

Markedsrapport

Juni 2021

Norsk økonomi og norske bygge- og anleggsmarkedene med prognoser for perioden 2021-2023.

Bearbejdet av Prognosesenteret for 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.

I tabellene i rapporten benytter vi piler for å angi retning og styrke på vekstrater i følgende intervaller:

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

BNLs markedsrapport med prognoser kommer ut to ganger i året (i juni og i november). Prognosene er utarbeidet av Prognosesenteret AS på oppdrag fra Byggenæringens Landsforening.

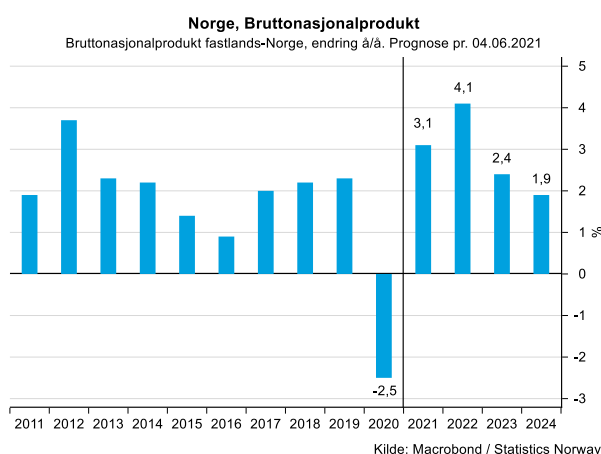
Innhold

Utsikter for norsk økonomi	4
Bygge- og anleggsmarkedet	5
Nedgang i boligbyggingen	7
Stabilt nivå for nye yrkesbygg	9
Lavere vekst for ROT-bolig i 2021.....	11
Mer ROT-arbeider på offentlige bygg.....	12
Fall i veiinvesteringene i fjor	14
Utenrikshandel med byggevarer	17
Import av betong/stein/kunstig stein.....	17
Konkurser i bygg og anlegg	19
Definisjoner.....	20

Utsikter for norsk økonomi

Konsekvensene av koronapandemien preger fortsatt norsk økonomi, men utsiktene blir mer optimistiske i takt med vaksineringen. Smitten har falt betydelig siden april og er nå på om lag 200 registrerte smittede om dagen, ned fra 1 000. Smittetallene vil fortsette å falle i takt med at antall vaksinerte øker, og nå er rundt 2 millioner vaksinert med første dose, mens 1,4 millioner er fullvaksinerte. FHI venter at hele Norges befolkning skal være fullvaksinert i løpet av høsten, men mange av smitteverntiltakene vil trolig kunne trappes ned før det. Sommeren kan bli et vendepunkt for norsk økonomi.

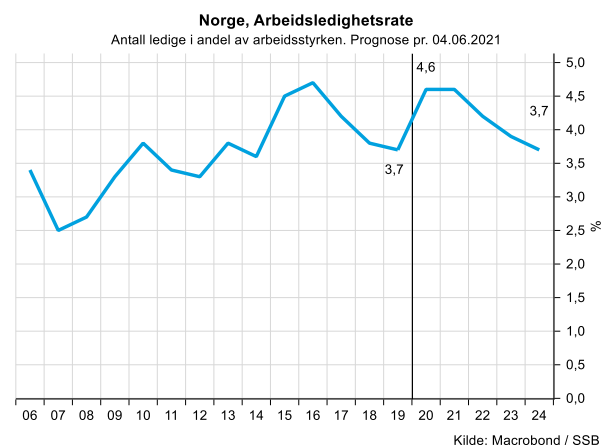
BNP for fastlandsøkonomien falt med 2,5 % i 2020. SSB venter at verdiskapningen skal hente seg inn og øke med 3,1 % i 2021. Det har vært noen tilbakeslag i den økonomiske opphentinga hittil i år, grunnet lokale smitteutbrudd og nye runder med skjerpede smitteverntiltak. Nå som gjenåpningen av samfunnet nærmer seg, ventes det et oppsving i andre halvår. Veksten kan bli enda litt sterkere i 2022, før den avtar mot 2024.



Det er likevel usikkerhet knyttet til hvor raskt økonomien vil hente seg inn, og anslagene varierer mellom ulike makromiljøer. NHOs prognoser er mer optimistisk for veksten for 2021, både når det gjelder verdiskapning og privat konsum, men venter samtidig at veksten i 2022 vil være noe lavere enn det SSB anslår. Regjeringen publiserte tre ulike scenarier for utviklingen i fastlandsøkonomien tidligere i år. SSB sine anslag er i tråd med regjeringens «mellomscenario».

Smitteverntiltak og nedstengninger har redusert husholdningenes forbruk av tjenester betydelig. Økt ledighet og permitteringer har trolig også bidratt, og privat konsum falt med hele 7,6 % i 2020. Smitteverntiltakene har til gjengjeld ført til historisk høy sparing. Når samfunnet nå åpner opp igjen, forventes derfor forbruket å øke markant, og spesielt forbruket av tjenester. Det

ventes altså en kraftig rekyl i husholdningenes pengebruk i andre halvår. Samlet konsum kan nærme seg nivået fra før korona i slutten av 2021, men SSB venter også sterk forbruksvekst i 2022 – husholdningenes forbruk kan øke med 5 % i år og nærmere 8 % neste år.



En sterk opphenting er gode nyheter for de som har mistet jobben under pandemien. De fleste som ble permittert under nedstengningen i fjor vår kom relativt raskt tilbake i arbeid, men det er mange flere arbeidsledige enn det var før pandemien. Antall registrerte arbeidsledige falt markert i mai, og ventes å falle videre i takt med gjenåpningen. Selv om sysselsettingen nå tar seg opp igjen, er ledigheten fortsatt ventet å være litt høyere i 2024 enn den var i 2019. Vi kan heller ikke utelukke at de omfattende støttetiltakene har forhindret enkelte konkurser som i stedet kan komme på et senere tidspunkt.

Myndighetenes krisepakker har vært viktige for mange rammede bedrifter. Det samlede beløpet brukt til koronarelaterte tiltakspakker er alene på 131 mrd. kroner, og det oljekorrigerte budsjettunderskuddet for 2020 anslått til 392,5 mrd. kroner (3,9 % av fondets markedsverdi). Handlingsregelen sier at regjeringen kan bruke 3 % av fondets markedsverdi til å dekke inn oljekorrigert budsjettunderskudd. Det kan brukes mer i nedgangstider, og helst litt mindre enn i gode tider. For 2021 er det foreslått koronatiltak for 65,3 mrd. kroner, og et oljekorrigert underskudd tilsvarende 3,3 % av fondets verdi. For 2022 og 2023 forventes budsjettbalansen å justeres til 3 %.

Korona har rammet næringslivet svært skjev. Fallet i sysselsettingen har hovedsakelig kommet i yrkesgrupper med lønnsnivå under gjennomsnittet. Dette bidro til å trekke opp det gjennomsnittlige lønnsnivået med 3,1 % i fjor, selv om lønnsglidningen antakelig var lav i mange næringer. Økt etterspørsel etter arbeidskraft framover

ventes å føre til en årslønnsvekst i intervallet 3-3,5 % i året de kommende årene.

Selv om mange næringer har klart seg bra gjennom koronaåret 2020, har usikkerheten knyttet til pandemiens varighet og utviklingen i internasjonal økonomi dempet investeringslysten. Næringsinvesteringene falt kraftig første halvår i fjor, og for 2020 sett under ett ble nedgangen på 6 % fra 2019. Det er likevel en mindre nedgang enn det SSB og andre makromiljøer tidligere fryktet. God fremgang med vaksiner, tegn til gjenåpning og økonomisk oppsving i mange land, bedrer nå framtidstroen, men investeringene til norske bedrifter ventes ikke å ta seg opp til nivåene før korona med det første.

Offentlige investeringer falt med 0,3 % gjennom 2020, grunnet blant annet mindre investeringer i offentlig administrasjon, mens investeringer i helseforetak trakk opp. Investeringene i kommunene var på samme nivå i 2020 som i 2019, og ble trukket noe ned av mindre investeringer i veier, og opp av investeringer i skolebygg.

Petroleumsinvesteringene falt med 4,2 % i 2020, hovedsakelig drevet av lavere leteaktivitet og feltutbygging, ifølge SSB. Strengte reiserestriksjoner kombinert med lavt produksjonsnivå globalt, førte til et fall i oljeprisen til knapt 20 dollar fatet i april 2020 – det laveste nivået på 17 år – men prisene har tatt seg kraftig opp igjen og har holdt seg på rundt 60-70 dollar fatet i 2021.

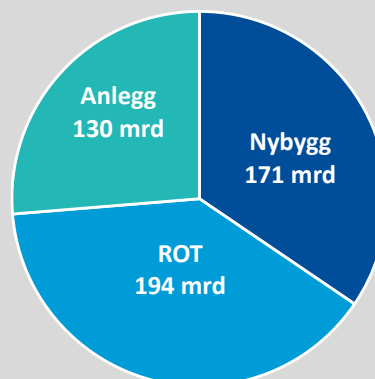
Utviklingen i oljeprisen og petroleumsinvesteringene vil blant annet avhenge av hvor fort verdensøkonomien henter seg inn igjen. Ifølge SSB, vil handelspartnerne våre være tilbake i en høykonjunktur allerede høsten 2022. Det ventes at petroleumsinvesteringene, målt i volum, vil falle i år og neste år, før det blir et oppsving i 2023. Tiltakspakken for olje og gass som kom i fjor somer bidrar til dette oppsvinget.

Oljeprisfallet resulterte i en historisk svak krone i mars 2020. Krona har siden styrket seg igjen, men svekkelsen i fjor har ført til økte priser på mange importerte varer. Kjerneinflasjonen (KPI-JAE) steg derfor med 3 % i 2020. Sterkere krone, kombinert med moderat lønnsvekst, bidrar til at inflasjonen ventes å avta og nærme seg inflasjonsmålet på 2 %. Dersom det er tydelige tegn på bedring i norsk økonomi, kan en renteheving komme allerede i september. SSB forventer ytterligere 3 rentehevinger i løpet av 2022 slik at styringsrenten er på 1 % ved utgangen av 2022. De lave rentene har drevet opp både boligpriser og gjeldsnivået. Rentenivået vil fortsatt være lavt, men de planlagte rentehevingene vil mest sannsynlig legge en demper på boligprisveksten framover.

Bygge- og anleggsmarkedet

BA-markedet i 2020

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

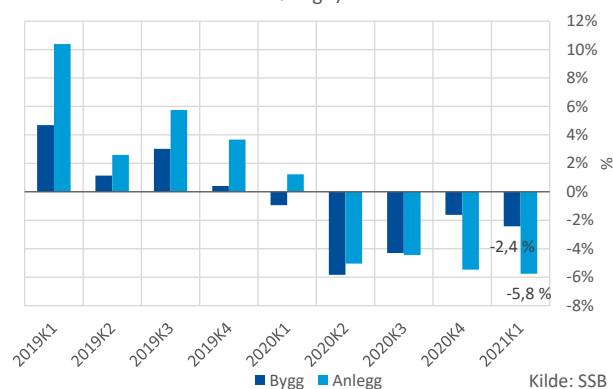


- BA-markedet. Volumendring å/å:

År	2020	2021	2022	2023
Volumendring	-0,1 %	3,0 %	3,1 %	0,5 %

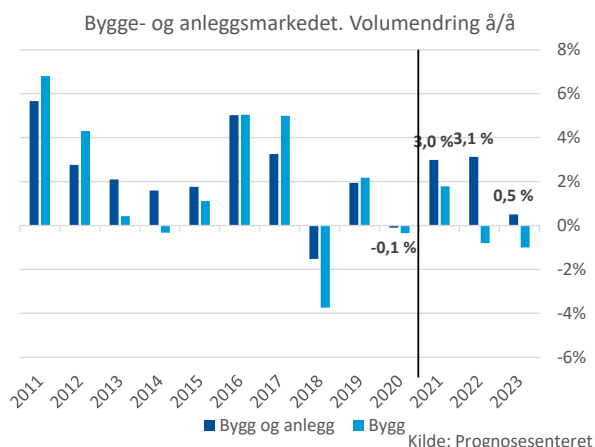
Pandemien nærmer seg mest sannsynlig slutten i Norge, og utsiktene for norsk økonomi er bedret fra forrige rapport. Smitteverntiltakene har rammet ba-næringen i liten grad sammenliknet med mange andre næringer, men det har vært nedgang også for bygg og anlegg. Antallet registrerte ledige innen bygg og anlegg er fortsatt noe høyere enn før pandemien, til tross for at mange bedrifter opplever kapasitetsproblemer grunnet begrenset tilgang på utenlandsk arbeidskraft. Antall utførte timeverk i bygg i 1. kvartal i år var 2,4 % lavere enn i samme kvartal året før, mens timeverk i anlegg var 5,8 % lavere.

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



Verdien av ba-markedet i 2020 er likevel beregnet til omtrent samme nivå som i 2019: 495 mrd. kroner. Statistikken kan imidlertid overvurdere aktiviteten i 2020

noe, dersom mange prosjekter med registrert igangsettelse ble utsatt eller forsinket, eller kansellert. I tillegg var det sterk vekst for ROT-arbeider husholdningene utfører selv, som trekker opp verdien av markedet uten å skape økt sysselsetting i den utførende delen av ba-næringen. BA-markedet har likevel klart seg bedre enn fryktet, og prognosene viser vekst. Veksten avhenger imidlertid av det forventede oppsvinget for anlegg. Det stor usikkerhet rundt dette, selv om oppdatert prosjektinformasjon viser et oppsving.

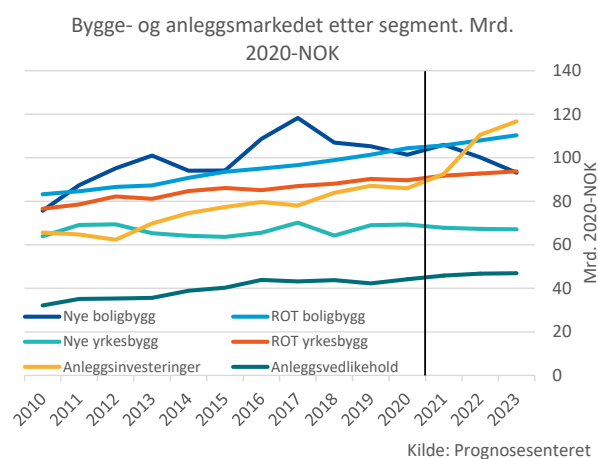


Mange byggevarer har blitt mye dyrere denne våren, og det er et internasjonalt fenomen. Årsakene er sammensatte, og ulike faktorer påvirker ulike markeder. Hovedårsaken er likevel høyere enn ventet etterspørsel i fjor, i kombinasjon med at nedstengninger og smitteverntiltak bidro til lavere produksjon og investeringer. Da verden åpnet opp igjen denne våren, skulle alle fylle på varelagrene samtidig. Flaskehalsene ble trangere, og containerfraktprisene skjøt i været. I tillegg har det oppstått global knapphet på mange viktige innsatsfaktorer som tre, stål, kobber og halvledere til databrikker.

Prisøkningene ser ikke ut til å stoppe allerede igangsatte byggeprosjekter, men enkelte planlagte prosjekter kan bli satt på vent om det høye kostnadsnivået varer ved. Prisene vil normalisere seg, men det kan ta mange måneder, kanskje år, før markedene kommer i balanse.

Om vi ser forbi pandemien, venter vi en svakere utvikling i byggetterspørselen. Befolkningsveksten har falt. Det ventes knapt noe vekst i befolkning i arbeidsfør alder framover, mens det blir nedgang i antall personer i

undervisningsmoden alder. Økt digitalisering og endringer i adferd vil trolig redusere arealbehovet innen handel og kontor. Siden rentenivået er minimert, vil ikke lenger fallende renter drive opp eiendomsverdier. Norsk økonomi vil få mindre drahjelp fra olje- og gassinvesteringer. Oljepengebruken over statsbudsjettet vil ikke kunne fortsette å øke like raskt som før. I motsatt retning trekker aldring, sentralisering og endringer i næringsstruktur, samt behovet for energieffektivisering av eksisterende bygningsmasse. For anlegg ser det fortsatt lyst ut, og nasjonal transportplan peker mot økende samferdselsinvesteringer.



Anleggsmarkedet ventes å stå for veksten, mens bygge-markedet flater ut. Det ventes lavere boligproduksjon, mens økt produksjon av fritidsboliger demper nedgangen i boligbyggsegmentet. Nye yrkesbygg ventes å ligge flatt, takket være store offentlige byggeprosjekter. Om slike prosjekter utsettes, kan yrkesbyggsegmentet også få nedgang. ROT-markedene er ventet å vokse, men den sterke veksten i ROT-boligmarkedet kan bli avløst av svakere vekst i år. Både fordi langt flere husholdninger enn normalt utførte arbeider i fjor, og fordi kostnadsnivået har økt.

Det er variasjon i utsiktene mellom regionene. Nord-Norge ventes å få den klart sterkeste veksten målt i prosent, mens Stor-Oslo ventes å få størst vekst målt i kroner. Det er økende anleggsinvesteringer som ventes å stå for veksten i de fleste av regionene.

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

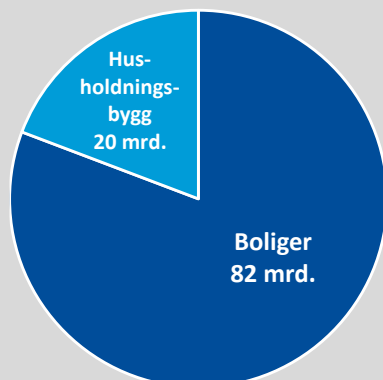
	Nye boligbygg	ROT boligbygg	Nye yrkesbygg	ROT yrkesbygg	Nye anlegg	Drift og vedl. av anlegg	Bygg og anlegg i alt
2015	94,1	93,5	63,7	86,1	77,3	40,3	454,9
2016	108,7	95,1	65,5	85,1	79,6	43,9	477,8
2017	118,3	96,6	70,2	87,0	78,1	43,2	493,3
2018	106,9	98,9	64,2	88,0	83,9	43,8	485,8
2019	105,2	101,4	69,0	90,2	87,1	42,2	495,2
2020	101,4	104,4	69,2	89,6	86,0	44,1	494,7
2021	105,9	105,7	67,8	91,7	92,6	45,8	509,5
2022	100,2	107,9	67,3	92,7	110,6	46,7	525,4
2023	93,2	110,4	67,1	93,7	116,6	47,0	528,0

Kilde: Prognosesenteret

Nedgang i boligbyggingen

Nye boligbygg i 2020

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

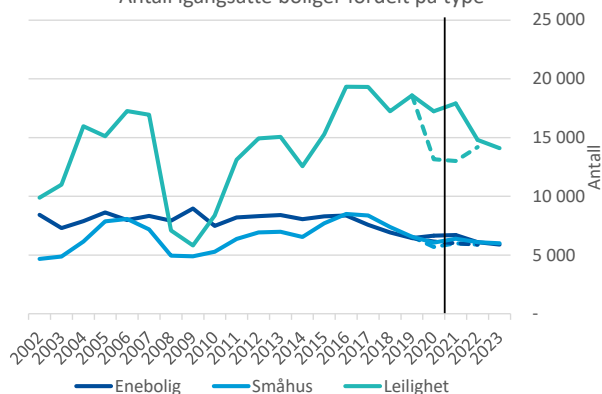


- Produksjonsverdi. Volumendring å/å:

	2020	2021	2022	2023
	👉 -3,6%	👉 4,4%	👎 -5,4%	👎 -7,0%

Prognosene for nye boligbygg er betydelig oppjustert fra forrige rapport utgitt høsten 2020. Nyboligmarkedet virket nesten uberørt av tilbakeslaget i økonomien, den lave befolkningsveksten og smitteverntiltakene i fjor. Det var nemlig flere viktige etterspørselsdrivere som trakk i motsatt retning, hvor rentekuttene trolig var det som monnet mest. Det ble registrert igangsettingstillatelser til nesten 30 000 boliger i 2020, kun 5 % ned fra 2019. Igangsettingsnivået var dermed kun litt lavere enn i 2018 og 2019, men betydelig lavere enn i 2016 og 2017.

Antall igangsatte boliger fordelt på type

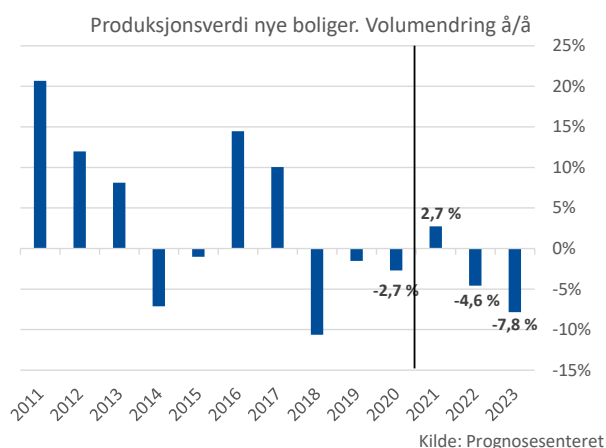


Kilde: SSB, Prognosesenteret

Stiplet linje viser prognose i forrige rapport.

Retter vi blikket fremover, viser prognosene igangsettingstillatelser til 31 000 nye boliger i 2021. Salget av nye boliger har gått bra hittil i år, men ventes å gå litt tregere i andre halvår. Det har også blitt solgt svært mange fritidsboliger, men knapphet og høye priser på materialer kan legge en demper på igangsettingen. For 2022 og 2023 viser prognosene en nedgang i igangsettingen til hhv. 27 000 og 26 000 boliger – men boligbyggingen har overrasket positivt før, selv om langsiktige etterspørselsdrivere har pekt nedover. Dersom mye av det som selges i år ikke blir igangsatt med en gang, kan i tillegg produksjonen få en jevnere utvikling.

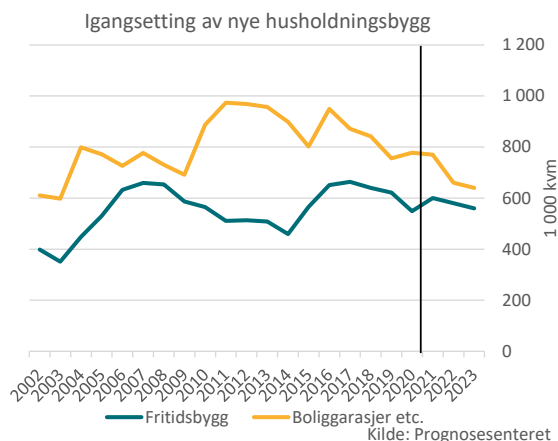
Lavere befolkningsvekst og svakere trendvekst i norsk økonomi ventes uansett å bidra til lavere boligbygging framover. Det kommer også renteøkninger, men rentenivået ventes fortsatt å være lavt historisk sett. Boligprisveksten vil bremse, men prisene er ikke ventet å falle. Sentralisering og en flere små husholdninger, grunnet eldrebølgen, bidrar til å holde boligetterpørselen oppe.



Vi venter stabil igangsetting av eneboliger og småhus gjennom hele prognoseperioden (i overkant av 6000 årlig i gjennomsnitt for hver av dem), mens for leiligheter viser prognosene en topp i 2021 på rundt 18.000 enheter og deretter nedgang til 14-15.000 enheter de neste to årene. Oslo er fylket vi venter sterkest prosentvis vekst for i prognoseperioden sammenlignet med 2020.

Omsetter vi igangsettingstillatelser til produksjonsverdi, estimerer vi at verdien av nye boliger under produksjon i 2020 var 82,1 mrd. 2020-kroner. Det er et godt stykke under toppnivået i 2017 på 95,7 mrd. 2020-kr, og vi venter videre nedgang i prognoseperioden. Om prognosene

slår til, vil verdien av boligproduksjonen i 2023 være ca. 8 mrd. kr lavere enn i 2020.



Vi venter at igangsatt areal til boliggarasjer og fritidsboliger (husholdningsbygg) vil øke med 5 % i 2021 til 1,37 mill. kvm, der mesteparten av veksten kommer innen fritidsbygg. Vi venter deretter avtagende igangsetting de neste to årene. Produksjonsverdien av nye husholdningsbygg vil i så fall øke med 12 % i år til 21,6 mrd. 2020-kr, før det snur til nedgang de to neste årene. Samlet sett er produksjonsverdien for nye boliger og husholdningsbygg i overkant av 100 mrd. kr.

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

År	Enebolig (antall)		Småhus (antall)		Leilighet (antall)		Fritidsbygg og boliggarasjer etc. (1 000 kvm)		Boliger i alt	
	Antall	Endring %	Antall	Endring %	Antall	Endring %	Antall	Endring %	Antall	Endring %
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

Stabilt nivå for nye yrkesbygg

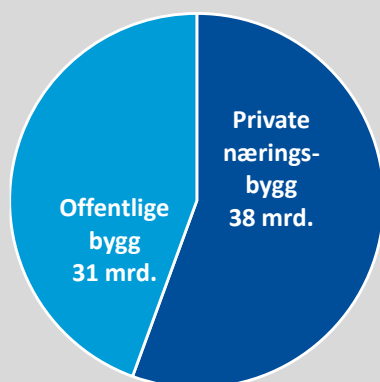
Nye yrkesbygg har tilsynelatende blitt rammet hardere av pandemien enn segmenter i BA-markedet. Fallet i igangsatt areal i fjor var likevel ikke større enn 7 %. Det er lite sammenlignet med nedgangen på 25 % i finanskriseåret 2009. Vi ventet nedgang i 2020 allerede før pandemien, så effekt på av tilbakeslaget i økonomien i 2. kvartal i fjor og smitteverntiltakene har antakelig vært liten. De fleste prosjektene med planlagt oppstart i fjor var antakelig kommet såpass langt da pandemien rammet at de ble gjennomført. Enkelte prosjekter ble nok likevel blitt lagt på is i fjor, mens andre har kommet til.

% nedgang i igangsettingen til 3,2 mill. kvm, hovedsakelig grunnet en midlertidig nedgang for offentlige bygg, etterfulgt av 3 % vekst igjen i 2023 til 3,3 mill. kvm. I praksis venter vi et stabilt yrkesbyggmarked i prognoseperioden. Det er imidlertid større variasjon i utviklingen om vi ser på offentlige bygg og private næringsbygg hver for seg, eller på byggtypenivå.

Igangsettingen av private næringsbygg falt med 8 % i 2020 til 2,15 mill. kvm. Dette er ekskl. bygg for primærnæringene. Primærnæringsbygg er ikke inkludert i markedet for private næringsbygg i figurene, men aktiviteten er på ingen måte ubetydelig. Det ble igangsatt hele 750 000 kvm med nybygg for primærnæringene i 2020.

Nye yrkesbygg i 2020

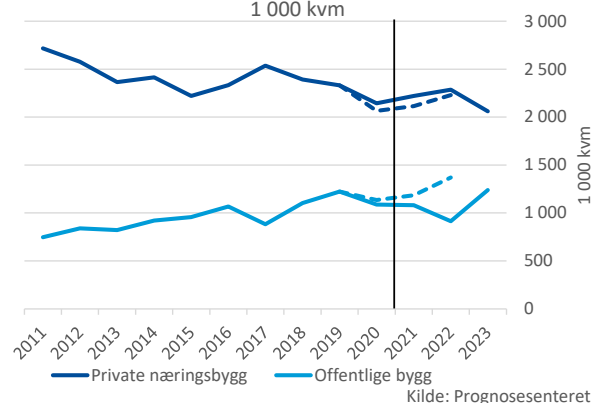
- 69,2 mrd. kr (produksjonsverdi)
- 3,23 mill. kvm (igangsettingstillatelser)



- Produksjonsverdi. Volumendring å/å:
- | År | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------|-------|--------|--------|--------|
| Endring | 0,3 % | -2,1 % | -0,7 % | -0,3 % |

Vi venter at det vil bli registrert igangsettingstillatelser til 3,3 mill. kvm. yrkesbygg i 2021, som vil være 2,2 % høyere enn i 2020. Prognosene for 2022 viser deretter 3

Igangsatt yrkesbyggareal etter tiltakshaver. 1 000 kvm



Kilde: Prognosesenteret

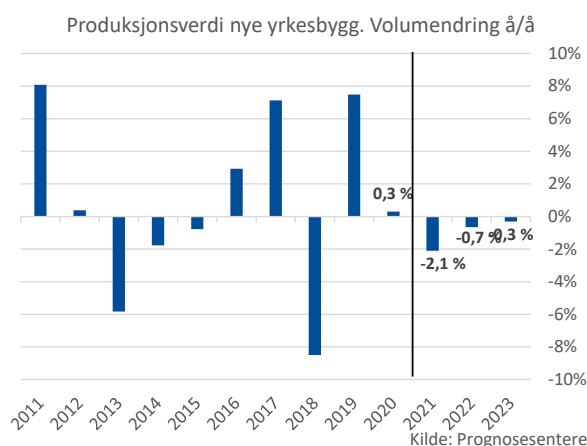
Stiplet linje viser prognose i forrige rapport.

Over tid har det vært en tydelig sammenheng mellom veksten i fastlands-BNP og igangsettingen av private næringsbygg, siden bygg er en nødvendig produksjonsfaktor for de aller fleste næringer. Fastlandsøkonomien er ventet å øke med i gjennomsnitt 3,5 % årlig i prognoseperioden, men mye skyldes opphenting fra fallet i 2.

kvartal 2020. Informasjon om planlagte prosjekter indikerer at igangsettingen av private næringsbygg vil øke noe både i 2021 og 2022, før det snur til nedgang i 2023.

Mens igangsettingen av private næringsbygg har vist en fallende trend de siste årene, har igangsettingen av offentlige bygg vært historisk høy. I 2020 endte igangsettingen på 1,09 mill. kvm, som riktignok var en nedgang på 12 % fra nivået i 2019, men samtidig 22 % høyere enn gjennomsnittet for tiårsperioden før 2019. Prognosen for i år viser omtrent samme nivåer som i 2020, før prosjektinformasjon indikerer at det blir en nedgang på 15 % neste år.

I prognosene for offentlige bygg ble det forutsatt at de store sykehusprosjektene i Oslo ville komme i gang i løpet av prognoseperioden, men nyere informasjon tilsier at disse prosjektene vil komme senere. Prognosene for offentlige bygg, og nye yrkesbygg i alt, i 2023 vil derfor kunne bli noe lavere enn figurene og tabellene i denne rapporten viser.



Produksjonsverdien av nye yrkesbygg under produksjon i 2020 er beregnet til ca. 70 mrd. kr. Samlet sett ventes byggeaktiviteten i yrkesbyggsegmentet å falle med 4 %, eller ca. 3 mrd. kr, fram mot 2023, målt i faste priser.

Igangsatt 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	2 220	↔ 3,6 %	1 080	→ -0,6 %	3 300	↔ 2,1 %
2022	2 285	↔ 2,9 %	915	↓ -15,3 %	3 200	↔ -3,0 %
2023	2 060	↓ -9,8 %	1 240	↑ 35,5 %	3 300	↔ 3,1 %

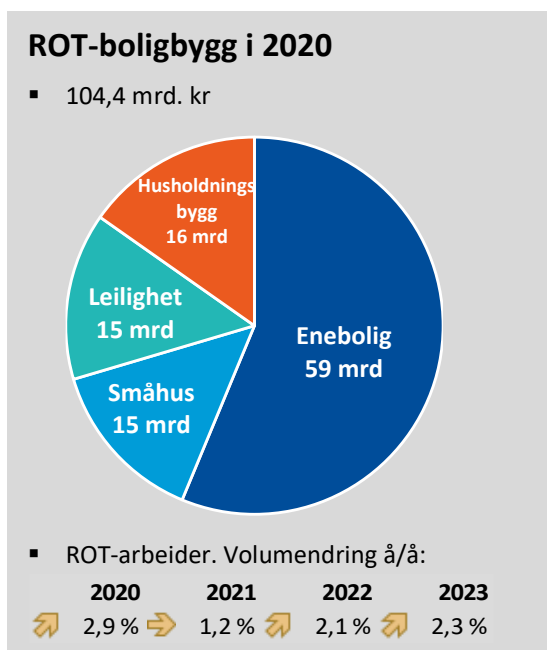
Kilde: Prognosesenteret

Igangsatt 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

Lavere vekst for ROT-bolig i 2021



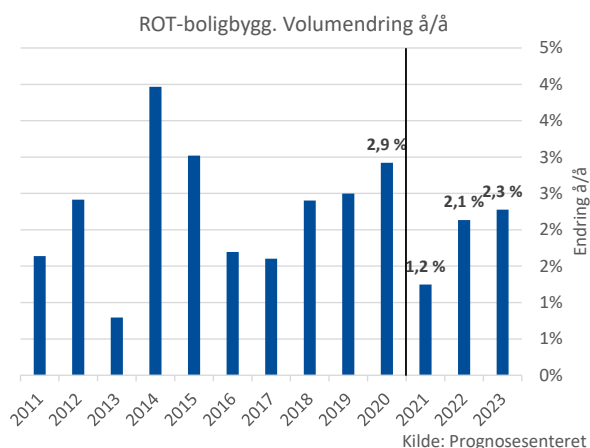
Vi estimerer at ROT-boligmarkedet i 2020 vokste med 2,4 % fra 2019, målt i faste priser. Produksjonsverdien av ROT-arbeider på boliger er anslått til 88,4 mrd. kr i 2020.

De ulike delene av ROT-boligmarkedet hadde svært ulik utvikling i fjor. *Vedlikehold av boliger* utgjør den største delen av markedet, og styres i stor grad av boligmassens alder og sammensetning. Vedlikeholdet antas å ha økt med om lag 1 % i fjor, målt i faste priser. For renovering av boliger, som er oppussing vi kan definere som lystbetont, estimerer vi en økning på 7 % i fjor, målt i faste priser. Her viser spørreundersøkelsen vår at det var sterk økning i andelen husholdninger som pusset opp boligen i 2020 sammenlignet med året før, men det var en nedgang i gjennomsnittlig beløp brukt pr. husholdning.

I tillegg til vedlikehold og renovering, kommer ombygging. Boligtransformasjoner i eksisterende bygningsmasse, enten i tidligere yrkesbygg eller i eksisterende boliger, fikk et kraftig tilbakeslag i fjor med et fall 19 % fra 2019. Vi estimerer verdien av slik ombygging til 2,8 mrd. kr i fjor, ned fra hele 4,4 mrd. 2020-kr i 2017.

Etter sterk vekst for renovering i 2020, venter vi at oppussingsiveren bremses i år. I spørreundersøkelsen er det fallende andel som svarer at de har planer om å

pusse opp i 2021. Mye av renoveringen skjer i forbindelse med kjøp og salg av bolig. I spørreundersøkelser er andelen som sier de har pusset opp høyest for dem som har bodd i nåværende bolig i et år eller mindre. Etter sterk vekst i antall omsetninger i bruktboligmarkedet både i 2019 og 2020, venter vi en litt svakere utvikling i 2021.



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.

Etterspørselsdriverne for ombygging av boliger er langt på vei de samme som for nybygg. I tillegg kan aktiviteten påvirkes av arealledigheten for kontorbygg i byene. Fallet i sysselsettingen og økt bruk av hjemmekontor, kan dempe veksten i etterspørselen etter kontorarealer framover og bidra til mer ombygging til bolig i de store byene.

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	3,1 %	14,8	3,8 %	15,0	-1,1 %	15,9	5,6 %	104,4	2,9 %
2021	59,1	⇒ 0,6 %	15,0	⇒ 1,2 %	15,2	⇒ 1,8 %	16,4	⇒ 3,1 %	105,7	⇒ 1,2 %
2022	60,1	⇒ 1,7 %	15,3	⇒ 2,5 %	15,8	⇒ 3,6 %	16,7	⇒ 1,9 %	107,9	⇒ 2,1 %
2023	61,4	⇒ 2,2 %	15,8	⇒ 2,9 %	16,2	⇒ 2,5 %	17,0	⇒ 1,8 %	110,4	⇒ 2,3 %

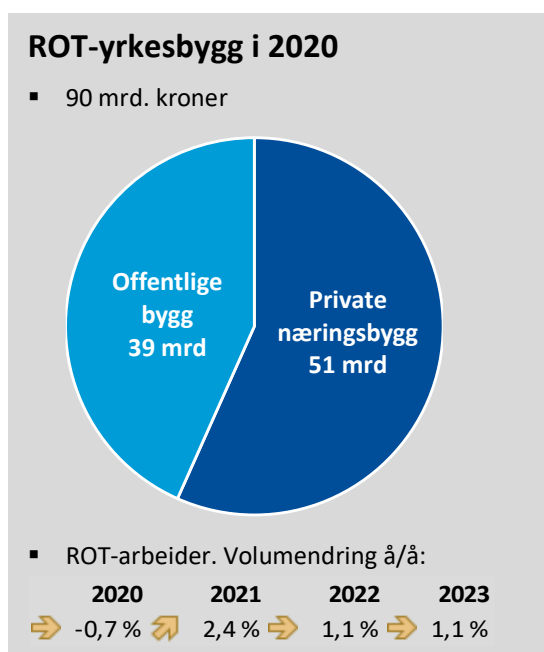
Kilde: Prognosesenteret

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	104,4

Kilde: Prognosesenteret

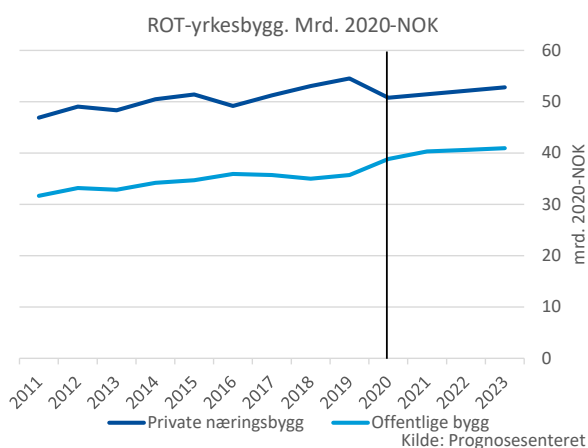
Mer ROT-arbeider på offentlige bygg



Produksjonsverdien av ROT-yrkesbyggerarbeider i 2020 er beregnet til 89,6 mrd. kr ekskl. mva., fordelt på 38,8 mrd. til offentlige bygg og 50,8 mrd. til private næringsbygg. ROT-yrkesbyggmarkedet samlet sett hadde en marginal nedgang i 2020 fra året før, målt i faste priser, men utviklingen etter tiltakshaver var svært ulik. ROT-arbeider på private næringsbygg er nemlig anslått til å ha falt med 7 % i fjor, mens ROT i offentlige bygg økte kraftig.

Nedgangen for private næringsbygg skyldes økt usikkerhet og redusert kapasitetsutnyttelse i forbindelse med nedgangen i økonomien i 2. kvartal i fjor. Når økonomien bremser, blir det som regel flere konkurser blant etablerte bedrifter og færre nyetableringer. Samtidig har arealbehovet for kontoreiendom antakelig økt saktere, grunnet rask digitalisering og økt bruk av hjemmekontor. Lavere flytteaktivitet blant bedriftene reduserte markedet for leietakertilpasninger i fjor, samtidig som økt usikkerhet og høyere arealledighet nok gjorde aktø-

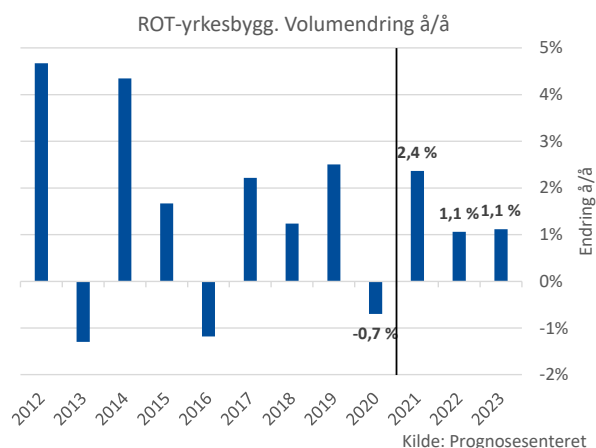
rene litt mer forsiktige. Enkelte brukte derimot nedstengningene i fjor til å renovere lokaler uten å forstyrre driften.



Den sterke veksten for offentlige bygg skyldes primært at myndighetene har brukt ROT-arbeider som motkonjunkturtiltak i den utfordrende økonomiske situasjonen under pandemien, men det var også planlagt flere store ROT-prosjekter i offentlige bygg allerede før pandemien rammet. Vedlikeholdsetterlepet på den offentlige bygningsmassen er betydelig. Vi venter derfor et høyt nivå på bevilgningene i prognoseperioden.

Utviklingen i vedlikehold av eksisterende yrkesbygg drives over tid av veksten i bestanden, i tillegg til alder og

byggtypesammensetning. Prognosesenteret har beregnet at eksisterende private næringsbygg som er i vedlikeholdsmoden alder øker med ca. 1,8 % i året i prognoseperioden, mens tilsvarende andel for offentlige bygg øker med 0,8 % årlig. Vedlikeholdsbehovet øker stabilt, og bidrar til å dempe svingningene i ROT-yrkesbyggmarkedet.



Prognosen for 2021 viser 2,4 % vekst for ROT yrkesbygg totalt, mens de neste to årene peker mot en årlig vekst på rundt 1 %. Alle prognoser er i faste priser.

ROT-yrkesbygg etter tiltakshaver. Mrd. 2020-NOK

	Private næringsbygg		Offentlige bygg		I alt	
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	51,4	➔ 1,3 %	40,3	➔ 3,8 %	91,7	➔ 2,4 %
2022	52,1	➔ 1,3 %	40,6	➔ 0,8 %	92,7	➔ 1,1 %
2023	52,8	➔ 1,3 %	40,9	➔ 0,8 %	93,7	➔ 1,1 %

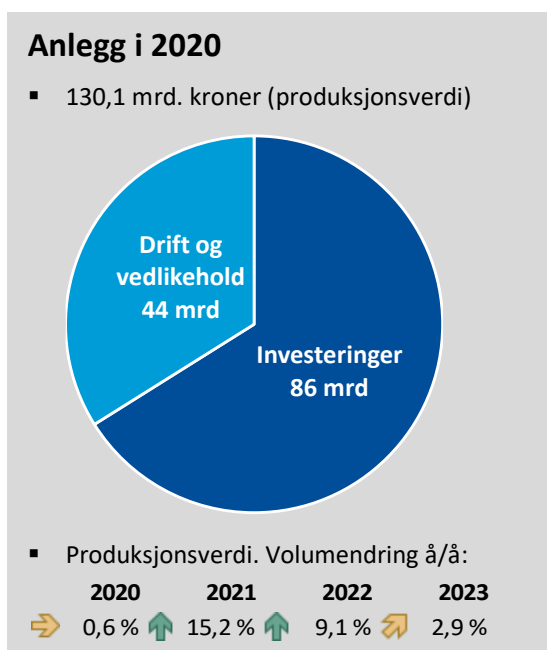
Kilde: Prognosesenteret

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

Fall i veiinvesteringene i fjor



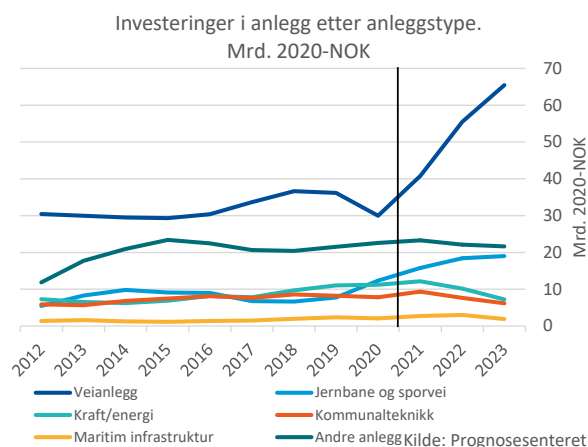
Anleggsaktiviteten i 2020 synes å ha vært lite påvirket av covid-19 og smittevernstiltakene, og vi venter at det vil være også være i 2021. Utviklingen i 2020 var likevel svakere enn anslått i markedsrapportene fra 2020. Dette skyldes i hovedsak veiinvesteringene. Det var riktignok ventet en svak nedgang i disse investeringene, på et par prosent, men nå ser nedgangen ut til å ha vært på hele 15 %. Hovedårsaken later til å være utsettelse av prosjekter, men disse utsettelsene synes ikke i særlig grad å være forårsaket av covid-19 tiltak.

Vi neppe har sett slutten på forskyvninger og utsettelser av veiprosjekter. Disse forholdene har sørget for at vekstprognosene ofte er blitt justert nedover. I prognoserapportene fra 2019 ventet vi f.eks. at veiinvesteringene faktisk ville øke litt i 2020. Det bør derfor tas høyde for at investeringsveksten i veisektoren kan vise seg å bli noe lavere enn prognosene viser.

Prosjektinformasjonene våre tyder på at veiinvesteringene vil få en vekst på over 35 % i 2021. Nivået i 2021 målt i kroner vil likevel være markert lavere enn anslagene fra 2020-rapportene. Men veksten fortsetter i 2022 og 2023, skal en tro prosjektinformasjonen. Om lag pluss 35 % også i 2022 og vel 15 % i 2023.

Prosjektinformasjonen indikerer altså svært sterk vekst i veiinvesteringene i årene framover. Dette ser ut til å være rimelig i tråd med ambisjonene i den nye nasjonale transportplanen som ble lagt fram 19. mars, selv om informasjonen der ikke er detaljert til helt å kunne sammenliknes med prosjektinformasjonen vår for de neste to-tre årene.

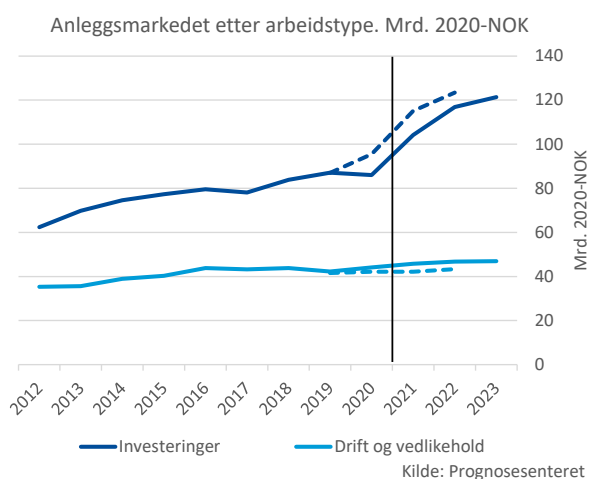
I tillegg til veiinvesteringene er det også ventet sterk vekst i investeringer i jernbane og sporvei. Økingen ventes å bli på 25-30 % i 2021, etter hele 60 % vekst i 2020. Veksten avtar i 2022 og 2023, til vel 15 % i 2022 og 3 % i 2023.



Det ligger an til nedgang i investeringene i energianlegg og kommunaltekniske anlegg, men først etter 2021. Utviklingen i produksjonen av kommunaltekniske anlegg er ofte vanskelig å forutse, siden prosjektene er relativt små, med kort planleggingshorisont. Derfor er mange

prosjekter som kommer et stykke ut i 2022 og i 2023 ikke kjent ennå. Nivåene for kommunaltekniske anlegg i 2022 og 2023 vil derfor trolig kunne bli oppjustert.

Samlet vekst i anleggsinvesteringene i 2021 i forhold til 2020 er anslått til hele 21 %. Veksten synker til 12 % i 2022 og 4 % i 2023. Siden vi bruker prosjektinformasjon uten å justere for evt. prisvekst som tiltakshavere har tatt høyde for i kostnadsanslagene, vil disse vekstanslagene også kunne inkludere noe prisvekst. Men i hovedsak vil vekstanslagene reflektere volumvekst.



Anleggsvedlikeholdet øker i hovedsak i takt med at det blir stadig mer anlegg å vedlikeholde. De siste 10 årene har veksten, målt i volum, vært i om lag 3 % i årlig gjennomsnitt. I perioden 2021-23 ventes den gjennomsnittlige veksten å være ca. 2 %.

Veksten i det samlede anleggsmarkedet, dvs. produksjonsverdien på nye anlegg under arbeid og vedlikeholdsarbeider på eksisterende anlegg, følger i hovedsak utviklingen i investeringene. Årlige endringer i vedlikeholdet er som regel mindre enn endringene i investeringene. Dermed er det investeringene som i hovedsak definerer svingningene i anleggsaktiviteten. Figurene under viser først den samlede anleggsproduksjonen samt årlige endringer, og deretter hvordan produksjonen fordeler seg på investeringer og vedlikehold. Den siste figuren viser årlige endringer i anlegg i alt samt i investeringer og i drift og vedlikehold.

Anleggsmarkedet etter segment. Mrd. 2020-NOK

	Investeringer		Drift og vedlikehold		I alt	
2012	62,4	-4 %	35,3	1 %	97,7	-2 %
2013	69,7	12 %	35,6	1 %	105,3	8 %
2014	74,5	7 %	38,9	9 %	113,4	8 %
2015	77,3	4 %	40,3	4 %	117,6	4 %
2016	79,6	3 %	43,9	9 %	123,4	5 %
2017	78,1	-2 %	43,2	-1 %	121,3	-2 %
2018	83,9	7 %	43,8	1 %	127,7	5 %
2019	87,1	4 %	42,2	-4 %	129,3	1 %
2020	86,0	-1 %	44,1	5 %	130,1	1 %
2021	104,1	↑ 21 %	45,8	↔ 4 %	149,9	↑ 15 %
2022	116,8	↑ 12 %	46,7	→ 2 %	163,5	↑ 9 %
2023	121,4	↔ 4 %	47,0	→ 1 %	168,3	↔ 3 %

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	7,3	5,9	1,4	11,9	35,3	97,7
2013	30,0	8,3	6,5	5,7	1,6	17,7	35,6	105,3
2014	29,5	9,8	6,3	6,8	1,2	20,9	38,9	113,4
2015	29,3	9,1	6,9	7,5	1,1	23,4	40,3	117,6
2016	30,4	9,0	8,2	8,1	1,4	22,5	43,9	123,4
2017	33,6	6,8	7,9	7,7	1,5	20,7	43,2	121,3
2018	36,6	6,6	9,7	8,6	2,0	20,4	43,8	127,7
2019	36,1	7,8	11,0	8,3	2,4	21,5	42,2	129,3
2020	29,9	12,3	11,2	7,8	2,1	22,6	44,1	130,1
2021	40,8	15,8	12,2	9,3	2,7	23,3	45,8	149,9
2022	55,5	18,4	10,2	7,7	3,0	22,1	46,7	163,5
2023	65,4	19,0	7,2	6,2	1,9	21,7	47,0	168,3

Kilde: Prognosesenteret

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

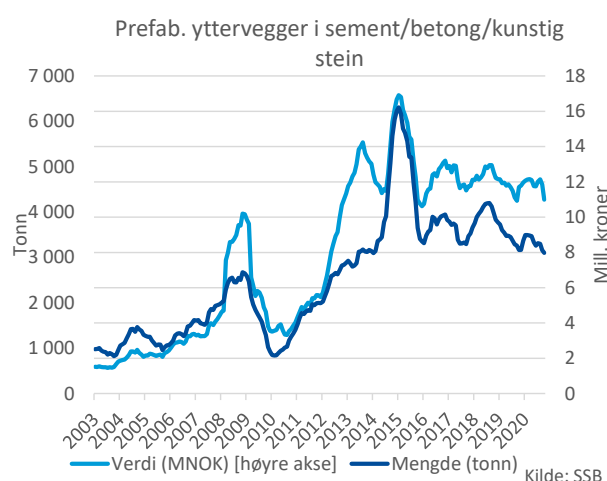
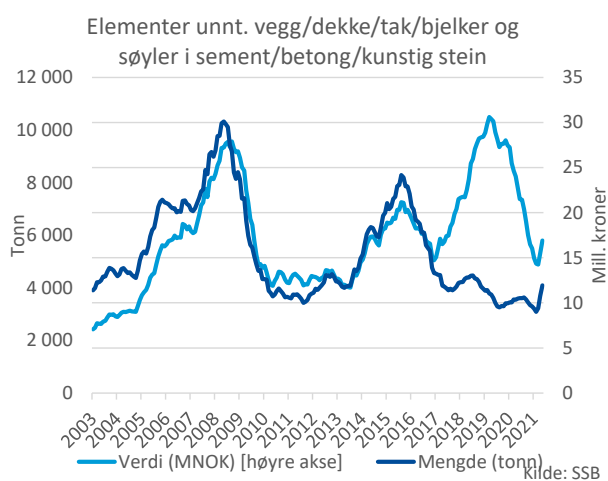
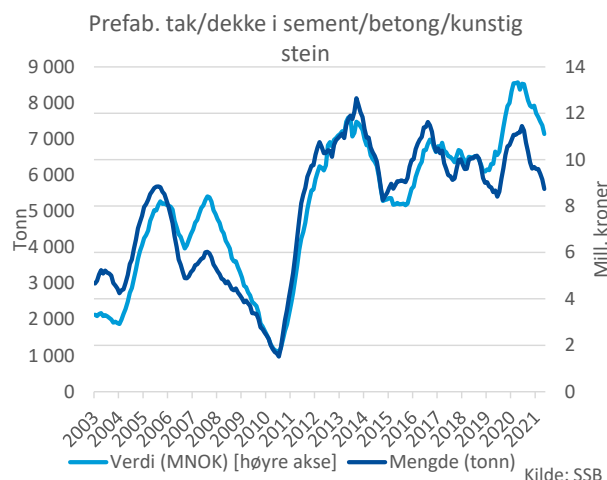
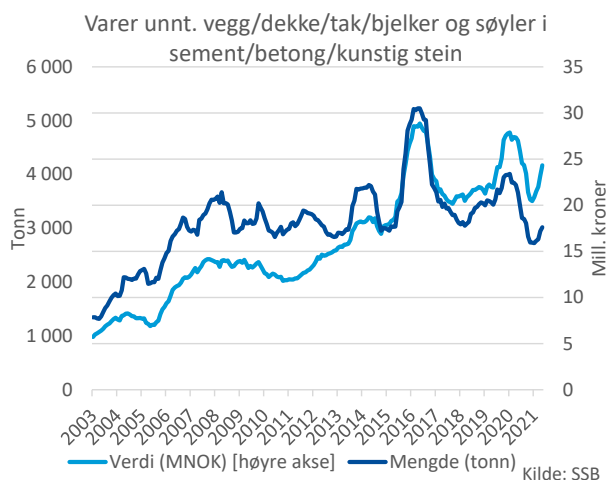
	Stor-Oslo	Innlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2011	15,8	4,4	9,4	16,1	11,0	8,1	64,8
2012	15,0	5,4	8,6	15,3	11,4	6,6	62,4
2013	18,8	7,6	9,1	15,0	11,1	8,2	69,7
2014	20,1	8,6	10,0	15,7	10,8	9,2	74,5
2015	21,2	7,8	11,2	16,8	10,3	10,0	77,3
2016	23,5	7,4	11,0	16,0	10,7	11,0	79,6
2017	21,7	6,0	12,0	16,6	9,4	12,5	78,1
2018	23,0	7,5	12,7	16,9	11,7	12,1	83,9
2019	25,2	8,8	11,6	19,0	12,0	10,5	87,1
2020	25,8	7,1	10,9	19,0	12,7	10,5	86,0

Kilde: Prognosesenteret

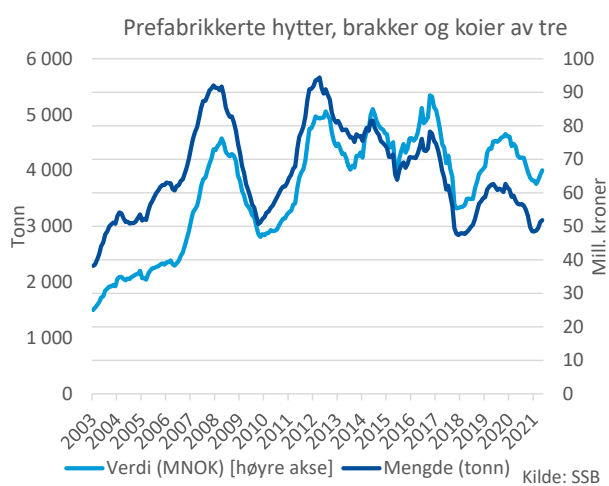
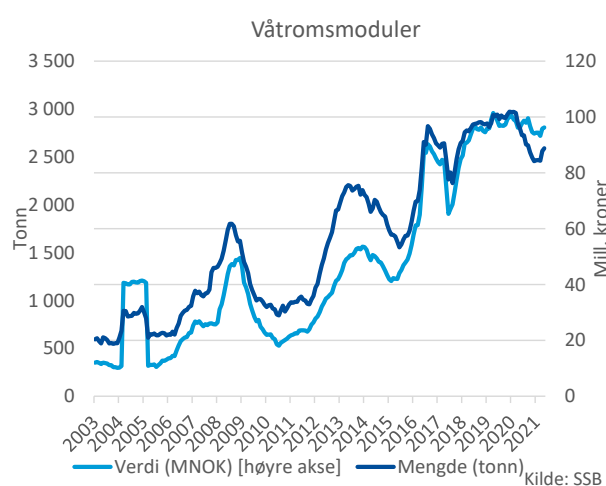
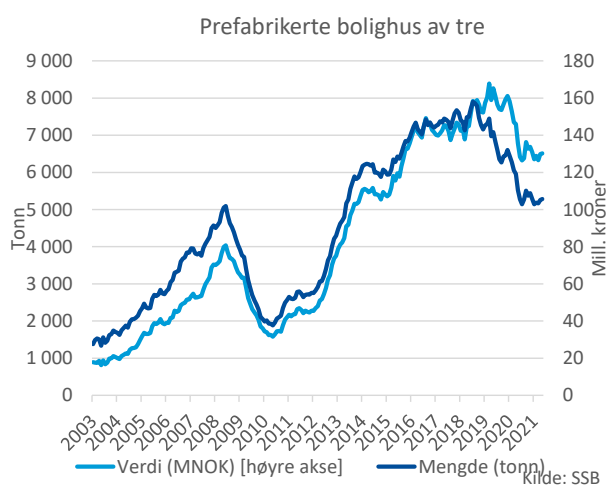
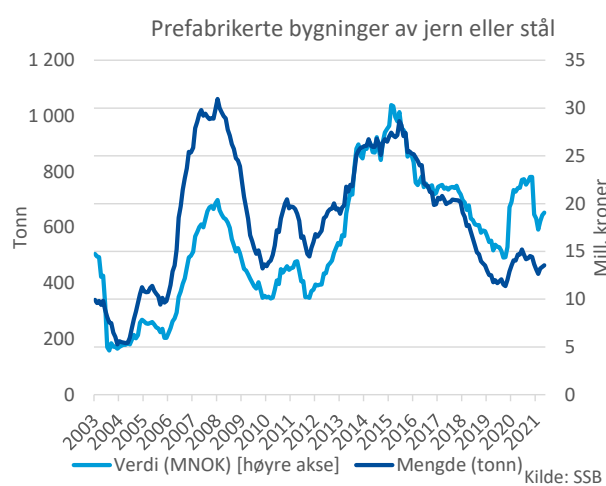
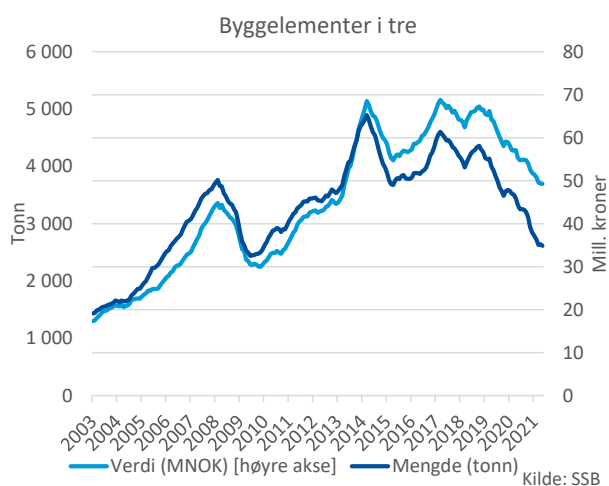
Utenrikshandel med byggevarer

Import av betong/stein/kunstig stein

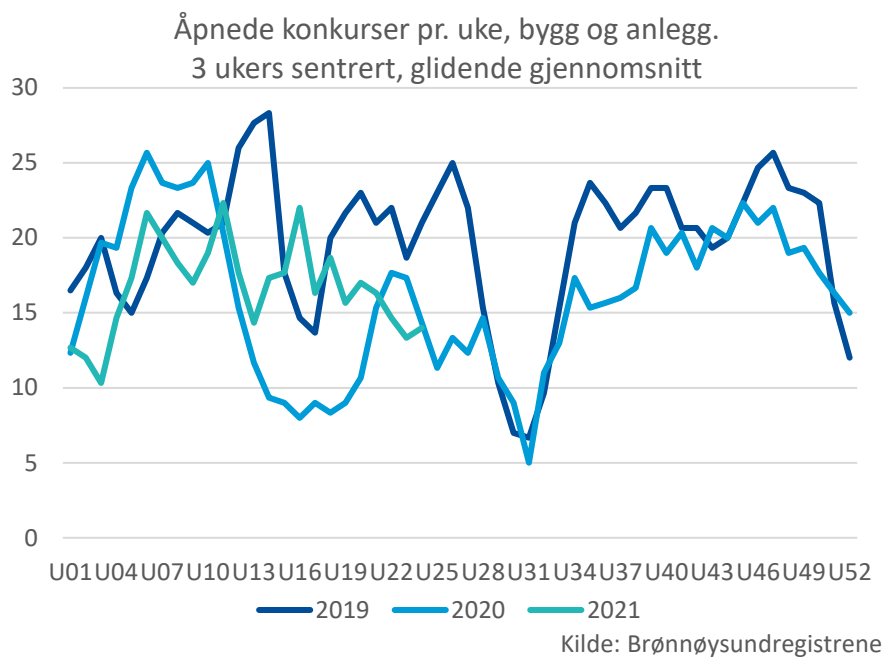
12-mnd. glidende gjennomsnitt av utviklingen i import av et utvalg byggevarer pr. måned målt i mill. kr./tonn.



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



Konkurser i bygg og anlegg

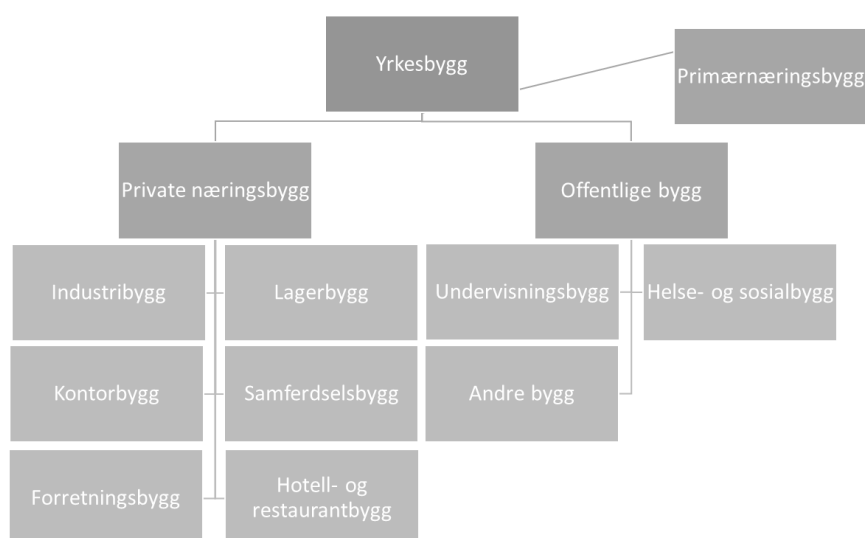


Definisjoner

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