



Byggenæringens Landsforening

Markedsrapport - høst 2021

Desember 2021

Rapporten inneholder en gjennomgang av utsiktene for norsk økonomi og de norske bygge- og anleggsmarkedene med prognoser for perioden 2021-2023.






Prognosene er utarbeidet av Prognosesenteret AS på oppdrag fra BNL.

Om BNLS markedsrapport

Rapporten omhandler markedsutsikter og prognoser for bygge- og anleggsmarkedene. I tabellene og figurene opererer vi med faste priser, om ikke annet fremgår. Faste priser betyr at tallene er justert for prisvekst, og viser dermed utvikling i produksjonsvolumet.

Prognosene for bygge- og anleggsmarkedene er basert på forventet utvikling i en rekke tilbuds- og etterspørselsfaktorer, herunder forholdene i norsk og internasjonal økonomi, utviklingen i markedsspesifikke drivere og ledende indikatorer, samt informasjon om planlagte prosjekter.

Prognosene og markedsstørrelsene for ROT-markedene er basert på spørreundersøkelser, beregninger på bygningsmassen og tall fra nasjonalregnskapet, og er beheftet med noe større usikkerhet.

-  > +5 %
-  +2 til +5 %
-  -2 til +2 %
-  -2 til -5 %
-  < -5 %

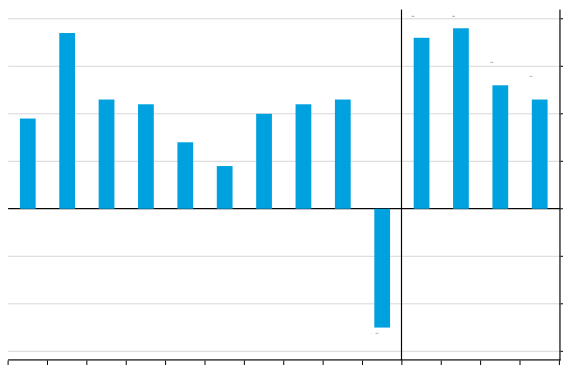
Innhold

Utsikter for norsk økonomi	4
Bygge- og anleggsmarkedet	5
Høy produksjon av boligbygg i år	6
Sterkere enn ventet for private næringsbygg	9
Dempet vekst for ROT-bolig	10
Tiltakende vekst for ROT-yrkesbygg	12
Vekst for samferdselsanlegg	15
Utenrikshandel med byggevarer	18
Import av betong/stein/kunstig stein	18
Konkurser i bygg og anlegg.....	20
Definisjoner	21

Utsikter for norsk økonomi

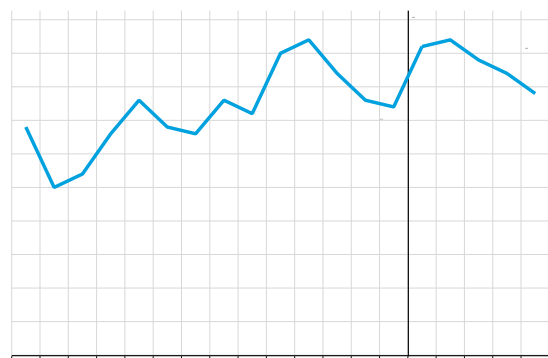
Med den siste påviste omikronvarianten, kan vi konkludere med at pandemien ikke er over enda. Men norsk økonomi har hentet seg godt inn igjen det siste halve året, og spesielt etter gjenåpningen i slutten av september. Selv om smitten har vært stigende utover høsten, er situasjonen ikke sammenlignbar med tidligere smitte-topper, ifølge FHI, fordi vaksinasjonsgraden i befolkningen er såpass høy nå. Dermed har vi så langt unngått en tilsvarende topp i innleggelse. Prognosene for norsk økonomi i denne rapporten er basert på SSBs prognoser fra 3. september.

Opphøringen i økonomien gikk noe tregt denne våren grunnet nye nedstenginger i 1. kvartal, men aktiviteten tok seg betydelig opp i sommer. I juni var verdiskapingen på om lag samme nivå som før pandemien, og veksten i fastlandsøkonomien i 2021 sett under ett ligger an til å bli forholdsvis høy. Veksten ventes imidlertid å bli enda litt høyere neste år, siden aktiviteten i mange næringer har vært hindret av smitteverntiltak i deler av 2021 – det slipper vi forhåpentligvis neste år. BNP-veksten ventes å avta i 2023 og 2024, men fortsatt ligge over trendveksten og gi lavere arbeidsledighet.



Arbeidsledighetsraten, målt ved Arbeidskraftsundersøkelsens (AKU), ventes faktisk å bli marginalt høyere i 2021 enn i 2020, målt som gjennomsnitt over året.

Grunnen til at AKU-ledigheten ikke økte mer i fjor, er at permitterte som kommer i arbeid igjen innen 3 måneder ikke defineres som arbeidsledige i AKU. Antall arbeidsledige registrert hos NAV steg derimot kraftig i fjor, og har siden falt til lave 2,4 % pr. midten av september – en halvering siden våren 2021. Arbeidsmarkedet strammer seg til i enkelte næringer, og årslønnsveksten for alle næringer sett under ett ventes å bli forholdsvis høy framover, på ca. 3 %.



Lønningene ventes å øke mer enn konsumprisene fra og med neste år, men i år ligger det an til at inflasjonen vil bli høyere enn lønnsveksten, blant annet på grunn av høye strømpriser. Husholdningene kan regne med en reallønnsvekst på rundt 1 % årlig utover i prognoseperioden, men økte renter vil trekke inn litt kjøpekraft.

Norges Bank hevet renta med 0,25 prosentpoeng i september, og justerte samtidig rentebanen litt oppover. SSB forventer at styringsrenta vil være på 1,75 % ved utgangen av 2024. Rentehevingene vil ha en dempende effekt på investeringer og forbruk de kommende årene, men vil komme samtidig med solid vekst i økonomien.

Forbruket vil likevel å ta seg opp i år. Sparingen blant norske husholdninger var historisk høy i fjor, og forbruket av tjenester kommer til å øke framover. Vareforbruket har derimot vært høyt gjennom pandemien. Etter en nedgang i privat konsum på 7 % i 2020, har forbruket tatt seg bra opp, og bidrar til å trekke opp BNP-veksten også neste år.

Næringslivets investeringer falt med 5 % i 2020, men nedgangen kom etter mange år med sterk vekst i investeringene. SSB venter et oppsving neste år, og deretter avtakende, men positiv, vekst i fastlandsnæringenes investeringer.

Investeringene i utvinning av olje og gass ventes derimot å falle i 2021 og 2022, etter nedgang også i 2020. Høyere energipriser i 2021, og spesielt for gass, i kombinasjon den midlertidige endringen i petroleumsskatten vedtatt sommeren 2020, bidrar til økte investeringer på sokkelen igjen i 2023 og 2024.

Myndighetenes krisepakker har trolig forhindret en større nedgang i næringslivet under pandemien, og ifølge beregninger fra SSB løftet krisepakkene den økonomiske veksten i fjor med 0,5 prosentpoeng. Videre er det estimert at tiltakspakkene som er bevilget i 2021 og

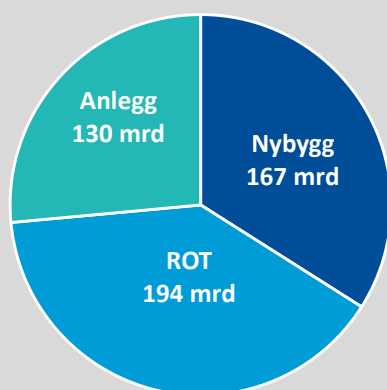
ettervirkningene av tiltakene fra i fjor høst, isolert sett vil øke fastlandsøkonomien med 1,4 % i 2021. Etter to år med pengebruk langt utover handlingsregelen, er det oljekorrigerte underskuddet i statsbudsjettet for 2022 anslått til 2,6 %.

Høye olje- og gasspriser, forventninger om rentehevinger og mer stabile markeder, har gjort den norske krona mer ettertraktet i 2021. Kronekursen har imidlertid svingt mye under pandemien, og økt frykt rundt omikron-varianten kan svekke den igjen.

Bygge- og anleggsmarkedet

BA-markedet i 2020

- 490 mrd. kroner (ekskl. bygg for primærnæringene)

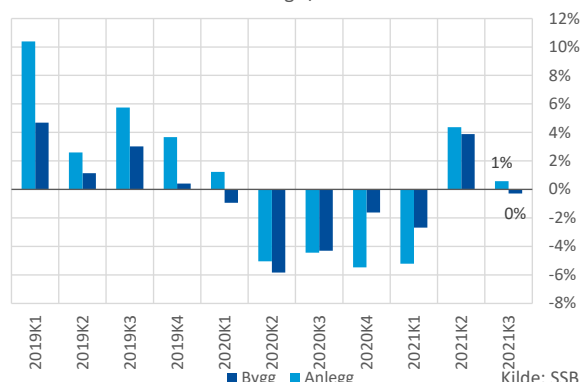


- BA-markedet. Volumendring å/å:
- | År | Volumendring å/å |
|------|------------------|
| 2020 | -0,5 % |
| 2021 | 6,2 % |
| 2022 | 2,5 % |
| 2023 | -0,4 % |

Den ventede volumveksten på ca. 6 % i 2021 er hovedsakelig ventet å komme fra økte anleggsinvesteringer, men det er usikkert om veksten for veianlegg blir like sterk som tidligere ventet. Det ligger uansett an til aktivitetsvekst samlet sett i 2021 fra året før. Økende pro-

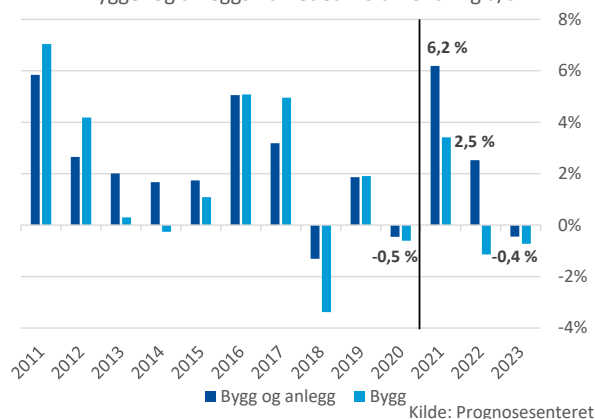
duksjon av fritidsbygg bidrar positivt, men høye byggekostnader kan gi en brems i aktiviteten framover. Boligbyggingen er også ventet å falle de neste to årene, grunnet svakere impulser fra demografiske etterspørselsdrivere. Boligprisene har steget mye under pandemien, men de ventede rentehevingene vil sannsynligvis legge en demper på veksten framover.

SSBs produksjonsindeks for bygg og anlegg.
Endring k/k-4

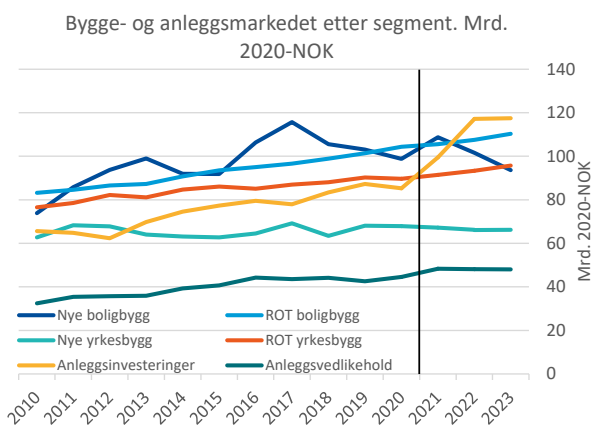


Selv om rentene ligger an til å øke, skal ikke rentenivået høyere opp enn at vi om noen år er tilbake der vi var før pandemien. Rentekningene vil isolert sett virke dempende på byggetterspørselen, men byggekostnadsveksten er nok et større problem for nybyggingsaktiviteten enn rentene – i alle fall på kort sikt.

Bygge- og anleggsmarkedet. Volumendring å/å



Trelast og stål er blant byggevarene som har økt mest i pris i 2021, men også betong ligger an til å bli vesentlig dyrere i 2022. Høye råvare- og energipriser, stadig økende kvotepriser på CO₂-utlipp og svært høye containerfraktrater gir økte kostnader. Det er derfor ikke gitt at veksten i materialkostnadene vil reverseres helt, selv om ubalansene som oppstod under pandemien retter seg opp. Prisene på materialene som har økt mest i pris i 2021 vil likevel mest sannsynlig få en korreksjon i 2022, men byggekostnadene vil antakelig forbli høyere enn de var før pandemien.



Kapasitetsutnyttelsen i bygge- og anleggsnæringen har økt. Andelen helt ledige innen bygg og anlegg er nå nede på 2,9 %, ifølge NAV – lavere enn den var før pandemien. Deler av nedgangen skyldes at tilgangen på arbeidskraft fra utlandet har blitt dårligere. Dette vil antakelig bedre seg i 2022. I Norges Banks bedriftsundersøkelse, Regionalt nettverk, fra november, oppga 4 av 10 BA-bedrifter at de opplever knapphet på arbeidskraft. Det er omtrent samme andel som i undersøkelsen som ble gjennomført i august, og omtrent på nivået før pandemien rammet.

Bygg og anlegg. Produksjonsverdi pr. segment. Mrd. 2020-NOK

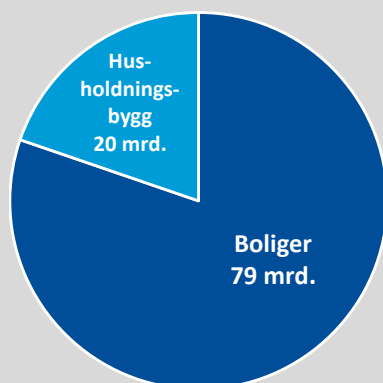
	Nye boligbygg	ROT boligbygg	Nye yrkesbygg	ROT yrkesbygg	Nye anlegg	Drift og vedl. av anlegg	Bygg og anlegg i alt
2015	91,8	93,5	62,7	86,1	77,3	40,6	452,0
2016	106,4	95,1	64,5	85,1	79,6	44,2	474,9
2017	115,7	96,6	69,2	87,0	77,9	43,6	490,0
2018	105,6	98,9	63,5	88,0	83,4	44,2	483,6
2019	103,1	101,4	68,1	90,2	87,2	42,6	492,6
2020	98,8	104,3	67,9	89,6	85,3	44,5	490,4
2021	108,3	105,6	67,0	91,4	91,9	48,3	512,6
2022	101,6	107,5	65,5	93,4	109,7	48,1	525,8
2023	94,0	110,4	67,0	95,7	115,7	48,0	530,9

Kilde: Prognosesenteret

Høy produksjon av boligbygg i år

Nye boligbygg i 2020

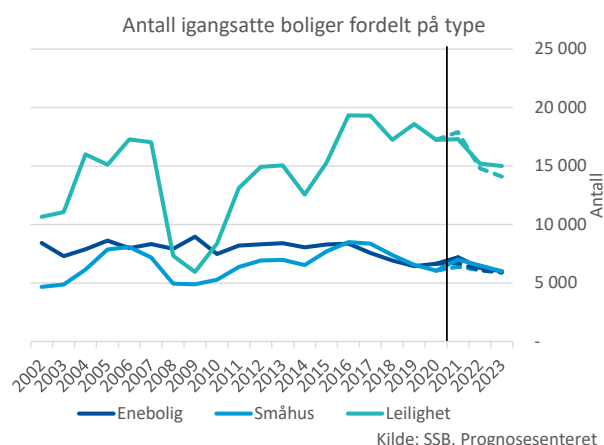
- 29 950 boliger (IG-tillatelser)
- 1,33 mill. kvm husholdningsbygg [fritidsbygg og boliggarasjer etc.] (IG-tillatelser)
- 99 mrd. kroner (produksjonsverdi)



- Produksjonsverdi. Volumendring å/å:

	2020	2021	2022	2023
	👇 -4,1 %	👆 10,0 %	👇 -6,6 %	👇 -7,8 %

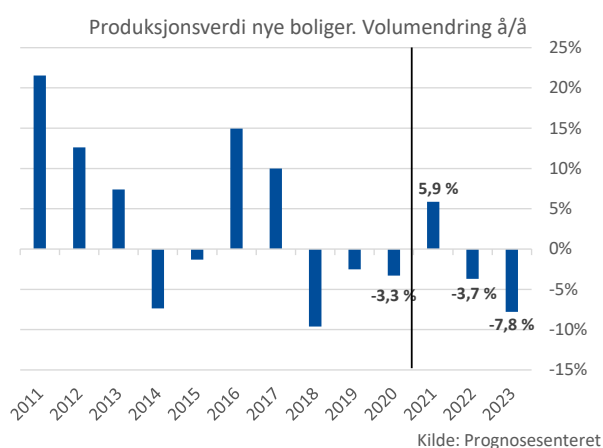
Boligbyggingen har holdt seg bra oppe gjennom pandemien. Det er ingen store endringer i prognosene for nye boliger siden forrige markedsrapport. Vi venter fortsatt at igangsettingen av boliger vil avta fra og med neste år. Vi har tilbakelagt fire år med svært stabil igangsetting i nyboligmarkedet. Denne fireårsperioden kan betegnes som uvanlig stabil – som egentlig er noe overraskende, utfordringene under pandemien tatt i betraktning.



Stiplet linje viser prognose i forrige rapport.

Byggearealstatistikk t.o.m. oktober viser at det er registrert igangsettingstillatelser til 25 000 nye boliger hittil i år. Det ligger nå an til at boligbyggingen i 2021 blir noe lavere enn prognosen på 31 500 enheter, med mindre november og desember-tallene blir sterkere enn normalt. Det er imidlertid lite som tyder på at det blir tilfellet. Salget av nye eneboliger og småhus har bremsset kraftig gjennom høsten, etter godt salg i første halvår. Prognosesenteret venter at boligbyggingen vil gå ned de til 27 000 enheter over de neste to årene. Høye byggekostnader, renteøkninger og lavere boligbehov bidrar til svakere nyboligetterterspørsel.

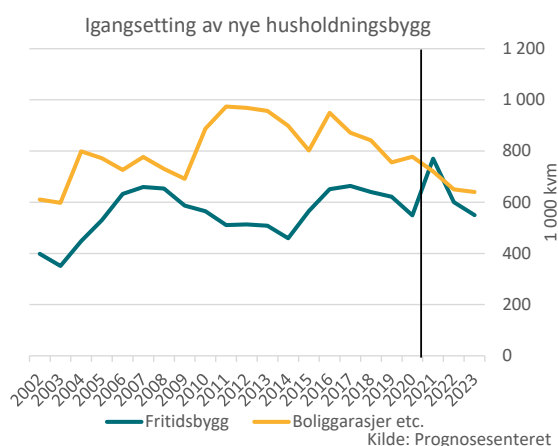
Boligprisveksten stoppet opp i Oslo i mars 2021, etter et kraftig oppsving de foregående 12 månedene. De andre store byene har derimot hatt solid boligprisvekst gjennom 2021, helt siden rentene ble satt ned våren 2020. Styringsrenta ble satt opp fra null til 0,25 % i september, og rentene ventes å fortsette å øke framover. Usikkerhet rundt omikron-varianten kan imidlertid føre til at planlagte rentehevinger blir utsatt, og rentenivået vil fortsatt å være lavt historisk sett i prognoseperioden.



Høye byggekostnader legger en demper boligbyggingen. Det er trelastprisene som har økt mest, så det er eneboliger og hytter som er hardest rammet. I oktober 2021 hadde byggekostnadene for en enebolig i tre økt med 17 % på ett år, ifølge SSBs byggekostnadsindeks. Materialkostnadene for en *enebolig i tre* steg med hele 35 % i

samme periode, mens *boligblokk* hadde en økning på 14 %. Økte nybyggpriser må ventes å gi lavere volumer.

Befolkningsveksten framover er ventet å ligge ved om lag 26-27 000 personer i året, ifølge SSBs MMM-alternativ i befolkningsframskrivingene. Dette er vesentlig lavere enn folketilveksten i det foregående tiåret. Boligetterterspørselen går imidlertid mindre ned enn befolkningsveksten skulle tilsi, fordi en økende andel eldre gjør at gjennomsnittlig husholdningsstørrelse faller. Etterterspørselen etter nybygg stimuleres i tillegg av sentralisering. I 2021 ligger folketilveksten an til å bli en del høyere enn ventet, etter et oppsving i antall fødte.



Salget av fritidsboliger har økt kraftig under pandemien. Igangsatt areal til husholdningsbygg (boliggarasjer og fritidsbygg) er ventet å øke med 12 % i 2021 til 1,49 mill. kqm, der all veksten kommer fra fritidsbyggsegmentet. Høye byggekostnader og mer normale salgsnivåer for nye hytter denne høsten, gjør at vi venter lavere volumer framover. Det at mange har realisert hyttedrømmen under pandemien, vil antakelig bety noe lavere etterterspørsel de påfølgende årene.

Totalt sett utgjorde produksjonsverdien av nye boliger og husholdningsbygg 99 mrd. kr i 2020. Nye boliger stod for 79,3 mrd. kr., fritidsbygg 12,4 mrd. kr. og boliggarasjer, uthus, annekst mv. 7,1 mrd. kr.

Igangsetting av boligbygg etter byggtipe. Antall/1 000 kvm og endring å/å

	Enebolig (antall)		Småhus (antall)		Leilighet (antall)		Fritidsbygg og boliggasjer etc. (1 000 kvm)		Boliger i alt	
2011	8 209	10 %	6 382	21 %	13 120	57 %	1 485	2 %	27 711	31 %
2012	8 316	1 %	6 922	8 %	14 928	14 %	1 482	0 %	30 166	9 %
2013	8 399	1 %	6 979	1 %	15 066	1 %	1 465	-1 %	30 444	1 %
2014	8 051	-4 %	6 548	-6 %	12 568	-17 %	1 358	-7 %	27 167	-11 %
2015	8 304	3 %	7 701	18 %	15 287	22 %	1 369	1 %	31 292	15 %
2016	8 376	1 %	8 507	10 %	19 320	26 %	1 600	17 %	36 203	16 %
2017	7 585	-9 %	8 376	-2 %	19 312	0 %	1 535	-4 %	35 273	-3 %
2018	6 934	-9 %	7 393	-12 %	17 242	-11 %	1 482	-3 %	31 569	-11 %
2019	6 446	-7 %	6 552	-11 %	18 587	8 %	1 377	-7 %	31 585	0 %
2020	6 645	3 %	6 057	-8 %	17 248	-7 %	1 327	-4 %	29 950	-5 %
2021	6 700	➔ 1 %	6 400	⬆️ 6 %	17 900	➔ 4 %	1 370	➔ 3 %	31 000	➔ 4 %
2022	6 100	⬇️ -9 %	6 100	⬇️ -5 %	14 800	⬇️ -17 %	1 240	⬇️ -9 %	27 000	⬇️ -13 %
2023	5 900	⬇️ -3 %	6 000	➔ -2 %	14 100	⬇️ -5 %	1 200	⬇️ -3 %	26 000	⬇️ -4 %

Kilde: Prognosesenteret

Produksjonsverdi nye boliger pr. region. Mrd. 2020-NOK

	Stor-Oslo	Innlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2011	22,3	3,3	9,2	19,5	9,3	4,7	68,2
2012	25,8	3,9	11,0	19,6	11,2	4,9	76,4
2013	28,6	4,1	10,7	20,6	13,2	5,4	82,6
2014	23,6	4,1	11,2	19,4	12,7	5,8	76,7
2015	22,8	4,6	11,1	17,9	13,5	6,1	76,0
2016	30,6	5,0	11,6	18,5	13,4	8,0	86,9
2017	37,7	5,5	12,0	18,8	13,3	8,3	95,7
2018	32,8	5,5	11,7	16,2	12,5	6,8	85,5
2019	32,5	5,0	11,8	15,6	12,6	6,7	84,2
2020	32,0	4,3	11,1	16,1	12,0	6,3	81,9

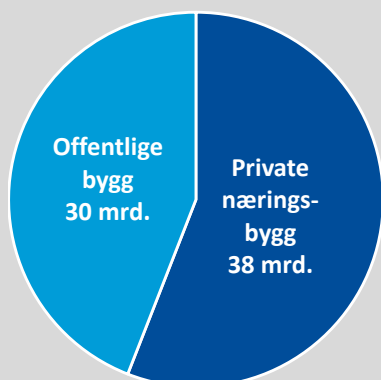
Kilde: Prognosesenteret

Sterkere enn ventet for private næringsbygg

Etter en nedgang på 9,4 % i igangsatt areal til yrkesbygg i 2020, er det ventet at igangsettingen vil ta seg opp igjen i år. Hittil i år (pr. oktober) viser imidlertid byggearealstatistikken at igangsetting samlet sett bare er på nivå med 2020. Oppheningen for private næringsbygg har vært som ventet, og akkumulert ligger igangsettingen 20 % foran 2020. Det er spesielt mange nye lagerbygg under oppføring – det ligger an til å bli historisk høy igangsetting av lagerbygg. Igangsettingen av offentlige bygg hittil 2021 har derimot vært lavere enn ventet. Det er registrert unormalt lite undervisningsbyggareal.

Nye yrkesbygg i 2020

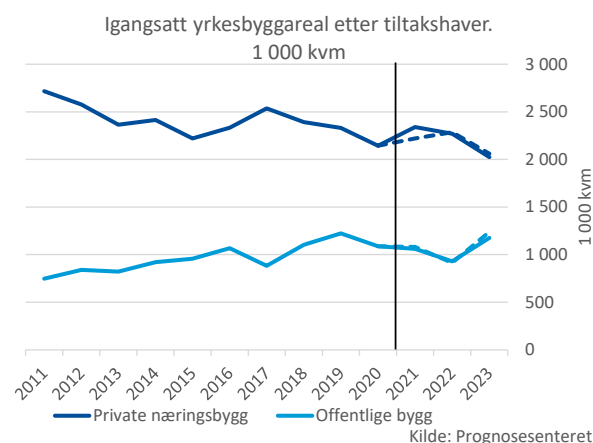
- 67,9 mrd. kr (produksjonsverdi)
- 3,23 mill. kvm (igangsettingstillatelser)



- Produksjonsverdi. Volumendring å/å:
- | År | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------------|--------|--------|--------|-------|
| Volumendring | -0,4 % | -1,3 % | -2,3 % | 2,3 % |

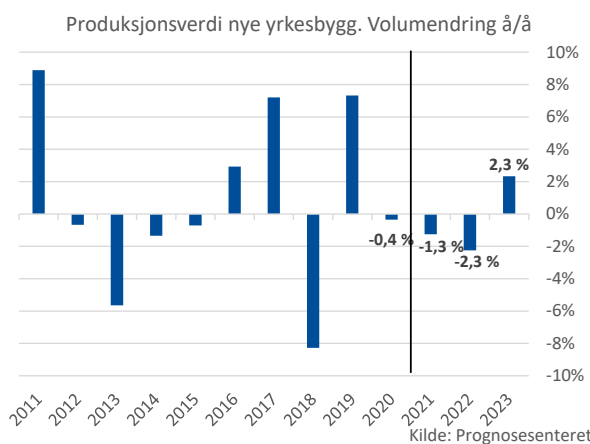
Prognosene viser en økning i igangsatt yrkesbyggareal på 5 % i 2021, til 3,4 mill. kvm, og deretter 3,2 mill. kvm i hvert av de to neste årene. Prognosene for nye yrkesbygg er basert på kartlegging av planlagte prosjekter samt forventninger om utviklingen i norsk økonomi. Sterk aldring og lavere befolkningsvekst, i kombinasjon med svakere, og etter hvert negative, vekstimpulser fra petroleumsvirksomheten og oljepengebruken, ventes å redusere byggetterspørselen fra privat næringsliv. I tillegg kan tiltak for å redusere CO₂-utslippene øke kostnadene for nybygg relativt til renovering og rehabilitering.

Yrkesbygg er i denne sammenstillingen ekskl. bygg for primærnæringene. Primærnæringsbygg er ikke inkludert i yrkesbyggmarkedet i figurene, men aktiviteten er på ingen måte ubetydelig. Det ble igangsatt hele 750 000 kvm med nybygg for primærnæringene i 2020, og igangsettingen ligger an til å nå liknende nivåer i år



Stiplet linje viser prognose i forrige rapport.

Omregner vi igangsatt areal til yrkesbygg til produksjonsverdi, estimerer vi at verdien av nye yrkesbygg under produksjon i 2020 var 67,9 mrd. kroner. I prognoseperioden 2021-23 venter vi en svært stabil utvikling i aktivitetsnivået, med svak nedgang i 2021 og 2022, og deretter en liten økning i 2023. Sterke vekst i produksjonen av sykehus, som ofte har høyere byggepris pr. kvm enn andre byggtypen, fører til at verdien av produksjonen faller mindre enn nedgangen i igangsatt areal i 2020 skulle tilsi.



Igang satt yrkesbyggareal etter tiltakshaver. 1 000 kvm / Endring å/å

	Private næringsbygg		Offentlige bygg		Yrkesbygg i alt	
2011	2 717	1,3 %	748	-14,5 %	3 465	-2,6 %
2012	2 578	-5,1 %	839	12,2 %	3 417	-1,4 %
2013	2 366	-8,2 %	822	-1,9 %	3 188	-6,7 %
2014	2 414	2,0 %	920	11,8 %	3 333	4,6 %
2015	2 221	-8,0 %	957	4,0 %	3 178	-4,7 %
2016	2 334	5,1 %	1 068	11,6 %	3 402	7,1 %
2017	2 537	8,7 %	882	-17,5 %	3 419	0,5 %
2018	2 393	-5,7 %	1 103	25,0 %	3 495	2,2 %
2019	2 330	-2,6 %	1 223	11,0 %	3 553	1,7 %
2020	2 144	-8,0 %	1 087	-11,2 %	3 231	-9,1 %
2021	2 340	↑ 9,2 %	1 060	↓ -2,5 %	3 400	↑ 5,2 %
2022	2 270	↓ -3,0 %	930	↓ -12,3 %	3 200	↓ -5,9 %
2023	2 025	↓ -10,8 %	1 175	↑ 26,3 %	3 200	↔ 0,0 %

Kilde: Prognosesenteret

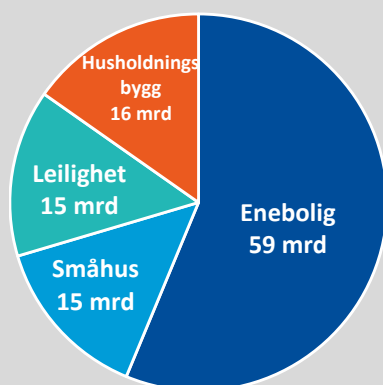
Igang satt yrkesbyggareal pr. region. 1 000 kvm

	Stor-Oslo	Innlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2011	1 035	224	574	822	451	358	3 465
2012	1 125	237	446	830	501	277	3 417
2013	1 151	225	388	619	535	270	3 188
2014	929	208	345	966	552	333	3 333
2015	915	200	433	974	407	248	3 178
2016	1 104	226	530	668	532	342	3 402
2017	1 300	208	488	676	435	313	3 419
2018	1 022	253	595	753	540	333	3 495
2019	1 245	224	394	835	499	357	3 553
2020	1 180	204	492	565	444	345	3 231

Kilde: Prognosesenteret

ROT-boligbygg i 2020

- 104,3 mrd. kr



- ROT-arbeider. Volumendring å/å:

	2020	2021	2022	2023
	↔ 2,9 %	↔ 1,2 %	↔ 1,9 %	↔ 2,6 %

Det er ingen store endringer i prognosene for ROT-boligmarkedet fra forrige markedsrapport. Vedlikeholdsarbeider ventes å utvikle seg stabilt, mens veksten i renoveringsarbeider dempes i år, etter sterk oppussingsiver i 2020.

Smittebølgen i desember og den nye omikronvarianten fører til skjerpede smitteverntiltak. Mulighetene til å reise og nyte kultur- og uteliv innskrenkes, men vi har ikke lagt til grunn til at samfunnet og økonomien må stenge ned på samme som våren 2020 i ROT-prognosene for 2022.

Renteøkninger, svakere boligprisvekst og lavere flytteaktivitet ventes å dempe ROT-etterspørselen sammenliknet med oppussingsboomen i 2020. I tillegg kan en del ha framskyndet planlagte oppussingsprosjekter under pandemien, som demper behovet de kommende årene. Dette er hovedårsakene til at vi venter at renoveringsdelen av ROT-boligmarkedet vil vokse i en mer moderat takt i prognoseperioden. I tillegg bidrar økte materialkostnader til å dempe oppussingsiveren i år – spesielt trelastprisene er relevant for dette markedet, og

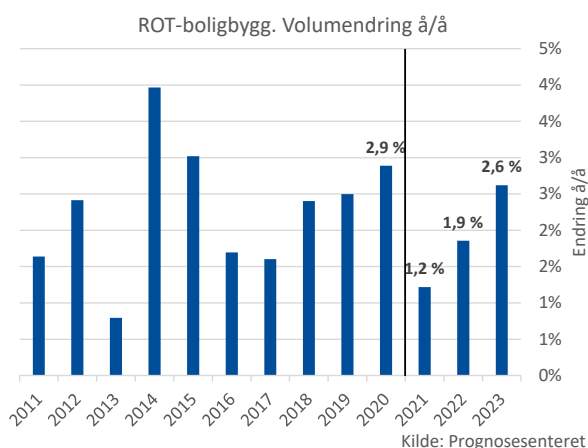
kan føre til at mange venter med arbeidene som ikke er absolutt nødvendig vedlikehold.

Enova kuttet i tillegg ned på flere av sine ordninger i 2021. Dette bidrar isolert sett negativt til ROT-bolig-etterspørselen, men de høye strømprisene vil antakelig føre til at flere tiltak blir lønnsomme uten subsidier.

Utover prognoseperioden venter vi at økt klima- og miljøfokus vil føre til stadig sterkere ROT-etterspørsel. Dette forventes å skje gjennom to kanaler, både ved mer ombygging av eksisterende bygg («de mest bærekraftige byggene er allerede bygget») framfor riving og nybygging, og ved økt fokus på energiltak i bolig. En tredje kanal som kan påvirke ROT-boligmarkedet positivt på lengre sikt, men som er svært uforutsigbar og usikker, er klimaendringene. Om det blir mer ekstremvær, vil det bli flere naturskader på bygg og dermed mer reparasjonsarbeider, men også økt behov for klimatilpasning av eksisterende bygningsmasse og infrastruktur.

Vi venter knapt 1 % vekst ROT-boligmarkedet i 2021 samlet sett, målt i faste priser. De neste to årene venter vi i overkant av 2 % vekst årlig, men det er igjen svært sprikende utvikling ventet for de fire delsegmentene. Vedlikeholdsbehovet ventes å fortsette å øke med rundt 1 % pr. år framover, og bidra til en svak positiv trendvekst i ROT-boligmarkedet.

Verdien av naturskadereparasjoner økte med ca. 100 mill. kroner til 300 mill. kroner i fjor. Vi har tatt ut erstatningsutbetalingene på rundt 900 mill. kr etter Gjerdum-skredet i desember 2020, fordi disse utbetalingene ikke vil brukes til å reparere de skadde boligene, men i stedet bygge nye.



ROT-boligbygg etter byggtipe. Mrd. 2020-NOK

	Enebolig		Småhus		Leilighet		Husholdningsbygg		I alt	
2011	47,3	2,4 %	11,4	4,0 %	12,6	-1,2 %	13,3	-0,3 %	84,6	1,6 %
2012	49,6	5,0 %	12,0	5,3 %	13,3	5,4 %	11,7	-12,0 %	86,6	2,4 %
2013	49,7	0,2 %	12,0	0,2 %	13,2	-0,4 %	12,3	5,2 %	87,3	0,8 %
2014	51,4	3,4 %	12,5	3,7 %	13,5	2,1 %	13,4	8,6 %	90,7	4,0 %
2015	52,8	2,7 %	12,9	3,4 %	14,5	7,7 %	13,3	-0,7 %	93,5	3,0 %
2016	53,4	1,2 %	13,1	1,3 %	15,1	4,2 %	13,5	1,4 %	95,1	1,7 %
2017	54,6	2,3 %	13,5	3,0 %	15,7	3,7 %	12,8	-5,0 %	96,6	1,6 %
2018	55,6	1,8 %	13,8	2,6 %	15,5	-1,0 %	13,9	8,7 %	98,9	2,4 %
2019	57,0	2,4 %	14,2	2,9 %	15,1	-2,6 %	15,1	8,3 %	101,4	2,5 %
2020	58,7	3,0 %	14,8	3,8 %	15,0	-1,1 %	15,9	5,6 %	104,3	2,9 %
2021	59,2	⇒ 0,8 %	15,0	⇒ 1,4 %	14,9	⇒ -0,2 %	16,5	⇒ 3,9 %	105,6	⇒ 1,2 %
2022	59,9	⇒ 1,3 %	15,3	⇒ 2,1 %	15,5	⇒ 3,8 %	16,9	⇒ 1,9 %	107,5	⇒ 1,9 %
2023	61,1	⇒ 2,1 %	15,7	⇒ 2,8 %	16,3	⇒ 5,4 %	17,2	⇒ 1,8 %	110,4	⇒ 2,6 %

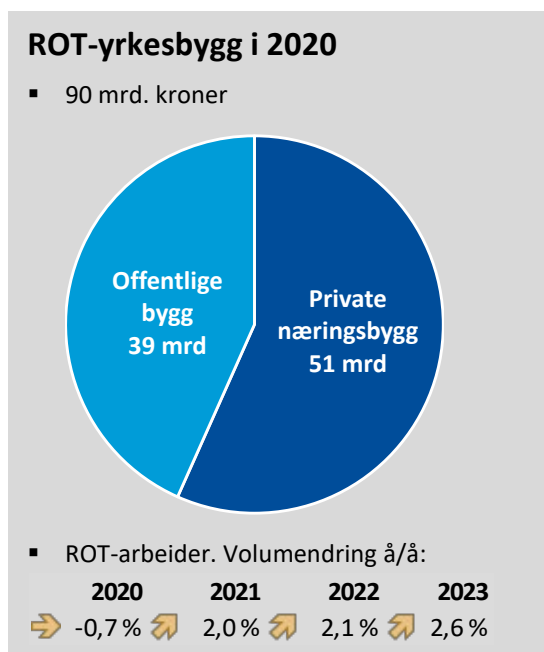
Kilde: Prognosesenteret

ROT-bolig pr. region. Mrd. 2020-NOK

	Stor-Oslo	Innlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2011	26,4	8,8	13,0	15,9	12,6	8,0	84,6
2012	29,0	8,5	13,1	16,6	11,8	7,7	86,6
2013	28,7	8,7	13,2	16,7	12,1	8,0	87,3
2014	28,9	9,1	14,1	17,7	12,7	8,3	90,7
2015	30,0	9,1	14,5	18,3	13,0	8,5	93,5
2016	31,4	9,3	14,5	18,3	13,2	8,5	95,1
2017	31,5	9,3	14,9	18,6	13,3	9,1	96,6
2018	31,8	9,6	15,4	19,4	13,7	9,0	98,9
2019	32,4	10,1	15,6	19,8	14,2	9,3	101,4
2020	33,0	10,4	16,3	20,5	14,6	9,5	104,3

Kilde: Prognosesenteret

Tiltakende vekst for ROT-yrkesbygg

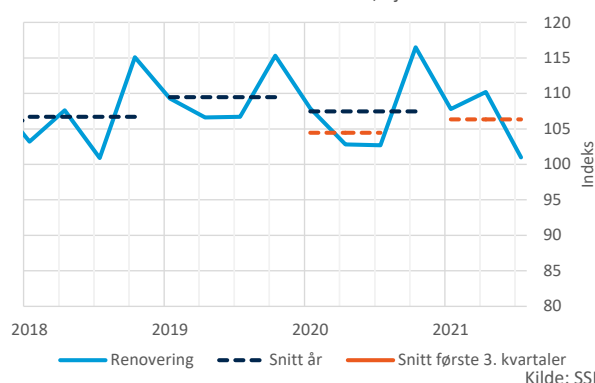


Aktiviteten i ROT-yrkesbyggmarkedet bestemmes i stor grad av forhold i den eksisterende bygningsmassen. Bestanden endrer seg langsamt, og nødvendig vedlikehold utgjør en stor del av arbeidene. Dette bidrar til at ROT-yrkesbyggmarkedet normalt ikke svinger veldig mye fra år til år. Vi har beregnet at den vedlikeholdsmodne delen av eksisterende private næringsbygg øker med ca. 1,8 % årlig, mens tilsvarende for offentlige bygg øker med 0,8 % årlig i prognoseperioden.

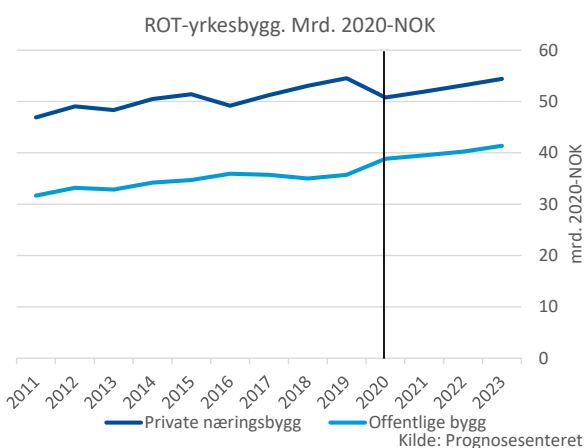
SSBs produksjonsindeks for rehabilitering av bygg skiller dessverre ikke mellom arbeider på yrkesbygg og boliger, men viser samlet sett en vekst på 1,8 % etter årets tre første kvartaler i forhold til samme periode i 2020. Produksjonsindeksen er basert på registrerte timeverk og

er en indikator på utviklingen i proffdelen i ROT-markedet. Økningen i den registrerte aktiviteten hittil i år har vært litt skuffende, ettersom indeksen viste et fall på 1,8 % for 2020 mot 2019.

SSBs produksjonsindeks for nybygg og renovering.
Volumindeks 2015=100, ujustert



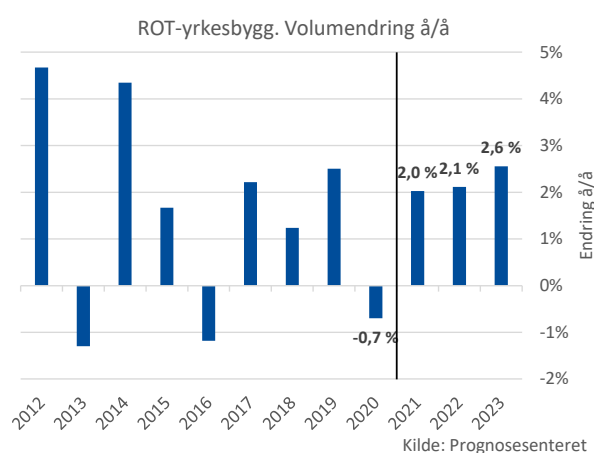
Vi venter at det gjennom hele prognoseperioden vil være økt ombygging av kontorlokaler for å tilpasse area-lene til nye arbeidsformer. Enkelte melder om at pandemien har ført til at flere ønsker om cellekontor, mens andre melder om at kontorene trolig vil bygges om til å være sosiale soner med stort sett møterom og færre individuelle plasser. Uansett hvilke løsninger det blir, virker det å føre til økt etterspørsel etter ombygging.



Samtidig er det en annen driver som trekker i motsatt retning, og det er bedriftenes flytteaktivitet. Økt bruk av hjemmekontor betyr antakelig at flere bedrifter kan klare seg lenger i samme lokale, før de vokser ut av dem. I usikre tider kan det i tillegg være flere som ønsker å reforhandle utløpende leieavtaler, i stedet for å flytte. Lavere flytteaktivitet forklarer trolig mye av den svake utviklingen for ROT av private næringsbygg i 2020, men vil trolig også prege 2021. Utover prognoseperioden vil trolig flytteaktivitet øke igjen i takt med at den økonomiske veksten og kapasitetsutnyttelsen tar seg opp.

Basert på analyser fra Sintef, i tillegg til uttalelser fra flere eiendomsaktører den siste tiden, er det god grunn til å anta at gjenbruk vil øke de kommende årene fremfor å rive og bygge nytt. Slagordet «de mest bærekraftige byggene er de som allerede er bygget» har fått økt oppmerksomhet den siste tiden. Økt klima- og miljøfokus ventes å styrke Enovas rolle fremover, sammen med andre offentlige tiltak. Fra 2023 og utover vil vi trolig merke de positive effektene av dette på ROT-yrkesbyggmarkedet.

I 2023 er det i tillegg planlagt byggestart på flere veldig store ROT-yrkesbyggprosjekter, som f.eks. totalrehabiliteringen av politihuset på Grønland i Oslo (2,75 mrd. kr), utvidelse og ombygg av sykehus i Haugesund (1,5 mrd. kr) og utvidelse og ombygg av sykehus i Skien (1,1 mrd. kr). I 2023 er det også planlagt byggestart på ombyggingen av Fornebu Arena (1 mrd. kr) og utvidelse og ombygg av Ålesund sykehus (900 mill. kr). Av større planlagte ROT yrkesbygg-prosjekter med byggestart i 2021 finner vi utvikling av Regjeringskvartalet i Oslo og ombygging av H-blokken (1. mrd. kr), i tillegg til tre større prosjekter i Bergen med planlagt byggekostnad på 700-900 mill. kr hver (Landåssvingen 15, K90 og Sentralbadet).



Prognosen for 2021 og 2022 viser 2 % årlig vekst for ROT yrkesbygg totalt, mens 2023 peker mot en årlig vekst på nærmere 3 %. Alle prognoser er i faste priser. Med disse prognosene vil markedet nå 95,7 mrd. 2020-kr i 2023.

ROT-yrkesbygg etter tiltakshaver. Mrd. 2020-NOK

	Private næringsbygg		Offentlige bygg		I alt	
	Mrd.	%	Mrd.	%	Mrd.	%
2011	46,9	3,2 %	31,7	2,0 %	78,5	2,7 %
2012	49,0	4,6 %	33,2	4,8 %	82,2	4,7 %
2013	48,3	-1,5 %	32,8	-1,0 %	81,2	-1,3 %
2014	50,5	4,5 %	34,2	4,1 %	84,7	4,3 %
2015	51,4	1,8 %	34,7	1,5 %	86,1	1,7 %
2016	49,2	-4,3 %	35,9	3,5 %	85,1	-1,2 %
2017	51,3	4,2 %	35,7	-0,6 %	87,0	2,2 %
2018	53,1	3,5 %	35,0	-2,0 %	88,0	1,2 %
2019	54,5	2,8 %	35,7	2,0 %	90,2	2,5 %
2020	50,8	-6,9 %	38,8	8,8 %	89,6	-0,7 %
2021	51,9	↗ 2,2 %	39,5	→ 1,7 %	91,4	↗ 2,0 %
2022	53,1	↗ 2,3 %	40,2	→ 1,8 %	93,4	↗ 2,1 %
2023	54,4	↗ 2,3 %	41,4	↗ 2,8 %	95,7	↗ 2,6 %

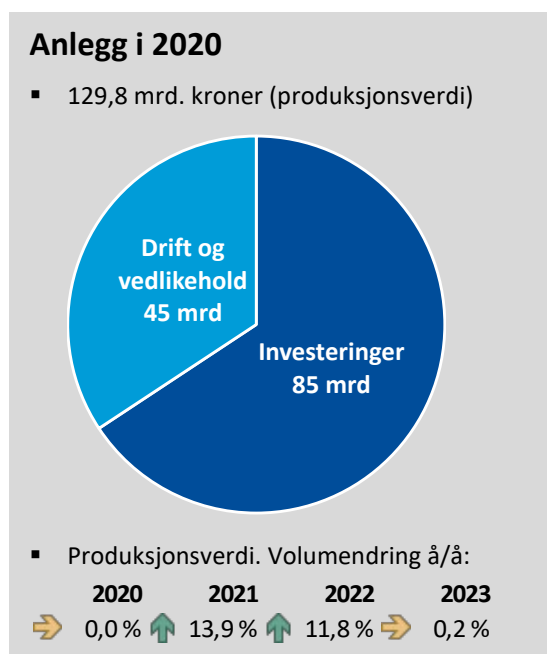
Kilde: Prognosesenteret

ROT-yrkesbygg pr. region. Mrd. 2020-NOK

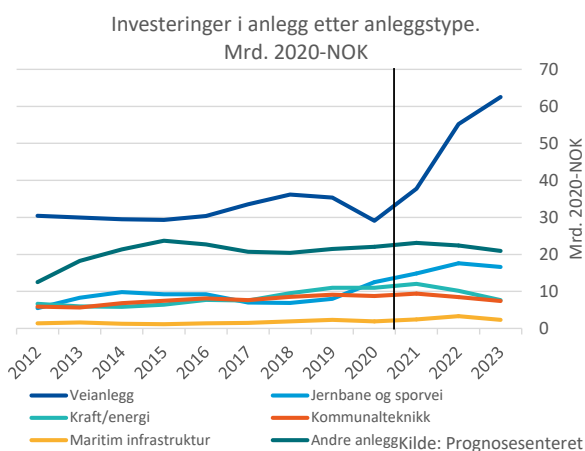
	Stor- Oslo	Inn- landet	Sør- landet	Vest- landet	Midt- Norge	Nord- Norge	Norge
2011	28,0	5,6	9,8	16,7	11,0	7,4	78,5
2012	29,6	5,9	10,3	17,4	11,2	7,7	82,2
2013	29,1	5,9	10,2	17,2	11,1	7,6	81,2
2014	30,4	6,0	10,7	18,0	11,6	8,0	84,7
2015	30,8	6,1	10,9	18,4	11,8	8,1	86,1
2016	30,4	6,1	10,8	18,1	11,7	8,0	85,1
2017	30,8	6,1	11,3	18,8	11,8	8,1	87,0
2018	31,5	6,2	11,2	18,8	12,1	8,2	88,0
2019	32,2	6,4	11,5	19,3	12,4	8,5	90,2
2020	31,8	6,4	11,4	19,1	12,4	8,5	89,6

Kilde: Prognosesenteret

Vekst for samferdselsanlegg



Anleggsmarkedet er anslått til 129,8 mrd. kroner i 2020. Investeringene beløp seg til 85,3 mrd. kroner og drift og vedlikehold til 44,5 mrd. kroner. Investeringene (produksjonsverdien) i 2020 var om lag 2 mrd. kroner lavere enn året før, mens drift og vedlikehold økte omtrent tilsvarende, slik at den samlede produksjonen i 2020 endte på omtrent samme nivå som i 2019. Prognosene for inneværende år og det neste viser derimot sterk vekst. Det investeringer i veianlegg og jernbane- og sporveisanlegg som vil stå for mesteparten av veksten, men også anleggsvedlikeholdet øker i år. Veksten stopper i 2023 med nedgang for alle typer anlegg unntatt veier.



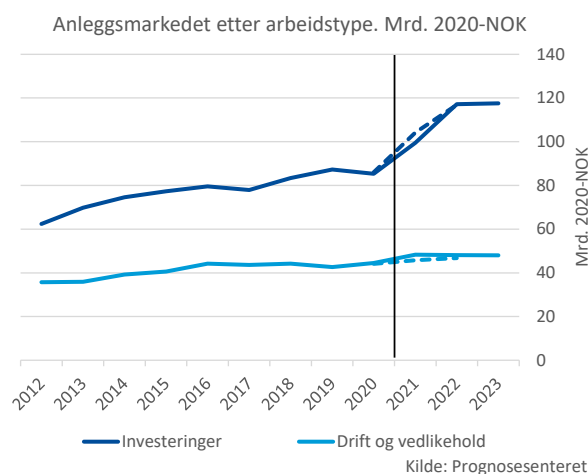
Anleggsproduksjonen har vært lite hindret av smitteverntiltak og leveranseproblemer under pandemien. Statistisk sentralbyrås produksjonsindeks for anlegg falt likevel i 1. og 2. kvartal i fjor, og viser en nedgang på 3,5 % for hele 2020. Produksjonsindeksen er basert på

utførte timeverk, mens Prognosesenterets tall baserer seg på prosjektinformasjon. Hva som er fasit, blir klart først når detaljert nasjonalregnskap for 2020 blir publisert. Tilbakemeldinger fra markedsaktører tyder på at oppdragsmengden for mindre anleggsforetak falt i 2020, men at det gikk bedre for de store. Foreløpig legger vi til grunn at produksjonen målt i verdi i faste priser var omtrent uendret fra året før.

Siden 2010 har anleggsproduksjonen steget med en gjennomsnittlig vekstrate på ca. 3 % i året, men økte samferdselsinvesteringer ser ut til å gi et betydelig oppsving i prognoseperioden. Prosjektinformasjon indikerer at veiinvesteringene vil øke med om lag 30 % i 2021 fra 2020, til 38 mrd. kroner. Dette er innenfor rammene i Statsbudsjettet, inklusive bompenger, for 2021.

Prognosene for veiinvesteringer i 2022 og 2023 er derimot så høye at de kan stange imot beskrankninger, både når det gjelder finansiering og kapasitet. Det legges imidlertid opp til at utenlandske aktører skal stå for en del av produksjonsøkningen. Statens utgifter til arbeidsledighetstrygd og koronatiltak vil også falle og skatte- og avgiftsinntektene øke, slik at det kan bli noe mer handlingsrom.

Veksten i samferdselsinvesteringene ser dessuten ut til å være rimelig i tråd med ambisjonene i nasjonal transportplan, selv om informasjonen der ikke er detaljert nok til helt å kunne sammenliknes med prosjektinformasjonen vår for de neste to-tre årene. Det ventes videre sterk vekst i investeringene i jernbane- og sporveisanlegg, med opp imot 20 % økning i både 2021 og 2022, før de faller litt i 2023. Til tross for sterk vekst, er de ventede investeringsnivåene i 2021 og 2022 lavere enn anslagene fra forrige rapport, fordi prosjekter har blitt skjøvet ut i tid.



likeholdet ventes å øke mye i år, men deretter ligge nesten flatt i 2022 og 2023. Siden vel halvparten av det årlige anleggsvedlikeholdet er veivedlikehold, kan skiftende politiske prioriteringer av vedlikeholdet av veiene

påvirke utviklingen i det samlede anleggsvedlikeholdet framover.

Anleggsmarkedet etter segment. Mrd. 2020-NOK

	Investeringer		Drift og vedlikehold		I alt	
	Mrd.	%	Mrd.	%	Mrd.	%
2012	62,4	-4 %	35,7	0,6 %	98,0	-2 %
2013	69,7	12 %	35,9	0,6 %	105,6	8 %
2014	74,5	7 %	39,3	9,4 %	113,8	8 %
2015	77,3	4 %	40,6	3,5 %	117,9	4 %
2016	79,6	3 %	44,2	8,9 %	123,8	5 %
2017	77,9	-2 %	43,6	-1,5 %	121,5	-2 %
2018	83,4	7 %	44,2	1,3 %	127,6	5 %
2019	87,2	5 %	42,6	-3,6 %	129,8	2 %
2020	85,3	-2 %	44,5	4,5 %	129,8	0 %
2021	99,5 ↑	17 %	48,3 ↑	8,6 %	147,9 ↑	14 %
2022	117,1 ↑	18 %	48,1 →	-0,5 %	165,3 ↑	12 %
2023	117,5 →	0 %	48,0 →	-0,1 %	165,5 →	0 %

Kilde: Prognosesenteret

Anleggsmarkedet etter anleggstype og segment. Mrd. 2020-NOK

	Vei (inkl. bro og tunnel)	Jernbane- og sporveis-anlegg	Kraft- og energianlegg	Kommunal-tekniske anlegg	Maritim infrastruktur	Andre anlegg	Vedlikehold av anlegg	Anleggsarbeider i alt
2012	30,4	5,5	6,6	5,9	1,4	12,5	35,7	98,0
2013	30,0	8,3	5,9	5,7	1,6	18,3	35,9	105,6
2014	29,5	9,8	5,9	6,8	1,2	21,3	39,3	113,8
2015	29,3	9,2	6,4	7,5	1,1	23,7	40,6	117,9
2016	30,3	9,2	7,7	8,1	1,4	22,7	44,2	123,8
2017	33,5	7,0	7,5	7,7	1,5	20,7	43,6	121,5
2018	36,1	6,9	9,5	8,5	1,9	20,4	44,2	127,6
2019	35,4	8,0	11,0	9,1	2,3	21,5	42,6	129,8
2020	29,1	12,5	11,0	8,8	1,9	22,1	44,5	129,8
2021	37,7	14,9	12,0	9,4	2,4	23,1	48,3	147,9
2022	55,2	17,6	10,2	8,5	3,3	22,4	48,1	165,3
2023	62,5	16,6	7,7	7,4	2,3	20,9	48,0	165,5

Kilde: Prognosesenteret

Investeringer i anlegg pr. region. Mrd. 2020-NOK

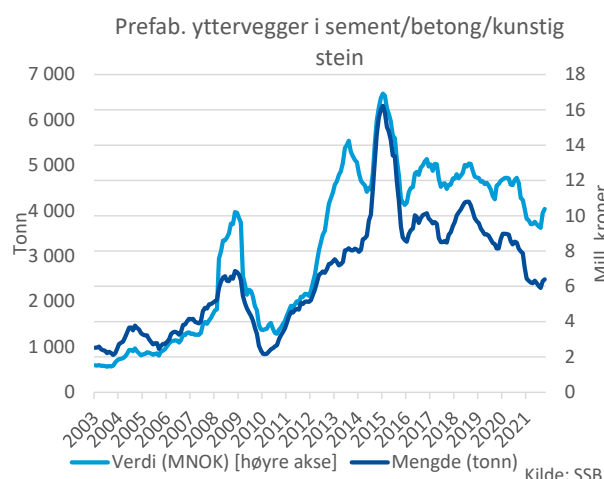
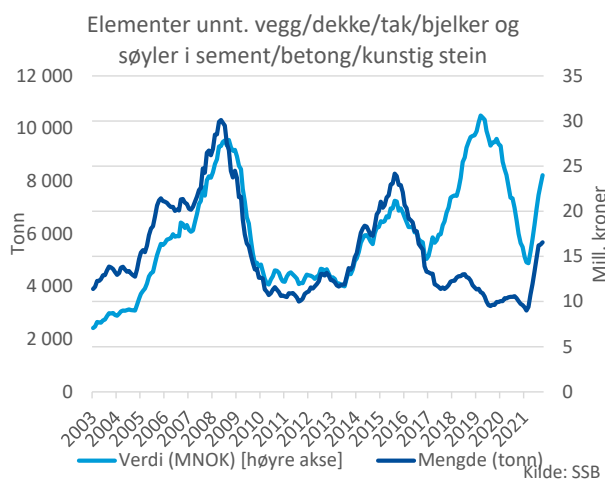
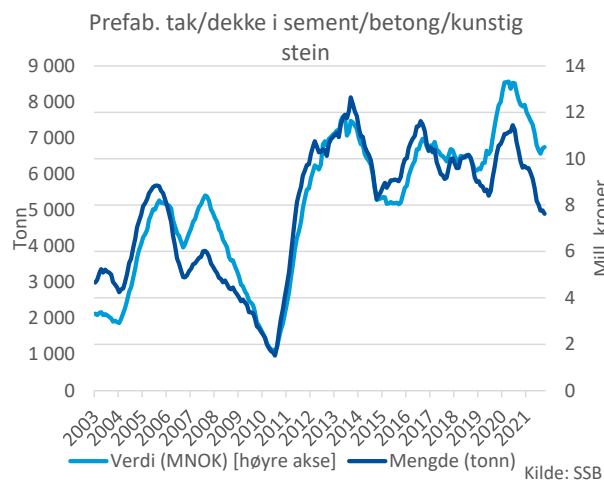
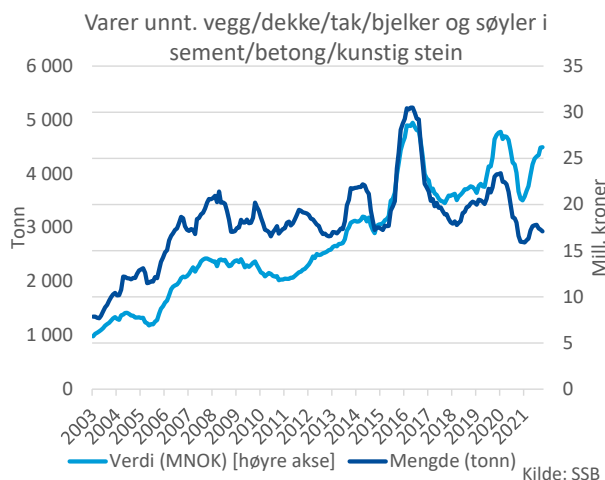
	Stor-Oslo	Innlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2011	16,0	4,3	9,4	16,0	11,0	8,0	64,8
2012	15,2	5,3	8,6	15,2	11,4	6,6	62,4
2013	19,0	7,6	9,0	15,0	11,1	8,1	69,7
2014	20,3	8,6	9,9	15,8	10,8	9,1	74,5
2015	21,4	7,7	11,1	16,8	10,3	9,9	77,3
2016	23,9	7,3	10,9	15,9	10,6	11,0	79,6
2017	22,0	5,8	12,0	16,5	9,3	12,4	77,9
2018	23,3	7,1	12,6	16,8	11,6	12,0	83,4
2019	25,8	8,5	11,6	18,9	11,9	10,5	87,2
2020	26,5	6,8	10,9	18,6	12,6	10,0	85,3

Kilde: Prognosesenteret

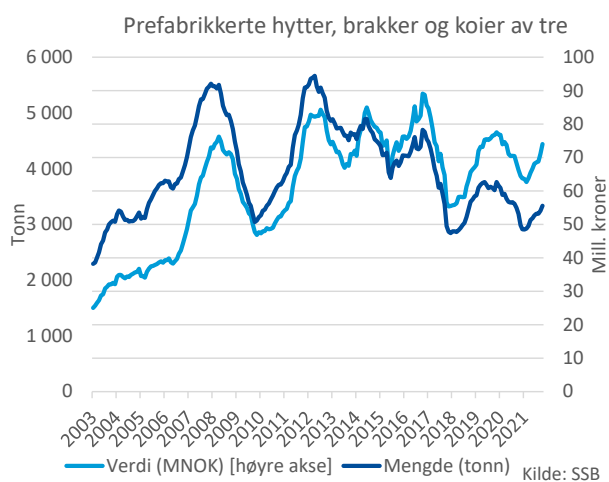
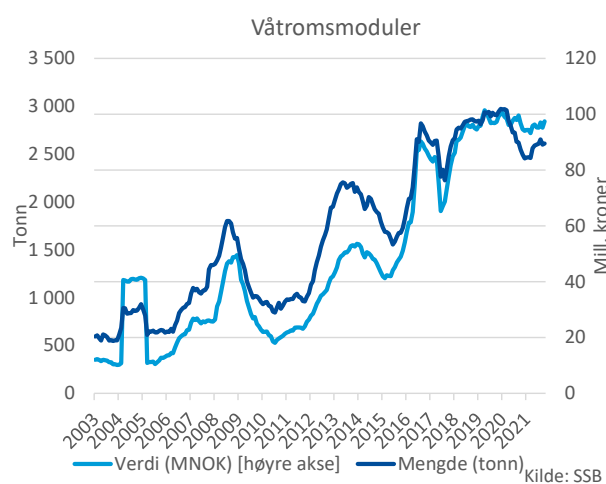
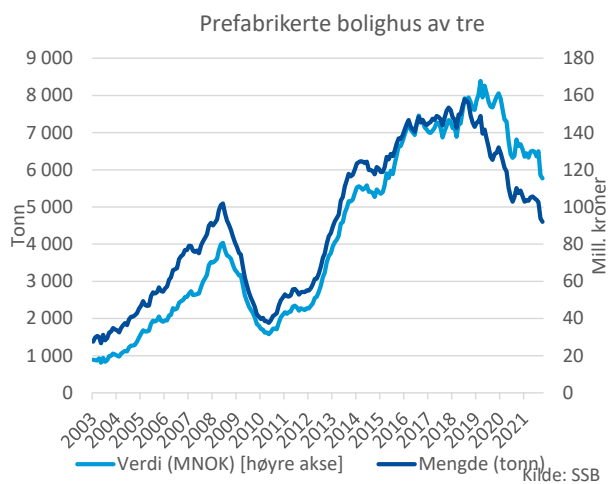
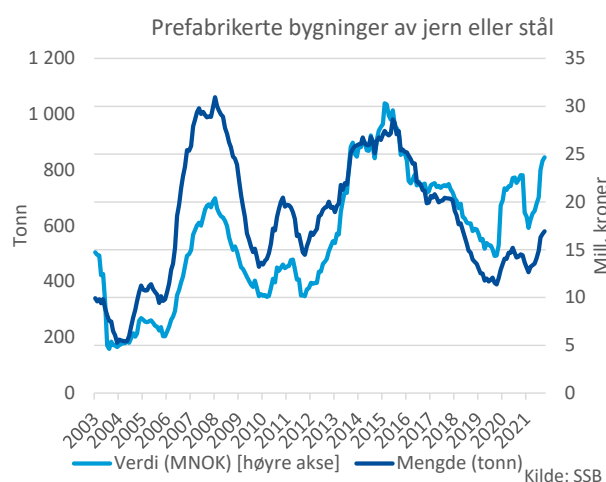
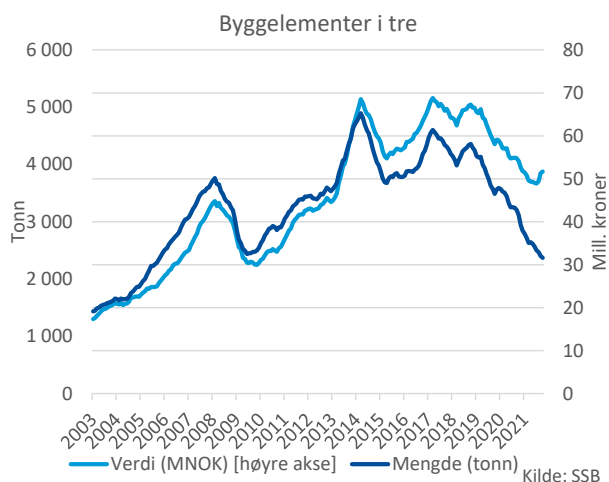
Utenrikshandel med byggevarer

Import av betong/stein/kunstig stein

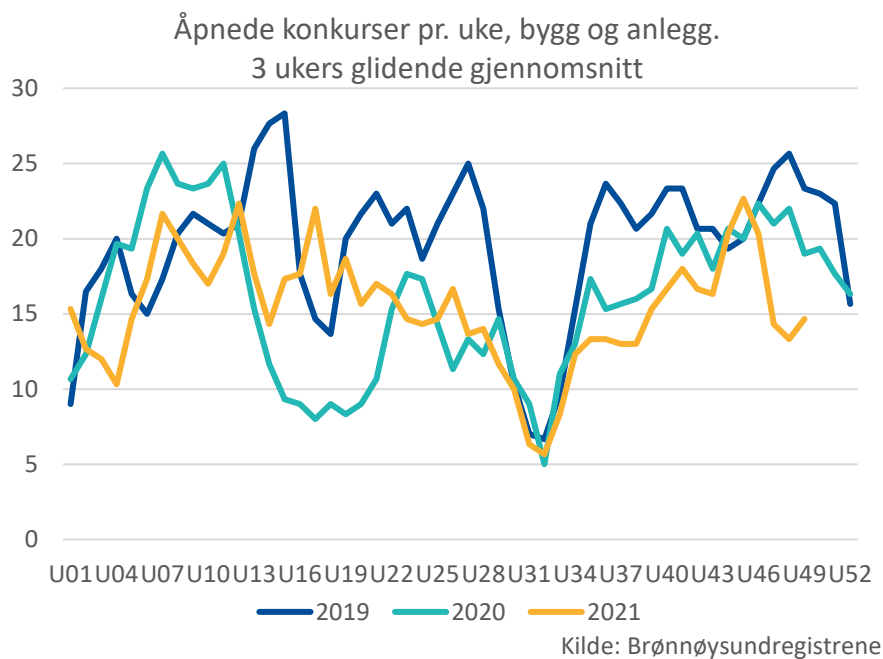
12-mnd. glidende gjennomsnitt av utviklingen i import av et utvalg byggevarer pr. måned målt i mill. kr./tonn.



Import av elementer, moduler og prefab. bygninger av tre og metall



Konkurser i bygg og anlegg

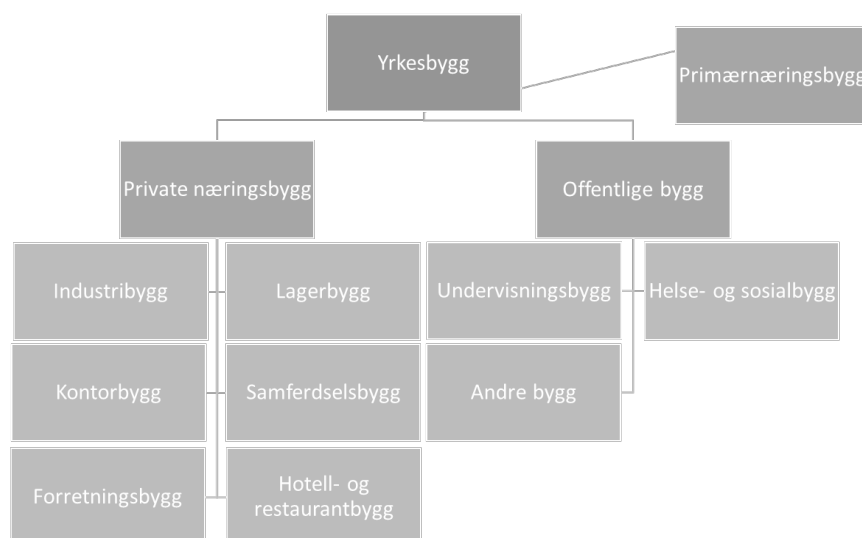


Definisjoner

Boligbygg:

Boliger			Husholdningsbygg	
<i>Eneboliger</i>	<i>Småhus</i>	<i>Leiligheter</i>	<i>Fritidsbygg</i>	<i>Boliggarasjer etc.</i>
- Frittliggende en-familieboliger	- Kjedehus - Rekkehus - Fire- og tomannsboliger	- Blokkleiligheter - Hybler - Bofellesskap	- Hytter - Fritidsbygg	- Boliggarasjer til boliger og fritidsbygg - Anneks, uthus mv.

Yrkesbygg:



Regioninndeling:

- Oslo-regionen:** Oslo, Viken
Innlandet: Innlandet
Sørlandet: Vestfold og Telemark, Agder
Vestlandet: Rogaland, Vestland
Midt-Norge: Møre og Romsdal, Trøndelag
Nord-Norge: Nordland, Troms og Finnmark