

Oppdatering på markedssituasjonen i byggenæringen

Desember 2024

Rapporten er utarbeidet av:

Faglig innhold

Jonas Måøy

Kristian Torve

Stein Windfeldt

NHO Byggenæringen, Fagsjef for analyse

NHO Byggenæringen, Rådgiver innen samfunnspolitikk

EBA, Direktør for strategi og utvikling



Innholdsfortegnelse

Sammendrag	4
Utviklingstrekk i byggenæringen og samfunnet	6
Uløste samfunnsoppgaver og ledig kapasitet	6
Tiltagende boligkrise	7
En aldrende befolkning	9
Økt energiforbruk	10
Klima	10
Kommuneøkonomi	10
Utviklingstrekk i bransjene	11
Arkitekter og tekniske konsulenter	12
Oppføring av bygninger og eiendom	13
Anlegg	14
Spesialiserte bygge- og anleggstjenester	15
Anleggsgartnere	16
Byggevareindustrien	17
Trelast- og trevarer	19

Sammendrag

I denne markedsoppdateringen sammenfattes utviklingen i ulike deler av verdikjeden, med oppdatert statistikk på flere ulike nøkkeltall, deriblant fra NHOs medlemsundersøkelse.

De siste årene har våre medlemmer rapportert om en stadig mer krevende markedssituasjon. I dag ser vi den laveste boligbyggingen siden mars 2011, på det minste arealet siden september 2009. For andre bygg er aktiviteten på det laveste i hele statistikken fra SSB (fra og med januar 2000). Tall for faktiske igangsettelse fra Boligprodusentene og Prognosesenteret viser samtidig at boligbyggingen er på det laveste siden andre verdenskrig.

Den lave aktiviteten skyldes flere faktorer, deriblant styringsrenten. Byggenæringen er en særlig konjunktursensitiv næring, hvor aktiviteten i stor grad er avhengig av lånefinansierte investeringer. Økt rente betyr dyrere finansiering, og hever terskelen for hva som er et lønnsomt prosjekt på kort sikt. Byggekostnadene har samtidig økt betydelig mer enn inflasjonen (som i seg selv har vært unormalt høy) og lønnsveksten (som har vært relativt lav). Dette øker risikoen for at investeringsplaner ikke blir iverksatt. Styringsrenten påvirker også etterspørselen fra alle lag i norsk økonomi. Her er kommunene et godt eksempel, som grunnet høye renter og høy prisvekst må kutte kostnader og ta tøffe prioriteringer i avveining mellom å dekke dagens og framtidens behov på alle sine tjenesteområder. Et annet eksempel er private husholdninger, hvor flere har lav likviditet og betjeningsevne i 2024, sammenlignet med 2023.¹

De neste månedene venter vi i NHO Byggenæringen en økning i arbeidsledigheten og en lavere aktivitet grunnet de sesongvariasjonene vi ser hvert år. De ulike delene av verdikjeden treffes ulikt av dette, og anleggsgartnerne er blant de som har de største sesongvariasjonene.

I tillegg venter vi at igangsettingen av bolig vil begynne å øke i første halvår 2025, som følge av lavere renter. Ettersom igangsettingen må bli høyere enn ferdigstillingen før markedet snur, venter vi at effekten av dette ikke vil treffe markedet, i form av økning i antall boliger under arbeid, før mot slutten av 2025. Historisk synes den tydelige effekten av en lavere rente først 6-18 måneder etter at rentenivået har begynt å gå ned. Flere prognoser fra 3. og 4. kvartal 2024 spår en svak oppgang for boliginvesteringer i 2025, før den øker mer i 2026. Gitt at styringsrenten begynner å gå ned i 1. kvartal 2025, forventer vi at igangsettingen når (sesongjustert) bunn i medio 2025, og at vi først mot slutten av året ser et marked som har begynt å snu.

Som samfunn står vi overfor store oppgaver i årene fremover. Boligproduksjonen har de siste årene vært på et langt lavere nivå enn det estimerte årlige boligbehovet, og byggingen ventes fortsatt å være lavere enn behovet de neste fire årene, også med den ventede rentenedgangen. Dermed akkumuleres et betydelig boligunderskudd frem mot 2030. Det er derfor avgjørende at vi raskt øker byggingen av nye boliger. Vi styrer samtidig mot et kraftunderskudd i flere strømregioner, og den raskeste og minst konfliktylte måten å sikre nok kraft er ved å energieffektivisere eksisterende bygg. Nå som det er ledig kapasitet i store deler av byggenæringen, er dette riktig tidspunkt for å iverksette et løft for mer energieffektive bygg.

Norge påvirkes også i årene fremover stadig mer av både klimautfordringene, demografiske endringer og en mer alvorlig sikkerhetspolitisk situasjon. Vi henger etter på alle områder. Klimaløsninger og klimaberedskap må bygges raskere og i større omfang. Eldre må kunne bo lenger hjemme eller i en bolig tilpasset alderdom uten at det legger for stort press på helse- og omsorgstjenestene. Byggenæringen er klar for å bidra.

¹ [Boliglånsundersøkelsen 2024](#)

NHO Byggenæringen

Industri	<p>Deler av industrien som utelukkende eller i stor grad leverer varer til bygg og anlegg.</p>	
Det utførende leddet	<p>Oppføring av bygninger: De som bygger boliger og andre bygg.</p>	
	<p>Anlegg: De som bygger anlegg og infrastruktur</p>	
	<p>Spesialiserte bygge- og anleggstjenester: Utfører oppgaver på bygge- og anleggsprosjekter som krever spesialistkompetanse. Rørleggere, taktekkere, blikkenslagere, installatører av ventilasjonsanlegg, elektrikere og flere andre tilhører denne gruppen. Jobber med både bygg og anlegg.</p>	
Utleie av maskiner og utstyr til byggenæringen	<p>Utleie av maskiner og utstyr til byggenæringen: Leier ut maskiner og utstyr til typisk det utførende leddet i sammenheng med bygge- og anleggsprosjekter.</p>	
Anleggsgartnere	<p>Anleggsgartnere: Bygger og vedlikeholder uteområder, ofte etter mye annen aktivitet er ferdig i et prosjekt. Jobber med både bygg og anlegg.</p>	
Eiendom	<p>Utvikling og omsetning og drift av eiendom: Bedrifter som omsetter, drifter og vedlikeholder eiendom.</p>	

Utviklingstrekk i byggenæringen og samfunnet

I dette kapitlet ser vi nærmere på ulike temaer som vi mener har vært og kommer til å være definerende for byggenæringens rolle i det samfunnet framover.

Uløste samfunnsoppgaver og ledig kapasitet

I dag bygges det for lite og for sakte i forhold til samfunnets behov. Over tid medfører manglende investeringer i bolig, energisparing, klimaløsninger, helse og omsorg, næringsbygg og infrastruktur at folk, næringsliv og offentlig sektor ikke får tilgang til helt nødvendige bygg, infrastruktur og funksjoner.

Vi kan se konsekvensene av den lave byggeaktiviteten i flere nøkkeltall for byggenæringen. For det utførende leddet ser vi en svak økning i arbeidsledigheten (Figur 1). Ledigheten er fortsatt på nivå med tidligere år, men viser ikke hele bildet. Sammen med ledigheten har lavere sysselsetting ført til at arbeidsstyrken i 2024 utgjør omtrent 5 000 færre enn i 2023 (Figur 2). Fordelt etter innvandringskategori er sysselsettingen blant innvandrere den som har sunket minst det siste året. Nedgangen ser vi primært blant de som ikke er bosatt i Norge og den øvrige befolkningen. De som ikke lenger er en del av arbeidsstyrken har trolig fått seg jobb i andre næringer som også

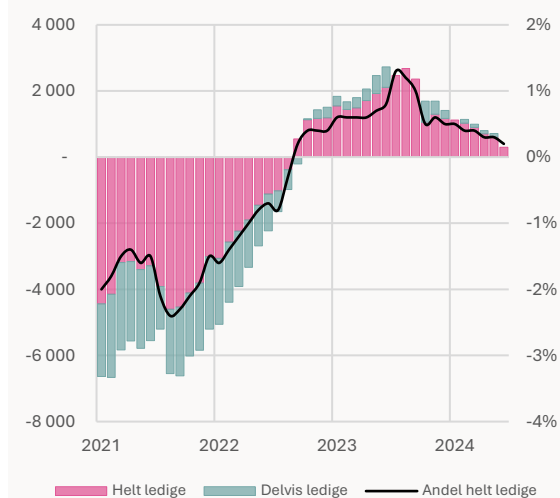
etterspør kompetanse fra byggenæringen, eller i andre land. Hvordan dette fordeler seg kommer ikke tydelig fram fra den offentlige statistikken.

I tillegg har konkurser, målt i antall, omsetning og sysselsatte, økt betydelig, samtidig som antall timeverk per sysselsatt er redusert. Dette vitner om en næring som prøver å holde på sine ansatte så lenge det går, i vente om at markedet vil snu.

Om alle holder igjen på likt, og deretter starter å investere i bygg på likt, vil byggenæringen ha utfordringer med å levere som følge av underkapasitet etter tøffe år. For så unngå de verste samfunnsmessige konsekvensene av den stadig vedvarende svake markedssituasjonen, er det viktig at det som kan bygges nå faktisk iverksettes nå. Myndighetene må legge til rette for økt aktivitet gjennom 2025 og gjøre alvor av sine lovnader om at én næring alene ikke skal bære ansvaret for å kjøle ned norsk økonomi.

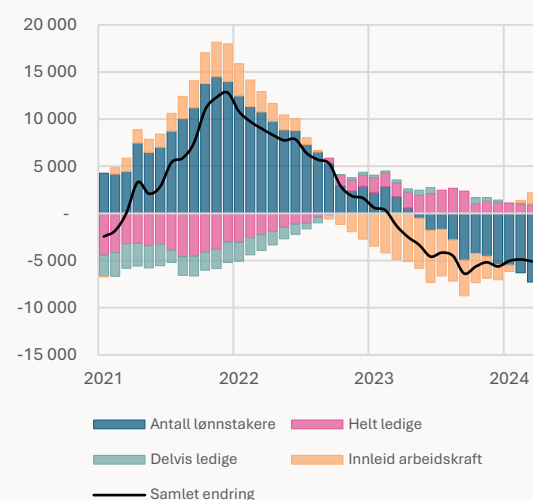
NHO Byggenæringen mener ledig kapasitet best brukes til å dekke samfunnets behov: bygging av flere boliger, hente ut potensialet for energieffektivisering i bygg, ruste kommunene for at vi blir eldre og bygge klimaløsningene vi trenger for å nå omstillingsmålene for 2030. I tillegg må investeringene i eiendom, samt bygg og anlegg i Forsvaret forsterkes og iverksettes så raskt som mulig. Våre forslag til aktuelle tiltak og

Figur 1 Endring i arbeidsledighet fra samme måned året før. 2021 M07-2024 M12



Kilde: NAV

Figur 2 Endring i arbeidsstyrken fra samme måned året før. 2021 M07-2024 M09



Kilde: NAV og SSB

Note: Siste måned for oppdaterte tall for alle kilder er september 2024.

virkemidler er formidlet til regjeringen senest i forbindelse med utarbeidelse av statsbudsjett 2026 i desember 2025.

Tiltagende boligkrise

De neste fire årene vil det ferdigstilles 40 000 færre boliger enn behovet.² Dette er like mange boliger som i hele Lillestrøm kommune. Boligmangelen vil være størst i pressområdene rundt storbyene, men vil også merkes i distriktene. I 2023 og 2024 bygges under halvparten av det årlige boligbehovet. Nedgangen i igangsetting av boligbygging har ført til den laveste byggeaktiviteten i boligmarkedet siden mars 2011. Prognosesenteret og Boligprodusentene, som anslår hvor mange tillatelser som blir benyttet, peker på at faktisk igangsetting er på det laveste nivået siden 1946. Nedgangen treffer samtlige typer boligbygg, men er særlig sterk for større boligbygg med leiligheter. NHO Byggenæringen er bekymret for at finansdepartementet legger et for optimistisk anslag til grunn for boliginvesteringene i statsbudsjettet for 2025. Regjeringens prognoser er betydelig mer optimistiske enn både NHO, Norges Bank, SSB og næringens prognoser (Figur 3).

Aktiviteten i byggenæringen avhenger i stor grad av lånefinansierte investeringer fra hele økonomien. Rentenivået påvirker hvor dyrt det er å gjøre slike investeringer. Med relativt høye renter de siste årene har eksisterende gjeld blitt dyrere for mange, samtidig som mulighetene for å ta opp ny gjeld har blitt mindre. Husholdningenes økonomiske handlingsrom har også blitt ytterligere begrenset av flere år med negativ eller moderat reallønnsvekst (lønn målt mot konsumprisindeksen). I tillegg har byggekostnadene økt mer enn de fleste andre priser. Den samlede effekten er lavere etterspørsel fra hele økonomien, deriblant etter bygg som ikke kan tilbys til samme pris som før.

NHO, Norges Bank og SSB venter alle at de neste årene er preget av lavere renter, lavere inflasjon og høyere inntekter. Kombinasjonen av økte realinntekter og lavere renter vil føre til både økte investeringer i ulike bygg, men også i økte priser. For bolig ventes det at prisene først øker før investeringene. For andre typer bygg vil denne effekten også sees i sammenheng med endringer

i det økonomiske handlingsrommet til kommunene, næringslivet og effekten av planer over statsbudsjettet.

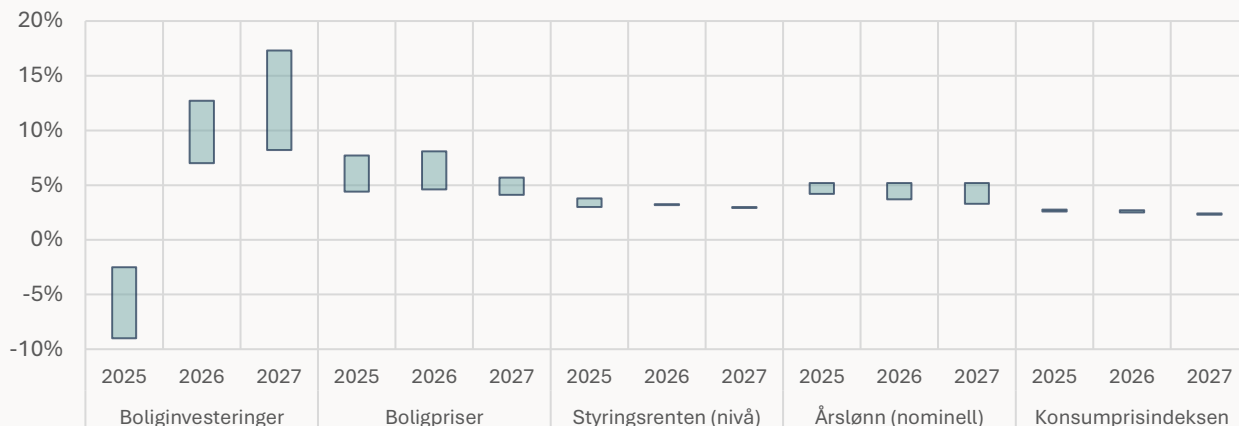
Varsling om rentekutt er et positivt tegn for næringen. Det vil likevel ta noe tid før effekten av en renteendring vises i aktiviteten i næringen. Når renten øker, vil nye investeringer reduseres relativt fort, men aktiviteten holdes i gang så lenge det finnes pågående prosjekter og ordreserver. Ettersom mange byggeprosjekter kan gå over flere år, vil effekten av en renteheving kunne bli tydelig først 1-2 år senere.

Når renten går ned vil vi se det motsatte, men næringen har typisk få ordreserver, og nye investeringer blir iverksatt etter evne. I tillegg må de som etterspør byggeaktivitet omstille seg. I dette tilfellet vil tilgang på arbeidskraft være avgjørende for at aktiviteten skal øke. Ofte kommer en rentenedgang etter en periode med lav igangsetting, og treffer en næring med nedskalert aktivitet, slik vi ser i dagens marked. Gitt at næringen har overskuddskapasitet eller muligheter for å raskt øke sin produksjon, vil den kunne omstille seg noe raskere. Historisk ser vi at effekten av en rentenedgang kan først sees i aktiviteten 6-18 måneder senere.

I våre prognoser (Figur 4 og Figur 5) for boligmarkedet venter vi at igangsettingen av byggeaktivitet gradvis vil øke gjennom 2025. Med en fortsatt høyere ferdigstilling enn igangsetting vil aktiviteten likevel ikke øke før mot årsskiftet 2025-2026 (målt i antall boliger under arbeid).

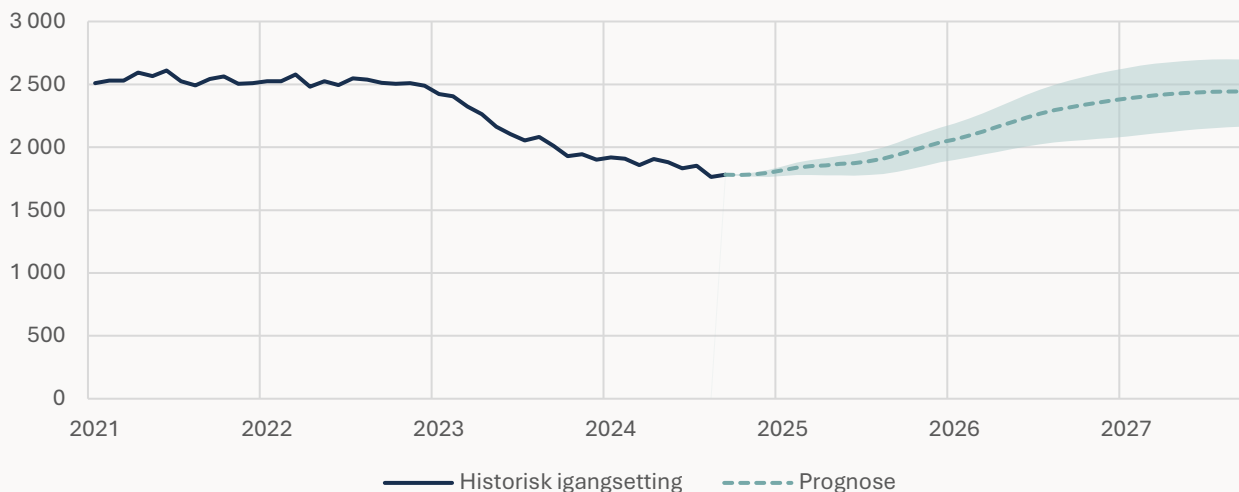
² Boligprodusentene/ Prognosesenteret oktober 2024

Figur 3 Prognoser for ulike nøkkeltall fra NHO, SSB og Norges Bank

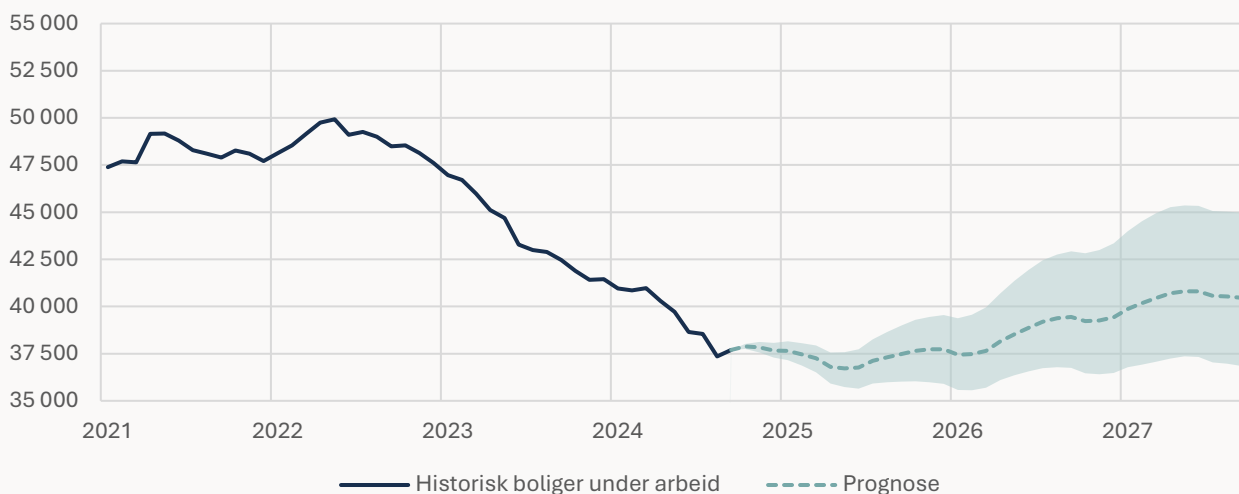


Kilde: NHO Økonomisk Overblikk 24/4 (NHO), Pengepolitisk rapport 4/24 (Norges Bank), og Konjunkturtendensene i Nasjonalregnskapet av 13. desember 2024 (SSB)

Figur 4 Prognose for igangsetting av boliger. Gjennomsnittlig månedlig antall igangsetninger siste 12 måneder.



Figur 5 Prognose for boliger under arbeid.



Kilde: NHO Byggenæringen

Note: Modellen avhenger av gode forutsetninger rundt utviklingen i renten, priser og andre faktorer. I våre beregninger ser vi på de makroøkonomiske forutsetningene til SSB, Norges Bank og NHO for å skape et sannsynlig utfallsrom. Jo lenger fram vi ser, jo mer usikker er prognosen.

Antall førstegangskjøpere har falt årlig siden 2021, og en av fire førsteboligkjøpere får nå hjelp til lånefinansiering fra foreldre. Vi tror et redusert krav til egenkapital i utlånsforskriften vil hjelpe noe på situasjonen for særlig denne gruppen, og øke etterspørselen etter boliger i de lavere prissjiktene. Samtidig understreker vi viktigheten av at det samtidig må igangsettes flere nye boliger for at endringene ikke bare skal medføre økte boligpriser. Endringen i utlånsforskriften kan også føre til at mer av fleksibilitetskvoten til bankene kan brukes på de som begrenses av inntekt fremfor egenkapital.

Vi tror derimot ikke den økte friheten til mer skjønnsmessige vurdering av betjeningsevne, med å kunne se bort fra SIFO sitt referansebudsjett, vil ha en nevneverdig påvirkning. Dette er allerede et nøkternt budsjett som tar hensyn til de stordriftsfordelene som kommer av å være flere som bor sammen. Reduserte krav til betjeningsevne for de som velger fastrente vil primært påvirke de som ser dette som eneste mulighet til å få lånefinansiering. Den samlede effekten av endringene gjør boligmarkedet tilgjengelig for flere, men utslaget er usikkert, og avhengig av hvilken retning markedet og offentlig sektor tar i 2025.

Kommunene sliter med å fremskaffe nok utleieboliger, både kommunale utleieboliger og private boliger for utleie. I perioden februar 2022 til desember 2024 har omtrent 88 300 ukrainske flyktninger søkt om kollektiv beskyttelse. I tillegg har 5 300 søkt beskyttelse på individuelt grunnlag i 2024. 14 500 av disse bor i asylmottak i dag, mens resten er bosatt i kommunene. Dette har bidratt til et betydelig press i markedet for utleieboliger, og kommunene avslår anmodninger om bosetting fra IMDi i større grad enn tidligere. For 2025 har IMDi anmodet kommunene om å bosette ytterligere 19 000 flyktninger. NHO Byggenæringen er tydelig på at tilskudd til bygging av kommunale utleieboliger må tilbake på 2016-nivå.

Regjeringen har lyktes i å bygge flere studentboliger, og er nær målet om 3 000 bygde studentboliger årlig. Med bevilgningene i statsbudsjettet for 2025 er det rekordhøy byggeaktivitet for dette formålet. I tillegg vil det

være lettere for samskipnadene å søke om lån til oppgradering av eldre studentboliger fra nyttår. Nybygging og oppgradering er godt nytt for byggenæringen.

En aldrende befolkning

Vi lever lengre, og den demografiske sammensetningen endrer seg betydelig de kommende årene. Med flere eldre øker også behovet for flere ulike helse- og omsorgstjenester.

Regjeringens Bo trygt hjemme-reform har to hovedmål: 1) bidra til at eldre kan bo trygt hjemme og derav utsette behovet for helse- og omsorgstjenester, og 2) sikre bedre bruk av personell og de samlede omsorgsressursene.

Bare tre av ti opplever at boligen de bor i kan brukes av alle, og det er flest uegnede boliger i de minst sentrale kommunene. Eldre oppgir selv et ønske om å leve i lettstelte boliger, klare seg selv og opprettholde livet utenfor boligen. Et flertall i befolkningen mener tilpassing av boligsituasjonen er helt eller delvis det offentliges ansvar.

Demografiske endringer og høye forventninger stiller høye krav til samfunnet. Selv om den enkelte skal ta ansvar for å planlegge og tilrettelegge egen bosituasjon, er det nødvendig å øke tilbudet av tilpassede boliger. For at alle skal ha tilgang til en aldersvennlig bolig, må antallet egnede boliger økes ved at flere boliger blir tilpasset og nye boliger blir bygget. NHO Byggenæringen mener Husbanken og Eldreboligprogrammet er rett aktør, men at det trengs sterkere virkemidler for å oppnå målene.

Målet for eldreboligprogrammet er at andelen heldøgns omsorgsplasser (HDO-plasser) ikke skal øke nevneverdig. Det vil likevel være behov for bygging av flere HDO-plasser i kommunene, i tillegg til flere boliger tilknyttet fellesfunksjoner og egnede boliger. I denne fordelingen vil trygghetsboliger være et viktig boligkonsept, innordnet under HDO-plasser i omsorgs-trappen.

Kommunene opplever at utgiftene til helse og omsorg allerede øker markant. For at de skal kunne håndtere den demografiske utviklingen, er det viktig at de er i stand til å foreta nødvendige investeringer nå, ikke etter at behovet melder seg. På denne måten kan kommunene og staten bidra til å oppfylle målene i bo trygt hjemme-reformen.

Økt energiforbruk

Om bare tre år bruker Norge mer kraft enn vi produserer.³ De fleste landsdeler vil ha et kraftunderskudd, og det største underskuddet vil være på Østlandet. En sikker og forutsigbar krafttilgang er en nødvendig forutsetning for grønn omstilling og utvikling de neste tiårene.

Energieffektivisering fremheves av Energikommisjonen som en nøkkel for å begrense kraftforbruket og redusere behovet for kraftutbygging. De anbefaler følgelig en betydelig energieffektivisering av bygg og industri.

Energiforbruket i den norske bygningsmassen ligger på nær 80 TWh årlig. En rekke studier, bl.a. fra Skanska, SINTEF, EBA og FME Zen,⁴ peker på et betydelig potensial for å redusere forbruket.

Energieffektivisering har imidlertid ikke fått tilstrekkelig oppmerksomhet så langt, og IEA påpeker at Norge har begrenset fremgang mot sine energieffektiviseringsmål.

Rapporten fra Skanska m. fl. viser at for å få utløst potensialet for energieffektivisering er det behov for støtte på 4-5 milliarder per år. Dette er betydelig mer enn det som gis i støtte til energieffektivisering i dag, men må ses i lys av kraftunderskuddet vi styret mot.

Et løft for energieffektivisering, gjerne nå som det er ledig kapasitet i byggenæringen, vil føre til langt mindre inngrep i naturen, redusere behovet for nettutbygging betydelig og være en tilnærmet konfliktfri løsning sammenliknet med mange av alternativene.

Klima

Norge skal redusere klimagassutslippene innen 2030 med minst 55 prosent, sammenliknet med hva utslippene var i 1990. Målet er lovfestet i klimaloven. Til nå er utslippene kuttet med 9,1 prosent, men omstillingstempoet er i ferd med å øke noe.

Det totale klimafotavtrykket fra bygg- og anleggsnæringen er 17,3 millioner tonn CO₂-ekvivalenter.⁵ Omtrent halvparten av utslippene er importerte. I tillegg kommer utslipp som følge av nedbygging av natur med bebyggelse.

Byggenæringen skal bygge klimaløsningene, deriblant gjennom mer klimavennlige bygg og infrastruktur. Det er viktig at det skapes etterspørsel etter grønne løsninger, og at bedriftene i byggenæringen kan konkurrere seg imellom på klimaprestasjon. En bærekraftig utvikling må bygge på bærekraft med hensyn til både miljø, økonomi og samfunn, og det er viktig at myndighetene følger med på utviklingen i byggenæringen, særlig nå som arbeidsplasser er under press.

Byggenæringen har ord på seg for å være offensive i klimaarbeidet. Det er en god posisjon å inneha.

Kommuneøkonomi

Kommunene dekker befolkningens behov innen mange ulike tjenesteområder, og er essensiell for å møte de samfunnsutfordringer vi ser i årene som kommer. Det gjelder både tilrettelegging for nødvendig bygging av boliger, trygghetsboliger, omsorgsboliger, og sykehjem tilpasset en ny demografisk sammensetning.

Kommunene har også merket konsekvensene av den høye prisveksten og de høye rentene. KS sin handlingsromsundersøkelse viser en betydelig økning i antallet kommuner med lite økonomisk handlingsrom. Deres budsjettundersøkelse viser samtidig at kommunenes investeringer i varige driftsmidler, hvorav en god andel går til bygg og anlegg, vil avta i årene som kommer.⁶ Økningen kan i stor grad forklares av et økt kostnadsnivå for denne typen investeringer gjennom dyrere lånefinansiering (økt rente) og et høyere prisnivå (prisvekst for bygg og anlegg). Ofte vil utsettelse av et prosjekt bety utsettelse av andre prosjekter, grunnet rekkefølgebestemmelser.

Den negative trenden ser vi for både mer og mindre sentrale kommuner, i alle deler av landet. Likefult er det forskjellige utgangspunkt i de ulike delene av landene. Handlingsrommet i Nord-Norge, Møre og Romsdal og Østfold har vært lavere enn i de øvrige landsdelene i perioden 2020-2023. Motsatt har Rogaland, Akershus, Vestfold og Oslo hatt et større handlingsrom. De mest og minst sentrale kommunene har samtidig hatt det største økonomiske handlingsrommet.

³ Kraftløftet - NHO og LO

⁴ Energisparepotensialet i bygg fram mot 2030 og 2050

⁵ Klimapartnerskapet for bygg

⁶ KS anslår en økning på 2,5 prosent i 2025 før en nedgang på 7,7 og så 14,9 prosent i hhv. 2026 og 2027. Justert for inflasjon innebærer dette en nedgang også i 2025.

Utviklingstrekk i bransjene

Byggenæringen er mye mer enn de som er på byggeplassen, og utgjør en lang verdikjede innenfor mange ulike fagområder og bransjer. I dette kapitlet ser vi nærmere på noen utviklingstrekk i de ulike bransjene, både i og utenfor NHO Byggenæringen.

Aktivitetsnedgangen i byggenæringen har truffet virksomheter over hele landet, i alle størrelser og i ulike deler av verdikjeden. Fra vår medlemsundersøkelse er det bedrifter i Nord-Norge og på Sørlandet som, samlet sett, opplever markedssituasjonen som mer krevende enn byggenæringen samlet sett. Det er ingen tydelige forskjeller mellom kommunene, fordelt etter sentralitet.

Rogaland skiller seg noe fra resten, med en aktivitetsvekst innen anlegg og spesialiserte bygge- og anleggstjenester, som samlet sett har ført til en vekst i næringen i fylket. Samtidig har aktiviteten gått ned innen særlig byggevareindustri og oppføring av bygninger i Rogaland. Veksten antas å være knyttet til både offentlig drevet etterspørsel og virksomhet knyttet til petroleumsindustrien.

Mens trelast- og trevareindustri utgjør en større andel av aktiviteten i Innlandet, har den samlede utviklingen i Innlandet vært på nivå med den i resten av landet. Trelast- og trevareindustri i Innlandet har hatt en svakere aktivitetsnedgang enn i resten av landet.

I vår medlemsundersøkelse fremkommer det at de større virksomhetene opplever markedssituasjonen som mer utfordrende enn de mindre. Dette gjenspeiles i konkurstillene, hvor det er flere store bedrifter som har gått konkurs enn i tidligere år.

Arkitekter og tekniske konsulenter

Med en nedgang i igangsettingen av nye byggeprosjekter ser vi også en nedgang i sysselsettingen blant arkitekter.

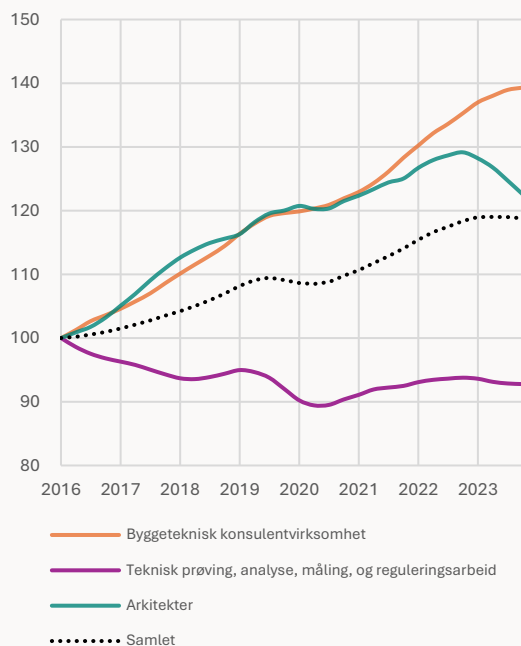
Sysselsettingen til arkitekter og byggetekniske konsulenter fulgte hverandre jevnt fram til 2021 (Figur 6). Siden har vekstraten for byggetekniske konsulenter avtatt. Arkitektene opplevde samtidig en vekst fram mot slutten av 2022, men har hatt en betydelig reduksjon i sysselsettingen siden. Arkitektbedriftene rapporterer også om en nedgang i omsetning og ordrereserver.⁷

Teknisk prøving, analyse, måling og planarbeid, særlig med tanke på arealplanlegging, har avtatt noe siden 2016, men har holdt seg relativt stabilt siden, med unntak for 2020 hvor aktiviteten gikk ned.

Alt annet likt vil en vente at sysselsettingen og produksjonen øker i takt med befolkningsveksten. Ulike yrkesgrupper vil ha ulike vekst på lenger sikt, ettersom behov for ulike former for kompetanse endrer seg etter samfunnets behov av ulike former for bygg og anlegg. Når vi ser på endring i sysselsetting fremfor nivået, ser vi tydeligere at nedgangen i byggenæringen samlet sett også har truffet de

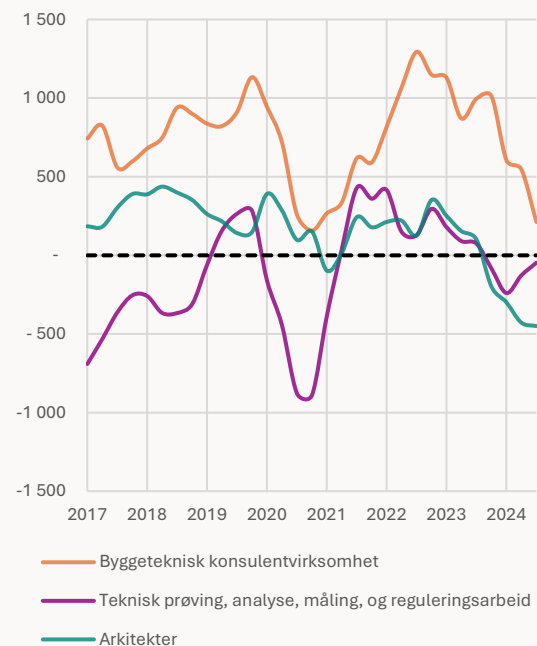
yrkesgruppene som har hatt en vekst i hele perioden (Figur 7).

Figur 6 Indeksert sysselsetting. Arkitekter og tekniske konsulenter. 2017 K1 – 2024 K3.



Kilde: SSB

Figur 7 Endring i antall lønntakere fra samme kvartal året før. Arkitekter og tekniske konsulenter. 2017 K1 – 2024 K3.



Kilde: SSB

⁷ Konjunkturundersøkelsen andre halvår - Arkitektbedriftene

Oppføring av bygninger og eiendom

Virksomheter i næringsgruppen for oppføring av bygninger er primært medlemmer av EBA, Boligprodusentene og NHO Byggenæringen Håndverk. I NHOs medlemsundersøkelse er disse virksomhetene blant de som opplever markedssituasjonen som særlig krevende (Figur 9).

Denne oppfatningen gjenspeiles i flere nøkkeltall (Figur 8). Det siste året har vi sett flere og større konkurser, lavere sysselsetting, færre timeverk og lavere igangsetting av og mindre arbeid på de aller fleste typer bygg. Konkurser, målt i antall sysselsatte, har økt med 18 prosent det siste året.

Produksjonen (målt i antall timeverk) og antall lønnstakere har samtidig gått ned henholdsvis 8,6 og 6,0 prosent. I dag er sysselsettingen innen oppføring av bygninger på det laveste nivået siden 2018, med en reduksjon på drøyt 6 000 sysselsatte det siste året. I 3. kvartal 2024 var drøyt 72 000 sysselsatt i denne delen av næringen.

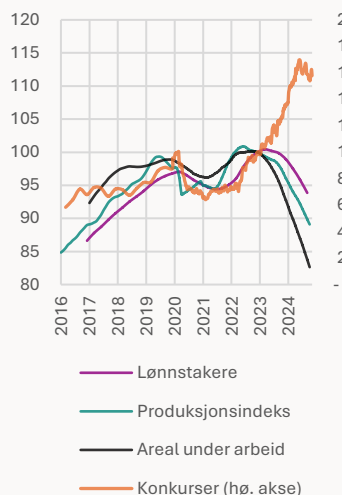
Mindre areal under arbeid fører til et lavere behov for arbeidskraft. Dette slår typisk først ut i redusert tidsbruk per ansatt, mens det på lenger sikt fører til nedskaleringer og oppsigelser. Utviklingen vitner om at virksomhetene prøver å holde på sine ansatte, selv om det på kort sikt ikke nødvendigvis virker hensiktsmessig. Dette gjøres i påvente av at markedet skal snu. Etter hvert som

ordre- og kapitalreserver tømmes, har flere større virksomheter måtte slå seg konkurs.

Samtidig ser vi at konkurstallene har sluttet å vokse de siste månedene, for første gang siden 2022. Vi venter at nedgangen vil avta de neste månedene (justert for sesongvariasjoner), hvor lavere rente og økt igangsetting gradvis fører til økt aktiviteten fram mot 2026.

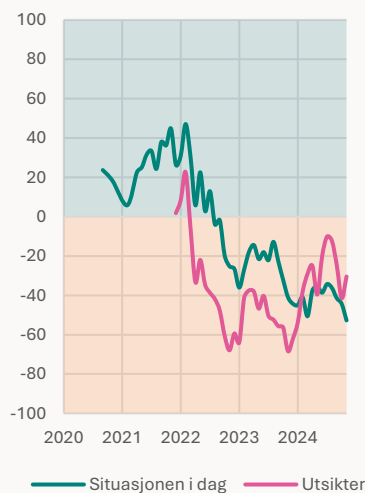
Eiendomsselskapene i NHO Byggenæringen er i stor grad medlemmer av NHO Byggenæringen Eiendom. Eiendomsselskapene hadde en betydelig vekst i konkurstallene etter at styringsrenten ble satt opp, før de gikk tilbake til mer normale nivåer (ikke i figur). I 2024 har vi igjen sett en økning i konkurstallene. Samlet sett opplever de markedssituasjonen som krevende, men i noe mindre grad enn de som driver med oppføring av bygg.

Figur 8 Indekserte nøkkeltall. Oppføring av bygninger. 2016 M01 – 2024 M12



Kilde: SSB

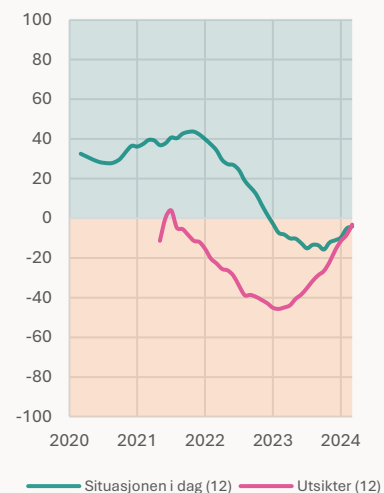
Figur 9 Oppføring av bygninger. Månedlige tall



Kilde: NHO

Medlemsundersøkelsen

Figur 10 Eiendomsselskaper. Gjennomsnitt siste 12 mnd. Eiendomsselskaper



Anlegg

Om lag 30 000 personer er direkte sysselsatt i anleggsbransjen. NHO Byggenæringens medlemmer innen anlegg er i stor grad medlemmer av EBA.

Bransjen skiller seg fra oppføring av bygninger på flere områder. Mens oppføring av bygninger har mange store og små foretak, er over halvparten av anleggsforetakene på 250 sysselsatte eller flere. Dette henger blant annet sammen med at bransjen i større grad leverer til større enkeltprosjekter, hvor det oftere er naturlig med en større organisering.

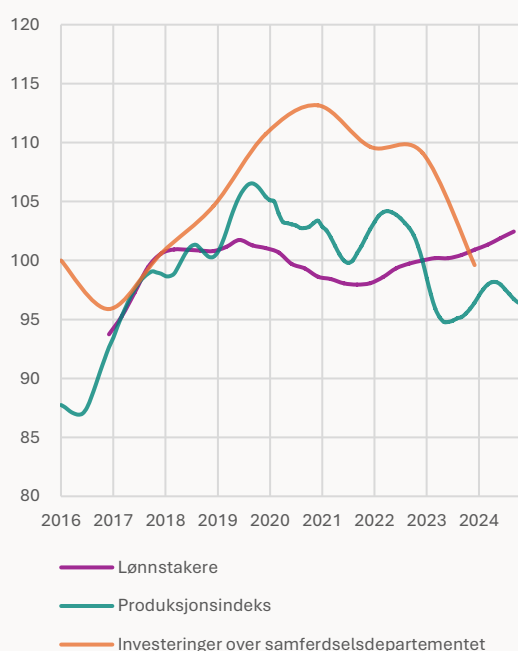
Prosjekter innen infrastruktur er typisk finansiert av det offentlige, og bransjen sin aktivitet er derfor mer avhengig av etterspørselen fra offentlig og kommunal sektor. I Figur 11 ser vi at antallet lønnstakere har økt noe siden 2022, samtidig som antallet timeverk har blitt redusert. Offentlige investeringer i anlegg påvirker også aktiviteten i bransjen. Konkurstall for bransjen (ikke i figur) viser samtidig ingen tydelige endringer.

Aktiviteten i anleggsbransjen er altså mindre påvirket av konjunktursvingningene, og i større grad påvirket av kommuneøkonomi og vedtatte infrastrukturtiltak. Dette bidrar til å forklare

hvorfor anleggsbransjen samlet sett oppfatter markedssituasjonen i dag, som i stor grad følger av konjunktorene, som mindre utfordrende (Figur 12).

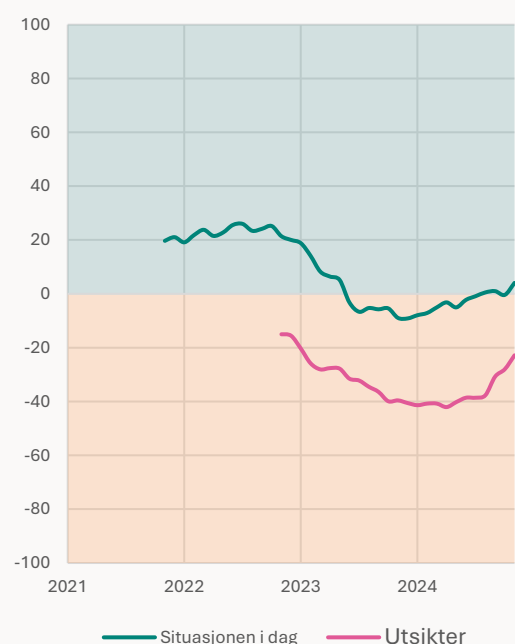
De neste årene vil forsvarsløftet være en stor gruppe investeringer som vi venter at vil treffe hele verdikjeden, deriblant anlegg.

Figur 11 Indekserte nøkkeltall. Anlegg. 2017 M1 – 2024 M11.



Kilde: NAV

Figur 12 Medlemsundersøkelsen: Anlegg. Markedsutsikter og situasjonen i dag, gjennomsnitt siste 12 mnd.



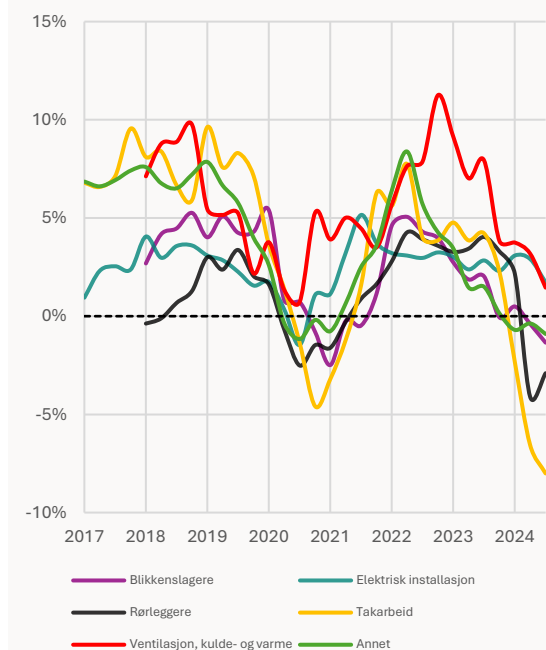
Spesialiserte bygge- og anleggstjenester

Spesialiserte bygge- og anleggstjenester er tjenester i bygge- og anleggsprosjekter som krever spesiell kompetanse, som riving og grunnarbeid, ferdiggjøring av bygninger, elektrisk installasjonsarbeid, VVS-arbeid og annet installasjonsarbeid. NHO Byggenæringens medlemmer er i stor grad medlemmer i Rørentreprenørene Norge, TEF, VBL, VKE og EBA. NHO Elektro representerer også bedrifter innen elektrisk installasjonsarbeid. Aktiviteten i de fleste av disse bransjene påvirkes av den innen nybygg, nye anlegg, samt vedlikehold av eksisterende bygg og infrastruktur. I 3. kvartal 2024 var til sammen snaut 146 000 sysselsatt i disse bransjene.

Samlet sett har sysselsettingen blant spesialistene økt fram til de siste månedene. I dag ser vi en svak nedgang i antall sysselsatte, primært blant rørleggere, elektrikere og takarbeidere. I vår medlemsundersøkelse er opplevelsen av markedssituasjonen likevel noe mindre utfordrende for denne gruppen, sammenlignet med NHO Byggenæringen samlet sett. Mens aktiviteten innen nybygg har blitt redusert, har spesialistene samtidig annet arbeid innen vedlikehold. Siden nyttår har både situasjonen i dag og forventningene framover gått

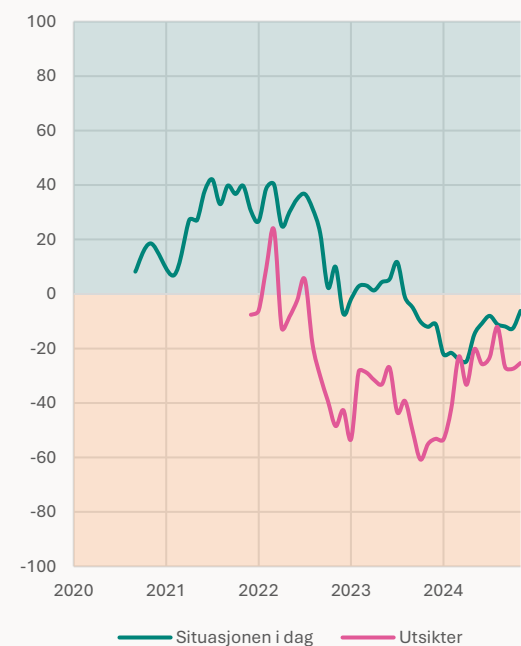
mot det bedre. Dette mønsteret ser vi også i svar, fordelt per bransjeforening. Flere konkurser og en nedgang i timeverk indikerer samtidig at bedriftene er avventende til markedssituasjonen, og holder på fagfolk etter evne. Økningen i antall konkurser er i stor grad innen snekkerarbeid, grunnarbeid og noe innen rørleggerarbeid.

Figur 13 Endring i sysselsetting fra samme kvartal året før. Etter type spesialisering. 2017 K1 – 2024 K3



Kilde: SSB

Figur 14 Medlemsundersøkelsen: Spesialister Markedsutsikter og situasjonen i dag. Månedlige tall.



Kilde: NHO

Anleggsgartnere

Anleggsgartnere bygger og vedlikeholder uteområder. Om lag 80 prosent av anleggsgartnerne er sysselsatt i privat sektor. De resterende 20 prosent er sysselsatt i kommunal sektor. Alle anleggsgartnerbedrifter i NHO Byggenæringen er organisert under bransjeforeningen Norske anleggsgartnere – miljø og landskapsentreprenører (NAML).

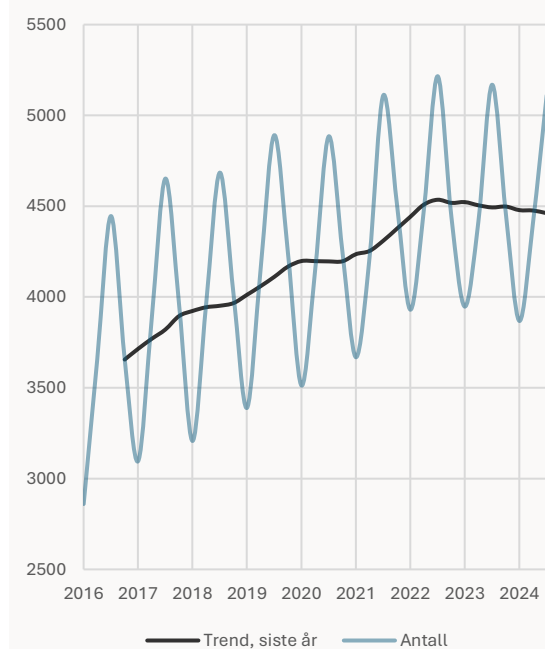
Ettersom en stor del av arbeidet utføres utendørs med beplantning, er aktiviteten veldig preget av sesongvariasjoner. Antall lønnstakere på vinteren kan utgjøre ned mot 2/3 av antallet på sommeren. I våre trender ser vi derfor på gjennomsnittet for de 4 siste kvartalene. I perioden 2016-2022 økte antallet lønnstakere. Siden har sysselsettingen blitt redusert med 1,3 prosent (fra 3. kvartal 2022 til 3. kvartal 2024).

Medlemsundersøkelsen indikerer at anleggsgartnerne over lengre tid har opplevd situasjonen som utfordrende, men mindre utfordrende enn byggenæringen samlet sett. Dette gjelder fram til de siste månedene, hvor medlemsundersøkelsene og rapportering fra våre medlemmer peker på en mer utfordrende markedssituasjon.

I bygge- og anleggsprosjekter kommer anleggsgartnerne typisk inn mot slutten, når

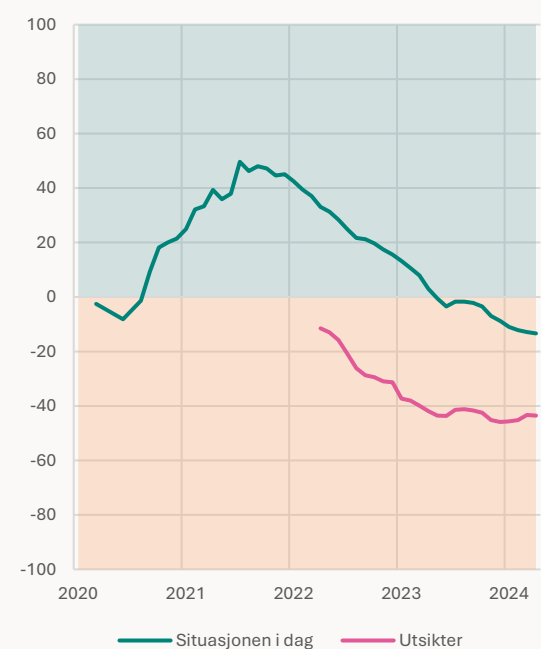
annet utendørs arbeid er ferdig. Vi mener at anleggsgartnerne nå i større grad blir truffet av aktivitetsnedgangen vi har sett i andre deler av næringen. Vi i NHO Byggenæringen venter en aktivitetsnedgang gjennom vinteren grunnet sesongvariasjonene i bransjen. Mens aktiviteten normalt ventes å øke i perioden april-september, venter vi at aktiviteten vil være lavere enn samme periode i 2024.

Figur 15 Antall lønnstakere innen beplantning av hager og parkanlegg. Per kvartal. 2016 K1 – 2024 K3



Kilde: SSB

Figur 16 Medlemsundersøkelsen: Anleggsgartnere. Markedsutsikter og situasjonen i dag. Månedlige tall.



Kilde: NHO

Byggevarerindustrien

Byggevarerindustrien produserer blant annet glass, betong, sement, gips, stein, porselen, og andre ikke-metallholdige mineralprodukter. Størst i denne bransjen er produksjonen av ulike betong- og glassprodukter.

Det siste året har sysselsettingen innen produksjon av betongprodukter, som står for 1/3 av sysselsettingen i bransjen, blitt 10 prosent lavere. Ulike glassprodukter har hatt en nedgang på 11 prosent. I resten av bransjen har sysselsettingen økt med 4 prosent. Samlet gir dette en nedgang i sysselsetting på 5 prosent.

Våre medlemmer i Byggevarerindustriens Forening rapporterer om en stadig verre markedssituasjon. De siste årene har importen av byggevarer blitt tydelig redusert. Eksporten har samtidig vært sterkt redusert fra 2021 til 2023, men har økt det siste året.

SSB sitt konjunkturbarometer for industrien viser at virksomheter innen produksjon av gummi, plast, mineralsk industri mv., har hatt en nær uendret ordretilgang fra Norge det siste året, men en tydelig økning i ordretilgangen fra utlandet. Dette har ført til en vending i den nedadgående trenden i produksjon og sysselsetting.

Kort om industri-bransjene

Deler av industrien og utleiebransjen leverer utelukkende eller i stor grad til bygg og anlegg, og er en viktig del av verdikjeden.

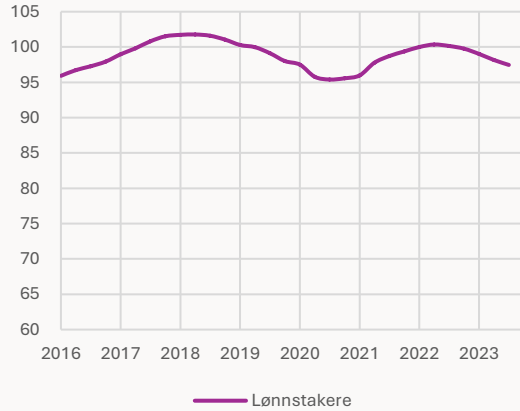
I NHO Byggenæringen er denne typen industribedrifter typisk organisert i Byggevarerindustrien, Treindustrien eller Norske Trevarer.

Industrien er den delen av næringen som er mest utsatt for utenlandsk konkurranse gjennom import, men som også eksporterer mest. Samlet er importen likevel betydelig høyere enn eksporten. De siste årene har en svak kronkurs bidratt til å styrke industriens konkurransekraft mot utenlandske aktører, i og utenfor Norge.

Samtidig har handelsvolumene blitt redusert, da høye globale renter har preget etterspørselen i andre land også. Norges Bank venter at kronkursen vil holde seg på om lag samme nivå som i dag i overskuelig framtid.

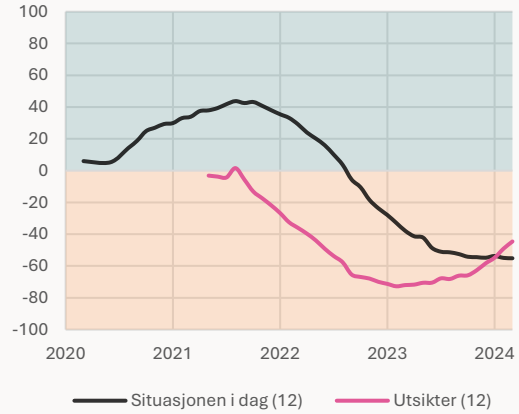
Vi venter at, med en lik prisvekst i Norge, vil eksporten kunne tilta noe før importen. Dette skyldes en forventning om at byggeaktiviteten tar seg opp noe før den gjør det i Norge.

Figur 17 Indeks for lønnstakere i byggevareindustrien. Per kvartal. 2016 K4 – 2024 K3



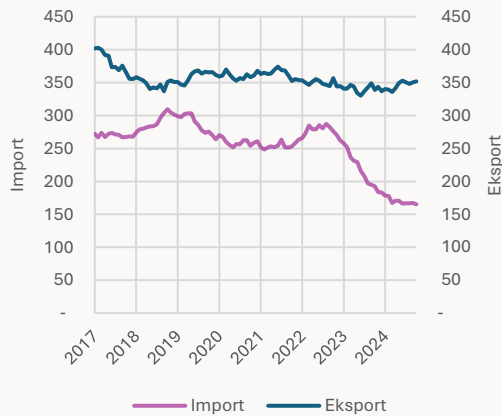
Kilde: SSB

Figur 18 Medlemsundersøkelsen: Byggevareindustrien. Markedsutsikter og situasjonen i dag, gjennomsnitt siste 12 måneder.



Kilde: NHO

Figur 19 Utenrikshandel: Metall-produkter. 2017 M01-2024 M10



Kilde: SSB

Figur 20 Indeks for produksjonsvolum i Gummi, plast, mineralisk industri mv.



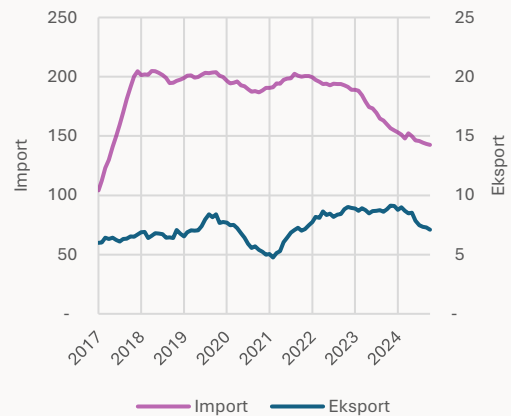
Kilde: SSB

Figur 21 Utenrikshandel: Sement og betongprodukter. 2017 M01-2024 M10



Kilde: SSB

Figur 22 Utenrikshandel: Keramiske produkter. 2017 M01-2024 M10



Kilde: SSB

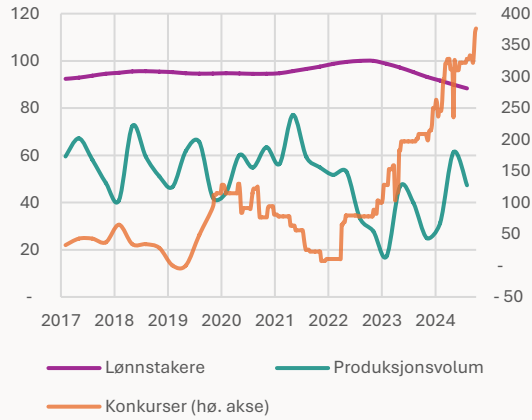
Trelast og trevarer

NHO Byggenæringens medlemmer innen produksjon av trelast og trevarer er primært medlemmer av Treindustrien og Norske Trevarer. Noen finner vi også i Byggevareindustrien Forening. Treindustrien organiserer i stor grad bedrifter innen saging, høvling og impregnering av tre. Norske Trevarer organiserer primært bedrifter innen produksjon av tre, kork og flettematerialer.

Samlet har næringsgruppen opplevd en økning i konkurser de seneste årene. Norske Trevarer har også sett en nedgang i sysselsettingen for sin bransje det siste året, på 9,0 prosent, primært innen produksjon av bygningsmaterialer av tre og montering av ferdighus. Mens begge bransjer opplever markedssituasjonen som krevende, har Treindustriens medlemmer opplevd den som særlig krevende over lengre tid.

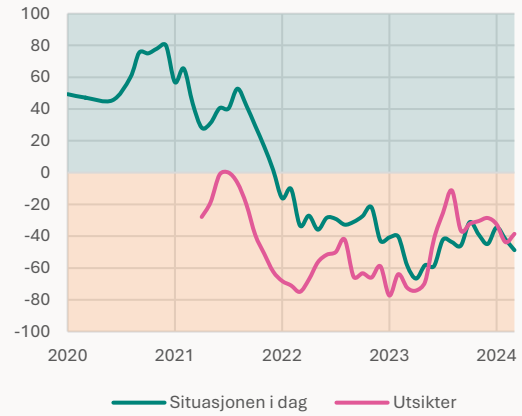
Flere norske trevarer har, som de tidligere omtalte byggevarene, har hatt en økning i eksporten det siste året, samtidig med en lengre nedgang i importen. Unntaket er for ytterdører av tre, som har blitt importert mer det siste halvåret. Også her har trolig kronekursen hatt en påvirkning på det langsiktige forholdet mellom import og eksport, mens den generelle nedgangen i utenrikshandelen følger av en nedadgående aktivitet i byggeaktiviteten i Norge og hos våre handelspartnere. SSB sitt konjunkturbarometer viser at bedrifter innen trelast og trevarer har hatt en økt ordretilgang fra både utlandet det siste året, og fra Norge det siste halvåret, med en svak økning i produksjon.

Figur 23 Indekserte nøkkeltall. Trelast og trevarer. Siste 12 mnd. Per kvartal. 2017 K1 – 2024 K3



Kilde: SSB

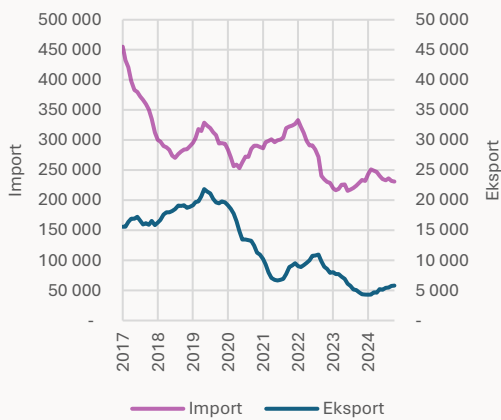
Figur 24 Medlemsundersøkelsen: Trelast og trevarer. Markedsutsikter og situasjonen i dag, månedlige tall



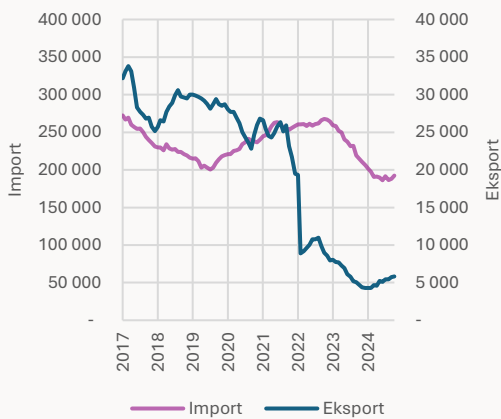
Kilde: NHO

Figur 25 Utenrikshandel. 2017 M01-2024 M10

Innerdører av tre



Vinduer av tre

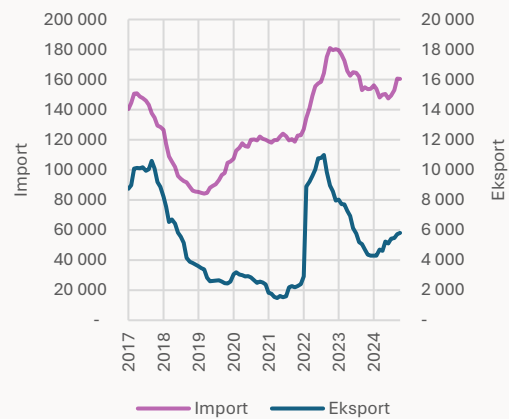


Kilde: SSB

Trapper av tre



Ytterdører av tre



Kilde: SSB

