýr grundvöllur vísitölu byggingarkostnaðar. *Hagtiðindi*, nr. 8, 42. árg.: 90–91.

og gamla vísitöluhúsinu, hreyfðust vísitölurnar á mjög svipaðan hátt.⁷ Lög voru sett í desember 1975 og í þeim kveðið á um að byggingarkostnaður í október 1975 skyldi fá vísitölugildið 100. Nýja vísitalan var birt í fyrsta sinn í janúar 1976 og byggðist á verðlagi í desember árið á undan og var hún eftir það reiknuð ársfjórðungslega.⁸

Haft var að leiðarljósi við gerð nýja grunnsins að auka þau not sem hafa mætti af vísitölunni. Vísitala byggingarkostnaðar var notuð til að framreikna brunabótamat og söluverð verkamannabústaða og samvinnubyggingarfélagshúsa. Frá 1964 hafði ríkissjóði verið heimilt að verðtryggja afborganir og vexti af ríkisskuldabréfum með vísitölu byggingarkostnaðar, nokkuð var um að húsaleigusamningar væru verðtryggðir með byggingarvísitölunni, farið var að nota hana til að verðtryggja verktakasamninga af ýmsu tagi og stundum söluverð íbúða og húsa sem seld voru áður en byggingu lauk. Vísitalan frá 1955 hafði þjónað þessum notum ágætlega en sundurliðun hennar var ekki nógu mikil til að hún nýttist sem skyldi við áætlanagerð fyrir verklegar framkvæmdir. Til að bæta úr þessu var tíðni birtinga aukin og undirvísitölur birtar eftir byggingaráföngum (I. Fokhelt, II. Tilbúið undir tréverk, III. Fullgert), eftir starfgreinum og samkvæmt kostnaðarkerfi Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins. Vísitöluhúsið að þessu sinni var einn stigagangur (endastigagangur) af þremur í fjögurra hæða íbúðarblokk. Í stigaganginum voru 10 íbúðir og rúmmál hússins 2.844 m³.⁹

Í lögnum um vísitölu byggingarkostnaðar frá 1975 var kveðið á um að athuga skyldi hvort þörf væri á uppfærslu grunns hennar á 5 ára fresti. Nýr grunnur lá fyrir í byrjun árs 1983 og var afrakstur samstarfs Hagstofu Íslands og Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins. Helsta ástæða þess að talið var nauðsynlegt að endurskoða grunninn var tilkoma nýrrar byggingarreglugerðar í Reykjavík í maí 1979 þar sem gerðar voru auknar gæðakröfur til bygginga. Að öðru leyti þótti ekki nauðsynlegt að endurskoða grunninn. Vísitöluhúsið var því hið sama og frá 1975 að frátöldum þeim breytingum sem þurfti til að uppfylla kröfur byggingarreglugerðarinnar meðal annars til einangrunar, styrkleika steypu, járnbindingar og raf-lagna. Grunnurinn frá 1983 var 100 stig í janúar 1983 og var tíðni og tilhögun birtinga nánast eins og áður.¹⁰

Vísitala byggingarkostnaðar 1987–2009

Byggingarvísitölugrunnurinn frá 1983 var endurskoðaður árið 1987, aðallega vegna þess að með kjarasamningum sem gerðir voru 1986–1987 breyttist launafyrirkomulag nokkuð og riðlaði taxtaviðmiðum sem notuð höfðu verið í vísitölunni. Nefnd var skipuð til að hafa umsjón með verkinu og sátu í henni, auk fulltrúa frá Hagstofu Íslands og Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins, fulltrúar frá byggingardeild borgarverkfræðings og Meistarasambandi byggingarmanna. Vísitöluhúsið var hið sama og hafði verið miðað við síðan 1975 en ýmsir verkþættir voru endurmetnir, vinnuliðir aðlagðir að breyttum verkháttum og launakerfum og efni endurskoðað með tilliti til breyttra krafna um gæði.¹¹

⁷ *Frumvarp til laga um vísitölu byggingarkostnaðar*, 97. löggjafarþing, 48. mál, þskj. 52. Sótt af vef Alþingis 28. janúar 2010, www.althingi.is/altext/97/s/pdf/0052.pdf.

⁸ Hagstofa Íslands. (1976). Nýr grundvöllur vísitölu byggingarkostnaðar. *Hagtíðindi*, nr. 1, 61. árg.: 22.

⁹ Hagstofa Íslands. (1976). Nýr grundvöllur vísitölu byggingarkostnaðar. *Hagtíðindi*, nr. 1, 61. árg.: 17–23.

¹⁰ Hagstofa Íslands. (1983). Breyttur grundvöllur vísitölu byggingarkostnaðar. *Hagtíðindi*, nr. 3, 68. árg.: 58–61.

¹¹ Hagstofa Íslands. (1987). Nýr grundvöllur og ný lög um vísitölu byggingarkostnaðar. *Hagtíðindi*, nr. 7, 72. árg.: 241–242.

Í nýju lögunum sem sett voru (nr. 42/1987) var því fyrir komið þannig að Hagstofa Íslands gæti framvegis skipt um grunn vísitölunnar án þess að nýja lagasetningu þyrfti. Í nýju lögunum var útreikningur byggingarvísitölu gerður mánaðarlegur; verðlag skyldi mælt um miðjan mánuð og vísitalan taka gildi fyrsta dag næsta mánaðar.¹² Sundurliðun undirvísitalna var með sama hætti og áður, þ.e. eftir byggingar-áfvöngum, starfsgreinum og kostnaðarkerfi Rannsóknarstofnunnar byggingar-iðnaðarins.

Árið 1992–1993 var gögnum safnað fyrir nýtt vísitöluhús en ekki var skipt um grunn vísitöluhússins. Verðsöfnun fyrir nýja grunninn var hafin og í ljós kom að verðbreytingar voru mjög svipaðar hvort sem mælt var á nýja eða gamla grunninum. Verðsöfnunin sem átti að vera fyrir nýja grunninn var tekinn inn í þann eldri.

¹² Hagstofa Íslands. (1987). Nýr grundvöllur og ný lög um vísitölu byggingarkostnaðar. *Hagtíðindi*, nr. 7, 72. árg.: 246-247.

English summary

A rebased building cost index was published on the 21st of January 2010. A new residential building sets the base. A detailed breakdown of all inputs for the new building was established in cooperation with experienced building contractors. The building is a condominium with 18 apartments located in the greater Reykjavik area. Minor changes to the composition of the building cost index coincide with the rebase in accordance with the Eurostat manual on building cost indices. Measurements of labour cost are now based on Statistics Iceland's survey on wages, earnings and labour costs instead of official pay scales from union contracts. Data is collected electronically on monthly basis in the middle of the month.

Tafla 3. Byggingarlýsing

Burðarvirki	
Sökkjar, botnplata:	Járnbent steinsteypa. Gólf bílageymslu er malbikað.
Útveggir:	Járnbent steinsteypa.
Milligólf:	Holplötur með járnbentu ásteypulagi.
Svalir, svalagangar:	Járnbent steinsteypa.
Þakvirki:	Holplötur með járnbentu ásteypulagi. Bílageymsla er með holplötulofti með járnbentu ásteypulagi.
Stigar:	Járnbent steinsteypa.
Frágangur utanhúss	
Útveggir:	Útveggir hússins eru að hluta forsteyptar samloku einingar með steiningaráferð. Aðrir útveggir eru einangraðir og klæddir harðviði á byggingarstað.
Þak:	Þak er klætt með þakdúk/pappa, einangrað og fergt með völusteinum.
Svalir, stigar:	Handrið eru úr heitgalvanhúðuðu stáli. Svalagólf eru ómeðhöndluð.
Raflagnir:	Lampar eru á svölum og við innganga. Rafmagnstengill er við svalir.
Gluggar og útihurðir:	Gluggar eru ál/trégluggar. Opnanleg fög og svalahurðir eru með opunarstillingu til loftunar. Opnanleg fög á jarðhæð eru með sérstakri öryggislæsing. Útihurðir íbúða og sameigna eru viðarhurðir. Læsingar í lyklakerfi. Allt gler er K-gler. Loftunarraufar eru í anddyris- og svalahurðum íbúða. Hurð að bílageymslu er með fjarstýrðum opunarbúnaði.
Lóð:	Bílastæði eru malbikuð og afmörkuð máluðum línun. Stigar eru malbikaðir að hluta og hellulagðir að hluta. Tröppur utanhúss eru steinsteypar. Verandir íbúða eru hellulagðar. Snjóbræðsla er við aðalanddyri og bílastæðarampa. Grasflatir eru þökulagðar. Trjágróðri er plantað við lóðamörk og við séreignahluta lóða á 1. hæð. Sorpgeymsla er staðsett undir bílastæðarampa. Á leiksvæði er sandkassi, róla og vegasalt. Leiksvæðið er lagt leikvallarperlu.
Frágangur sameignar inni	
Gólf:	Gólf tæknirýmis, geymslna og ganga eru máluð með gólfmálningu. Gólf bílageymslu er malbikað og bílastæði afmörkuð með málningu.
Veggir:	Útveggir eru einangraðir að innan, gifsklæddir á grind, spartlaðir og málaðir. Steyptir innveggir eru málaðir. Veggir bílageymslu eru málaðir. Létir geymsluveggir eru óeinangraðir spónaplötuveggir málaðir með plastmálningu. Geymsluveggir eru opnir við loft og gólf.
Loft:	Loft eru máluð með plastmálningu.
Innihurðir:	Geymsluhurðir eru lakkaðar. Læsingar í lyklakerfi.
Rafmagn:	Lampar og tenglar eru í sameign.
Pípulögn:	Ofnar eru hvítlakkaðir.
Loftþæsing:	Vélrænt útsogskerfi er í bílageymslu.
Frágangur íbúða inni	
Gólf:	Gólf á gangi, stofu og svefnherbergi eru parketlögð. Gólf á baðherbergi, forstofu og þvottahúsi eru flisalögð, sökkulflisar eru á veggjum í þvottahúsi. Önnur gólf eru ýmist dúka- eða flisalögð.
Veggir:	Steyptir útveggir eru sandspartlaðir og málaðir með plastmálningu. Steyptir innveggir eru sandspartlaðir og málaðir með plastmálningu. Létir innveggir eru gifsveggir, spartlaðir og málaðir með plastmálningu. Veggir í baðherbergi eru flisalagðir í hurðahæð. Veggir í þvottahúsi eru málaðir með rakapölnu málningarkerfi. Flisalagt er á milli efri og neðri skápa í eldhúsi.
Loft:	Loft eru gifsklædd á grind, spörtluð og máluð með plastmálningu. Loft í baðherbergi og þvottahúsi er málað með rakapölnu málningarkerfi.
Innihurðir:	Innihurðir eru spónlagðar og gler er í innri forstofuhurð.
Innréttingar:	Ýmsar útfærslur eru á innréttingum í eldhúsi, á baði og fataskápum í svefnherbergi og forstofu.
Rafmagn:	Rofar og tenglar eru hvítir. Sjónvarpsloftnets- og símatenglar eru frágengnir í stofu og svefnherbergjum. Í

	íbúð er tengikassi fyrir stjörnutengingu síma-, loftnets-, tölvu-, breiðbands- og ljósleiðaratengingar. Loftlampi er í eldhúsi, þvottahúsi, baði og geymslu. Keramikhelluborð með fjórum hellum, blástursofn og gufugleypir með kolasíu er í eldhúsi. Flúorvegglampi er á baði. Flúorundirskápalampi er í eldhúsi. Dyrabjalla, dyrasími og reykskynjari er í hverri íbúð.
Hitalögn:	Ofnar eru hvítir panelofnar eða sambærilegir. Handklæðaofn er á baðherbergi.
Hreinlætistæki:	Á baðherbergi er vegghengt salerni, handlaug með einnar handa blöndunartæki, sturtubaðker og hitastýrt blöndunartæki með sturtuhaus og handbrúsu. Í eldhúsi er stáleldhúsvaskur með einu og hálfu hólfi og einnar handar blöndunartæki. Tengimöguleiki er fyrir uppþvottavél. Skolvaskur er í þvottahúsi auk tengimöguleika fyrir þvottavél og þurrkara, gert er ráð fyrir þurrkara með rakapétti.
Loftræsing:	Loftútsog er úr þvotta- og baðrýmum þar sem rými liggja ekki að útvegg.

Hagtiðindi Verðlag og neysla
Statistical Series *Prices and consumption*

95. árg. • 9. tbl.

2010:1

ISSN 0019-1078

ISSN 1670-570X (prentútgáfa *print edition*) • ISSN 1670-5718 (rafræn útgáfa *pdf*)

Verð kr. *Price* ISK 900 • € 7

Umsjón *Supervision* Heiðrún Guðmundsdóttir • heidrun.gudmundsdottir@hagstofa.is

Stefán Logi Sigurpórsson • stefan.sigurthorsson@hagstofa.is

Sími *Telephone* +(354) 528 1000

© Hagstofa Íslands *Statistics Iceland* • Borgartúni 21a 150 Reykjavík Iceland

Bréfasími *Fax* +(354) 528 1099

Öllum eru heimil afnot af ritinu. Vinsamlegast getið heimildar. *Please quote the source.*

www.hagstofa.is/hagtidindi www.statice.is/series