

# arkitektbedriftene

## MARKEDSRAPPORT

**Juni 2023**

Rapporten inneholder en gjennomgang av utsiktene for det norske arkitektmarkedet med prognoser for perioden 2023-2025.

## Innhold

Økonomiske utsikter .....	3
Bygge- og anleggsmarkedet .....	5
Dystre utsikter for nye boliger .....	8
Sterkere enn ventet for yrkesbygg .....	11
Tiltakende vekst for ROT-boligbygg .....	13
Lysere utsikter for ROT-yrkesbygg .....	15
Svak vekst i anlegg i 2022 .....	17
Arkitektmarkedet .....	20
Metode og definisjoner .....	22

### Om Arkitektbedriftenes markedsrapport

Rapporten inneholder markedsutsikter og prognoser for det norske byggemarkedet og arkitektmarkedet. Prognosene er i faste priser, som betyr at eventuell prisvekst ikke er med.

Størrelsen på arkitektmarkedet er beregnet på bearbejdede regnskapstall for bransjene 71.112 Arkitekttjenester vedrørende byggverk, 74.103 Interiørarkitekt-, interiørdesign- og interiørkonsulentvirksomhet, 71.113 Landskapsarkitekttjenester, 71.111 Plan- og reguleringsarbeid, medlemmer i Arkitektbedriftene under andre NACE-koder, samt arkitektrelatert omsetning i Asplan Viak, Norconsult og Rambøll.

Prognosene for de ulike segmentene i arkitektmarkedet bygger på Prognosesenterets framskrivninger for de bygge- og anleggsmarkedet. Arkitektmarkedet fordelt på fag og segmenter er beregnet ved bruk av nøkkeltall for ulike bygg- og anleggstyper, utarbeidet i samarbeid med Arkitektbedriftene og utvalgte aktører, samt spørreundersøkelser mot medlemmene.

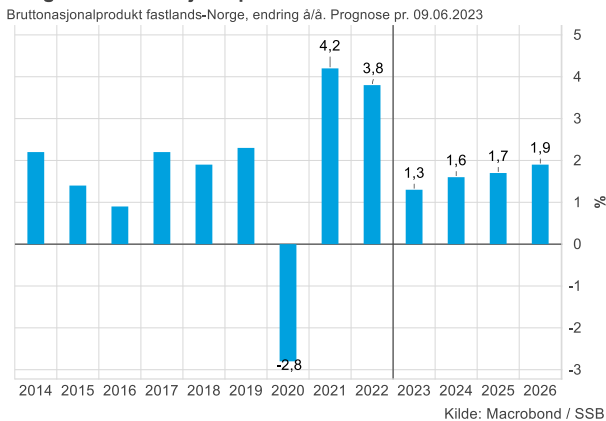
Arkitektbedriftenes markedsrapport kommer ut én gang i året. Prognosene utarbeides av Prognosesenteret AS på oppdrag fra Arkitektbedriftene.



## Økonomiske utsikter

Til tross for en oppbremsing av veksten i norsk økonomi, et inflasjonsnivå langt over sentralbankens mål og hyppige rentehevinger både i Norge og blant handelspartnere, har aktiviteten i norsk økonomi så langt i 2023 holdt seg på et høyere nivå enn først antatt. Først i april 2023 ser vi en markert reduksjon i den økonomiske aktiviteten, med en nedgang i fastlands-BNP på 0,4 prosent. BNP for fastlands-Norge fortsatte veksten fra 2022 inn i første kvartal 2023, men denne gang med en vesentlig redusert vekst på bare 0,2 prosent, målt i faste priser. Sysselsettingen, på sin side, vokste med 0,5 prosent i første kvartal, mens husholdningenes varekjøp og boliginvesteringer falt. Førstnevnte tilsier økt aktivitet, mens sistnevnte trekker i motsatt retning. Utviklingen i norsk økonomi så langt i år er med andre ord blandet drops, men sett under ett tyder tallene fra første kvartal på at norsk økonomi bremser opp, og at det skjer nokså gradvis.

### Norge – Bruttonasjonalprodukt

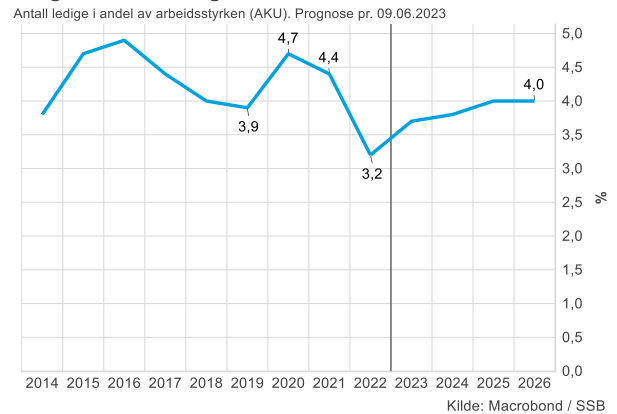


Det er bred konsensus blant norske økonomer og økonomer internasjonalt om at Norge og andre vestlige land beveger seg inn i en moderat lavkonjunktur, hvor veksttakten i BNP, som typisk har ligget mellom 2 og 4 prosent, avtar. Økonomisk aktivitet hos våre handelspartnere har allerede avtatt vesentlig. Likevel er det utsikter til at tilbakeslaget blir noe mildere enn først fryktet, og sjansene for en såkalt «myk landing» har økt. Fall i energiprisene, fall i fraktrater, oppheving av smittevernstiltak i Kina og fortsatt høy sysselsetting vil bidra til dette. Årsveksten i BNP for fastlands-Norge i 2023, anslås av SSB til 1,3 prosent. For 2024 og 2025 er forventningen henholdsvis 1,6 og 1,5 prosent. Hos Norges Bank viser anslaget for innværende år en vekst på bare 1 prosent. Dette er en oppgang sammenlignet med anslaget deres fra desember, hvor prediksjonen var resesjon i norsk økonomi og et fall i BNP fastlands-Norge på 0,3 prosent for hele 2023.

Arbeidsledigheten har økt gradvis gjennom 2023, men er fortsatt på et historisk sett lavt nivå. Dette er med på å opprettholde en høy aktivitet, og forsterker vekstutsiktene for norsk økonomi. Arbeidsledigheten målt som antallet registrert helt ledige hos NAV, økte med 500 personer fra april til mai. Totalt sett var 48 800 personer registrert som helt ledige

ved utgangen av mai, noe som utgjør om lag 1,7 prosent av arbeidsstyrken; som sagt, et forholdsmessig lavt tall historisk sett. SSBs arbeidskraftsundersøkelse (AKU), som også tar for seg de som ikke registrerer seg hos NAV, viste en sesongjustert arbeidsledighet i april på 3,5 prosent. Dette utgjør ingen endring fra mars.

### Norge – Arbeidsledighetsrate



Årsveksten i konsumprisindeksen (KPI) for 2022 var på 5,8 prosent. Dette er det høyeste nivået målt siden 1980-tallet, og medførte reallønnsstap for de fleste norske husholdninger. Ifølge Teknisk Beregningsutvalg (TBU) var lønnsveksten i samme periode 4,4 prosent, noe som betyr at den gjennomsnittlige husholdningen fikk sin kjøpekraft redusert med omtrent 1,4 prosent. SSBs 2023-anslag for prisvekst og lønnsvekst er henholdsvis 5,5 og 5,3 prosent, noe som tilsier reallønnsnedgang lavere disponibel inntekt, og dermed redusert sparing, reduserte private investeringer og redusert konsum. Husholdningenes konsum utgjør rundt halvparten av BNP fastlands-Norge, og Norges Bank anslår en reduksjon i husholdningskonsumet på 1,1 prosent i 2023. Fallet i konsum har lenge sett ut til å trekke ut i tid, grunnet en kombinasjon av økt bruk av oppsparte midler og økt opptak av kreditt, men SSBs kvartalsvise nasjonalregnskapstall viste en nedgang i privat konsum på hele 5,4 prosent i første kvartal.

Fallet i privat konsum er dermed underveis. I mai kunne Nordea melde om at norske husholdninger har brukt opp sparebufferen fra pandemiårene. Målt i nominelle kroner er husholdningenes bankinnskudd fortsatt høyere enn før pandemien, men kjøpekraften av disse innskuddene er nå tilbake på samme nivå som i 2020 grunnet den høye prisveksten. Samtidig viser tall fra Gjeldsregisteret at utviklingen i nordmenns samlede usikrede forbruksgjeld, har snudd fra flere års nedadgående trend til å vise en årsvekst på 5,2 prosent i mai i år. Av disse 5,2 prosentene utgjorde veksten fra april til mai alene 1,6 prosent. Det er med andre ord tydelig at pris- og renteøkningene begynner å bite på husholdningenes lommebøker.

Inflasjonen ser heller ikke ut til å gå noe sted med det første, til tross for at vi trolig så toppen i oktober 2022. Men, de siste månedene har vi sett tendenser til en utfliating. I april

var årsveksten i KPI 6,4 prosent, og den vokste videre til 6,7 prosent i mai. Dette er langt over sentralbankens mål på 2 prosent. Likevel er det flere faktorer som peker i retning av at inflasjonen bør avta: først og fremst vil sentralbankens rentepolitikk ha en kontraktiv effekt og dermed redusere økonomisk aktivitet og prispress, for det andre vil energiprisene – som kanskje har vært den primære inflasjonsdriveren – fortsette å falle, for det tredje vil base-effekten i årsveksten til KPI avta<sup>1</sup> og til slutt har også prisveksten på en rekke varer og tjenester enten avtatt eller snudd (deriblant byggevarer, fraktrater, energi og spesielt gass). På den annen side oppjusterer SSB sine inflasjonsanslag fra 5 til hele 5,6 prosent for 2023. Det er flere faktorer som kan gjøre at inflasjonen vedvarer. Høy prisvekst hos våre handelspartnere gjør at prisen på norsk import stiger. På toppen av dette vil en attpåtil rekordsvak kronekurs gjøre at de allerede høye importprisene øker ytterligere på norske bedrifters hånd. Dette påvirker bunnlinjen, og vil dermed smitte over i prisene som settes mot sluttbruker i Norge. At Norge får bukt med inflasjonen avhenger derfor i stor grad av at våre handelspartnere gjør det samme.

Renten er, som de fleste nå vet, sentralbankens sentrale virkemiddel for å drive inflasjonsstyring. Rentebanen ved forrige pengepolitisk rapport (PPR) i mars 2023 indikerte en rentetopp på 3,5 prosent. Ettersom at inflasjonen har vært stabilt høy siden den gang, og økonomisk aktivitet i Norge ikke har sett ut til

å avta vesentlig, er det sannsynlig at vi ved neste PPR sent i juni vil se en enda høyere rentebane – trolig med en topp på 3,75 prosent, men kanskje til og med 4 prosent. Kronekursen avhenger grovt sett av tre faktorer: rentedifferansen med utlandet, usikkerhet i verdensøkonomien og oljeprisen. Økte renter i Norge vil isolert sett ikke ha noen påvirkning på den delen av inflasjonen som er importert, men ettersom at våre handelspartnere hever sine renter for å få bukt med prisveksten i sine respektive land, vil rentedifferansen her hjemme relativt til utlandet øke, og dermed svekkes kronekursen, noe som vil kunne forverre problemet med importert inflasjon. SSBs oppdaterte anslag for renten kom i juni, og anslår en rentetopp på 3,75 prosent.

Næringsinvesteringene utgjør omkring 13 prosent av BNP fastlands-Norge. I år har blant annet virksomheter i industrien meldt om fortsatt vekst, men dette kan i stor grad knyttes til store enkeltprosjekter innen metallindustri og elektrisk utstyr-industri som kan sees i lys av energiomstilling og utslippskutt. Kombinasjonen av svært høye olje- og gasspriser, og Stortingets oljeskattepakke fra 2020 har medført at svært mange utbygginger på norsk sokkel har blitt igangsatt. For tjenestenæringene ser derimot et fall i investeringene sannsynlig ut, ettersom at nye investeringsprosjekter ikke veier opp for ferdigstilling av eksisterende prosjekter. Økte renter her hjemme kombinert med lavkonjunktur

internasjonalt vil fortsette å legge en demper på nye investeringer i årene som kommer.

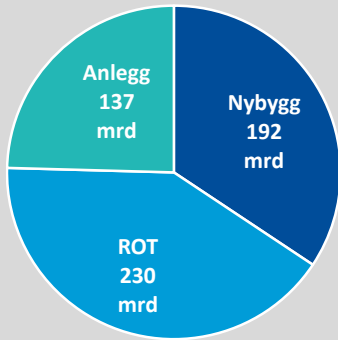
Finanspolitikken, som lagt frem i revidert nasjonalbudsjett, har en svakt ekspansiv virkning på norsk økonomi. Budsjettimpulsen, som måler virkningen av nasjonalbudsjettet på fastlands-BNP, er i revidert budsjett anslått til 0,4 prosent. Det vil si at budsjettet er ventet å bidra til å trekke BNP fastlands-Norge opp 0,4 prosent. Isolert sett strider dette imot målene for den økonomiske politikken som føres for øyeblikket, som i hovedsak har som hensikt å få ned aktiviteten i norsk økonomi for å redusere prispresset. Revidert budsjett vil likevel opprettholde handlingsregelen på 3 prosent for det strukturelle oljekorrigerte budsjettunderskuddet.

<sup>1</sup> Ved en utflating av KPI-veksten, vil årsveksten avta målt år over år grunnet at KPI-nivået vi måler mot i fjoråret er høyt. Dvs. at tallet i nevneren (referanseverdien) er høyt.

## Bygge- og anleggsmarkedet

### BA-markedet i 2022

- BA, produksjonsverdi: 559,4 mrd. kr (ekskl. bygg for primærnæringene)

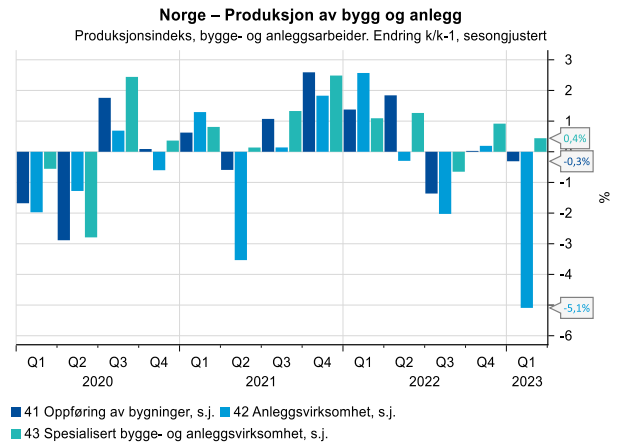


- BA-markedet. Volumendring å/å:
- | 2022  | 2023  | 2024 | 2025 |
|-------|-------|------|------|
| -1,7% | -1,9% | 0,2% | 1,3% |

Bygge- og anleggsmarkedet hadde gjennom 2022 en svak, men positiv utvikling i aktiviteten, alt sett under ett. Ifølge SSBs produksjonsindeks for bygge- og anleggsvirksomhet, hadde BA-markedet vekst i det samlede produksjonsvolumet i tre av fire kvartaler i 2022, med unntak av et markert fall i tredje kvartal. I fjerde kvartal, nærmere sagt oktober og november, så man ytterligere nedgang i produksjonsvolumet på henholdsvis 0,3 og 0,4 prosent måned over måned, mens produksjonen tok seg noe opp igjen i desember i hovedsak grunnet en økning i anleggsproduksjonen. Ifølge SSBs produksjonsindeks var produksjonen i BA-markedet samlet sett 1,5 prosent høyere i desember 2022, enn i samme måned året før.

Prognosesenterets egne tall, som i motsetning til SSBs beregning basert på timeverkstall måler produksjonsverdi ut fra igangsettinger, viser en nedgang i produksjonsvolumet i BA-markedet på 1,7 prosent i 2022.

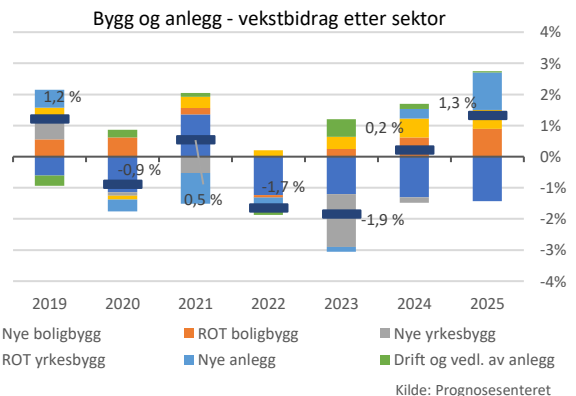
I 2023 har nedgangen inntruffet, og det brått. Produksjonsvolumet innunder næringskode 41 (oppføring av bygninger) faller stort sett kontinuerlig fra og med tredje kvartal 2022 og frem til i dag, noe som skyldes lav igangsetting av nye bygg. For anleggsvirksomhet tiltar fallet i aktivitet drastisk i første kvartal 2023, hvor produksjonsvolumet faller med over 5 prosent sammenlignet med forestående kvartal (se figur nede til venstre), grunnet utsettelse i offentlige prosjekter. Fallet tiltar ytterligere fra april av, hvor reduksjonen i produksjonsvolum målt mot måneden før var på 1 prosent. Prognosesenteret anslår at produksjonen vil fortsette å falle, og at vi ender på en nedgang i produksjonsvolumet for BA samlet på 1,9 prosent i 2023. Bygge- og anleggsnæringen bidrar i stor grad til fallet vi ser i den norske fastlandsøkonomien i årets første fire måneder.



Kilde: Macrobond / SSB

Redusert aktivitet bidrar også til at byggevarekostnadene stadig avtar for de fleste materialer. Prisene på trelast har falt nærmere 10 prosent siden nyttår, mens andre materialpriser har stabilisert seg. Unntaket så langt i år er betongprisene, som per mai 2023 har økt omkring 4 prosent. Prognosesenteret spår en videre nedgang i materialkostnadene i 2023, grunnet fortsatt nedgang i aktiviteten. For armeringsstål kan det se ut til at mye av korreksjonen fra pristoppene i fjor allerede er skjedd, da prisene stort sett har falt vedvarende siden toppen i mai 2022, og det ser ut til å ha stabilisert seg på et moderat nivå i de seneste månedene. Vi tror at materialkostnadene etter hvert vil stabilisere seg ytterligere, men riktignok på et høyere nivå enn før pandemien, grunnet økte produksjonskostnader i byggevareindustrien.

Til tross for at arbeidsledigheten er relativt lav i bygge- og anleggsbransjen, og i Norge generelt, har den i den siste tiden økt noe, og økningen viser tegn til å tilta. Ved utgangen av mai var 8 400 personer med yrkesbakgrunn i bygg og anlegg registrert som helt arbeidsledig, delvis arbeidsledig eller som arbeidssøker på tiltak hos NAV. Antallet arbeidssøkere med bakgrunn i BA har økt med 1 200 personer (omkring 17 prosent) siden mai i fjor, og representerer en av de største økningene i arbeidsledighet for enkelte næringsgrupper. Økningen var størst for snekkere og tømrere.

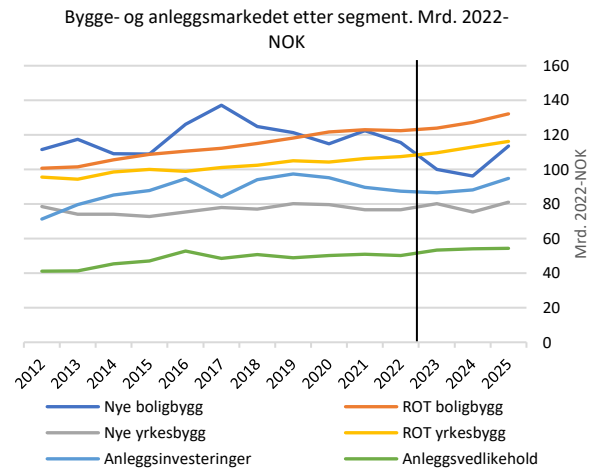
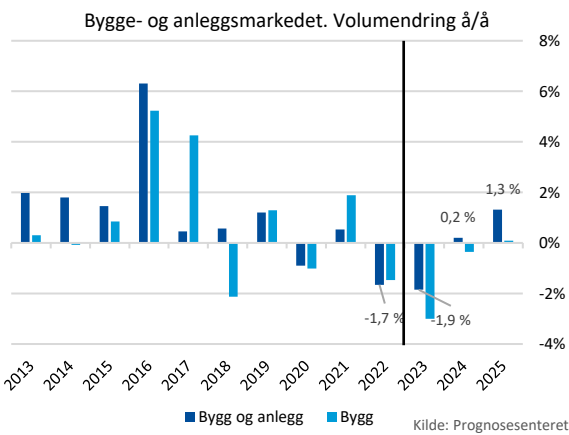


Kilde: Prognosesenteret

Vedvarende høy inflasjon og nye renteøkninger vil representere en risiko for bygge- og anleggsbransjen i tiden som kommer. Ettersom prisen på finansiering av nye prosjekter stiger, blir færre prosjekter lønnsomme for utvikler å gjennomføre,

og dermed vil færre investeringer foretas. Jo lenger prisveksten vedvarer, dess lenger vil nedgangstiden i økonomien dra seg ut i tid. Dette øker sannsynligheten for at nedgangen i BA-aktiviteten tiltar, og at arbeidsledigheten i næringen øker. Med en årsvekst i konsumprisindeksen på 6,7 prosent ved forrige måling, er det sannsynlig at vi har flere rentehevinger i vente, og dermed vil også nedgangen i aktivitet og investeringer dras ut i tid. Dette demper den kortsiktige byggetterspørselen, og som følge av dette vil også arbeidsledigheten i BA-næringen øke ytterligere i tiden fremover. Dette til tross for at den underliggende etterspørselen etter f.eks. nye boliger, og som en forlengelse av dette, bygge- og anleggsarbeider, i utgangspunktet er høy, blant annet på grunn av høy befolkningsvekst.

For innværende år ventes vi en reduksjon i produksjonen av bygge- og anleggsarbeider sett under ett på omtrent 2 prosent. Nybyggetterspørselen er ventet å falle ytterligere under prognoseperioden, og aller mest for boligbygg og private næringsbygg. Med ny enighet om revidert nasjonalbudsjett er det opplagt at også anleggsmarkedsutviklingen fremover også blir svak. Offentlige avsetninger av midler til anleggsmarkedet er i hovedsak forbeholdt drift og vedlikehold av eksisterende anlegg. Derfor ventes det at sistnevnte, i kombinasjon med ROT-markedene, vil bidra på oppsiden i aktiviteten i markedet i innværende år.



Bygg og anlegg. Produksjonsverdi pr. segment. Mrd. 2022-NOK

	Nye boligbygg	ROT boligbygg	Nye yrkesbygg	ROT yrkesbygg	Nye anlegg	Drift og vedl. av anlegg	Bygg og anlegg i alt
2012	111,5	100,7	78,6	95,6	71,3	41,1	498,7
2013	117,5	101,5	74,2	94,3	79,7	41,4	508,6
2014	109,1	105,5	74,1	98,5	85,2	45,3	517,7
2015	109,0	108,7	72,8	100,1	87,7	47,0	525,3
2016	126,1	110,5	75,5	98,9	94,6	52,8	558,4
2017	137,1	112,3	77,9	101,1	84,0	48,5	561,0
2018	124,8	115,1	77,1	102,4	94,1	50,8	564,2
2019	121,3	118,2	80,3	104,9	97,4	48,9	571,0
2020	114,8	121,8	79,6	104,2	95,2	50,3	565,8
2021	122,5	122,9	76,7	106,2	89,6	51,0	568,9
2022	115,5	122,4	76,6	107,4	87,3	50,1	559,4
2023	99,9	123,8	80,2	109,6	86,5	53,3	553,3
2024	96,2	127,2	75,4	112,9	88,2	54,1	554,0
2025	113,6	132,1	81,1	116,2	94,8	54,4	592,2

Kilde: Prognosesenteret

## Bygge- og anleggsmarkedet pr. region. Mrd. 2022-NOK

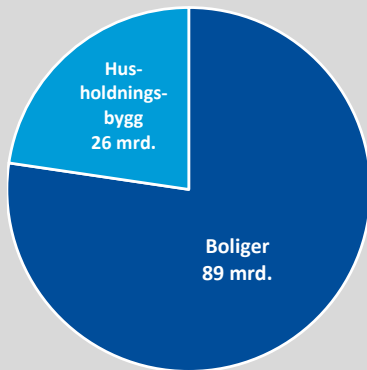
	Stor-Oslo	Inn-landet	Sør-landet	Vest-landet	Midt-Norge	Nord-Norge	Anleggs-vedlikehold	Norge
2013	152,8	39,3	64,1	101,0	66,7	43,2	41,4	508,6
2014	148,2	39,5	65,5	104,8	68,8	45,6	45,3	517,7
2015	148,6	39,9	67,4	107,4	68,9	46,0	47,0	525,3
2016	164,7	40,4	72,6	105,7	71,9	50,3	52,8	558,4
2017	174,2	42,0	74,7	100,6	70,4	50,4	48,5	561,0
2018	170,8	43,6	75,2	101,5	72,3	49,9	50,8	564,2
2019	175,2	44,9	73,7	105,4	72,5	50,4	48,9	571,0
2020	176,3	40,9	72,3	106,3	70,1	49,6	50,3	565,8
2021	178,6	40,4	76,2	100,7	72,2	49,8	51,0	568,9
2022	172,5	41,3	72,4	101,8	72,0	49,2	50,1	559,4

Kilde: Prognosesenteret

## Dystre utsikter for nye boliger

### Nye boligbygg i 2022

- 29 727 boliger (IG-tillatelser)
- 1,4 mill. kvm husholdningsbygg [fritidsbygg og boliggarasjer etc.] (IG-tillatelser)
- 115,5 mrd. kroner (produksjonsverdi)



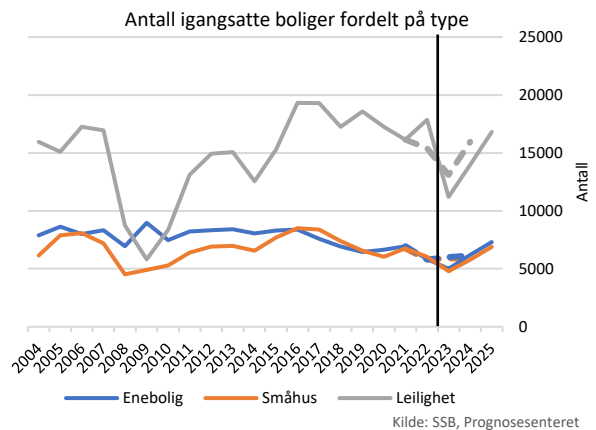
- Produksjonsverdi. Volumendring å/å:

År	2022	2023	2024	2025
Endring	-5,7 %	-13,5 %	-3,8 %	18,1 %

Den endelige statistikken for 2022 viser at antall registrerte igangsettingstillatelser havnet på 29 820 boliger. Dette er omtrent uendret fra de to foregående årene, noe som gir et nærmest unormalt stabilt nyboligmarked i denne perioden. Tallene for 2022 overrasker noe på oppsiden, og overstiger vår høstprognose med nærmere 3 000 boliger. Det bør likevel presiseres at det er stor usikkerhet knyttet til om igangsettingstillatelsene faktisk har resultert i fysisk igangsetting i året som gikk. Innrapporteringen fra Boligprodusentene på faktisk igangsatte boliger indikerer en nedgang på 9 prosent i igangsettingen i 2022, og mesteparten av denne nedgangen inntraff i desember.

I våre prognoser fra mars i år la vi til grunn at fortsatt høy inflasjon, økende renter og en påfølgende nedgang i disponible inntekter for husholdningene ville redusere boligetterpørselen. I tillegg har økte byggekostnader gitt høyere nyboligpriser. Som en konsekvens av dette var det ventet at igangsettingen av boliger skulle falle. I Prognosesenterets prognose fra mars var forventningen at nedgangen i registrerte igangsettingstillatelser fra fjoråret ville være på ca. 16 prosent fra 2022, fra 29 000 boliger til 25 000.

En uventet sterk svekkelse av krona denne våren, gjør at det ligger an til å bli reallønnsnedgang også i år, og i tillegg en høyere rentetopp enn tidligere antatt.



Stiplet linje viser prognose i forrige rapport.

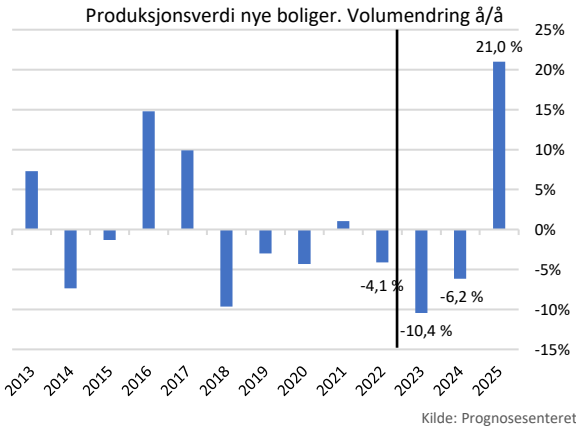
Både salg og igangsetting av nye boliger innrapportert gjennom Boligprodusentenes forening har vært rekordsvak de siste månedene. Nedgangen i igangsettingen i år ligger an til å bli sterkere enn ventet, og Prognosesenteret har nå nedjustert prognosene for boligbyggingen. Igangsettingen i 2023 ventes nå å bli på 21 000 boliger, ned fra 25 000 i mars-prognosen. Nedgangen antall igangsatte boliger fra 2022 til 2023 blir i så fall på om lag 30 prosent.

Av disse 21 000 boligene venter vi at det vil bli registrert 11 200 leiligheter, 4 800 småhus og 5 000 eneboliger. Sammenlignet med fjoråret slår nedgangen i igangsettinger proporsjonalt inn på leilighetsmarkedet, som med en reduksjon fra 17 853 registrerte igangsettingstillatelser i 2022 til 11 200 i 2023, opplever den største relative nedgangen i igangsetting (37 prosent). For småhus er fallet i registrerte igangsettingstillatelser fra 6026 i 2022 til 4 800 i 2023 (20 prosent), og for eneboliger fra 5848 i 2022 til 5000 i 2023 (15 prosent).

De neste to årene venter vi at byggekostnadene vil ha stabilisert seg, om enn på et noe høyere nivå enn tidligere. Kombinert med at rentetoppen vil være nådd samt mulige rentenedsettelse, gjør dette at vi forventer en økning i antallet igangsettinger i 2024 til 26 000. Det er viktig å merke seg at økningen kommer av at nivået på igangsetting av nye boligbygg fra før er meget lavt, og at det selv med denne økningen er snakk om et lavere nivå på igangsettinger enn den historiske normen siden 2014. Først i 2025, hvor tallet på antall igangsettinger er 31 000, viser prognosene en igangsetting som er i tråd med det beregnede demografiske boligbehovet på 29 000 boliger. Det er mulig det demografiske behovet er enda høyere enn dette, dersom det skulle vise seg at de mange ukrainske flyktningene som har kommet til Norge etter krigens utbrudd bosetter seg fast. Legger vi til grunn SSBs befolkningsframskriving med høy nasjonal vekst, vil det demografiske



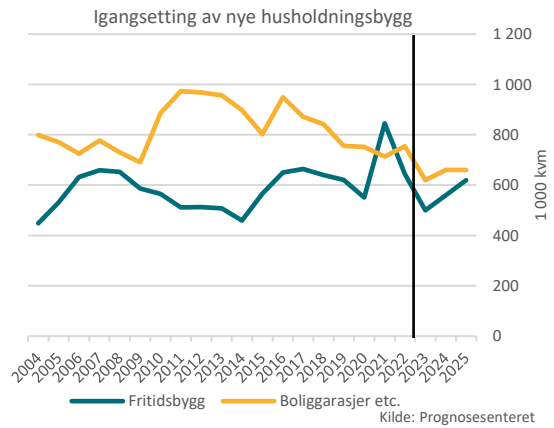
boligbehovet justeres til omkring 34 000 boliger.



Når vi omregner igangsettingstillatelser til produksjonsverdi, tar vi hensyn til de ulike boligtypenes byggekostnader og produksjonsprofiler. Dette viser verdien av alle boligene som er under produksjon hvert år, men som likevel kan ha blitt igangsatt i tidligere år. Vi venter en markant nedgang i produksjonsverdien (målt i faste priser, og dermed en volumnedgang) både i 2023 og 2024, før vi i 2025 får en sterk rekyl, og produksjonsverdien tar seg opp igjen til 2022-nivåer. Merk at grafen over kun viser volumendringen for nye boliger, og dermed ekskluderer husholdningsbygg.

Husholdningsbygg, som består av fritidsboliger og boliggarasjer, fikk en nedgang i igangsatt areal i fjor. I år venter vi at nedgangen blir enda sterkere. Spesielt for fritidsboliger er de rekordhøye nivåene vi observert under pandemi nå passé, og

fremover vil byggeaktiviteten stabiliseres på mer normale pre-pandemi-nivåer. I Prognosesenterets måling av husholdningenes kjøpsplaner pr. mars, var det langt færre som planla kjøp av fritidsbolig i Norge de neste tre årene, sammenlignet med fjorårets måling. Prognosesenteret tilbyr en egen fritidsboligrapport som inneholder en grundig kartlegging av dette markedet, med en spørreundersøkelse rettet mot husholdningene og detaljert statistikk både for brukte og nye fritidsboliger.



Oppsummert venter vi at den totale produksjonsverdien av nye boliger og husholdningsbygg vil bli 99,9 mrd. kr i 2023. Av dette vil nye boliger utgjøre 80 mrd. kr, mens husholdningsbygg vil utgjøre 19,9 mrd. kr.

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

	Enebolig (antall)		Småhus (antall)		Leilighet (antall)		Fritidsbygg og boliggarasjer etc. (1 000 kvm)		Boliger i alt	
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	6 646	3 %	6 039	-8 %	17 262	-7 %	1 303	-5 %	29 947	-5 %
2021	6 953	5 %	6 742	12 %	16 146	-6 %	1 559	20 %	29 841	0 %
2022	5 848	-16 %	6 026	-11 %	17 853	11 %	1 398	-10 %	29 727	0 %
2023	5 000	↓ -15 %	4 800	↓ -20 %	11 200	↓ -37 %	1 120	↓ -20 %	21 000	↓ -29 %
2024	6 200	↑ 24 %	5 800	↑ 21 %	14 000	↑ 25 %	1 220	↑ 9 %	26 000	↑ 24 %
2025	7 300	↑ 18 %	6 900	↑ 19 %	16 800	↑ 20 %	1 280	↔ 5 %	31 000	↑ 19 %

Kilde: Prognosesenteret

## Produksjonsverdi nye boliger pr. region. Mrd. 2022-NOK

	Stor-Oslo	Inn-landet	Sør-landet	Vest-landet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2013	32,9	4,7	12,4	24,2	14,9	6,1	95,2
2014	27,0	4,6	12,8	22,7	14,4	6,7	88,2
2015	26,5	5,0	12,7	20,7	15,0	7,0	87,1
2016	35,5	5,6	13,5	21,3	15,1	8,8	99,9
2017	43,1	6,4	14,0	21,6	15,6	9,1	109,8
2018	37,9	6,4	13,7	18,9	14,6	7,8	99,3
2019	37,1	5,7	13,7	17,9	14,3	7,7	96,3
2020	35,8	4,9	12,6	18,5	13,3	7,0	92,1
2021	37,2	5,1	14,1	17,0	13,3	6,4	93,1
2022	35,0	5,7	13,4	16,7	12,2	6,4	89,3

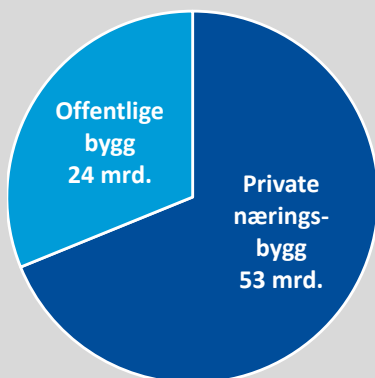
Kilde: Prognosesenteret

## Sterkere enn ventet for yrkesbygg

Fjoråret endte med en igangsetting av nytt yrkesbyggareal på 3,84 millioner kvadratmeter (fratrukket primærnæringsbygg), noe som innebar en uforventet vekst på 3 prosent sammenlignet med året før. I likhet med resten av den norske økonomien, viste fjorårets igangsetting av nye yrkesbygg en noe overraskende motstandsdyktighet mot kort sagt turbulente økonomiske omstendigheter, hvor renteøkninger, høy prisvekst og ikke minst høye byggekostnader var i fokus. Det må likevel presiseres at statistikken for fjoråret medbringer noe usikkerhet, da det er mulig at flere av tillatelsene fra i fjor ikke har resultert i faktisk igangsetting.

### Nye yrkesbygg i 2022

- 76,6 mrd. kr (produksjonsverdi)
- 3,84 mill. kvm (igangsettingstillatelser)



- Produksjonsverdi. Volumendring å/å:
- | År      | 2022 | 2023 | 2024  | 2025 |
|---------|------|------|-------|------|
| Endring | 0,0% | 4,7% | -6,0% | 7,5% |

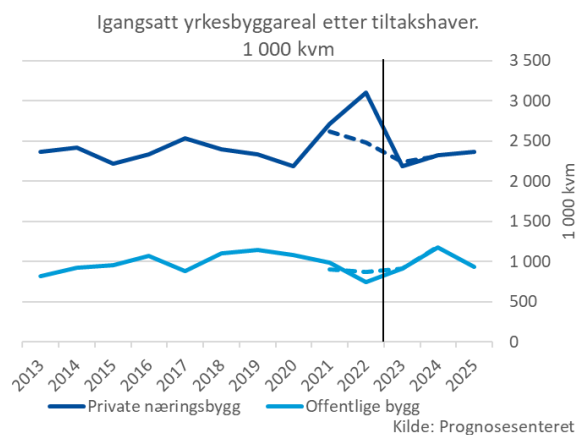
Vår prognose for 2023 er at 3,1 millioner kvadratmeter yrkesbyggareal vil igangsettes, noe som vil innebære en markant nedgang på omkring 19 prosent fra året før. Per april 2023 er det registrert igangsatt 990 000 kvadratmeter med nye yrkesbygg – omkring 8 prosent mindre enn på samme tidspunkt i fjor. Det er altså ventet at byggeaktiviteten i dette segmentet vil avta ytterligere i løpet av året. Byggekostnadene for enkelte materialer ser ut til å flate ut på et høyt nivå, mens f.eks. betong har steget siden årsskiftet. Kombinasjonen av dette og økte renter, høy prisvekst og lavere økonomisk aktivitet bidrar til nedgangen vi ser i produksjonen av nye yrkesbygg. Det er de samme driverne bak den forventede nedgangen i fjor, som tilsynelatende ikke kom, som vil stå bak den forventede nedgangen også i år.

Prognosene for 2024 er den samme som i forrige rapport, nemlig 3,5 millioner kvadratmeter, noe som tilsvarer en økning på 13 prosent fra prognosen for 2023. Igangsettingen av Nye Aker og Nye Rikshospitalet i Oslo bidrar sterkt inn i denne statistikken. For 2025 venter vi en noe svakere utvikling med igangsatt yrkesbyggareal på 3,3 millioner kvadratmeter, tilsvarende en nedgang på 6 prosent fra 2024-prognosen. Denne nedgangen er i stor grad lik det yrkesbyggarealet som vil

medgå til sykehusene i Oslo i 2024. Dermed holder utviklingen seg i 2025 stort sett på samme nivå som i 2024, foruten sykehusprosjektene.

Yrkesbygg er i denne sammenstillingen ekskl. bygg for primærnæringsene. Primærnæringsbygg er ikke inkludert i yrkesbyggmarkedet i figurene, men aktiviteten er på ingen måte ubetydelig. Det ble igangsatt hele 680 000 kvm med nybygg for primærnæringsene i 2021, og igangsettingen er ventet å holde seg stabil ut prognoseperioden.

Fordelt på offentlige bygg og private næringsbygg, samt alle byggtypene under disse to hovedsegmentene, vil det være store variasjoner fra år til år. Det samme gjelder på fylkesnivå. Vi venter en nedgang for private næringsbygg i år før vi får positiv vekst igjen i 2024 og 2025. For offentlige bygg ventes en vekst både i 2023 og 2024, før nedgang inntreffer i 2025. Prognosene for nye yrkesbygg drives i stor grad av en forventet utvikling i norsk økonomi, og kartlegging av planlagte prosjekter. Vi inkluderer ikke primærnæringsbygg i markedet for nye yrkesbygg (se over), men venter at det vil bli igangsatt rundt 650 000 kvadratmeter med bygg for primærnæringsene hvert år i prognoseperioden.

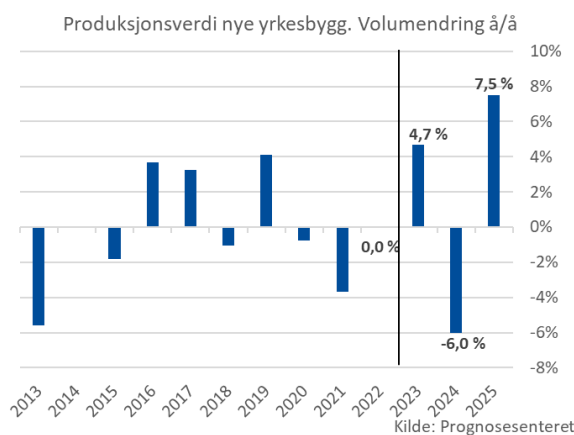


Stiplet linje viser prognose i forrige rapport.

Omregner vi igangsatt areal til produksjonsverdi, estimerer vi at produksjonsverdien av nye yrkesbygg i år blir 80,2 mrd. 2022-kroner. Dette tilsvarer en oppgang på 5 prosent fra 2022, målt i faste priser (og dermed en volumoppgang). Veksten i igangsatt areal i 2022 medfører økt produksjon påfølgende år. Vi venter en nedgang i produksjonsverdien i 2024 på 6 prosent, før vi igjen ser vekst i 2025 på 8 prosent. De store sykehusprosjektene bidrar til høyere produksjonsverdi fra 2024, men spesielt i 2025 og årene som følger.

Produksjonsverdien tar hensyn til forskjellige byggepriser for ulike byggtypene og fylker. Hver byggtipe har en unik produksjonsprofil basert på antakelser om hvor stor andel av den totale verdien som skapes i de ulike kvartalene i produksjonsforløpet. Produksjonsverdien i 2023 inkluderer dermed yrkesbygg

som er igangsatt tidligere år, så lenge det fortsatt gjenstår byggearbeider.



#### Igangsatt yrkesbyggareal etter tiltakshaver. 1 000 kvm / Endring å/å

År	Private næringsbygg		Offentlige bygg		Yrkesbygg i alt	
	1 000 kvm	Endring %	1 000 kvm	Endring %	1 000 kvm	Endring %
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%	1 142	3,6%	3 473	-0,7%
2020	2 192	-5,9%	1 080	-5,5%	3 272	-5,8%
2021	2 716	23,9%	991	-8,2%	3 708	13,3%
2022	3 098	14,0%	741	-25,3%	3 839	3,5%
2023	2 185	↓ -29,5%	915	↑ 23,5%	3 100	↓ -19,2%
2024	2 325	↑ 6,4%	1 175	↑ 28,4%	3 500	↑ 12,9%
2025	2 365	→ 1,7%	935	↓ -20,4%	3 300	↓ -5,7%

Kilde: Prognosesenteret

#### Igangsatt yrkesbyggareal pr. region. 1 000 kvm

År	Stor-Oslo	Inn-landet	Sør-landet	Vest-landet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
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	1 164	224	394	835	499	357	3 473
2020	1 225	201	482	570	447	348	3 272
2021	1 409	236	507	625	621	310	3 708
2022	1 226	238	654	776	625	321	3 839

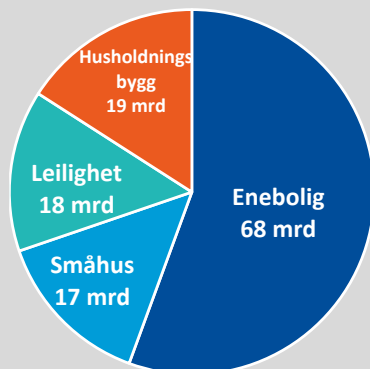
Kilde: Prognosesenteret

## Tiltakende vekst for ROT-boligbygg

De årlige endringene i ROT-boligmarkedet kan ikke observeres direkte, men er beregnet med utgangspunkt i utvalgsundersøkelser og kartlegging av den aldersfordelte bygningsmassen og ekstern markedsinformasjon.

### ROT-boligbygg i 2022

- 122,4 mrd. kr



- ROT-arbeider. Volumendring å/å:

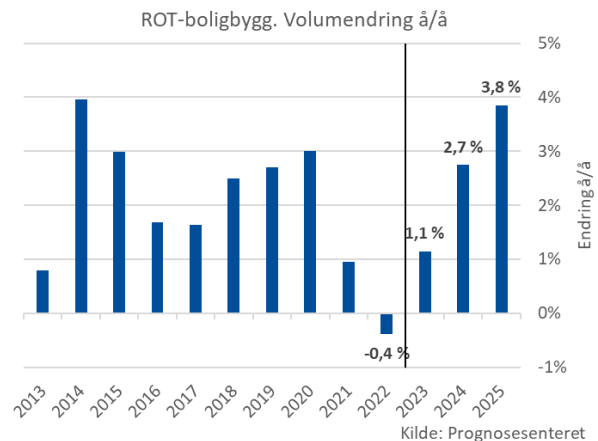
2022	2023	2024	2025
➔ -0,4%	➔ 1,1%	➔ 2,7%	➔ 3,8%

Produksjonsverdien av ROT-arbeider på boligbygg var i utgangspunktet anslått til 113 mrd. kroner i 2022, men endte på en produksjonsverdi på hele 122,4 mrd. kroner, opp fra 112 mrd. kroner i 2021. Målt i faste priser er dette en årlig volumendring på -0,4 prosent fra 2021 – en relativt flat volumutvikling. Målt i løpende priser var veksten i ROT-boligmarkedet derimot 9 prosent. Dette skyldes i hovedsak høye materialkostnader, og ikke minst byggepriser fra entreprenør til sluttkunde.

Prognosene viser en svakt positiv, men flat volumvekst i 2023, før det ventes at veksten tiltar i både 2024 og 2025, med henholdsvis 2,7 og 3,8 prosent vekst. Som nevnt innledningsvis er markedene for ROT-arbeider (bolig og yrkesbygg) ventet en mye mer positiv utvikling enn nybyggmarkedene. Hovedårsaken til den svake volumveksten de siste par årene er de høye byggekostnadene som fører til utsettelse av ROT-prosjekter, og som dermed demper ROT-etterspørselen.

Fremover er det ventet at renteøkninger, svakere boligprisvekst, lavere flytteaktivitet og økende materialkostnader vil dempe ROT-etterspørselen. De fleste ROT-boligprosjekter gjennomføres når husholdninger bytter bolig, og i og med at omsetningstakten i boligmarkedet er ventet å avta i den nærmeste perioden, vil også ROT-etterspørselen avta. Dette er hovedårsakene til at vi venter at renoveringsdelen av ROT-boligmarkedet vil vokse i en mer moderat takt innledningsvis i

prognoseperioden. Normalt ligger volumveksten i ROT-boligmarkedet totalt mellom 1 og 3 prosent i året. Gjennomsnittet i 2011-21 var 2,2 prosent. Siden boligbestanden normalt vokser med i underkant av 1 prosent i året, tilsier en 2 prosent vekst i ROT-boligmarkedet at hver husholdning bruker litt mer på renovering og vedlikehold av sine boliger år for år.



Utover 2024 og mot 2025 er det ventet at konsumprisveksten kommer ned mot inflasjonsmålet på 2 prosent. Når rentekuttene etter hvert kommer, er det sannsynlig at boligprisene igjen vil kunne tilta betraktelig, og dermed vil etterspørselen i ROT-markedet øke. Dette kommer frem av volumvekst-tallene for 2025, hvor det er ventet en oppgang på nærmere 4 prosent.

Fra et mer optimistisk standpunkt vil et stadig større fokus på klima, miljø og energieffektivisering føre til mer bevaring og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse fremfor å bygge nytt. Slike ombygginger/bolig-transformasjoner kan på sikt gi stort potensiale for vekst i ROT-boligmarkedet. Høyere strømpriser gir også et økt insentiv til å gjennomføre energieffektiviserende tiltak. I det opprinnelige budsjettforslaget regjeringen la frem i høst, ble det foreslått å øke Enovas bevilgning med 500 millioner kroner i 2023. Med en styrking av Enovas posisjon, vil subsidier til både bedrifter og husholdninger kunne økes betraktelig, noe som vil slå positivt ut i ROT-markedet. I budsjettet foreslår også regjeringen at Husbanken får i oppdrag å støtte energitiltak for lavinntektshusholdninger, noe som kan virke positivt på ROT-markedet på kort sikt.

Klimaendringer er en tredje kanal som kan virke positivt på ROT-boligmarkedet, men denne gang på lenger sikt. Økt forekomst av ekstremvær vil gi flere naturskader, og dermed øke behovet for reparasjonsarbeider på boliger. Slike naturskader er naturligvis umulig å forutse, men

det er liten tvil om at klimaendringene medfører økt forekomst av ekstreme værphenomener. Økt klima- og miljøfokus er derfor ventet å virke positivt på ROT-boligmarkedet på lang sikt.

## ROT-boligbygg etter byggtipe. Mrd. 2022-NOK

	Enebolig		Småhus		Leilighet		Husholdningsbygg		I alt	
2013	58,1	0,1 %	14,1	0,2 %	14,9	-0,2 %	14,3	5,2 %	101,5	0,8 %
2014	60,1	3,3 %	14,6	3,6 %	15,3	2,3 %	15,6	8,6 %	105,5	4,0 %
2015	61,7	2,7 %	15,1	3,4 %	16,4	7,5 %	15,4	-0,7 %	108,7	3,0 %
2016	62,4	1,2 %	15,3	1,3 %	17,1	4,2 %	15,7	1,4 %	110,5	1,7 %
2017	63,9	2,4 %	15,8	3,0 %	17,8	3,8 %	14,9	-5,0 %	112,3	1,6 %
2018	65,1	1,8 %	16,2	2,6 %	17,7	-0,4 %	16,2	8,7 %	115,1	2,5 %
2019	66,6	2,4 %	16,6	2,9 %	17,4	-1,5 %	17,5	8,3 %	118,2	2,7 %
2020	68,6	3,0 %	17,3	3,8 %	17,4	-0,4 %	18,5	5,6 %	121,8	3,0 %
2021	68,9	0,5 %	17,4	1,0 %	17,3	-0,3 %	19,2	3,9 %	122,9	1,0 %
2022	68,1	-1,3 %	17,4	-0,5 %	17,5	1,2 %	19,5	1,5 %	122,4	-0,4 %
2023	68,7	➔ 0,9 %	17,6	➔ 1,6 %	17,7	➔ 1,2 %	19,8	➔ 1,6 %	123,8	➔ 1,1 %
2024	70,2	↗ 2,2 %	18,1	↗ 2,9 %	18,6	↗ 4,8 %	20,3	↗ 2,5 %	127,2	↗ 2,7 %
2025	71,9	↗ 2,4 %	18,7	↗ 3,3 %	20,4	↑ 9,4 %	21,1	↗ 4,1 %	132,1	↗ 3,8 %

Kilde: Prognosesenteret

## ROT-bolig pr. region. Mrd. 2022-NOK

	Stor-Oslo	Innlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2013	33,5	9,7	15,4	19,4	14,1	9,3	101,5
2014	33,9	10,2	16,4	20,6	14,8	9,6	105,5
2015	35,2	10,3	16,9	21,3	15,1	9,9	108,7
2016	36,6	10,4	16,9	21,3	15,3	9,9	110,5
2017	36,9	10,4	17,4	21,7	15,4	10,5	112,3
2018	37,3	10,9	17,9	22,6	16,0	10,4	115,1
2019	38,1	11,4	18,2	23,1	16,6	10,8	118,2
2020	39,0	11,7	19,0	23,9	17,0	11,1	121,8
2021	38,9	11,9	19,3	24,5	17,1	11,3	122,9
2022	38,6	11,9	19,2	24,5	17,1	11,2	122,4

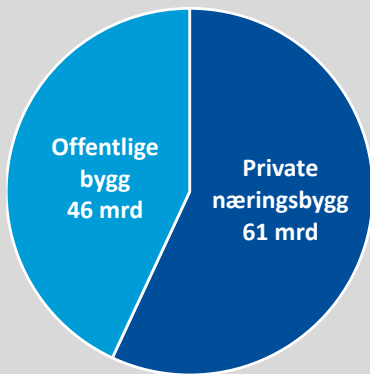
Kilde: Prognosesenteret

## Lysere utsikter for ROT-yrkesbygg

De årlige endringene i ROT-yrkesbyggmarkedet kan ikke observeres direkte, men er beregnet med utgangspunkt i egne utvalgsundersøkelser og kartlegging av den aldersfordelte bygningsmassen samt ekstern markedsinformasjon. Videre kartlegger vi alle byggendringer, som ombygging, tilbygg, påbygg og underbygg fra matrikkelen. Som en indikator på fremtidig markedsutvikling, bruker vi også kvalitetssikret prosjektinformasjon som sørger for at de største ROT-yrkesbyggprosjektene blir plassert i riktig år, kommune og byggtipe.

### ROT-yrkesbygg i 2022

- 107 mrd. kroner



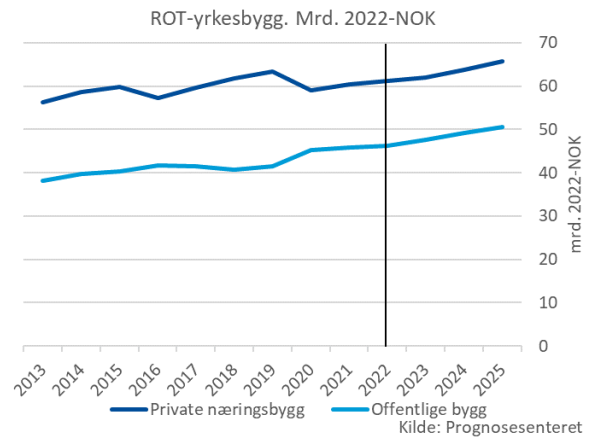
- ROT-arbeider. Volumendring å/å:
- | År      | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---------|------|------|------|------|
| Endring | 1,1% | 2,0% | 3,0% | 3,0% |

Aktiviteten i ROT-yrkesbyggmarkedet bestemmes i stor grad av forhold i den eksisterende bygningsbestanden, samt endringer i aldersfordelingen på denne bygningsbestanden. Bestanden endrer seg langsomt, 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. 1,3 prosent i 2023, 1,4 prosent i 2024 og 1,2 prosent i 2025. Det tilsvarende for offentlige bygg er en økning på 0,8 prosent i 2023 og 2024, og 0,7 prosent i 2025.

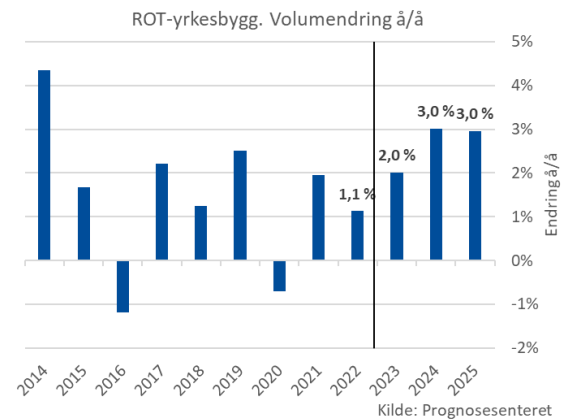
Produksjonsverdien av ROT-yrkesbyggarbeider i 2022 er beregnet til 107,4 mrd. kr ekskl. mva., fordelt på 46,2 mrd. kr til eksisterende offentlige bygg og 61 mrd. kr til private næringsbygg. Målt i faste priser tilsvarer produksjonsverdien i 2022 en volumvekst på totalt 1,1 prosent fra året før. I løpende priser vil veksten fremstå som vesentlig høyere grunnet sterk vekst i materialkostnadene.

Som nevnt er ROT ventet å utvikle seg mer positivt enn nybyggmarkedene i prognoseperioden. På regionalt nivå er det

marginale forskjeller for årene 2023-2025, men sterkest vekst er det i prognosene for Sørlandet og Midt-Norge, mens Stor-Oslo får den svakeste utviklingen i perioden. I Stor-Oslo er det ventet vekst på 1,7 prosent i år, før veksten tiltar til 2,8 prosent i 2024 og 2025. Sammenlignet med tidligere prognoser er vekstanslaget for inneværende år nedjustert. Dette skyldes at en større andel av byggarbeidene i forbindelse med renoveringen av Politihuset på Grønland i Oslo er forskjøvet til 2024 og 2025. For Vestlandet og Midt-Norge er tallene noe høyere (se tabell på neste side).



Lagerbygg og helse- og sosialbygg er byggtypene som ventes å ha sterkest vekst i perioden fremover, med henholdsvis 4 og 3,1 prosent vekst i snitt gjennom prognoseperioden. Av byggtypene i vår oversikt er det industribygg som ventes den svakeste utviklingen i prognoseperioden, med kun 1,5 prosent snittvekst.



Basert på analyser fra Sintef, i tillegg til uttalelser fra flere eideomsaktører 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 det siste året. Økt klima- og miljøfokus ventes å styrke Enovas rolle fremover, sammen med andre offentlige tiltak. Fra 2024 og utover vil vi trolig merke de positive effektene av dette på ROT-yrkesbyggmarkedet.

I årene 2023-2024 er det planlagt byggestart på flere vesentlige ROT-yrkesbyggprosjekter, som f.eks. totalrehabiliteringen

av politihuset på Grønland i Oslo (2,75 mrd. kr) som ventes igangsatt i 2024, Trondheim Katedralskole (400 mill. kr) og utvidelse og ombygg av sykehus i Skien (300 mill. kr) som begge igangsettes i 2023. Etter regjeringens forslag til Statsbudsjett for 2023 ventes det en ny utredning for den planlagte

rehabilitering av Nationaltheatret. På andre siden får Husbanken og Enova økt støtte for å styrke satsingen på energitiltak. Dette omfatter støtte til energitiltak i kommunalt eide utleieboliger, syke- og omsorgshjem og studentboliger.

#### ROT-yrkesbygg etter tiltakshaver. Mrd. 2022-NOK

	Private næringsbygg		Offentlige bygg		I alt	
2013	56,2	-1,5 %	38,2	-1,0 %	94,3	-1,3 %
2014	58,7	4,5 %	39,8	4,1 %	98,5	4,3 %
2015	59,8	1,8 %	40,3	1,5 %	100,1	1,7 %
2016	57,2	-4,3 %	41,7	3,5 %	98,9	-1,2 %
2017	59,6	4,2 %	41,5	-0,6 %	101,1	2,2 %
2018	61,7	3,5 %	40,7	-2,0 %	102,4	1,2 %
2019	63,4	2,8 %	41,5	2,0 %	104,9	2,5 %
2020	59,1	-6,9 %	45,1	8,8 %	104,2	-0,7 %
2021	60,3	2,2 %	45,9	1,7 %	106,2	2,0 %
2022	61,2	1,4 %	46,3	0,8 %	107,4	1,1 %
2023	62,0 →	1,4 %	47,6 ↗	2,8 %	109,6 ↗	2,0 %
2024	63,7 ↗	2,8 %	49,2 ↗	3,3 %	112,9 ↗	3,0 %
2025	65,7 ↗	3,2 %	50,5 ↗	2,7 %	116,2 ↗	3,0 %

Kilde: Prognosesenteret

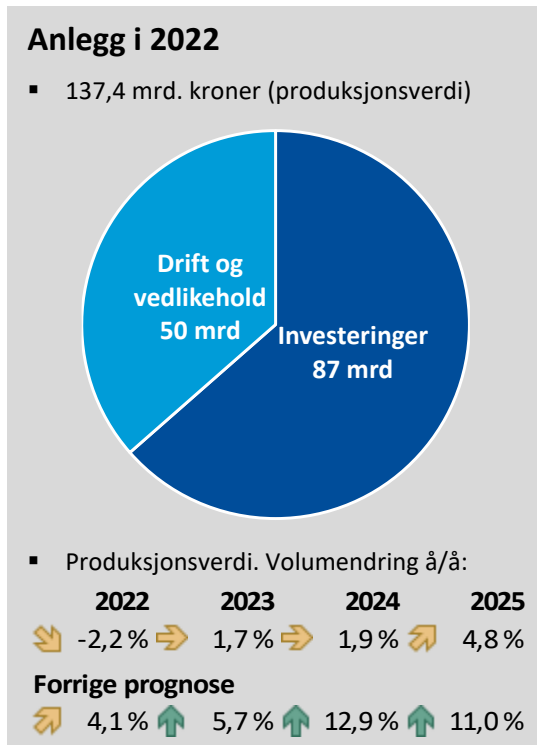
#### ROT-yrkesbygg pr. region. Endring å/å

	Stor-Oslo	Innlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2005	-1,6 %	-1,7 %	-1,6 %	-0,8 %	-1,8 %	-1,7 %	-1,5 %
2006	-0,2 %	-0,1 %	-0,2 %	-0,7 %	0,0 %	0,6 %	-0,2 %
2007	7,0 %	6,9 %	6,8 %	6,9 %	6,2 %	5,9 %	6,7 %
2008	0,3 %	0,5 %	0,5 %	0,3 %	0,7 %	1,1 %	0,5 %
2009	10,0 %	12,4 %	10,7 %	9,4 %	10,4 %	13,9 %	10,5 %
2010	-0,6 %	-0,9 %	-0,7 %	-0,6 %	-0,9 %	-0,7 %	-0,7 %
2011	2,0 %	3,0 %	2,1 %	2,6 %	5,0 %	2,6 %	2,7 %
2012	5,7 %	4,0 %	5,2 %	4,7 %	2,2 %	4,3 %	4,7 %
2013	-1,8 %	0,0 %	-1,2 %	-1,2 %	-0,8 %	-1,1 %	-1,3 %
2014	4,5 %	3,1 %	4,5 %	4,7 %	4,0 %	4,3 %	4,3 %
2015	1,4 %	0,9 %	2,2 %	2,2 %	1,5 %	1,9 %	1,7 %
2016	-1,1 %	-0,6 %	-1,2 %	-2,0 %	-0,4 %	-1,0 %	-1,2 %
2017	1,1 %	0,6 %	5,3 %	4,2 %	0,9 %	0,8 %	2,2 %
2018	2,3 %	2,3 %	-1,3 %	-0,3 %	2,5 %	1,5 %	1,2 %
2019	2,3 %	1,9 %	2,6 %	2,7 %	2,7 %	2,7 %	2,5 %
2020	-1,3 %	-0,2 %	-0,3 %	-0,9 %	-0,4 %	0,6 %	-0,7 %
2021	1,8 %	1,9 %	2,2 %	2,1 %	2,2 %	1,5 %	2,0 %
2022	0,8 %	0,6 %	1,2 %	1,6 %	1,5 %	0,8 %	1,1 %

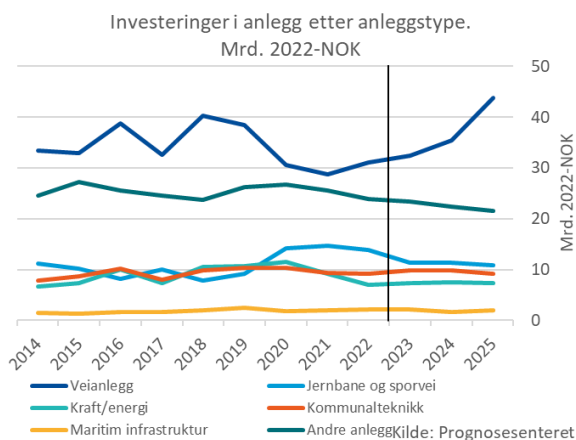
Kilde: Prognosesenteret



## Svak vekst i anlegg i 2022



Anleggsmarkedet for 2022 er beregnet til 137,4 mrd. kroner. Dette er 14 mrd. kr lavere enn vår høstprognose fra fjoråret, målt i 2022-priser. De 14 milliardene er til dels jevnt fordelt ut over alle sektorer, men relativt sett noe høyere innen veianlegg og maritim infrastruktur. Målt i kroner var forskjellen størst innen veianlegg. Samlet sett endte anleggsinvesteringene på 87,3 mrd. kr i 2022, mens drift og vedlikehold endte på 50,1 mrd. kr. Sett opp mot regnskapstallene for 2021, var økningen i samlet anleggsproduksjon på 4,7 prosent fra 2021 til 2022, målt i faste priser (som viser volumveksten). Veksten i investeringene var 4,4 prosent, og 5,3 prosent for drift og vedlikehold. Målt i 2022-priser var den samlede produksjonen i 2022 dermed ca. 6 mrd. kr høyere enn året før.

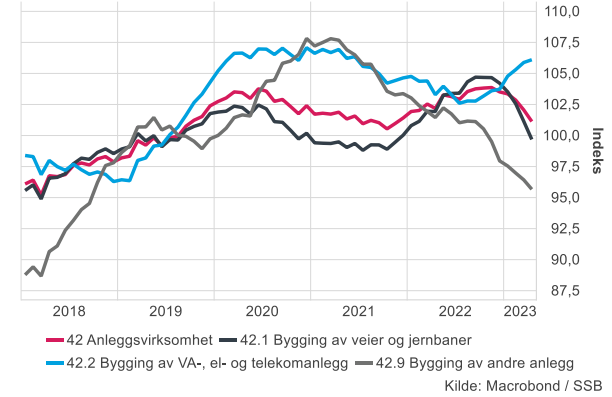


Målt i løpende priser blir økningen i den samlede omsetningen fra 2021 til 2022 om lag 15 mrd. kr. Dette tilsvarer en økning i omsetningen på 12 prosent. Det er verdt å merke seg at disse tallene medbringer en viss grad av usikkerhet, da det ikke

finnes et nøyaktig tall på prisveksten innen anleggsproduksjon fra 2021 til 2022. Det er her benyttet en prisindeks som er felles for bygg og anlegg, som viser en 7 prosent prisøkning fra 2021 til 2022.

### Norge – Produksjon av anlegg

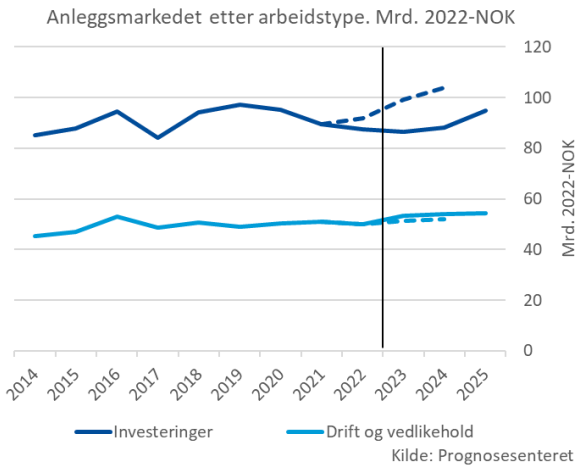
Produksjonsindeks, anleggsarbeider. Volumindeks 2019=100, 1. års gl. gjennomsnitt



I 2022 var det samferdselsinvesteringene – i hovedsak veianlegg – som sørget for mesteparten av veksten i anleggsmarkedet, som man kan se av figuren nede til venstre. Fremover i prognoseperioden er det ventet at veianlegg også vil drive veksten i anleggsmarkedet samlet sett. Vi anslår en vekst i veiinvesteringene på 9 prosent fra 2023 til 2024, til 35,5 mrd. 2022-kroner, og videre med nesten 24 prosent til nesten 44 mrd. kr i 2025. De fleste andre anleggstyper har i 2022 enten utviklet seg flatt, eller falt. Vi anslår at investeringsutsiktene fremover for andre anleggstyper enn veianlegg vil vise en enten flat eller nedadgående trend, målt i faste priser, i resten av prognoseperioden.

Prognosene for 2023 viser fortsatt volumvekst i anleggsmarkedet, men denne gang noe lavere enn i forrige prognose. Hovedårsaken er lavere anslag på investeringsveksten, som nå er anslått til å bli negativ. Vi venter altså en liten nedgang i investeringsvolumet på 1 prosent. Vedlikehold venter vi at vil øke med 6 prosent. Samlet sett for hele anleggsmarkedet er nå vekstanslaget på snaut 2 prosent for 2023. Kort oppsummert drives denne i hovedsak av økte bevilgninger til vedlikehold og drift av eksisterende anlegg, i tillegg til vekst i investeringene i veianlegg.

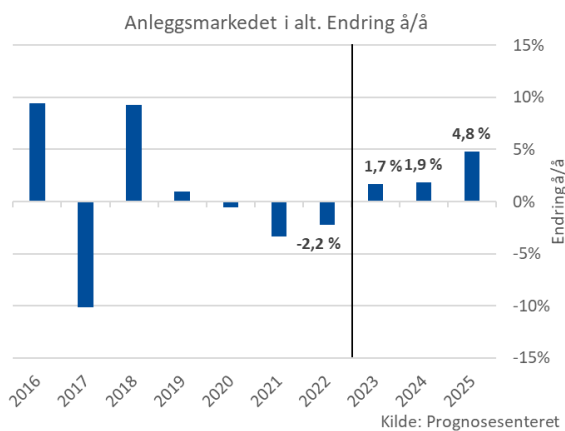
Signaler om lavere bevilgninger til samferdselsinvesteringer fremover øker sannsynligheten for videre nedjusteringer av prognosene i kommende utgivelser. Beslutninger rundt de fleste store vei- og baneprosjekter er satt på vent til etter at ny NTP er lagt frem våren 2024. Økte investeringer i forsvar og subsidiering av det grønne skiftet vil trolig medføre at planene fra tidligere NTP-er må nedskaleres. Prognosene for anleggsinvesteringer ligger derfor an til å nedjusteres betydelig i prognoseoppdateringen til høsten.



Stipte linje viser prognose i forrige rapport.

Økonomiske begivenheter både ute og hjemme den seneste tiden medfører at prognosene er mer usikre enn til vanlig. Denne usikkerheten er i høyeste grad fortsatt til stede, men noe nedskalert siden forrige rapport. Vi vet nå at krigen i Ukraina mest sannsynlig blir mer langvarig enn først antatt, som betyr at humanitær hjelp og våpenstøtte fra vestlige land vil fortsette i den overskuelige fremtiden. Dette legger press på rustningsindustrien i Europa, som både produserer på høygir, og investerer i nytt produksjonsutstyr. Begge deler bidrar til å holde den økonomiske aktiviteten oppe hos våre viktigste handelspartnere. Energisituasjonen i Europa er mer stabil, bl.a. fordi landene på relativt kort tid har klart å frigjøre seg fra behovet for russisk olje og gass. Energiprisene har falt fra rekordhøye nivåer, og det er lite sannsynlig at vi vil se slike nivåer igjen i prognoseperioden.

Siden forrige rapport har vi også fått et statsbudsjett som har redusert usikkerheten omkring sentralmyndighetenes vurderinger av framtidige anleggsinvesteringer i statlig regi. Dette er spesielt viktig for investeringene i vei og jernbane, hvor staten er dominerende tiltakshaver.



## Anleggsmarkedet etter segment. Mrd. 2022-NOK

År	Investeringer		Drift og vedlikehold		I alt	
	Mrd.	%	Mrd.	%	Mrd.	%
2014	85,2	7 %	45,3	9,6 %	130,5	7,8 %
2015	87,7	3 %	47,0	3,7 %	134,8	3,3 %
2016	94,6	8 %	52,8	12,3 %	147,5	9,4 %
2017	84,0	-11 %	48,5	-8,1 %	132,6	-10,1 %
2018	94,1	12 %	50,8	4,6 %	144,9	9,3 %
2019	97,4	3 %	48,9	-3,7 %	146,3	0,9 %
2020	95,2	-2 %	50,3	2,8 %	145,5	-0,6 %
2021	89,6	-6 %	51,0	1,4 %	140,5	-3,4 %
2022	87,3	-3 %	50,1	-1,7 %	137,4	-2,2 %
2023	86,5	➔ -1 %	53,3	⬆ 6,3 %	139,7	➔ 1,7 %
2024	88,2	➔ 2 %	54,1	➔ 1,6 %	142,3	➔ 1,9 %
2025	94,8	⬆ 7 %	54,4	➔ 0,4 %	149,1	➔ 4,8 %

Kilde: Prognosesenteret

## Anleggsmarkedet etter anleggstype og segment. Mrd. 2022-NOK

År	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
2014	33,4	11,2	6,7	7,9	1,4	24,6	45,3	130,5
2015	33,0	10,2	7,4	8,6	1,3	27,3	47,0	134,8
2016	38,8	8,2	10,1	10,2	1,7	25,6	52,8	147,5
2017	32,6	10,1	7,3	8,0	1,6	24,5	48,5	132,6
2018	40,4	7,8	10,4	9,8	2,0	23,7	50,8	144,9
2019	38,4	9,2	10,8	10,3	2,5	26,3	48,9	146,3
2020	30,5	14,3	11,4	10,4	1,8	26,7	50,3	145,5
2021	28,8	14,7	9,1	9,4	2,0	25,6	51,0	140,5
2022	31,1	13,9	7,0	9,2	2,2	23,9	50,1	137,4
2023	32,4	11,4	7,4	9,9	2,1	23,3	53,3	139,7
2024	35,5	11,4	7,5	9,9	1,6	22,4	54,1	142,3
2025	43,9	10,9	7,3	9,1	2,0	21,5	54,4	149,1

Kilde: Prognosesenteret

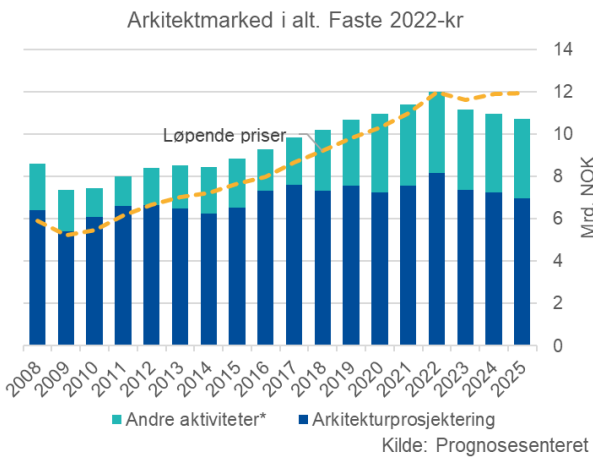
## Investeringer i anlegg pr. region. Mrd. 2022-NOK

År	Stor-Oslo	Innlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2013	21,5	9,1	10,6	17,2	10,1	11,2	79,7
2014	23,2	10,2	11,8	17,8	10,5	11,6	85,2
2015	24,5	9,1	12,9	18,9	11,5	10,9	87,7
2016	26,1	7,4	14,9	20,2	12,6	13,4	94,6
2017	24,8	8,2	12,2	16,4	11,2	11,3	84,0
2018	26,2	8,4	14,3	19,0	12,6	13,5	94,1
2019	29,1	10,1	13,5	20,5	12,1	12,0	97,4
2020	29,9	8,0	13,2	20,1	11,7	12,3	95,2
2021	30,0	5,2	12,6	18,4	11,0	12,4	89,6
2022	27,7	5,7	9,5	20,4	10,5	13,5	87,3

Kilde: Prognosesenteret

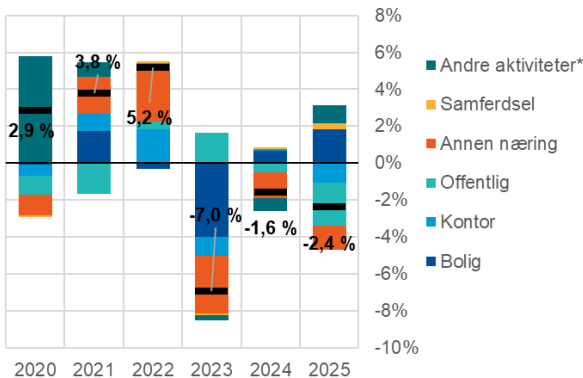
## Arkitektmarkedet

Markedet for arkitekttjenester i 2022 er beregnet til 11,96 mrd. kroner. Regnskapstallene for 2021 viste en samlet omsetning for bransjen på ca. 11,3 mrd. kroner, så markedet målt i penger økte anslagsvis med 5,4 prosent i fjor inkl. prisvekst. Prisene på arkitekttjenester økte derimot med 3,9 prosent i 2022, ifølge SSBs tjenestepreisindeks. Produksjonen av arkitekttjenester steg dermed med ca. 1,5 prosent i fra 2021 til 2022.



Arkitektsegmentet *annen næring*, herunder bygg for forretning, hotell, lager, industri og samferdsel hadde et vekstbidrag til det totale arkitektmarkedet på hele 3,2 prosentpoeng i 2022, mens boligsegmentet dro totalmarkedet ned ca. 0,3 prosentpoeng. Ved forrige rapport ventet vi at kontorsegmentet ville bidra til vekst i 2022, og det har innfridd. Kontorsegmentet bidro til totalmarkedet med i underkant av 2 prosentpoeng i 2022 grunnet sterk vekst i igangsettinger i 2022. Veksten må sees i sammenheng et lavt antall igangsettinger i kontorsegmentet i første halvdel av pandemien.

Arkitektmarkedet, vekstbidrag etter segment. %-poeng



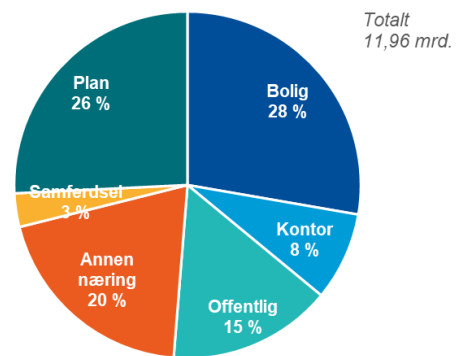
\*Prognosene for segmentet *Andre aktiviteter* (plan, regulering, mulighetsstudier, utredning, analyser, betalte konkurranser, parallelloppdrag, prosjektledelse, byggadministrasjon og eksport) er antatt å følge utviklingen i arkitekturprosjektering sett under ett.

### Færre leilighetsprosjekter trekker ned

Aktiviteten i bygge- og anleggsmarkedet hadde lenge en positiv utvikling i 2022, men utviklingen snudde mot slutten av fjoråret. Den negative utviklingen har fortsatt inn i 2023, med spesielt sterk nedgang i igangsettingen av nye boliger, men også færre nye yrkesbygg. Det er særlig leilighetssegmentet som trekker ned. Per mai 2023 er det akkumulert sett igangsatt 54 prosent færre boliger enn på samme tid i fjor, og igangsettingene i mai alene var hele 67 prosent lavere enn i samme måned i 2022. Nedgangen ventes å påvirke arkitektmarkedet negativt i år, før nivåene henter seg gradvis opp igjen 2024 og 2025.

Igangsettingen av nye yrkesbygg ble bedre enn ventet i fjor, og veksten var sterkest for lager-, forretning- og industribygg. I år venter vi derimot nedgang i alle næringssegmentene. Økte renter og høye byggekostnader gjør at flere utviklere setter prosjekter på vent. Sysselsettingen ventes også å vokse saktere fremover. Utbyggernes porteføljer av planlagte prosjekter øker. Også offentlige prosjekter settes på vent eller nedskaleres, etter at regjeringen strammet inn bevilgningene til investeringer i statsbudsjettet. Vi venter derfor en volumnedgang i markedet for arkitekttjenester på hele 7 prosent i 2023. Herfra venter vi ytterligere to år med moderat volumnedgang, på henholdsvis 1,6 prosent i 2024, og 2,4 prosent i 2025.

Arkitektmarkedet etter segment, 2022



Boligsegmentet, som utgjør det største enkeltsegmentet i arkitektmarkedet, ventes trekke ned totalmarkedet med 4 prosentpoeng i 2023, før det isolert sett bidrar med vekst igjen i 2024- og 2025. Det er likevel ikke nok til å bidra til at det samlede arkitektmarkedet vokser i prognoseperioden.

### Mange store prosjekter i offentlig regi

Offentlige bygg skaper svingninger i byggemarkedet framover. Det er planlagt flere gigantprosjekter i offentlig regi de nærmeste årene, som gir store utslag i igangsettingsstatistikken. Planlegging og prosjektering går over mange år, men byggestarten blir ofte skjøvet ut i tid. I fjorårets markedsrapport ventet vi en vekst på hele 5,1 prosent for det samlede arkitektmarkedet i 2024. Her var offentlige bygg ventet å stå for brorparten, omtrent 4 prosent, av veksten. Vi venter nå en svakere vekst i 2024 enn tidligere antatt. I realiteten skjer produksjonen av arkitekttjenester tilknyttet store (offentlige) prosjekter over lang tid i forkant av igangsettingen. Dermed er det

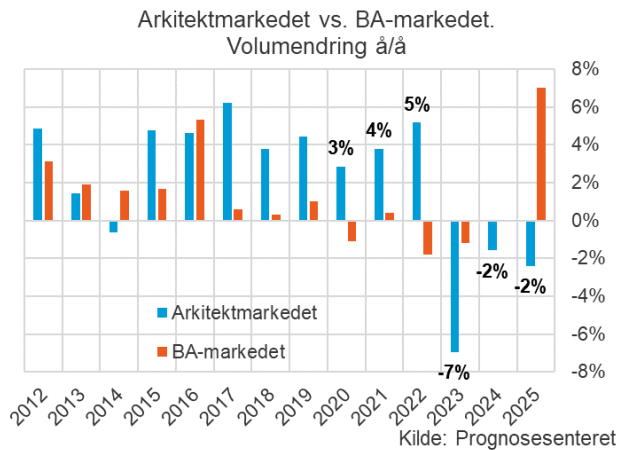
sannsynlig at markedet antakeligvis utvikler seg mer stabilt enn våre prognoser viser. Offentlige bevilgninger til investeringer i nybygg og nye anlegg utfordres av økt prioritering av forsvar i budsjettene framover, fortsatt høye byggekostnader og det grønne skiftet.

Ut i fra dataene vi har tilgjengelig, er bygge- og anleggsmarkedet er ventet å utvikle seg sterkere enn arkitektmarkedet i løpet av prognoseperioden. Vekstanslagene for bygge- og anleggsmarkedene kommer med imidlertid med en stor porsjon usikkerhet. Det bør også nevnes at dersom utviklingen fortsetter i den samme, svært nedadgående trenden vi har sett i det siste, vil neste prognose trolig vise en større nedgang i det samlede BA-markedet enn det vi ser her.

Produksjonsvolumet i bygge- og anleggsmarkedet er ventet å krympe i 2023, primært grunnet det store fallet i igangsettinger av nye boliger, samt en liten nedgang i anleggsmarkedet som følge av utsatte samferdselsprosjekter.

Nettopp disse faktorene er også drivere bak nedgangen vi ser i arkitektmarkedet. Fra og med 2024 ventes igangsettingen av boliger å ta seg opp igjen. Økt aktivitet på Nye Aker og Nye Rikshospitalet i Oslo gir også vekst. For 2025 venter vi at BA-markedet får en sterk rekyl i igangsettinger av nye boliger. På dette tidspunktet vil inflasjonen trolig ha stabilisert seg, og rentene vil sannsynligvis være på vei ned. Boligsegmentet vil også være den sterkeste vekstdriveren i arkitektmarkedet i 2025, men nedgang i kontor- og offentligsegmentet gjør at nettoeffekten på totalmarkedet er negativ for 2025. Vekst i ROT-markedene og i anleggsmarkedet, der kostnadsandelen til arkitekt er lavere, bidrar til at veksten blir langt sterkere enn i arkitektmarkedet i 2025.

Nedenfor finner man statistikk på arkitektur-prosjektering fordelt på region. Statistikken viser at Midt-Norge, Innlandet og Oslo-regionen opplever den største nedgangen i prosjekteringsverdi i 2023. Til gjengjeld er det de samme regionene som får den sterkeste veksten i resten av prognoseperioden.



Norge, arkitekturprosjektering per region. Mill. 2022-NOK

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Δ 21/20	Δ 22/21	Δ 23/22	Δ 24/23	Δ 25/24
Oslo-regionen	3 100	3 070	2 868	3 029	2 354	3 057	2 687	-7 %	6 %	-22 %	30 %	-12 %
Innlandet	560	478	558	555	407	447	533	17 %	-1 %	-27 %	10 %	19 %
Sørlandet	971	1 122	1 097	1 189	947	1 092	1 132	-2 %	8 %	-20 %	15 %	4 %
Vestlandet	1 865	1 427	1 454	1 614	1 419	1 532	1 625	2 %	11 %	-12 %	8 %	6 %
Midt-Norge	1 126	1 088	1 322	1 289	910	1 099	1 251	22 %	-2 %	-29 %	21 %	14 %
Nord-Norge	731	763	683	648	607	757	723	-11 %	-5 %	-6 %	25 %	-4 %
<b>Norge</b>	<b>8 354</b>	<b>7 949</b>	<b>7 983</b>	<b>8 324</b>	<b>6 643</b>	<b>7 983</b>	<b>7 952</b>	0 %	4 %	-20 %	20 %	0 %

Kilde: Prognosesenteret

## Metode og definisjoner

Med arkitektmarkedet menes her samlet omsetning i bedrifter med arkitektarbeider som hovedvirksomhet. Dvs. tilgjengelig marked for godkjente arkitektbedrifter, til forskjell fra «verdi av utførte arkitektarbeider», som i tillegg ville inkludert verdien av arkitektarbeider produsert in-house i f.eks. byggherrebedrifter eller kommuner.

Utvalget omfatter totalt ca. 2 200 bedrifter med registrert omsetning i perioden 2005-2021, hvorav rundt 1 450 har omsetning i 2021. Bedriftene er i næringsgruppekode 71.112 Arkitekttjenester vedrørende byggverk, 74.103 Interiørarkitekt-, interiørdesign- og interiørkonsulentvirksomhet, 71.113 Landskapsarkitekttjenester, 71.111 Plan- og reguleringsarbeid, pluss en del medlemmer i Arkitektbedriftene med andre NACE-koder. Anslått arkitektomsetning i Asplan Viak, Norconsult og Rambøll er også inkludert.

Holdingselskaper og bedrifter med opplagt feil næringskode er i så stor grad som mulig fjernet fra utvalget. Det samme gjelder bedrifter som i hovedsak driver med boligstyling, eller ikke har arkitektarbeider som hovedvirksomhet. Interiørarkitektomsetning relatert til arkitekturprosjektering er beregnet til å utgjøre ca. 60 % av resterende omsetning i NACE 74.103 *Interiørarkitekt-, interiørdesign- og interiørkonsulentvirksomhet*. 40 % antas å være omsetning relatert til interiørdesign- og interiørkonsulentvirksomhet, og tas ikke med i denne markedsdefinisjonen.

Regnskapstall for et år blir først publisert et godt stykke ut på høsten året etter, så markedsstørrelsen i det foregående året er beregnet i denne rapporten. Prognosene for arkitektmarkedet mellom år t-1 og år t+2 vil avhenge av utviklingen i, og prognosene for, bygge- og anleggsmarkedene. Vi bruker SSBs produsentprisindeks for arkitekttjenester som deflator for å beregne volumutvikling i markedet.

Vi deler markedet inn i to hovedkategorier: *arkitekturprosjektering*, og *andre arkitektaktiviteter*. Med *arkitekturprosjektering* menes arkitektarbeider som kan knyttes direkte til prosjekter, som utvikling av byggeprogram og prosjektering – arbeider som følger bygge- og anleggsaktiviteten. *Andre arkitektaktiviteter* er arkitektoppdrag som ikke nødvendigvis henger sammen med selve oppføringen av bygg/anlegg, som plan og regulering, mulighetsstudier, utredninger/analyser, betalte konkurranser, parallelloppdrag, byggadm./prosjektledelse og eksport.

Arkitekturprosjektering deles inn i *bolig*, *kontor*, *annen næring*, *offentlig* og *samferdsel*. Arkitekturprosjekteringen fordeles sjablonmessig på de ulike segmentene og arkitektfagene, og prognosene for de ulike segmentene følger den forventede utviklingen i de tilhørende bygge- og anleggsmarkedene. *Andre aktiviteter* er residualen mellom målt omsetning og beregnet arkitekturprosjektering. Denne fordeles på ulike aktiviteter med faste nøkler.

Arkitektarbeider tilknyttet renovering, ombygging og tilbygg mindre enn 15 kvm, forkortet ROT, er slått sammen med arkitektarbeider tilknyttet nybygg i de ulike segmentene.

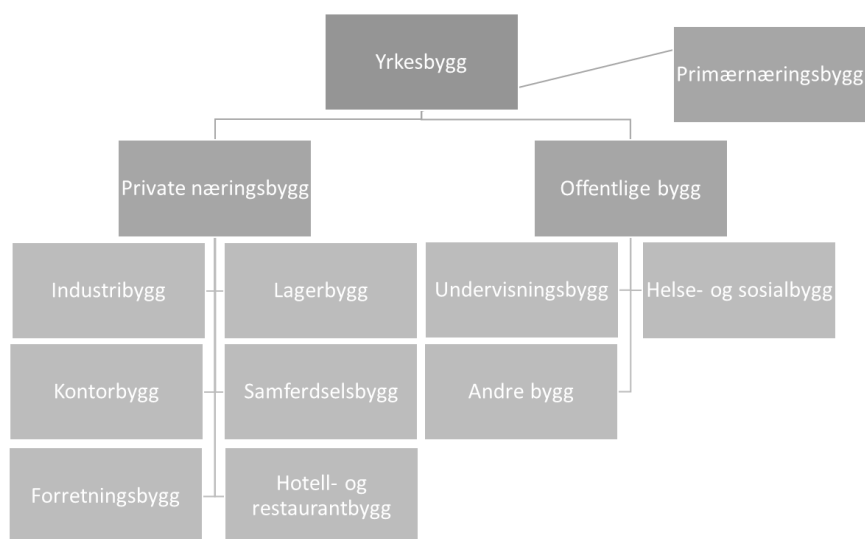
Selv om arkitekttjenester ikke nødvendigvis er stedbundne, har vi valgt å fordele arkitekturprosjektering på geografi etter bygge-/anleggsprosjektene plassering. Anslag for andre arkitektaktiviteter er kun beregnet på nasjonalt nivå.

## Byggtypedefinisjoner

Boligbygg:

Helårsboliger		Husholdningsbygg		
Eneboliger	Småhus	Leiligheter	Fritidsbygg	Boliggarasjer etc.
- Frittliggende boliger (ekskl. fritidsboliger)	- Kjedehus - Rekkehus - Fire- og to-mannsboliger	- Andre boliger enn småhus og eneboliger (f.eks. blokkleiligheter, hybler mv.)	- Alle typer enkeltbygg og blokkbygninger benyttet som fritidsbolig	- Garasjer tilknyttet bolig

Yrkesbygg:



## Segmenter i arkitektmarkedet:

Arkitekturprosjektering: Bolig, Kontor, Annen næring, Offentlig, Anlegg

Andre aktiviteter: Plan og regulering, mulighetsstudier, utredning/analyser, betalte konkurranser/parallelloppdrag, byggadministrasjon/prosjektledelse og eksport

## Regioner:

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