

Markedsrapport for byggenæringen

August 2024



Forsidebilde av [James Sullivan](#) fra [Unsplash](#)

Rapporten er utarbeidet av:

Faglig innhold

Jonas Måøy NHO Byggenæringen, Fagsjef for analyse

Kristian Torve NHO Byggenæringen, Rådgiver innen samfunnspolitikk

Stein Windfeldt EBA, Direktør for strategi og utvikling



Sammendrag

Denne rapporten er utarbeidet av NHO Byggenæringen i samarbeid med tilhørende bransjeforeninger og medlemsbedrifter. NHO Byggenæringen er en av landets største landsforeninger med omtrent 3 500 medlemmer i 12 bransjeforeninger. I 2023 hadde medlemmene en samlet omsetning på rundt 300 milliarder kroner fordelt over 74 000 årsverk. Rapporten er tiltenkt som den første i en serie rapporter med oppdatert informasjon om byggenæringen.

I rapporten omtaler vi markedssituasjonen i byggenæringen i dag, samt hvordan denne kan se ut framover. Vi ser nærmere på ulike utviklingstrekk i næringen og bransjene, samt årsakene til disse. Formålet med rapporten er å kunne gi bransjeforeningene, våre medlemmer, beslutningstagere og andre innsikt i både næringens komplekse samspill og avhengigheter, fra etterspørsel til endelig produksjon, samt hvilke muligheter og utfordringer vi ser for oss i årene som kommer. I avsnittene under sammenfattes noen av temaene som omtales.

Byggenæringen er en næring som svinger med konjunkturer over flere år og sesonger innad i året. Med dette følger også et behov og en evne til å opp- og nedskalere produksjonen på kort sikt. På lenger sikt er aktiviteten i stor grad preget av utviklingen i etterspørselen etter bygg og anlegg i hele samfunnet. I fare for å stoppe norsk økonomi helt opp under pandemien, vektla Norges Bank å stimulere forbruket. Nå som ting har gått tilbake til normalen, har rentene økt relativt mye på relativt kort tid. I tillegg har reallønnen vokst lite i perioden. Byggenæringen ser effekten av dette gjennom en lavere etterspørsel, og igangsettelse av boliger og andre bygg har blitt redusert betydelig siden sommeren 2022.

Per i dag er aktivitetsnivået i næringen fortsatt på et relativt høyt nivå, men likefullt en tydelig nedgang fra 2022. Næringen opplever samtidig større usikkerhet for framtiden, når pågående prosjekter er ferdige. Usikkerheten og aktivitetsnedgangen har begynt å vise seg i tall for arbeidsledighet, sysselsetting og produksjon det siste halvåret.

Innholdsfortegnelse

Om byggenæringen	1
Norsk økonomi	5
<i>Renter, valuta og internasjonal handel</i>	<i>5</i>
<i>Kommuneøkonomi og offentlig sektor</i>	<i>7</i>
<i>Næringsliv</i>	<i>9</i>
<i>Husholdningene</i>	<i>10</i>
Utviklingstrekk i byggenæringen	13
<i>Produksjon</i>	<i>13</i>
<i>Arbeidsmarkedet</i>	<i>15</i>
<i>Handel</i>	<i>17</i>
<i>Utsikter for framtiden</i>	<i>19</i>
<i>Behovet for pleie- og omsorgsboliger</i>	<i>21</i>
<i>Behovet for studentboliger</i>	<i>22</i>
Tema - Produktivitet	25

Om byggenæringen

For å kunne forstå utviklingen, er det nødvendig med en god forståelse av hva byggenæringen er. I dette kapittelet beskriver vi flere ulike aspekter ved næringen som hjelper i de etterfølgende tolkningene.

Når vi omtaler byggenæringen i denne rapporten, snakker vi om hele verdikjeden: alt fra de som bestiller, planlegger, former og produserer, til de som drifter, vedlikeholder og bygger. Kort oppsummert vil vi bruke følgende terminologi videre i denne rapporten:

- **Næringen:** omfatter hele verdikjeden. Omtales som "byggenæringen".
- **Bransjen:** Omfatter en eller flere deler av verdikjeden.
- **Utførende ledd:** Den delen av næringen som tilfaller næringskode 41-43.

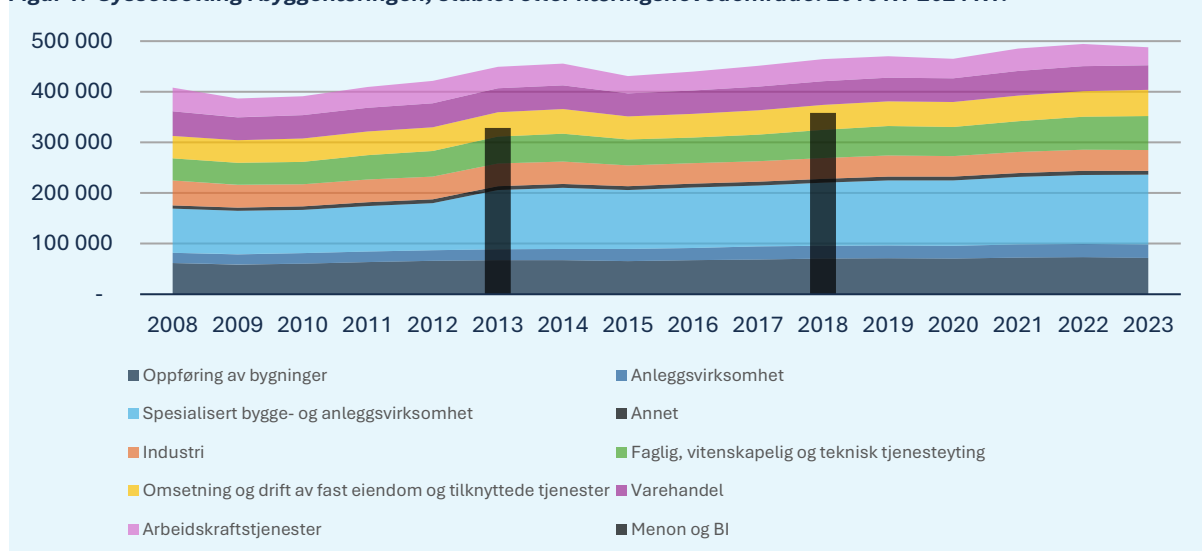
For mer informasjon om andre avgrensninger, se Tekstboks 1 i slutten av kapittelet.

Figur 1 viser sysselsettingen i næringen fordelt etter hovedgrupper for næringskoder (NACE-koder). Her har vi benyttet samme gruppering av næringskoder som Handelshøyskolen BI Senter for

Byggenæringen og Menon i deres rapportserie. De anslo at antallet sysselsatte i næringen i 2018 var på 358 000, omtrent midt imellom antallet i det utførende leddet (221 000) og all sysselsetting i alle næringskodene som de inkluderte (421 000). Forskjellen skyldes at næringskodene inkluderer virksomheter som ikke er innrettet mot bygg og anlegg.

Det utførende leddet (de blå områdene) står for om lag halvparten av sysselsettingen i næringen. Samtidig er det en betydelig sysselsetting innen andre næringshovedområder, som byggevare- og treindustrien. Majoriteten av sysselsettingen fra industrien kommer fra produksjon av trelast og varer av tre, kork, strå og flettede materialer (unntatt møbler), samt andre ikke-metallholdige mineralprodukter. Disse virksomhetene leverer typisk til det utførende leddet. I tillegg går en betydelig andel av produksjonen av elektrisk utstyr, gummi- og plastprodukter, metallvarer (unntatt maskiner og utstyr) samme vei.

Figur 1. Sysselsetting i byggenæringen, stablet etter næringshovedområde. 2016 K1-2024 K1.



Kilde: SSB, tabell 13926

Note: Næringer er gruppert fra 5-sifret næringskode til næringskode på bokstavnivå, foruten de som faller under "F – Bygge- og anleggsvirksomhet" (de tre blå nederste, kode 41-43). De over er næringer i andre hovednæringsgrupperinger som Handelshøyskolen BI og Menon Economics i 2018 definerte som en del av verdikjeden til byggenæringen.

Om byggenæringen

Varehandel består av agentur- og engroshandel av byggevarer og andre materialer som går inn i produksjonen. Innen faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting finner vi samtidig arkitekt- og teknisk konsulentvirksomhet, samt prøving og analyse. En betydelig andel av sysselsettingen innen arbeidskrafttjenester går også til byggenæringen, men har blitt redusert etter innføringen av det nye innleieregelverket på Østlandet.

I 2023 stod det utførende leddet alene for 8,8 prosent av all sysselsetting i Norge. Over lengre tid har andelen økt, fra 8,0 prosent i 2016. Halvparten av denne veksten kommer fra arbeidsinnvandring, som i dag utgjør 29 prosent av lønnstakerne (24 prosent i 2016).

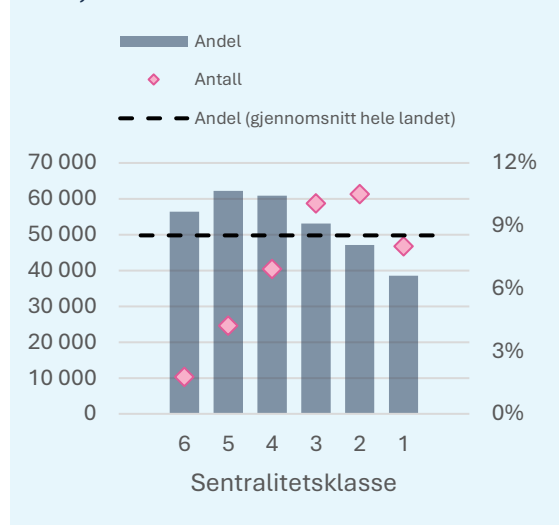
Næringen har en tilstedeværelse i alle av landets kommuner. I distriktene er andelen av sysselsettingen til det utførende leddet høyere enn i byene (Figur 2). Næringen sysselsetter samtidig mange som har grunnskole, videregående opplæring eller uoppgitt utdanning som høyeste fullførte utdanning (Figur 3). Over halvparten av de sysselsatte i det utførende leddet er håndverkere, og trolig utgjør gruppen en vel så betydelig del i næringen for øvrig. Med sin størrelse og tilstedeværelse, samt muligheter for arbeid for folk med ulik formell utdanning innen et mangfold av fagområder, har næringen også en viktig rolle i det norske samfunn som en inngang til arbeidslivet, delt med blant annet dagligvarehandelen.

Av denne grunn er fagskoleutdanning i programmet for bygg og anleggsteknikk særlig viktig for næringen. Dette er en treårig yrkesfaglig utdanning hvor en spesialiserer seg i det andre året, og går i lære hos bedrift eller på skole i det tredje året. I 2024 var det 4 283 som søkte seg inn på VG1 for dette programmet, en nedgang på 159 søkere fra 2023. For VG2 har søkertallet blitt redusert med 11 søkere til 4 869 søkere i 2024. Antall søkere for tømmer, betong og mur, rørlegger og treteknikk gikk ned, mens byggteknikk,

klima, energi og miljøteknikk, overflateteknikk, og særlig anleggsteknikk gikk opp. For lære i bedrift har det vært en økning i søknadene siden 2016. Økningen det siste året kan i stor grad tilskrives en økning i søknadene innen rørleggerfaget, anleggsrørleggerfaget og tømmerfaget.

Antallet elever, lærlinger og lærekandidater innen bygg- og anleggsteknikk har økt over lengre tid, og var 22 000 personer i 2023, som vist i Figur 4. Utdanningsdirektoratets *dimensjonering.no* viser at lærlinger, som

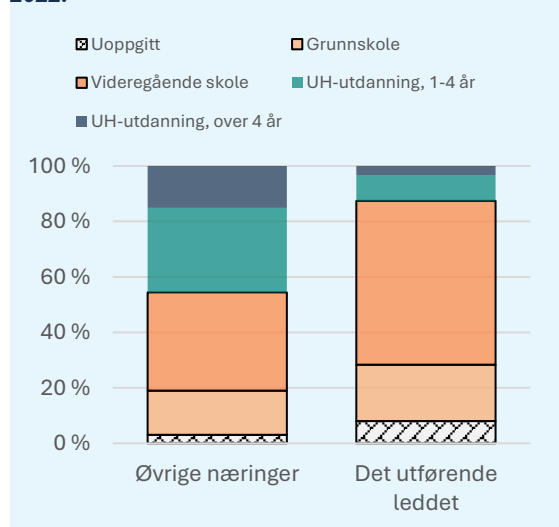
Figur 2 Antall og andel sysselsatte i det utførende leddet, etter sentralitetsklasse. 2023.



Kilde: SSB-tabell 13470 og sentralitetsklasse for 2020-kommuner

Note: Sentralitetsklassene går fra 6 (minst sentralt) til 1 (mest sentralt)

Figur 3 Fordeling av sysselsatte i det utførende leddet og øvrige næringer, etter utdanningsnivå. 2022.



Kilde: SSB-tabell 12850

Om byggenæringen

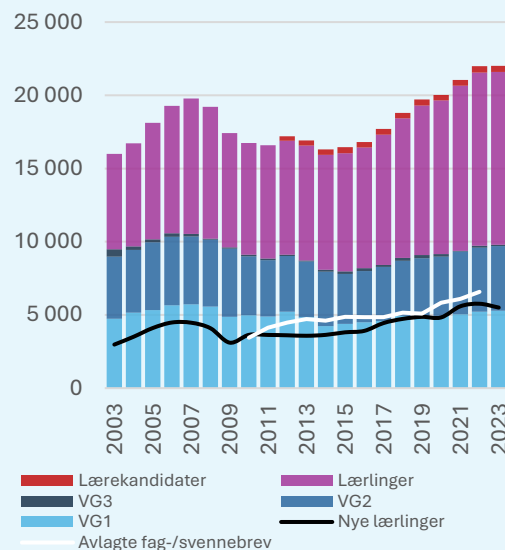
andel av de utøvende faglærte (*lærlingtetthet*), er på mellom 2 og 5 prosent i de ulike fylkene. Når vi ser nærmere på de enkelte fagene innen bygg- og anleggsteknikk er det samtidig store variasjoner. Høyest er andelen for elektriker- og rørleggerfaget, med henholdsvis 12-22 og 10-14 prosent.¹

De som utdanner seg innen byggfagene har historisk hatt, jevnt over, mindre vanskeligheter med å skaffe seg jobb etter fullført utdanning, sammenlignet med andre fagbrev i perioden 2014-2022, som vist i Figur 5. Det hører med at denne perioden også var preget av en økning i etterspørselen innen bygg og anlegg som krevde rask tilgang på arbeidskraft, fra vgs og høyere yrkesfaglig utdanning i Norge samt arbeidsinnvandring. Det er altså ingen garanti for at denne trenden vil fortsette hvis markedet skulle snu over flere år.

Ut over rollen som en betydelig sysselsetter, sørger næringen for at det finnes boliger og andre bygg og infrastruktur, som legger til rette for at befolkningen kan bo og jobbe i hele landet.

Gjennom byggeaktiviteten har næringen også ringvirkninger i norsk økonomi. Menon anslår at for hver milliard som brukes i det utførende leddet i næringen, utløses det en verdiskaping på 353 millioner i det utførende leddet, 400 millioner i leverandørnæringene, samt 142 millioner i økt forbruk for øvrig.² Samlet gir dette en verdiskaping på 75 prosent av omsetningsimpulsen. Store endringer i byggeaktiviteten kan følgelig ha store konsekvenser for lokalmiljøer, men også påvirke norsk økonomi som helhet.

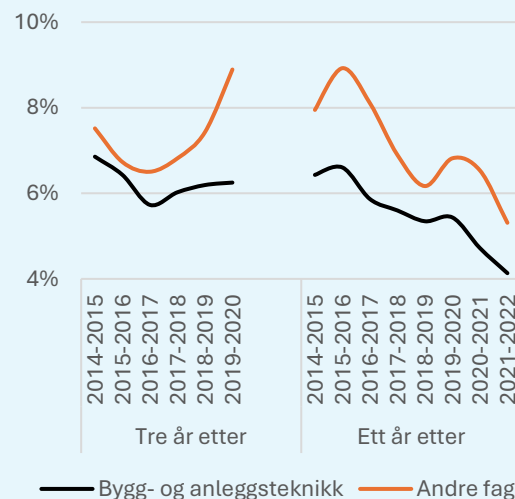
Figur 4 Antall elever i videregående opplæring innen bygg- og anleggsteknikk. 2003-2023.



Kilde: SSB, tabell 05430 og 05364

Note: I 2006-2007 erstattet Bygg- og anleggsteknikk (Kunnskapsløftet) Byggfag og Tekniske byggfag (Reform 94).

Figur 5 Andel med fagbrev som ikke er i jobb 1 og 3 år etter fullført utdanning. 2015-2022.



Kilde: Sysselsetting, Utdanningsdirektoratet

¹ [Lærlingtetthet | Utdanning.no](https://www.uto.no/tema/larlingtetthet)

² [Menon Economics, Ringvirkninger av økt aktivitet i bygg- og anleggsnæringen, 2020](#)

Om byggenæringen

Tekstboks 1 Definisjoner på byggenæringen

Statistisk sentralbyrå bruker den europeiske standarden for næringskoder når de snakker om næringer. I dette hierarkiet er det næringskode 41-43, F Bygge- og anleggsvirksomhet, som ofte omtales som byggenæringen. For byggenæringens del består denne gruppen primært av virksomheter i *det utførende leddet* av verdikjeden, og utgjør mye, men på langt nær all aktivitet. Dette gjenspeiles i NHO Byggenæringen sin medlemsmasse, samt medlemsmassen til andre organisasjoner for andre deler av næringen.

I NAV sin statistikk på arbeidsledighet og permitteringer benyttes primært yrkeskoder (STYRK-08). I deres ledighetstall for bygg og anlegg grupperes ulike yrkeskoder som i stor grad tilfaller næringen. I noen publikasjoner forekommer også fordelinger på næringskodene som SSB bruker – altså ledighetstall for alle innenfor noen gitte yrkeskoder samt for alle i virksomheter innenfor gitte næringskoder.

Mens virksomheter i ulike deler av verdikjeden har flere ulikheter, er de samtidig tett sammenknyttet. Et byggeprosjekt vil ikke bli planlagt uten arkitekter og rådgivere, igangsatt uten tilgang på byggevarer og råmaterialer, reist uten det utførende leddet, eller vedlikeholdt og omsatt uten eiendomsforvaltere. Virksomheter i de ulike leddene av verdikjeden er avhengige av hverandre og påvirker aktiviteten i de andre leddene. Når vi i denne rapporten snakker om utviklingstrekk i byggenæringen er det derfor mest interessant å se på hele verdikjeden.

Handelshøyskolen BI's Senter for byggenæringen og Menon har skrevet flere forskningsrapporter hvor størrelsen på hele verdikjeden anslås. I studiene tok de utgangspunkt i næringskoder på 5-siffernivå og inkluderte alle virksomheter fra Brønnøysundregistrene i relevante næringskoder. Derne ble denne listen over virksomheter rensket for feilregistreringer. I framtidige rapporter ønsker vi å gjøre en tilsvarende øvelse, som tilrettelegger for analyser av flere forhold i næringen enn de som ofte er ferdig behandlet i offentlig tilgjengelig statistikk. I denne rapporten vil vi dog ta primært utgangspunkt i den offentlig tilgjengelige statistikken.

Norsk økonomi

Aktiviteten i byggenæringen påvirkes av mange ulike faktorer. Veldig forenklet vil økt etterspørsel, alt annet likt, føre til økt produksjon. Det samme vil gjelde en mer effektiv produksjon, for eksempel gjennom bruk av ny teknologi eller smartere bruk av eksisterende teknologi og ressurser. Samtidig setter forventninger til framtiden rammer for investeringer i dag, både for de som bygger og de som har behov for bygg. Flaskehalsen i verdikjeden og andre usikkerhetsmomenter kan endre produksjonen på kort sikt, men også påvirker produksjonen på lang sikt. I dette kapitlet går vi gjennom noen av de største påvirkene for aktivitet i næringen.

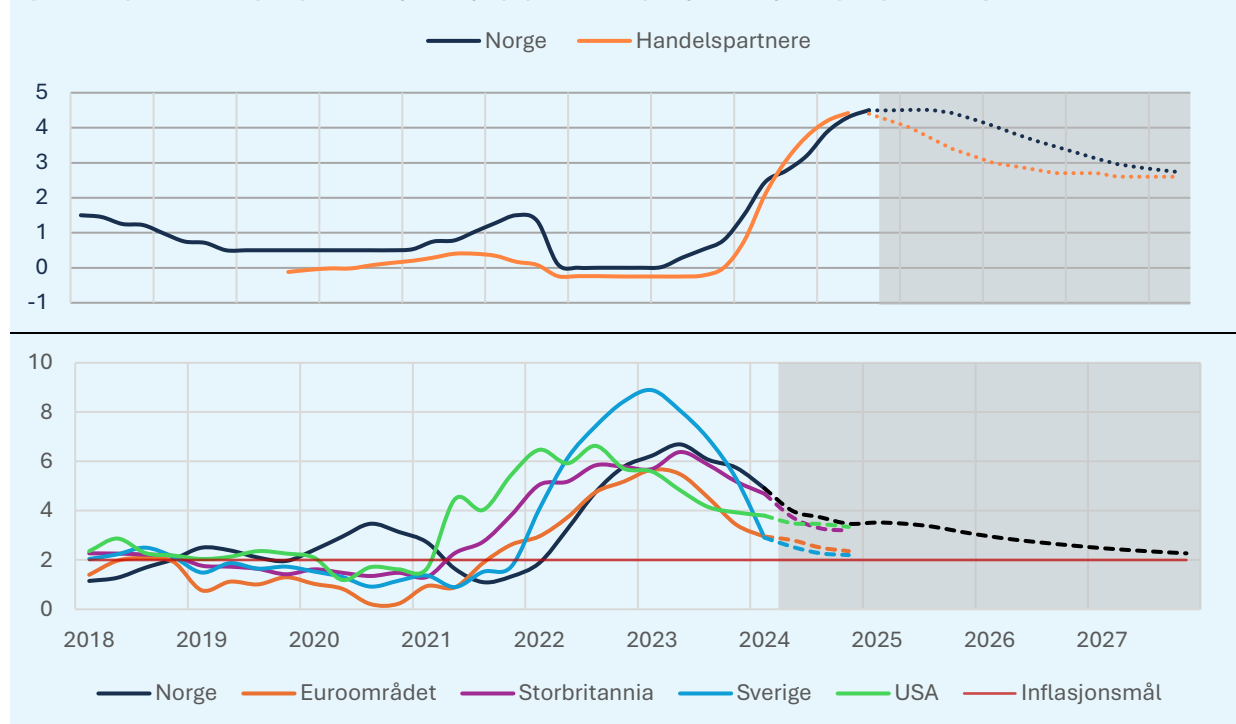
Renter, valuta og internasjonal handel

Styringsrenten påvirker hvor dyrt det er å ha gjeld og hvor gunstig det er å investere for hele økonomien. På kort sikt kan den også endringer i styringsrenten føre til endringer i kronekursen.

I siste pengepolitiske rapport har forventninger om en nedjustering av renten mot slutten av året blitt justert en god stund fremover. I denne beslutningen understrekes usikkerheten for framtiden, samt en forståelse for hvordan rentebanen treffer ulike næringer i ulik grad. NHO vurderte senest 10. juni at vi trolig vil oppleve ett rentekutt mot slutten av året, istedenfor det tidligere forespeilede to rentekutt i 2024. Nordea Markets vurderte 26. april at styringsrenten vil være uendret ut året, og heller vil senkes gradvis mot 4,00 prosent gjennom 2025.

Utsettelsen av den tidligere forespeilede rentereduksjonen skyldes i stor grad en risiko for de konsekvenser som følger av å ha en prisstigning godt over inflasjonsmålet over lengre tid. I tillegg er våre handelspartnere også mer tilbakeholdne på sine rentebaner i overskuelig framtid, med bakgrunn i fortsatt prisstigning over normalen, som vist i Figur 6.

Figur 6 Prognoser for styringsrenten (øverst) og kjerneinflasjon (nederst), Norge og handelspartnere. 2018-2028.



Kilde: Norges Bank, Pengepolitisk rapport 2, 2024

Note: Prognose for vektet styringsrente for handelspartnere er hentet fra PPR 1/24

Norsk økonomi

Norge er et av få land med en betydelig petroleumsindustri som påvirker økonomien generelt, samt kronekurs og handelsbalanse spesielt. Den langsiktige utviklingen i kronekursen skyldes i stor grad utviklingen i produktivitet, og petroleumssektorens betydning for norsk økonomi. Økt *relativ* produktivitet i Norge, sammenlignet med våre handelspartnere, innebærer billigere produksjon, som fører til økt etterspørsel etter norske varer, tjenester og kroner. Endringer i styringsrenten kan samtidig påvirke kronekursen på kort sikt. Disse faktorene går begge veier, hvor endringer hos våre handelspartnere også kan påvirke kronekursen.

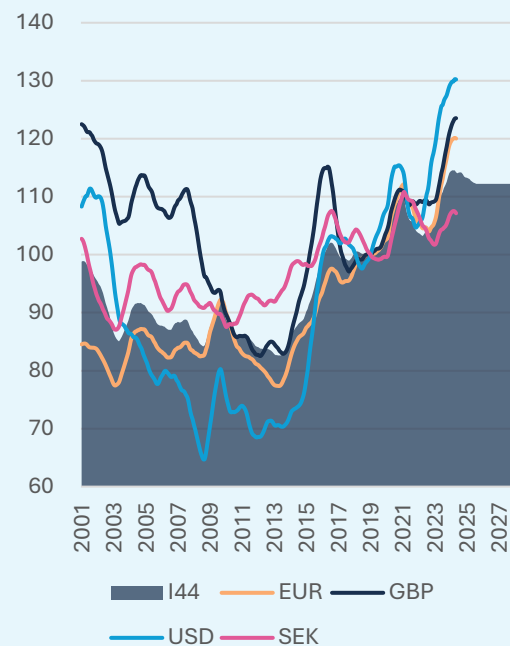
Siden rundt 2013 har den norske kronen svekket seg mot våre handelspartnere (Figur 7). Svekkelsen har gått i noe ulik takt og omfang i perioder for de ulike valutaene, men følger på lang sikt samme trend. I 2021 styrket kronen seg, mens den har svekket seg siden midten av 2022 med rundt 6 prosent. Norges Bank peker her på at rentene i andre land steg mer enn i Norge i denne perioden.³ I årene som kommer forventes få endringer i kronekursen, men en noe sterkere kronekurs enn i mars, grunnet høyere forventninger til den norske styringsrenten enn tidligere.⁴

Eksepsjonelt høye olje- og gasspriser de siste årene har samtidig økt overskuddet i den norske handelsbalansen. I Fastlands-økonomien har eksporten av varer økt noe mer enn importen, som har redusert underskuddet til et nivå på linje med det som var før pandemien. I 2021 ble det eksportert mer tjenester enn det ble importert, primært grunnet en tydelig nedgang innen reisetrafikk, som i større grad importeres enn eksporteres.

Norges Bank venter en moderat økning i Fastlands-eksporten i årene som kommer, fra primært olje- og fornybarleverandører,

samt annen Fastlands-eksport, unntatt turisme.

Figur 7 Historisk valutakurs for siste 12 mnd. og prognose. Indeksert (jan. 2019 = 100). 2001-2028.



Kilde: Norges Bank PPR 2/24 og deres statistikker

Tekstboks 2 Pengepolitikk de seneste årene

I perioden 2014-2019 lå styringsrenten på et rekordlavt nivå, mellom 0,5 og 1,5 prosent. Under pandemien ble styringsrenten satt ned ytterligere til 0,0 prosent, for å unngå langvarige konsekvenser for produksjon og sysselsetting. Gjennom og etter pandemien har flaskehals i produksjon, lave renter og krig og uro i verden bidratt til at prisstigningen har vært unormalt høy i flere land, deriblant Norge. For å motvirke prisstigningene og overoppheting av økonomien i ettertid har styringsrenten blitt hevet flere ganger til dagens 4,5 prosent. Siden 2022, hvor produksjonen økte betydelig i Fastlands-Norge, har det vært en relativt lav vekst i økonomien. Sysselsettingen er likefult fortsatt høy, samlet sett, mens det er store forskjeller mellom næringene.

³ Norges Bank årsrapport og regnskap 2023, s. 36

⁴ NHO, Økonomisk overblikk 2, 2024

Kommuneøkonomi og offentlig sektor

I 2023 hadde 56 prosent av kommunene et driftsoverskudd, den laveste andelen i hele perioden for denne statistikken (2015-2023), som vist i Figur 8. Når vi ser på kommunene samlet, var driftsmarginen også her på det laveste i perioden, på 0,7 prosent. Teknisk beregningsutvalg for kommunal og fylkeskommunal økonomi anbefaler en netto driftsmargin på minst 1,75 prosent over tid.

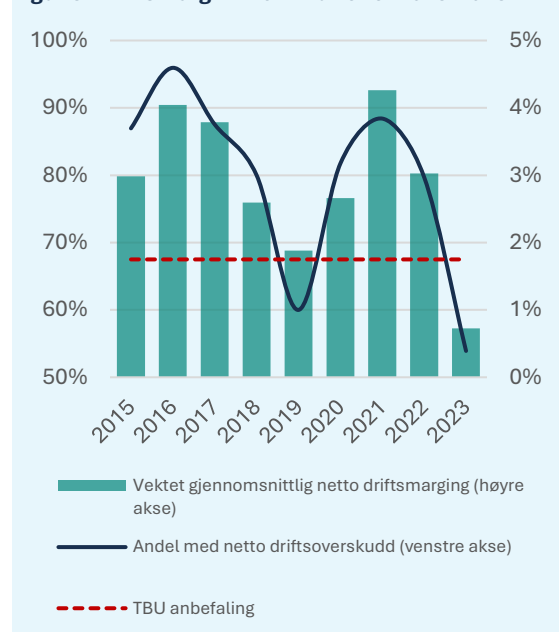
Det er ikke uvanlig at vi ser svingninger i kommunenes økonomi, år over år. Årsaken til endringene vi ser vil også variere mellom kommunene. Samtidig er endringen i 2022-2023 urovekkende og gjelder for små og store kommuner, i distriktene og i sentrale strøk. Mens årsaken til endring er unik for hver kommune, kan den samlede utviklingen forklares med relativt små endringer i veksten av inntekter og utgifter. I 2023 økte inntektene 31,6 milliarder kroner (5,6 prosent) mens utgiftene økte med 41,8 milliarder kroner (7,6 prosent).

I KS sin budsjettundersøkelse rapporterer om lag 2/3-deler av de 102 kommunene i undersøkelsen at budsjettprosessen i 2023 var mer krevende enn i 2022. Dette gjelder også for 2024.⁵

Økte kostnader for kommunene innebærer en hardere prioritering av hva en skal bruke penger på, og kan innebære at planlagte prosjekter, deriblant innen bygg og anlegg, utsettes. Fra SSB sin byggestatistikk, etter næring det bygges for, har det vært en gradvis nedgang i igangsettelsestillatelsene og areal under arbeid for undervisning og helse- og omsorgstjenester. For offentlig administrasjon, forvaltning og forsvar ser vi en tilsvarende nedgang i aktiviteten, men med en betydelig økning i igangsettelsestillatelsene i mai 2024, trolig grunnet et økt fokus på forsvar. Figur 9 viser

hvor i landet kommunene hadde et driftsunderskudd og -overskudd i ulik grad i 2022 og 2023.

Figur 8. Driftsmargin i kommunene. 2015-2023.



Kilde: SSB, tabell 12858

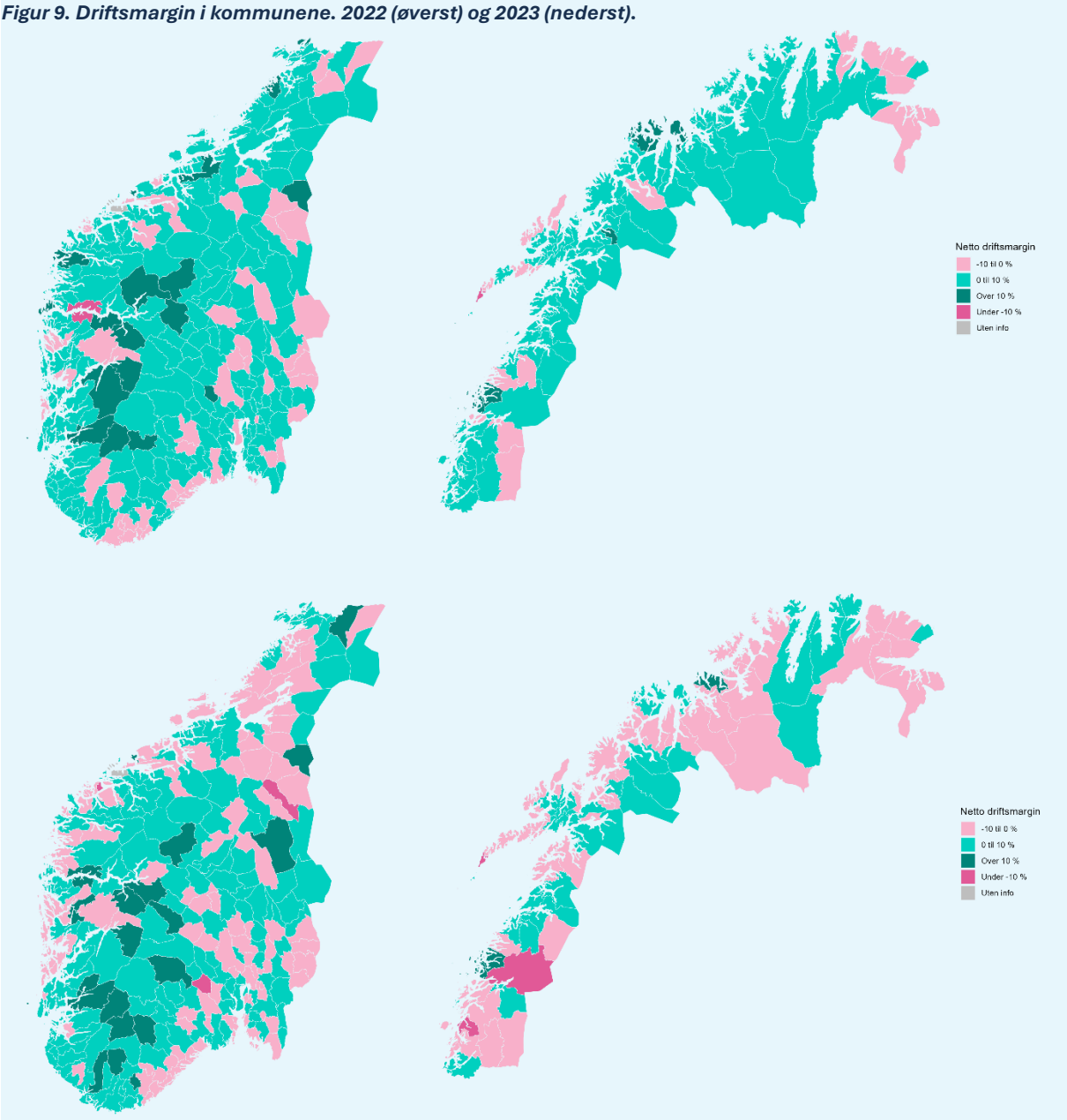
Note: 345 av 356 kommuner som har rapportert tall i hele perioden. Sammenslåtte kommuner har sammenslåtte tall.

Tekstboks 3 Kort om kommuneøkonomi

Kommunene sitt samfunnsoppdrag finansieres gjennom flere ulike former for inntekt. Mens inntektene kan variere stort mellom kommunene, kan de deles inn i inntekter fra skatter og avgifter, overføringer og tilskudd fra staten og andre, brukerbetaling for tjenestene, samt salgs- og leieinntekter. Av utgiftene til kommunene går 5 prosent til avskrivninger. Av de resterende utgiftene går halvparten av utgiftene til lønnsutgifter og oppgavepliktige godtgjørelser. 7-8 prosent er overføringer og tilskudd til andre, 12 prosent går til sosiale tjenester, og rundt 30 prosent går til kjøp av varer og tjenester som inngår eller erstatter kommunale tjenester.

⁵ [KS budsjettundersøkelse 2024](#)

Figur 9. Driftsmargin i kommunene. 2022 (øverst) og 2023 (nederst).



Kilde: SSB, tabell 12858

Næringsliv

Økt verdiskaping i norsk økonomi vil på sikt kunne slå ut i økte investeringer som fører til økt etterspørsel i byggenæringen. I 1. kvartal 2024 var den sesong- og inflasjonsjusterte verdiskapingen til markedsrettede virksomheter i Fastlands-Norge på det høyeste i perioden 1978-2024. Den betydelige nedgangen i verdiskaping og produksjon i første halvår av 2020 ble etterfulgt av en like betydelig oppgang gjennom 2021. Deretter har veksten i næringslivet vært på mer "normale" nivåer fram til i dag. Tilsvarende utvikling finner vi også for selve produksjonen (som inkluderer produksjonsinnsatsen).⁶

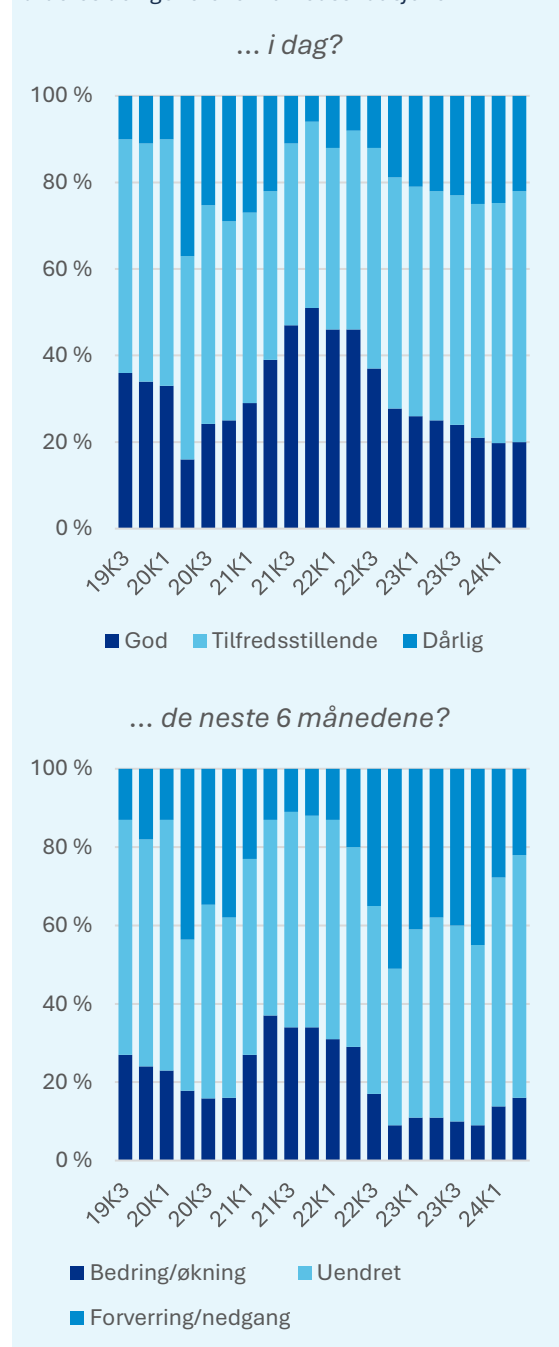
Veksten kommer av en bred vekst i hele økonomien. For byggenæringens del har det samtidig vært en reduksjon på 851 millioner 2021-kroner i det utførende leddet (nedgang på 2 prosent), mens omsetning og drift av fast eiendom har vokst med 3 547 millioner 2021-kroner (oppgang på 16 prosent).

I NHOs medlemsundersøkelse stilles det spørsmål om hvordan medlemsbedriftene anser den generelle markedssituasjonen i dag, samt hvordan den forventes å være de neste 6 månedene, som vist i Figur 10. Siden 2022 har andelen som mener at situasjonen er god gradvis blitt mindre, samtidig som andelen som mener situasjonen er dårlig har økt. Ved utgangen av 2. kvartal 2024 ser det ut til at markedsutsiktene har begynt å ta seg noe opp. Mønsteret finner vi for de fleste landsforeninger, men er særlig tydelig for byggenæringen.

Andelen respondenter som forventer nedbemanning, oppsigelser og permitteringer var på omtrent samme nivå som i foregående undersøkelser i perioden 2023-2024. For byggenæringens del har andelen som forventer nedbemanning økt, mens andelen som forventer permitteringer og oppsigelser har blitt redusert tilsvarende

siden nyttår 2023-2024. Næringslivet ser ut til å, samlet sett, fortsatt oppleve situasjonen som krevende, samtidig som siste undersøkelse gir et håp om at trenden er på vei til å snu.

Figur 10. Svar på spørsmål fra NHOs medlemsundersøkelse. 2019 K3–2024 K1. "Hvordan vurderes den generelle markedssituasjonen ..."



Kilde: NHOs medlemsundersøkelse

⁶ Verdiskaping omtales ofte som bruttoprodukt, altså produksjon fratrukket produksjonsinnsats.

Husholdningene

I 2023 økte den gjennomsnittlige lønnen med 5,2 prosent. Samtidig førte den sterke prisveksten til at reallønnen (justert for prisstigning) gikk ned med 1,5 prosent, det laveste nivået siden 2018.⁷ Når vi beregner reallønn forutsetter vi at enhver husholdning har et forbruksmønster mellom ulike varer og tjenester slik som de er vektet i konsumprisindeksen. I perioder med store forskjeller i prisveksten til ulike typer varer og tjenester vil det også kunne gi ulikt utslag for ulike husholdninger.

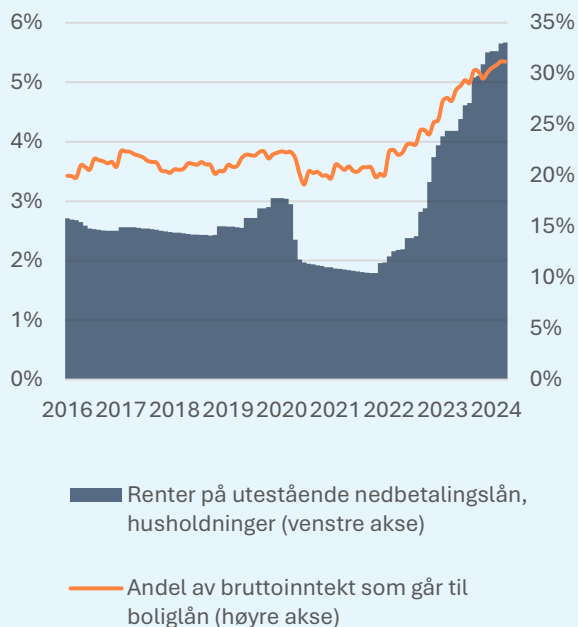
Boutgifter er et område hvor det kan være slike forskjeller. Leietakere som vil inn i boligmarkedet, samt førstegangskjøpere, vil kunne bruke en større andel av inntektene på bokostnader. Over lenger tid har boligrelaterte priser steget mer enn øvrige varer og tjenester, men har vært mer moderat det siste året.⁸ Det siste året er det heller

rentenivået som har påvirket kostnadsbildet for husholdningene. Rentene har særlig satt sitt avtrykk på boutgiftene til husholdningene. Andelen husholdninger med boutgifter på 40 prosent eller mer av disponibel inntekt økte fra 15 til 20 prosent i perioden 2021-2023.⁹ Høyere renter og reallønnsnedgang (samlet sett) gjenspeiles i tall fra levekårsundersøkelsens del om fattigdoms-problemer, hvor flere rapporterer å ha problemer med å få endene til å møtes.

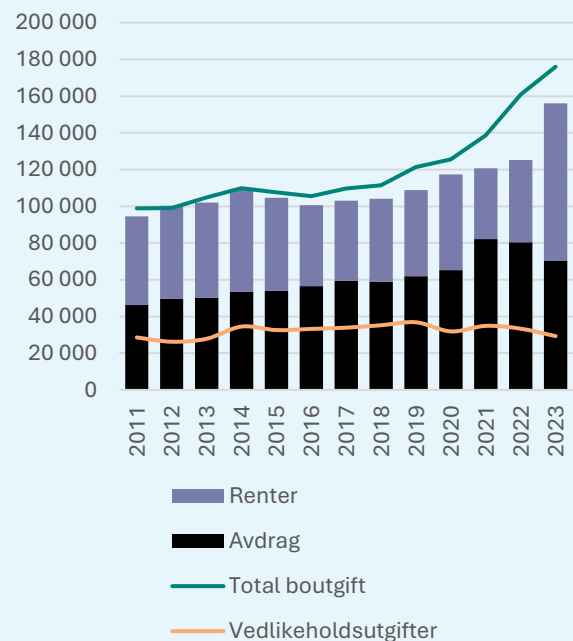
Figur 11 viser hvordan kostnadsbildet har endret seg for en eksempelhusholdning med høy belåningsgrad. Figur 12 viser samtidig faktiske tall for husholdningenes utgifter under ett.

Figur 11. Andel av disponibel inntekt som går til boliggjeld. 2016-2024.

Eksempelhusholdning med gjennomsnittlig disponibel inntekt, gjennomsnittlig priset bolig til 50 kvadratmeter og 85 prosents belåningsgrad.



Figur 12. Ulike boutgifter for husholdningene (gjennomsnitt). 2011-2023.



Kilde: SSB, tabell 10746, 13126 og 07241

Kilde: SSB, tabell 14065

⁷ [SSB, tabell 09786](#)

⁸ På lang sikt har leie- og boligpriser høy samvariasjon.

⁹ [SSB, Flere har økonomiske vansker, 2024](#)

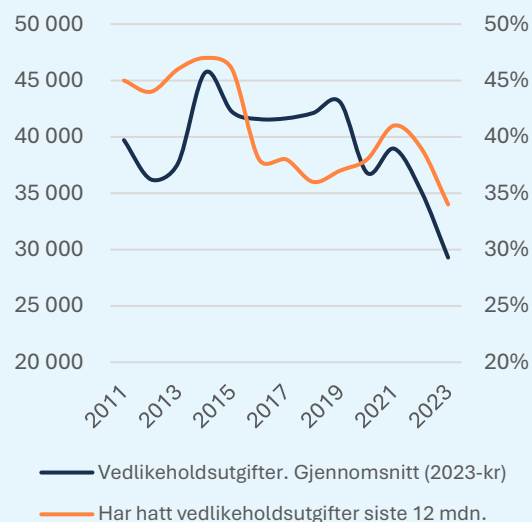
Norsk økonomi

Under pandemien økte konsumet av varer, mens konsumet av tjenester, i utlandet, samt utlendingers kjøp i Norge, ble redusert. I dag ser vi en reversering av dette. Det gjennomsnittlige konsumet til norske husholdninger de siste 12 månedene har holdt seg på om lag samme nivå som gjennom 2023, men med et høyere konsum av tjenester og i utlandet.

I 2023 var det en lavere andel av husholdningene som hadde vedlikeholdsutgifter i egen bolig enn i hele perioden 2011-2023, som vist i Figur 13. Husholdningene har til sammen vedlikeholdsutgifter på anslagsvis 90-120 milliarder kroner i året, som vist i Figur 14. Økte renter, en prisstigning på byggevarer godt over konsumprisindeksen, samt lav vekst i reallønnen bidrar alle til denne utviklingen.

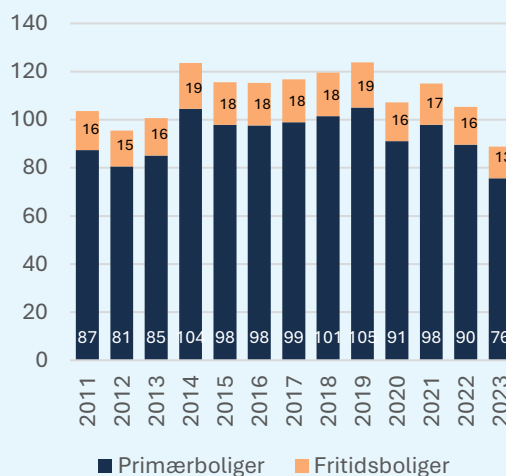
Arbeidsmarkedet viser samtidig gode tall med høy sysselsetting og lav ledighet. Etter pandemien nådde økonomien fort produksjonskapasiteten gjennom 2022, før det deretter har vært en svak økning i ledigheten, parallelt med en nedgang i produksjonen i Fastlands-Norge. Norges Bank, NHO, samt vi i NHO Byggenæringen påpeker alle at det er store forskjeller næringene imellom.

Figur 13. Vedlikeholdsutgifter i levekårsundersøkelsen. 2011-2023.



Kilde: SSB, tabell 14066 og 03014

Figur 14. Estimerte vedlikeholdskostnader i boligbygg, i mrd. 2023-kroner. 2011-2023.



Kilde: SSB, tabell 14066, 03014, og 11084

Utviklingstrekk i byggenæringen

I dette kapittelet ser vi på utviklingen i byggenæringen med hensyn til ulike faktorer som påvirker aktiviteten. Gode analyser avhenger av gode data. I flere sammenhenger har vi ikke tilgang på så detaljerte eller ferske data som vi skulle ønske. I slike tilfeller har vi etterstrebet å bruke de dataene som kan gi lesere så god informasjon som mulig, samtidig som forbeholdene påpekes.

Produksjon

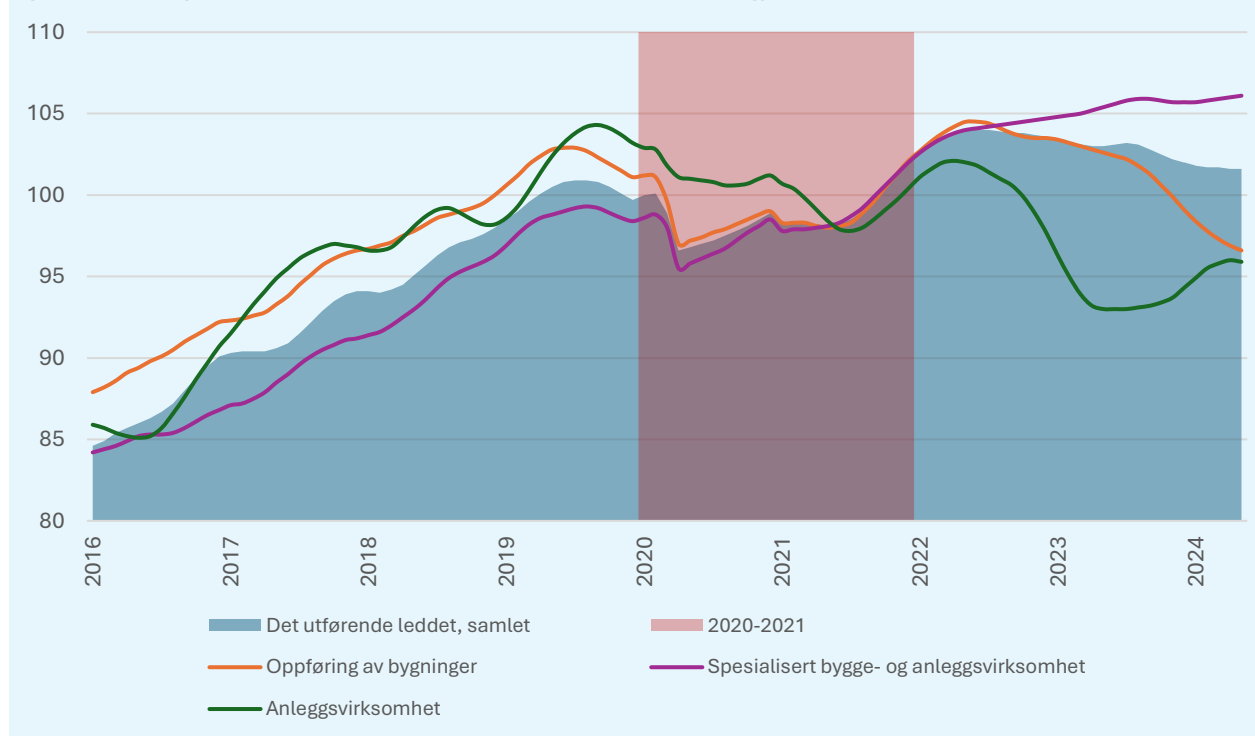
Aktiviteten i byggenæringens utførende ledd, målt i timeverk, økte i perioden 2016-2019, som vist i Figur 15. I 2020 så næringen, som større deler av økonomien, en aktivitetsnedgang grunnet effektene av pandemien. Sysselsettingen i næringen holdt seg samtidig oppe stabilt, samtidig med unormalt høye permitteringstall (se mer lenger nede). Omsetningen i varehandelen for byggevarer og interiør økte, parallelt med boligprisene. Kombinasjonen av flere

faktorer førte til en økt aktivitet i byggenæringen fra mot 2022.

Deretter har aktiviteten i næringen blitt noe redusert. Anleggsvirksomhet har hatt den største *relative* reduksjonen, som kom ved årsskiftet i 2022-2023. Aktivitetsnedgangen tilskrives i stor grad bygging av veier og jernbaner, som utgjør om lag to tredjedeler av anleggsvirksomhet. Siden har denne undergruppen innhentet seg noe, men er fortsatt på det laveste nivået siden januar 2017. Siden medio 2022 har bygging av vann- og kloakkanlegg, samt anlegg for elektrisitet og telekommunikasjon økt noe, mens bygging av andre anlegg blitt noe mer redusert. Samlet aktivitet innen anlegg påvirkes mer av endringer i store prosjekter enn aktiviteten innen bygg.

Innen spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet er bildet mer sammensatt. Elektrisk installasjonsarbeid, VVS-arbeid og annet installasjonsarbeid har

Figur 15 Produksjonsindekser for det utførende leddet. Glattet sesongjustert. 2016 M01-2024 M05.



Kilde: SSB, tabell 13430

Note 1: Tall finnes også uten glatting og sesongjustering. Glattet sesongjustert og kun sesongjustert viser den samme utviklingen, men er mer leselig i førstnevnte. Ujusterte tall er såpass preget av sesongvariasjoner at tolkningen blir borte.

Note 2: Det foreligger ingen god statistikk for de andre delene av næringen for produksjon etter 2022. I framtiden vil vi produsere egne tall med utgangspunkt i regnskapstall fra Brønnøysundregistrene.

Utviklingstrekk i byggenæringen

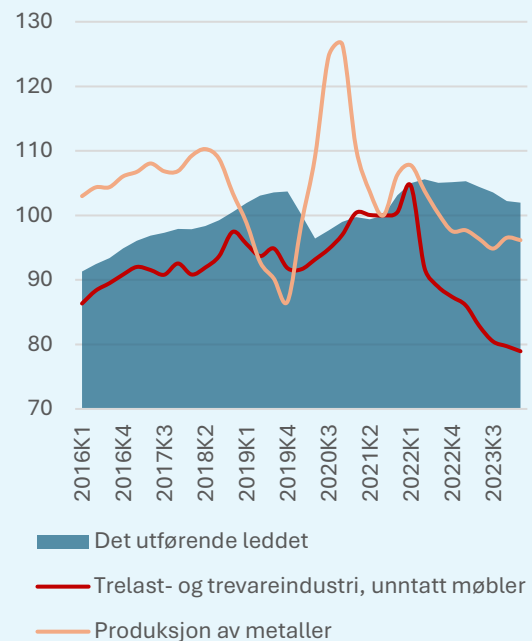
vokst jevnt etter reduksjonen i 2020. Denne undergruppen utgjør også drøyt halvparten av aktiviteten innen spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet. De andre delene av næringen vokste betydelig gjennom 2021 og 2022. Siden har ferdiggjøring av bygninger og annen spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet vært redusert betydelig, mens riving og grunnarbeider har hatt en svak vekst det siste året.

For enkelte deler av næringen i industrien ser vi en betydelig nedgang, som vist Figur 16. i Dette gjelder særlig produksjon i trelast- og trevareindustrien de siste årene, samt produksjon av metaller. Jo mindre deler av økonomien vi ser på vil det også kunne forventes å være større svingninger.

Den reduserte aktiviteten reflekteres også i konkurstatistikken, som vist i Figur 17. Omfanget av konkurser i det utførende leddet har økt, målt i antall, omsetning og antall sysselsatte. I dag ser vi en tydelig økning i antallet konkurser, samtidig som konkursene også representerer flere lønnstakere og en høyere omsetning. SSB rapporterer også om færre nyetableringer enn under finanskrisen.

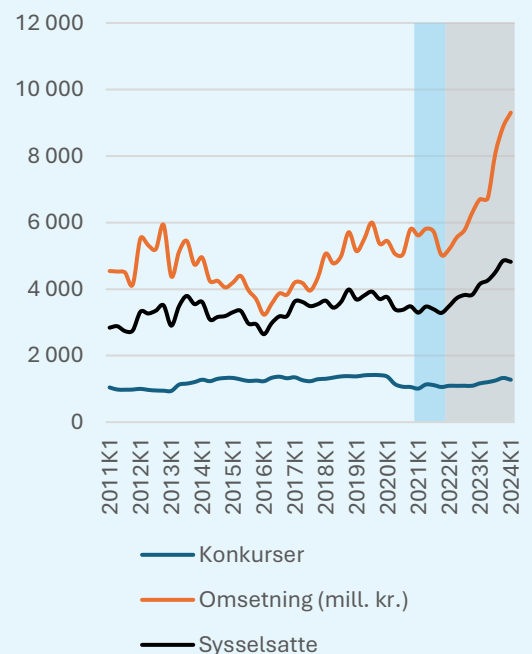
Byggenæringens utførende ledd har en høyere sysselsetting og produksjon enn noen gang, også når man justerer for vekst i samfunnet for øvrig. Dette alene kan bety at konkursene vi i dag ser er en del av en naturlig korreksjon etter en periode med særlig høy aktivitet i næringen. En utfordring med en slik tolkning er den tydelige reduksjonen i igangsettelse og investeringsvilje.

Figur 16 Bruttoprodukt i basisverdi i faste 2021-kroner. Sesongjustert. 2016 K1-2024 K1.



Kilde: SSB, tabell 09171

Figur 17 Konkurser siste 12 måneder. I antall, omsetning og sysselsatte. 2011 K1 - 2024 K1.



Kilde: SSB-tabell 09122

Utviklingstrekk i byggenæringen

Arbeidsmarkedet

I NAV sin månedlige statistikk på arbeidsmarkedet publiseres tall for helt og delvis ledige, samt permitteringer, etter yrkesgrupperinger. Mens de årlige statistikkene lar en se flere detaljer på yrkesgruppene, gjøres dette ikke for de månedlige tallene. I deres statistikk omtales yrker innen bygg og anlegg som de som tilfaller det utførende leddet i næringen. Byggevarerindustrien og treindustrien tilfaller her industrien.

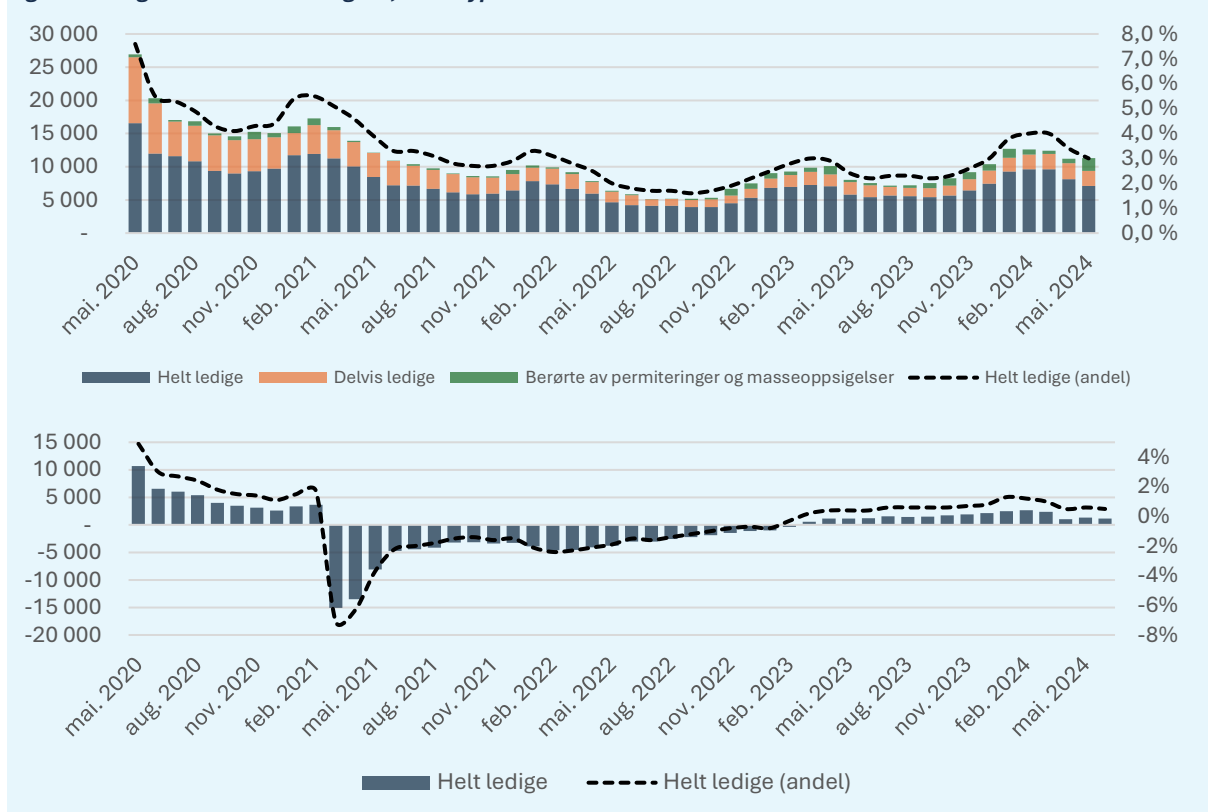
Det siste halvåret har vi sett en økning i andelen arbeidsledige i det utførende leddet i byggenæringen, som vist i Figur 18. Per i dag er ledigheten tydelig høyere enn i resten av økonomien, men samtidig ikke høyere enn det som har vært normalt for næringen, historisk sett. Samtidig har sysselsettingen fra bemanningsbransjen vært betydelig redusert etter at det nye innleieregulverket trådte i kraft i april-juni 2023.

Aktiviteten i byggenæringen gjennom året påvirkes til en viss grad av sesongvariasjoner,

hvor ledigheten typisk er på det høyeste fra januar til mars, og på det laveste fra juni til oktober. Dette er en forklaring på utviklingen vi ser på kort sikt, med en økning i ledigheten rundt nyåret og en nedgang i april og mai. Samtidig har antallet og andelen helt ledige økt, sammenlignet med samme måned året før (nederste figur).

I 2024 har arbeidstokken til det utførende leddet, de som har og de som ønsker jobb, vært færre enn det var samme måned året før. Det betyr at en flere personer har trukket seg ut av næringen, med eller uten jobb i andre næringer det siste året. Bemanningsbransjen har over lenger tid gitt byggenæringen mulighet til å justere sin aktivitet i takt med etterspørselen. Etter at det nye innleieregulverket ble implementert i medio 2023 har innleie til byggenæringen blitt tydelig redusert, særlig av tømrere, snekkere og hjelpearbeidere. Endringen tilfaller i hovedsak tidl. Viken fylkeskommune, Oslo, og Vestfold, hvor regelverket gjelder og Figur 19).

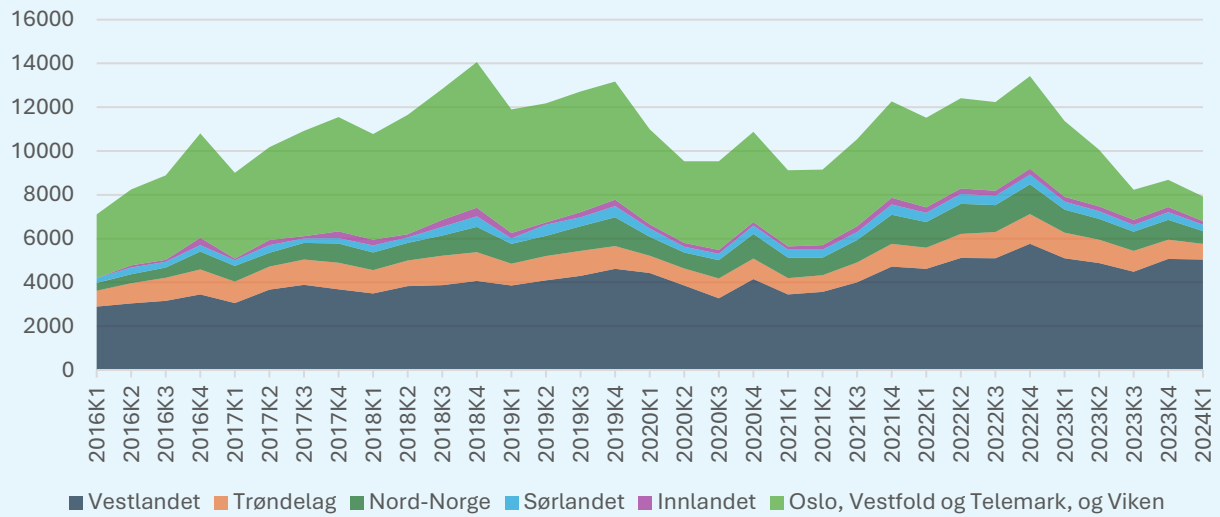
Figur 18. Registrert arbeidsledighet, etter type. 2020 M05-2024 M05.



Kilde: NAV, månedlig statistikk på arbeidsledighet og permitteringer

Utviklingstrekk i byggenæringen

Figur 19 Antall lønnstakere innen byggerelaterte yrker i bemanningsbransjen per fylke. 2016 K1–2024 K1.



Kilde: SSB, tabell 13978

Note: Statistikken lar oss ikke skille ut Telemark fra det tidl. fylket Vestfold og Telemark.

Utviklingstrekk i byggenæringen

Handel

For at det skal bygges er det nødvendig med varer og tjenester fra flere deler av byggenæringen, men også fra andre næringer. I SSB sine kryssløpstabeller (sist oppdatert 2021) har vi informasjon om hvilke næringskoder som leverer sine varer og tjenester til byggenæringens utførende ledd, som vist i Figur 20. Om lag en tredjedel av produksjonsinnsatsen til bedrifter i det utførende leddet kommer fra bedrifter i det samme leddet. 31 prosent kommer fra industrien (hvorav 8 prosent kommer fra produksjon av trelast og varer av tre, kork, strå og flettematerialer, unntatt møbler). Dette er i stor grad bedrifter i byggenæringen, fra tre-, trevare- og byggevareindustrien, men også fra annen industri, som produksjon av elektrisk utstyr.

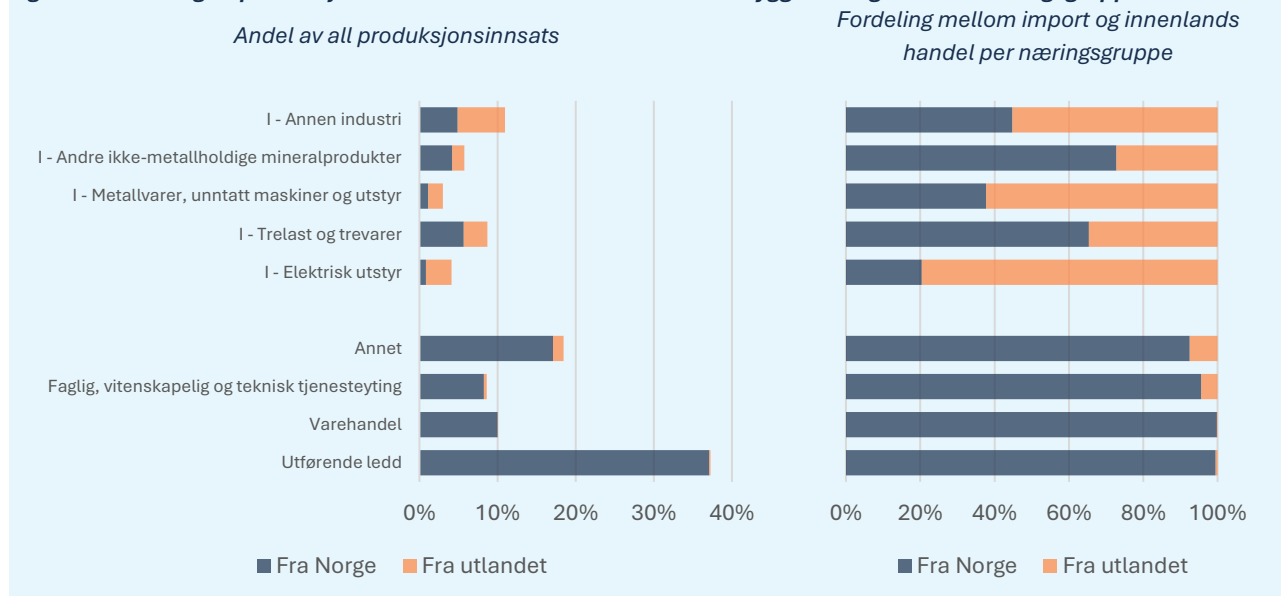
8 prosent av produksjonsinnsatsen kommer fra arkitektvirksomhet og teknisk konsulentvirksomhet, og teknisk prøving og analyse, samt noe annen faglig og vitenskapelig tjenesteyting. 9 prosent kommer fra varehandel, mens de resterende

17 prosentene av produksjonsinnsatsen kommer fra flere ulike næringer, deriblant forretningsmessig tjenesteyting og transport og lagring.

18 prosent av produksjonsinnsatsen kommer som import fra bedrifter i utlandet. 89 prosent av importen kommer fra utenlandsk industri som produserer mange forskjellige varer, men særlig bygge- og trevarer.

Statistikken på utenrikshandel for varer etter bruksområde (BEC) i Figur 21 viser at både import og eksport av byggevarer økte i perioden 2020-2023, før begge har avtatt i 2023.¹⁰ I denne perioden så vi også en økning i byggesaksbehandlingen. Lave renter og begrensede muligheter til å reise var en del av forklaringen, hvor mange husholdninger brukte husholdningene mer penger på å fikse i egen bolig. Denne var lavere enn prisstigningen for mange ulike produksjonsinnsatser til byggenæringen, og bidrar til å forklare veksten. I 2024 har samtidig eksporten økt, mens importen har blitt redusert.

Figur 20 Fordeling av produksjonsinnsats til den utførende delen av byggenæringen. Etter næringsgrupper. 2021.



Kilde: SSB, [Supply and Use and Input-Output tables](#) – SSB, ESA Questionnaire 1750, 1850 og 1950

Note: "I - " er ikke hele næringshovedområder, men deler av industrien. Flere av disse delene, som innen produksjon av trelast og trevarer, er en del av byggenæringen.

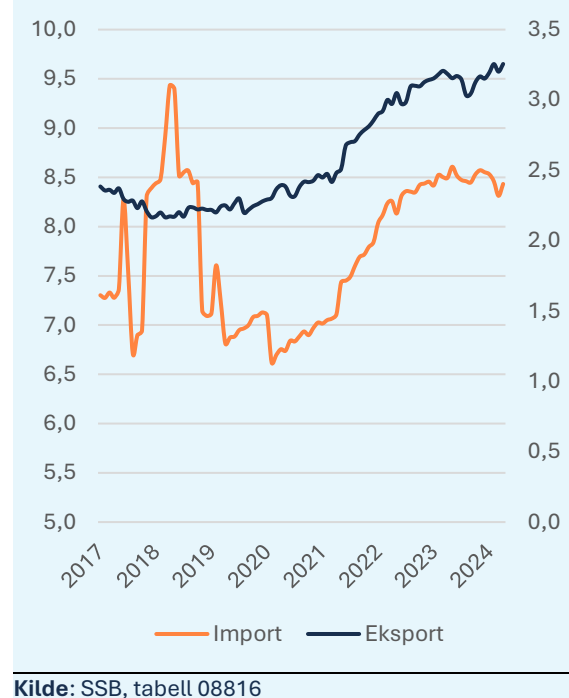
¹⁰ Vi gjør leser oppmerksom på at handelen er justert med den generelle inflasjonen i figurene.

Utviklingstrekk i byggenæringen

I SSB sin mer detaljerte statistikk over byggevarer, kategorisert etter det harmoniserte systemet (FN-standard) kan en få detaljinformasjon om handelen av ulike typer varer, fremfor ulike bruksområder på varene (BEC). I Figur 22 og Figur 23 vises import og eksport for et utvalg av varene fra bygge- og trevareindustrien. I 2023 ser vi en redusert handel av flere varer, men særlig trelast og trevarer.

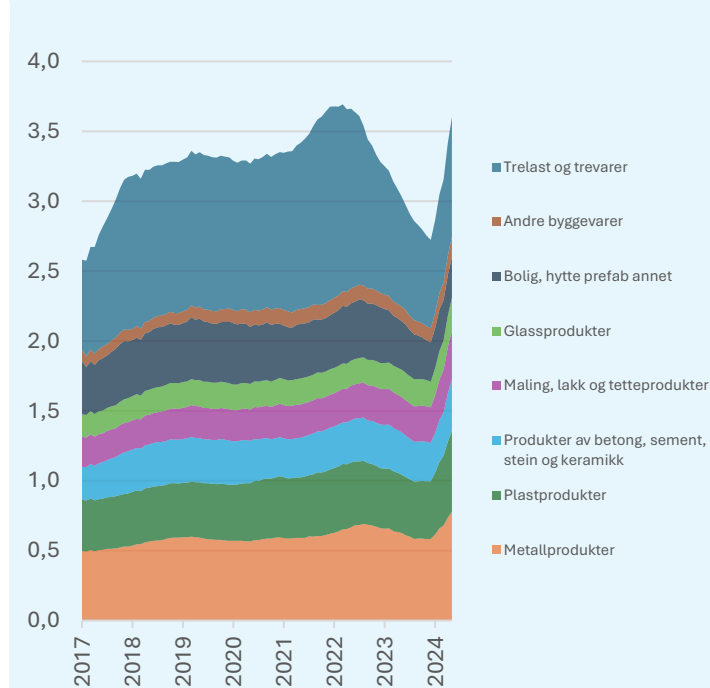
Figur 21 Utenrikshandel med byggevarer (BEC). Gjennomsnitt siste 12 måneder, i mrd. 2024-kroner. 2017 M01 – 2024 M04.

Eksport (høyre) og import (venstre)

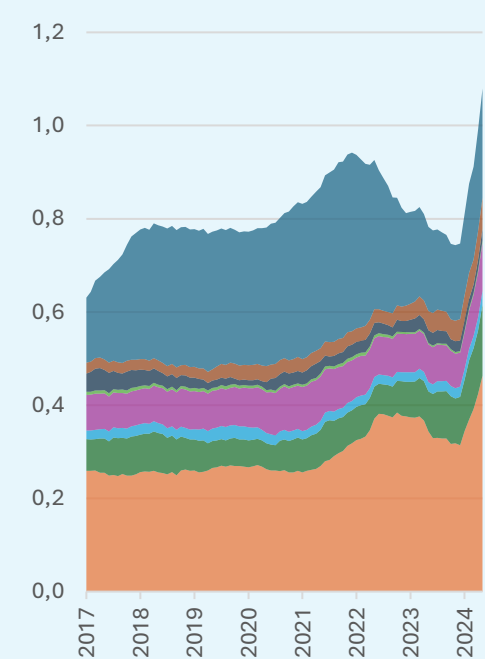


Kilde: SSB, tabell 08816

Figur 22 Import av varer. Gjennomsnitt siste 12 måneder, i mrd. 2024-kroner. 2017 M01–2024 M05.



Figur 23 Eksport av varer. Gjennomsnitt siste 12 måneder, i mrd. 2024-kroner. 2017 M01–2024 M05.



Kilde: SSB, tabell 08799 og 08981

Utviklingstrekk i byggenæringen

Utsikter for fremtiden

Mange av våre medlemmer kjenner på hvordan usikkerheten for fremtiden vanskeliggjør langsiktig planlegging. Etter aktivitetsreduksjonen siden sommeren 2022, har en tydelig lavere andel av våre medlemmer forventninger om en bedring i dag. De seneste månedene har samtidig andelen som forventer en forverring blitt redusert (Figur 24). Vi ser at svarene svinger noe med de vante sesongvariasjonene. Derfor er det ikke godt å si om sesongvariasjoner er mer utslagsgivende enn en faktisk endring av framtidutsiktene i næringen. Det er også viktig å ha med seg at svarene ikke forteller oss noe om utgangspunktet. En som har forventet og gjennomgått en forverring over lengre tid vil kunne slutte å forvente en forverring, og heller en uendret situasjon.

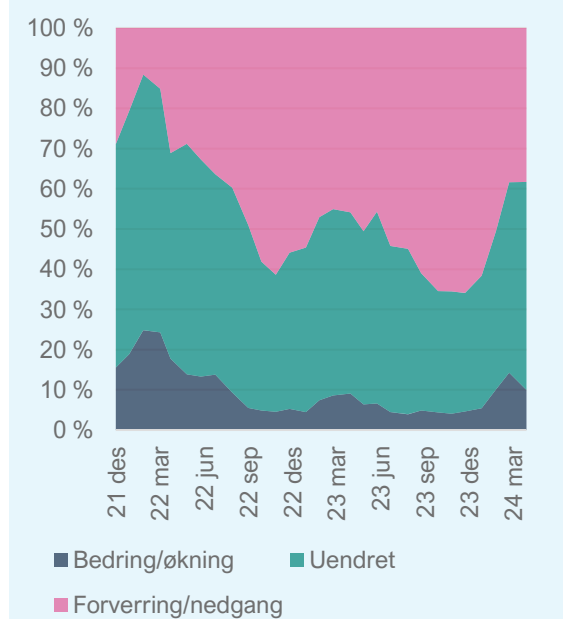
Ettersom bygge- og anleggsprosjekter ofte varer over flere år, vil aktiviteten i de ulike leddene på et gitt tidspunkt variere. Når et byggeprosjekt blir vurdert, vil det tidlig være behov for tekniske rådgivere og arkitekter som kan konkretisere kostnads- og

tidsrammer, samt utforming, funksjonalitet og andre egenskaper ved det endelige resultatet. I denne fasen vil det også kunne være at tomter sikres for utbygging. Dernext søkes det om tillatelse for igangsetting, hvor eventuelle ytterligere krav til gjennomføringen tilføyes prosjektplanen. Ved godkjent igangsettelsestillatelse vil leverandører til den utførende delen av næringen involveres gjennom bestillinger av byggevarer og annet materiell. Videre vil entreprenør med eventuelle underentreprenører gjennomføre byggingen. Ved ferdigstilling vil bygget omsettes, vedlikeholdes og driftes av typisk aktører i eiendomsbransjen. Ut over den iboende usikkerheten som følge av konjunkturer og sesong, ser vi i dag en større usikkerhet grunnet en betydelig reduksjon i antall igangsettelser, som vist i Figur 25.

Endringer i styringsrenten har historisk påvirket boliginvesteringene og igangsettingen, som vist i Figur 26. Utfordringen som byggenæringen står overfor, vil være om tiden det tar til markedet snur er kort nok til at en kan holde på

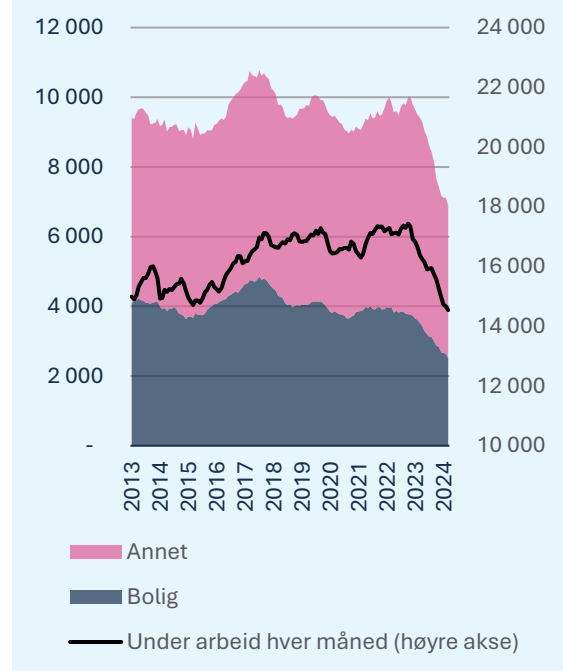
Figur 24. Forventninger til våre medlemmer. 2021 M12 – 2024 M04.

Hvordan vil du vurdere markedsutsiktene for din bedrift de neste 6 månedene?



Kilde: NHO, medlemsundersøkelsen

Figur 25 Igangsettelsestillatelser siste 12 måneder, i 1 000 kvadratmeter. 2013 M01–2024 M03.

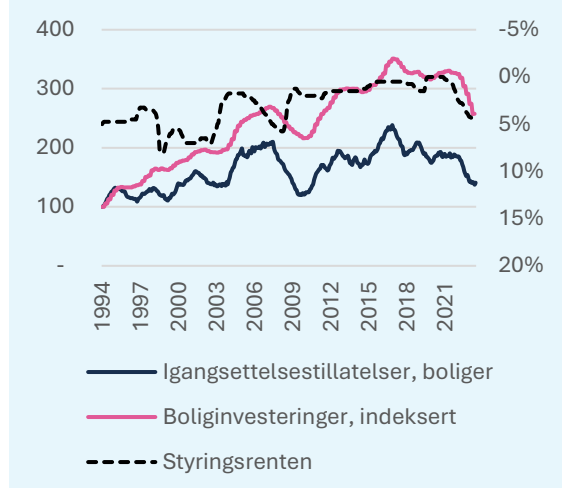


Kilde: SSB-tabell 03723 og 09286

Utviklingstrekk i byggenæringen

arbeidskraft i en periode av uviss lengde med lavere aktivitet. Dersom usikkerheten på kort sikt vedvarer, parallelt med utsatte rentesenkinger, vil konkurstallene kunne fortsette å stige.

Figur 26. Igangsettingstillatelser, boliginvesteringer og styringsrenten. 1994-2024.



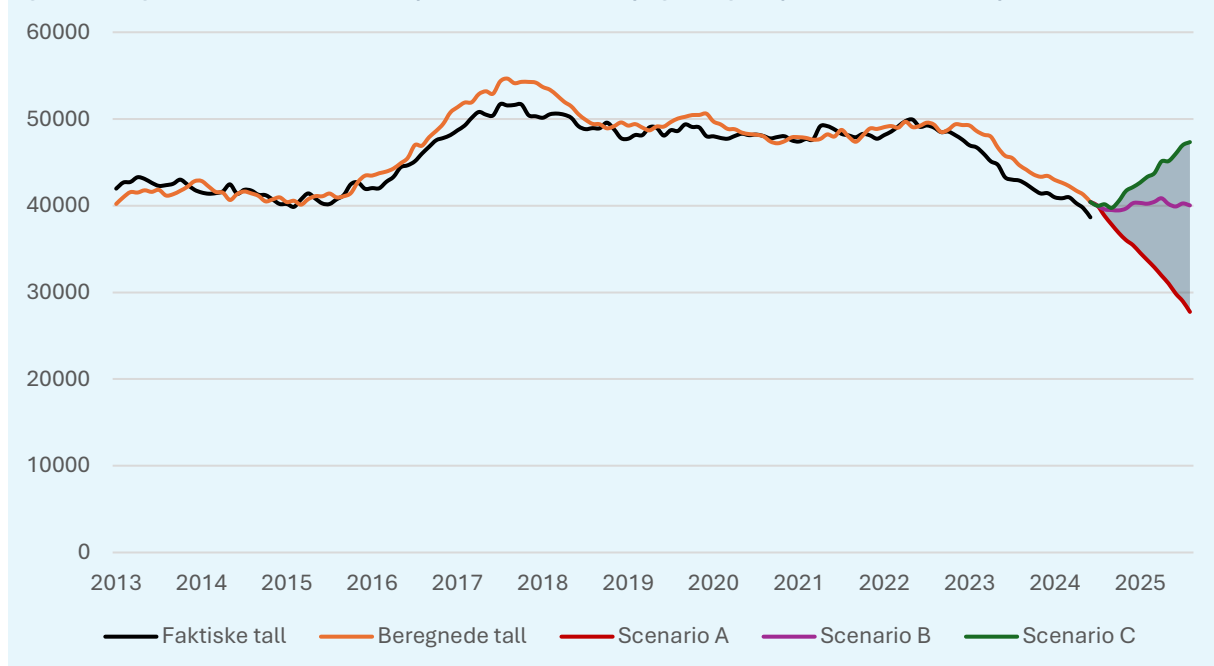
Kilde: SSB, tabell 09183, 03723 og styringsrenten fra Norges Bank

Med utgangspunkt i disse tallene har vi gjort en beregning av hva endringer i igangsettelse i dag vil kunne innebære for boligbyggingen i framtiden, som vist i Figur 27. I framtidige rapporter vil vi også se nærmere ulike modeller for andre byggearealer.

I *Scenario A* har vi forutsatt at igangsettelsen av boliger ut 2024 og gjennom 2025 halveres fra nivået i samme måned ett år før. Dette innebærer en nedgang i aktiviteten (boliger under arbeid) på 26 prosent fram mot juni 2025. I *Scenario B* har vi forutsatt at igangsettelsene ut 2024 og gjennom 2025 er på samme nivå som de var i samme måned i 2023. Dette innebærer en nedgang på 1 prosent fram mot juni 2025. I *Scenario C* har vi forutsatt at igangsettelsene ut 2024 og gjennom 2025 er på samme nivå som de var i 2022. Dette innebærer en økning på 14 prosent fram mot juni 2025.

Vi understreker at modellen ikke er ferdigutviklet og innehar en usikkerhet, som vist gjennom forskjellen mellom den historiske aktiviteten (svart linje) og den beregnede historiske aktiviteten (oransje)

Figur 27 Boliger under arbeid. Faktisk (2013 M01–2024 M05) og beregnet (2013 M01–2025 M12).



Kilde: SSB, tabell 03723 med beregninger gjort i denne rapporten.

Utviklingstrekk i byggenæringen

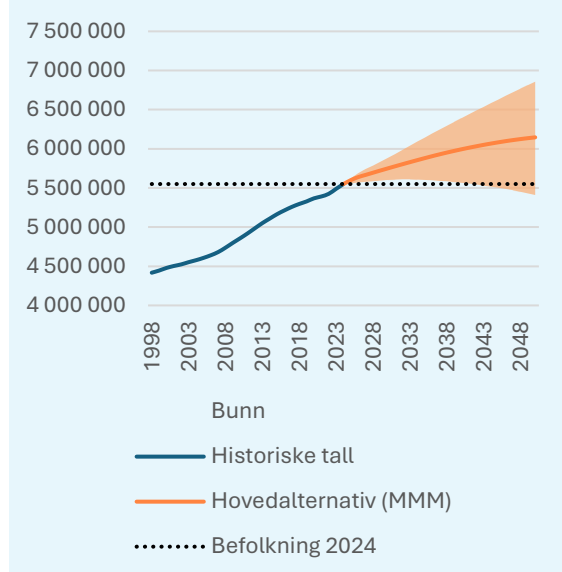
linje). Likefullt lar den oss dimensjonere konsekvensene av ulike utviklingstrekk i igangsettelsene.

En analyse fra en av våre medlemmer tror entreprenørmarkedet vil oppleve en produksjonsnedgang fram mot slutten av 2025, før det snur. I lys av forventninger om en utsatt rentesinking, samt en treghet i markedets respons til slike endringer, venter vi at igangsettelsene trolig ikke vil øke betydelig før vi ser tydeligere signaler i etterspørselen og faktorer som påvirker denne.

Behovet for pleie- og omsorgsboliger

Den norske befolkningen å gjennomgå større endringer i aldersfordelingen i årene som kommer. De siste 27 årene har befolkningen i Norge økt med 27 prosent, eller 43 600 personer i året (Figur 28). De neste 27 årene ventes befolkningen å øke med 11 prosent, eller 22 900 personer i året. Gjennomsnittlige årlig vekstrate ventes å reduseres fra 0,92 i 1998-2024 til 0,39 prosent i 2024-2050, som vist i Figur 28. Dette skyldes i stor grad en lavere fødselsrate kombinert med et at store årskull blir eldre og lever lengre.

Figur 28 Befolkningen i Norge. Historiske tall (1998-2024) og befolkningsframskrivninger (2024-2050).

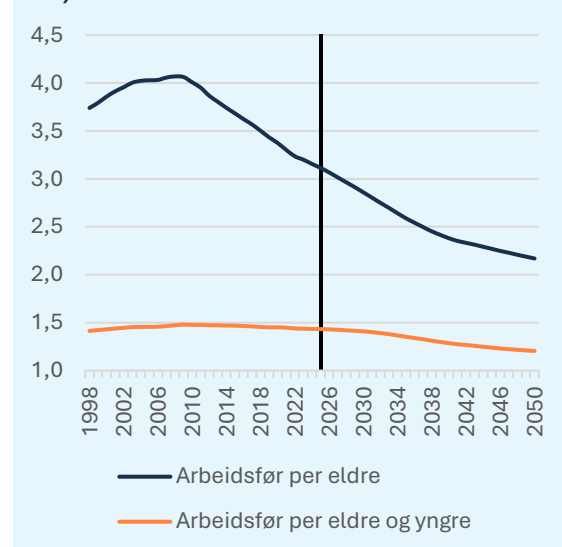


Kilde: SSB, tabell 05803 og 14282

Veksten ventes å primært komme fra innvandring, som vil være særlig høy fram mot 2026, før den avtar noe. Samtidig ventes fødselsoverskuddet å bli til et fødselsunderskudd i 2046, hvor antallet fødte holder seg på samme nivå, mens antall døde øker i takt med befolkningsveksten. Samlet sett får vi en betydelig høyere andel eldre i befolkningen, hvor andelen barn og unge, samt de i arbeidsfør alder reduseres. Innen 2050 anslås det at vi går fra 3,1 til 2,2 arbeidsføre per eldre, som vist i Figur 29.

Hvilket utslag dette gir for samfunnet avhenger av flere faktorer. Eldre har et høyere behov for enkelte tjenester enn den øvrige befolkningen, som pleie- og omsorgsboliger og hjemmehjelp. Flere pensjoner må også inndekkes av skatteinntektene til relativt sett færre innbyggere i arbeidsfør alder. Samtidig er det ikke gitt at alle behov vil øke med befolkningsveksten til de eldre. Bare de siste 27 årene har forventet levealder for en nyfødt økt med 5,4 år, og den ventes å øke med ytterligere 4,7 år fram mot 2050. Flere personer er i jobb og klarer seg uten ulike tjenester i høyere alder, grunnet økt folkehelse.

Figur 29 Arbeidsføre per eldre og yngre. Historiske tall (1998-2024) og befolkningsframskriving (2024-2050).



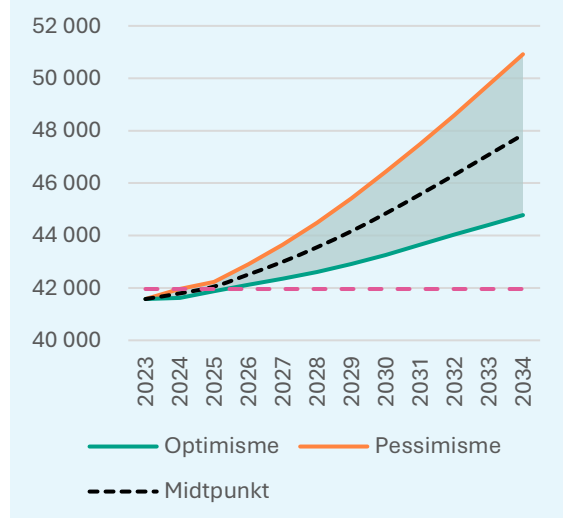
Kilde: SSB, tabell 05803 og 14282

Utviklingstrekk i byggenæringen

I Figur 30 har vi beregnet behovet for boliger til pleie- og omsorgsformål under ulike forutsetninger. I et tilfelle venter vi økt levealder, men uendret folkehelse for hver aldersgruppe. I et slikt pessimistisk tilfelle vil behovet for pleie- og omsorgsboliger øke med 9 300 boliger innen 2034, som vist med den oransje linjen. I et annet mer optimistisk tilfelle antar vi at folkehelsen i hver aldersgruppe øker i takt med økningen i levealder, som vist ved den grønne linjen. For eksempel vil en 75-åring i 2050 ha samme helse og behov som en 70-åring i dag. Da øker behovet med 3 200 boliger innen 2034.

Det er mange gode grunner til å tro at folkehelsen vil øke ved hvert alderstrinn. I tillegg kan helseteknologi og andre forhold gjøre det enklere å bo hjemme lenger. Antagelsene i det mer optimistiske anslaget innebærer en økt risiko for en underdekning av de tjenestene som gruppene trenger, mens en overdekning gir en ineffektiv bruk av arealer.

Figur 30 Beboere i boliger kommunene disponerer til pleie- og omsorgsformål i befolkningsframskrivingene, etter alder. 2024-2034



Kilde: SSB-tabell 04469 og 13599

Note: Ved hvert år anslås endring i forventet levealder.

Behovet for studentboliger

Antallet unge vil trolig være på omtrent samme nivå, men Norsk studentorganisasjon (NSO) har et mål om at 1 av 5 studenter skal kunne bo i studentbolig i framtiden.¹¹ I dette delkapittelet ser vi nærmere på hva dette vil innebære av behov for økt bygging av studentboliger.

I 2023 var de 275 000 studenter i høyere utdanning som var bosatt i Norge i aldersgruppen 19-49 år.¹² For å nå målet til NSO vil det være nødvendig med studentboliger til 55 000 studenter. I NSO sin studentboligundersøkelse for samme år rapporteres det om 278 000 studenter, hvorav 41 000 (14,73 prosent) har studentbolig. Følgelig mangler det rundt 14 000 studentboliger for å nå dette målet i dag.

Når vi skal anslå behovet i framtiden, tar vi først utgangspunkt i hvor stor andel av befolkningen i ulike aldersgrupper som vil ta høyere utdanning. Denne har økt siden 2000, særlig for de yngste aldersgruppene. Studenter, som andel av aldersgruppen 19-49 år, har økt i perioden 2000-2023, fra 10 til 12 prosent. Økningen skyldes i stor grad at andelen studenter i aldersgruppen 19-24 år har økt fra 28 til 35 prosent av befolkningen. Studenter i denne aldersgruppen utgjør også rundt halvparten av alle studenter. Vi forutsetter at den ikke fortsetter å øke.

Dernest ser vi på befolkningsframskrivingene til SSB på hvor mange personer dette utgjør. Dette tallet forteller oss hvor mange personer, men ikke boliger, som trengs for å nå målet. Vi forutsetter at derfor at en framtidig studentbolig dekker behovet for like mange studenter i framtiden som de gjør i dag.

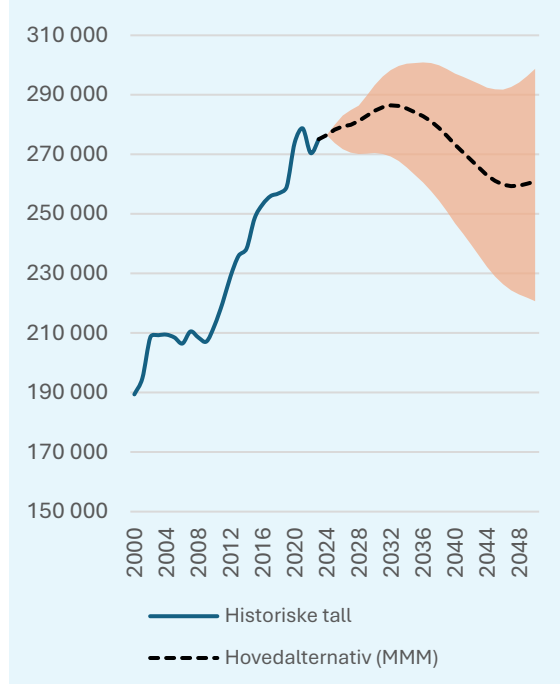
¹¹ NSO, Studentboligundersøkelsen 2023

¹² SSB, tabell 06129

Utviklingstrekk i byggenæringen

I 2030 venter vi en relativt liten økning i antall studenter, til 285 000.¹³ I 2050 venter vi at antallet studenter er blitt redusert til 261 000, et tall med mye større usikkerhet bak seg. For å nå NSO sitt mål vil det derfor være innebærer det studentboliger for 54 – 59 000 studenter, eller 13 – 18 000 flere hybelenheter. Endringer i behovet for ulike former for kompetanse på lenger sikt vil påvirke den forespeilede utviklingen.

Figur 31 Historisk (2000-2023) og framskrevet antall studenter (2024-2050) i aldersgruppen 19-49 år.



Kilde: SSB-tabell 06129, 07459 og 14592

¹³ Her legger vi til grunn at studentandelen per aldersgruppe er den gjennomsnittlige andelen for årene 2018, 2019, 2022 og 2023, ettersom andelen i 2020 og 2021 var særlig høy, og kan prege tall for 2022 og 2023.

Tema - Produktivitet

Produktivitet er forholdet mellom produksjon og innsats. Det finnes mange ulike måter å beregne produktiviteten på. I nasjonalregnskapet benyttes inflasjonsjustert bruttoprodukt per arbeidstime. Gjennom denne tilnærmingen har byggenæringens utførende ledd vist seg å ha hatt en avtagende produktivitet over lengre tid. Mange kjenner seg samtidig ikke igjen i dette, da de produserer mer per arbeidstime enn tidligere. I dette tema-kapittelet ser vi nærmere på hva produktivitet er, hvordan det måles og ulike forklaringer til utviklingen.

Mens produktivitet viser et forhold mellom produksjon og innsats, finnes det mange ulike definisjoner på hva produksjon og innsats er. Arbeidsproduktivitet er et av de mest brukte og enkleste begrepene å forstå, og beregnes som produksjon per arbeidsinnsats, som time- eller årsverk.

I beregningen er produksjonen ofte definert som bruttoprodukt, altså den endelige produksjonen fratrukket produktinnsats. Med denne beregningen unngår man å dobbelt-telle produksjonen i bedrifter som leverer varer som produktinnsats til andre bedrifter. I tillegg gir det oss et begrep om verdien som ble skapt fra all produktinnsatsen. Av denne grunn brukes ofte "verdiskaping" og bruttoprodukt om hverandre. Bruttoprodukt brukes blant annet når vi snakker om bruttonasjonalprodukt. For mer detaljert informasjon om verdiskaping og produktivitet, se Tekstboks 4

og [SSBs artikkel om produktivetsberegninger for næringer](#).

Ulike næringer har ulike forutsetninger for produktivitet, og forutsetningene kan endres over tid. For eksempel har utvinning av råolje og naturgass, inkludert tilhørende tjenester, helt andre forutsetninger for å kunne skape verdier enn de fleste andre næringer, og hadde et bruttoprodukt per arbeidstime på 12 843 kroner i 2023. Gjennomsnittet for alle næringer var samtidig på 1 107 kroner. Nivået er følgelig ikke interessant, ene og alene. Når vi sammenligner ulike næringer i dette kapittelet er vi interessert i utviklingen til hver næring, ikke nivåforskjellen de imellom, og bruker derfor en indeksert verdi.

I tillegg kan rammene for mulig produktivitet variere innad i en næring over tid. Et eksempel på dette er fiske, fangst og akvakultur, som opplevde en betydelig økning i produktivitet etter at oppdrettsanlegg ble mer utbredt. Nye produksjonsmetoder endrer mulighetene for, vel, produksjon.

Figur 32 viser arbeidsproduktiviteten, målt som bruttoprodukt i løpende kroner per timeverk. Her ser vi at produktiviteten i det utførende leddet er på nivå med de andre næringene. I tidsserier ønsker vi ofte å justere beløp for inflasjon, for å kunne si noe om endringer som ikke kommer fra prisendringer, en tilnærming til endring i produksjonsvolum per arbeidstime.

Tekstboks 4 Begreper og definisjoner

Verdiskaping måles ofte som **bruttoprodukt**; produksjon fratrukket produktinnsats, altså verdien av det endelige resultatet fratrukket verdien av alle varene og tjeneste som brukes opp i prosessen. I nasjonalregnskapet er dette delt inn i lønnskostnader, driftsresultat, netto næringskatter (næringskatter fratrukket nærings-subsidier), og kapitalslit. Lønnskostnader og driftsresultat er produksjon som kommer de ansatte og eierne direkte til gode. Næringskatter kommer samtidig det offentlige til gode. Verdien av kapitalslit er på sett og vis den verdien som går kapitalen til gode for å holde den vedlike.

Arbeidsproduktivitet måles ofte som verdiskaping, eller bruttoprodukt, per time- eller årsverk. Når det skapes mer verdier med samme innsats, eller det kreves mindre ressurser for å skape samme verdier, øker produktiviteten.

$$\uparrow \text{Produktivitet} = \frac{\uparrow \text{Bruttoprodukt}}{\downarrow \text{Ressursinnsats}}$$

$$\uparrow \text{Arbeidsproduktivitet} = \frac{\uparrow \text{Verdiskaping}}{\downarrow \text{Arbeidsinnsats}}$$

Tema - Produktivitet

I Figur 33 benyttes nasjonalregnskapets tall for bruttoprodukt i faste kroner, som viser at produktiviteten i det utførende leddet heller har blitt redusert i perioden 2000-2023. Samtidig har arbeidsproduktiviteten i industrien og annen markedsrettet virksomhet på fastlandet økt. Den store forskjellen fra forrige figur skyldes i stor grad at ulike prisindekser benyttes for de ulike næringene. Figur 34 viser det samme som den foregående, men produktiviteten prisjusteres likt for alle næringer, etter konsumprisindeksen. Her ser vi at det utførende leddet har hatt en høyere vekst i produktiviteten fram til de siste årene, hvor den har blitt redusert.

Det finnes mange andre måter å beregne produktivitet på enn de som er eksemplifisert her. Likefullt viser figurene at hvilken konklusjon en kommer fram til avhenger av hvordan en definerer produktivitet. For tidsserier er det særlig inflasjonsjusteringen som kan bli problematisk. Holmøy og Todsens i Statistisk sentralbyrå påpekte i 2007 at det er mange utfordringer med ulik bruk og tolkning av

bruttoprodukt.¹⁴ Ved bruk av nasjonalregnskapets faste priser kan man få svar på

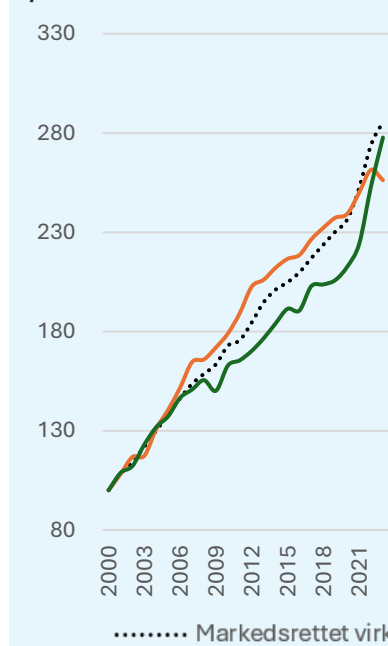
"[h]vor mye ville ... inntekten ... ha endret seg dersom prisene på både solgte produkter og produktinnsatsen var konstante?"

Ved bruk av konsumprisindeksen svarer man heller på

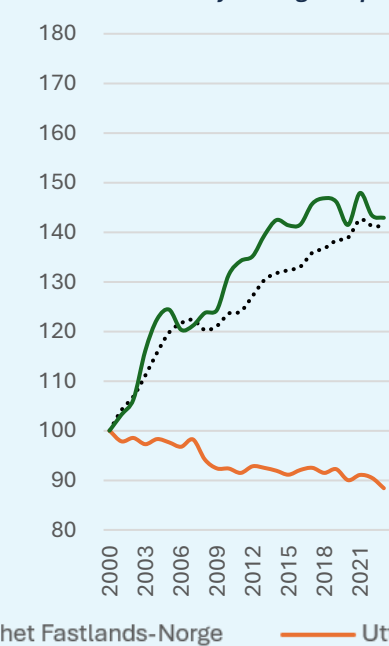
"[h]vilken endring i kjøpekraft representerer økningen i bruttoproduktet for lønnstakere og kapitaleiere i en næring/bedrift?"

Vi i NHO Byggenæringen mener at denne forskjellen er underkommunisert når det snakkes om produktiviteten i vår næring. Det er ikke gitt at de næringsspesifikke prisindeksene, som tar høyde for stor kompleksitet i mange næringer under utvikling, klarer å fange opp alle nyanser på en god måte. For eksempel fremkommer det sjeldent om utviklingen kommer av endringer i prisene på produktinnsatsen eller produksjonen i det utførende leddet. Det er heller ikke gitt at eventuelle endringer i kvalitet på produktinnsats og produksjon blir priset inn.

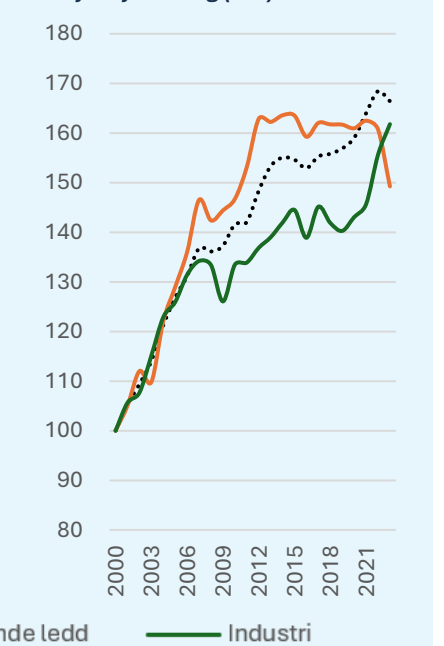
Figur 32 Produktivitet etter næring, i løpende kroner.



Figur 33 Produktivitet etter næring, i 2015-kroner fra nasjonalregnskapet.



Figur 34 Produktivitet etter næring, lik inflasjonsjustering (KPI).



Kilde: SSB-tabell 09170 og 09174

¹⁴ Holmøy og Todsens, *Bruttoprodukt – Et overforbrukt begrep*, 2007, Økonomisk forum nr. 6-07

Tema - Produktivitet

I tillegg tilfaller majoriteten av verdiskapingen de ansatte og eierne, som ofte har et forbruk som heller samsvarer med fordelingen i konsumprisindeksen enn prisindeksen for bygg og anlegg.

Tallene er også utfordrende fordi de ikke tar for seg hele næringen, men kun det utførende leddet. SSB peker på at blant annet økt grad av prefabrikkering av bygningsselementer, arbeidsoppgaver som tidligere ble gjort i det utførende leddet, nå blir utført i byggevareindustrien, som i denne statistikken ligger under industrien.¹⁵ Når en betydelig andel av næringen kategoriseres i andre næringskoder, og vanskelig lar seg aggregere i tilgjengelig statistikk, blir det også særlig utfordrende å snakke om produktivitet på vegne av hele næringen, samt se sammenhenger mellom endringer i de ulike bransjene.

Til side for diskusjonen rundt produktivitetsmål er næringens følsomhet for konjunktursvingninger et hinder for effektivisering.¹⁶ Konjunktursensitivitet innebærer en økt risiko ved langsiktig planlegging, og påvirker innovasjonsgraden negativt, særlig blant de små og mellomstore bedriftene.¹⁷ I tillegg fører periodevise opp- og nedskaleringer til regelmessig kompetanseflukt, hvor mange fagfolk mister den langsiktige kontinuiteten i på sin arbeidsplass som kan føre til effektiviseringer i alle deler av næringen.

¹⁵ [SSB, Bolig, bygg og eiendom, Produktivitetsfall i bygg og anlegg, 2018](#)

¹⁶ [NOU 2015:1, Produktivitet – grunnlag for vekst og velferd](#)

¹⁷ [SSB, Nasjonalregnskapet, Produktivitets-beregninger for næringer, 2017](#)

