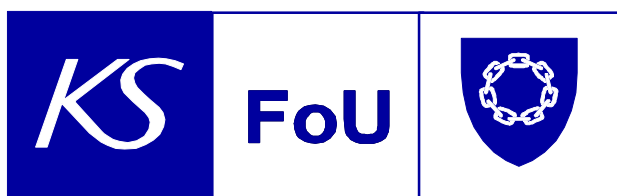


Situasjonen og utviklingen i byggmarkedet i syv storbykommuner



© 5/2008 Prognosesenteret AS

Oppdragsgiver:	Kommunenes Sentralforbund (KS)
Av:	Prognosesenteret AS
Utførende konsulenter:	Janne S. Hougen, Kjell Senneset, Bjørn M. Birkeland, Karl Johan Haarberg
Dato:	20.5.2008

Innhold

1. Introduksjon med konklusjoner	3
1.1 Konklusjoner	3
1.1.1 Forventet utvikling i byggemarkedet	3
1.1.2 Forventet utvikling i byggekostnadene	3
1.2 Metodikk	3
1.3 Sikkerhetsmarginer knyttet til prognosene	3
2. Oppsummering	4
2.1 Byggemarkedet	5
2.2 Byggekostnadsutviklingen	5
2.3 Tabellarisk oppsummering	6
3. Makroøkonomiske utsikter	6
4. Utviklingen i bygge- og anleggsnæringen	9
4.1 Utviklingstrekk i bygge- og anleggsbransjen i et markedsmessig perspektiv	11
4.1.1 Drivere bak utviklingen i byggekostnadene	11
4.1.1.1 Innledning - generelt om prisdannelse i byggemarkedet	11
4.1.1.2 Indirekte prisdrivere	12
4.1.1.3 Andre prisdrivere	12
4.1.2 Produktivitet	14
4.1.3 Fortjenestermarginer og lønnsvekst	15
4.1.4 Priser på arkitekt- og byggeteknisk konsulentvirksomhet	16
4.1.4 Bransjestruktur	16
4.1.5 Arbeidsmarkedet	16
4.1.6 Markedet for byggmaterialer	16
4.1.6.1 Innledning ad byggmaterialer	16
4.1.6.2 Trelast	18
4.1.6.3 Mineralbaserte produkter	18
4.1.6.4 Stål	19
4.1.6.5 Gips	19
4.1.6.6 VVS og elektro/installasjon	19
4.1.6.7 Isolasjon	19
4.1.7 Andre viktige faktorer	19
4.2 Byggemarkedet i de syv storbykommunene	20
4.2.1 Økonomiske og demografiske trekk	20
4.2.2 Situasjonen i byggemarkedet i de syv storbykommunene	25
4.2.2.1 Nye boliger	26
4.2.2.2 ROT boliger	26
4.2.2.3 Nye yrkesbygg	26
4.2.2.4 ROT yrkesbygg	27
4.2.3 Ventet utvikling i byggemarkedet i de syv storbykommunene	27
4.2.3.1 Nye boliger	27
4.2.3.2 ROT boliger	29
4.2.3.3 Nye yrkesbygg	29
4.2.3.4 ROT yrkesbygg	30
5. Konklusjoner	31
5.1 Situasjonen og ventet utvikling i byggemarkedet i de syv storbykommunene	31
5.2 Ventet utvikling i byggekostnadene	33
5.3 Noen presstendenser i storbykommunene	34
Vedlegg: Økonometrisk modellering av byggekostnadene	35
V1. "Unit root"-tester	35
V2. Johansens kointegrasjonstest	37
V3. VECM	38

1. Introduksjon med konklusjoner

Dette notatet søker å utrede og gi en overordnet beskrivelse av situasjonen og ventet utvikling i byggemarkedet i syv storbykommuner, nærmere bestemt Bergen, Bærum, Kristiansand, Oslo, Stavanger, Tromsø og Trondheim.

Utredningen søker å belyse utviklingen i kapasiteten i byggmarkedet i de syv storbykommunene både på kort sikt (0-2 år) og lang sikt (2-5 år) og utviklingen i byggekostnadene.

1.1 Konklusjoner

1.1.1 Forventet utvikling i byggemarkedet

Vi regner med at nybyggingen av boliger vil ta seg opp mot et nivå i underkant av 30 000 etter 2008 på landsbasis og holde et forholdsvis stabilt nivå. Igangsettingen av yrkesbygg vil høyst sannsynlig ligge på et nivå godt over 4 mill. kvm t.o.m. denne "utvidede prognoseperioden", selv om den forestående kjøpesenterstoppen vil virke noe reduserende på aktiviteten. Aktiviteten innen boligrehabilitering ventes å fortsette å øke med i størrelsesorden 3-4 % per år, mens vi venter utflating av aktivitetsnivået innen rehabilitering av yrkesbygg.

1.1.2 Forventet utvikling i byggekostnadene

Våre analyser gir en forventet byggekostnadsutvikling som ligger i intervallet 4-7 % frem mot 2012, med en forventning om en fallende tendens. Med basis i den forventede utviklingen i byggemarkedet som beskrevet, er det naturlig å forvente at kostnadsutviklingen vil stabilisere seg rundt en årlig vekst mellom 4-6 %. Usikkerheten ligger fremdeles i om byggebransjen er i stand til å forsere produktivitetssambisjonene, samt at tilførselen av utenlandsk arbeidskraft øker mer markant enn forventet. Videre er det svært vanskelig å predikere prisutviklingen på byggevarer i et såvidt langt tidsperspektiv. Perioden sett under ett vil høyst sannsynlig ha en kostnadsvekst som ligger noe over f.eks. konsumprisindeksen.

1.2 Metodikk

En todelt metode er benyttet for å kunne fastslå de aktuelle momentene som er nevnt over:

- Gjennomføring av analyse som kvantitativt belyser den nevnte utviklingen.
- Kontakt med ressurspersoner innenfor ulike nivå for å verifisere/avkrefte ulike scenarier for utviklingen.

I sum er valgte tilnærming grunnlaget for de prognoser på prissiden som er presentert i denne analysen. Prognosesenteret håper dokumentasjonen bidrar til større sikkerhet omkring de vurderingene KS må gjøre ift. markedssituasjonen, og står selvfølgelig til rådighet for ytterligere dokumentasjon eller andre innfallsvinkler om dette er ønskelig.

1.3 Sikkerhetsmarginer knyttet til prognosene

Utvikling av prognosebaserte modeller som dokumenteres i denne analysen, vil alltid være beheftet med usikkerhet. Summen av ikke påvirkbare faktorer som kan påvirke markedet i uforutsigbare retninger er forholdsvis mange. Naturlig nok er tidsaspektet i denne sammenhengen vesentlig. Jo lenger ut i prognoseperioden, desto større usikkerhet knyttet til kontrollerbare variable. En stor andel av prosjektene som vil være retningsbestemmende for prisnivået i det kommende året, er allerede enten kontraktsfestet eller inne i kontraheringsfasen nå eller i løpet av forholdsvis kort tid. Dette betyr at de markedssignalene som vi har innhentet gir gode føringer med den faktiske prisutviklingen som har funnet/vil finne sted i markedet de neste 12 månedene.

Den foreliggende prismodellen – se appendikset - har en sannsynlighet på om lag 90 % for å havne innefor intervallene i scenarieområdet i denne perioden. Anslagsvis faller avviket med 10 prosentpoeng for hvert av de påfølgende 12-månedersperiodene. Videre må det presiseres at vår metodetilnærming er basert på en outputmodell som baseres på faktiske prosjekter som realiseres. Ingen byggeprosjekter er like og valg av tekniske/kvalitative løsninger varierer fra prosjekt til prosjekt. Vi har med basis i et stort underlagsmateriale rendyrket tallunderlaget for at utviklingen fra år til år skal være så sammenlignbar som mulig. Likevel vil valg av løsninger (eksempel prefabrikerte bygg sammenlignet med plassbygg) og tekniske "nyvinninger"/ prioriteringer (eksempelvis styringssystemer og automatikk) gjøre at presumptivt sammenlignbare bygg ikke gir et 100 % korrekt bilde av prisutviklingen.

2. Oppsummering

Hovedscenariet forutsetter at det ikke blir noen dyp eller langvarig konjunkturedgang i USA. USAs BNP-vekst forutsettes å være positiv for 2008 under ett, selv om det kan bli en liten nedgang i ett eller to kvartaler. Videre ventes det at veksten på sikt blir litt sterkere enn i 2008. Veksten hos våre andre viktige handelspartnere forutsettes bare å bli marginalt svakere i enn i 2007 de nærmeste par årene. Videre forutsettes det at importen av billige konsumvarer fra øst-asiatiske og øst-europeiske land fortsetter å øke i omfang både i Norge og i resten av Europa, og dette bidrar til å dempe veksten i forbrukerprisene. Prisveksten blir likevel høyere i 2008 enn den har vært de siste årene, pga. stigende verdensmarkedspriser på matvarer og energi. På litt lengre sikt vil trolig veksten i energi- og matvareprisene dempes, og dermed vil også den generelle veksten i forbrukerprisene gå ned. Norge befinner seg i øyeblikket i en nedgangskonjunktur, men vil likevel vokse om lag på trend i 2008. BNP Fastlands-Norge avtar så ytterligere i 2009, hvor vi vil være inne i en lavkonjunktur, men så tar BNP-veksten seg opp igjen f.o.m. 2010.

Selv om byggeaktiviteten vil variere en del fra år til år, forventes den fremdeles å ligge på et historisk høyt nivå i prognoseperioden på tross av noen skyer i horisonten. Den markante endringen som fant sted i 2006, var at det oppsto et betydelig underskudd på mange innsatsfaktorer/byggevarer både på det norske og europeiske markedet. Dette ble på mange måter videreført inn i 2007, men gjennom året med en noe forbedret forhold mellom tilbud og etterspørsel. Med stor sannsynlighet vil boligmarkedet i 2008 ha en midlertidig korrigerende nedover. Vi venter økt boligbygging igjen i 2009 og 2010, opp til omtrent samme nivå som i 2007.

Vi viser til en byggekostnadsøkning i denne analysen på 12 % i 2007 sammenlignet med 2006. Fremdeles samstemmer dette med våre intervjuobjekters inntrykk av en kraftig prisvekst gjennom året. Noen har en opplevelse av en sterkere kostnadsvekst enn våre nivåer skulle tilsi, men opplevelsen er først og fremst basert på at konkurransen i markedet er veldig liten på tilbudssiden. Det er samtidig en oppfatning og forventning om at denne vil bedres gjennom inneværende år.

Vår hovedinput for forklaring av forventet prisutvikling, er byggeaktiviteten i Norge generelt og for de ulike regionene spesielt. Frem til 2005 var situasjonen vært preget av stabilitet i markedsaktiviteten, samt en bedring på kapasitetssiden hos aktørene (også inklusive utenlandsk arbeidskraft). En sentral forklaringen til at kostnadene økte dramatisk i 2006 og 2007 var i stor grad den påvirkningen markedet i Europa har gitt også på det norske byggemarkedet, samtidig som tilgangen til arbeidskraft har vært mindre enn behovet. Sistnevnte er også et resultat av at bygningsarbeidere er "mangelvare" over store deler av Europa. Driverne i byggemarkedet har simpelthen endret seg i løpet av relativt kort tid.

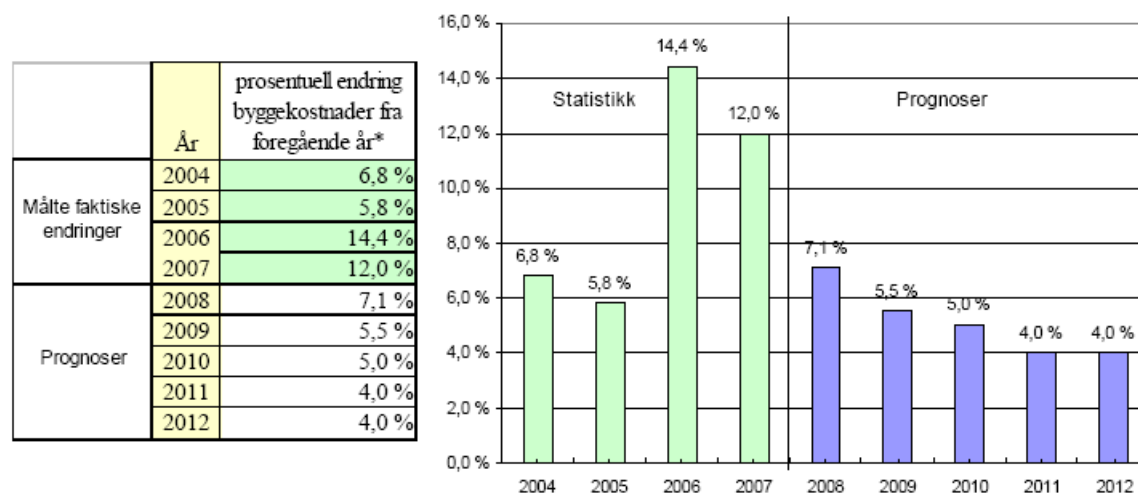
2.1 Byggemarkedet

De første årene av 2000-tallet var aktiviteten i alle byggsegmentene relativt stabil. F.o.m. 2004 har det imidlertid vært en kraftig vekst i byggevirksomheten. Veksten har omfattet alle delmarkeder, men har vært mest markert i nybyggingsmarkedet. Veksten har reflektert både utviklingen i norsk økonomi og renteutviklingen. Etter en periode med stigende arbeidsledighet, men likevel med relativt høy lønnsvekst som gjorde det nødvendig med et høyt rentenivå, kom omslaget i løpet av 2003. Renten ble først satt kraftig ned for å svekke den svært høye kronekursen som høyrentepolitikken hadde ført med seg. Billigere krone, som stimulerte eksportnæringene, og lave renter sørget etter hvert for at Norge kom inn i en kraftig høykonjunktur i 2004. Frem t.o.m. 2007 har ressursmangelen vært en begrensende faktor i byggevirksomheten. Dette har dempet etterspørselen i de fleste byggemarkedene noe, men på litt lengre sikt kan lavere prisvekst på nye bygg påvirke etterspørselen positivt igjen. Vi regner med at nybyggingen av boliger vil ta seg opp mot et nivå i underkant av 30 000 etter 2008 på landsbasis og holde et forholdsvis stabilt nivå. Igangsettingen av yrkesbygg vil høyst sannsynlig ligge på et nivå godt over 4 mill. kvm t.o.m. denne "utvidede prognoseperioden", selv om den forestående kjøpesenterstoppen vil virke noe reduserende på aktiviteten. Igangsettingen i 2007 var på hele 5,3 mill. kvm ifølge foreløpige tall. Tallene inkluderer både boliggarasjer og fritidsboliger. En eventuell ny "kjøpesenterstopp" vil også påvirke nybyggingen negativt, slik at 2007 trolig representerer en foreløpig igangsettingstopp. Noen sterk samlet nedgang ventes imidlertid ikke. Aktiviteten innen boligrehabilitering ventes å fortsette å øke med i størrelsesorden 3-4 % per år, mens vi venter utflating av aktivitetsnivået innen rehabilitering av yrkesbygg.

2.2 Byggekostnadsutviklingen

Våre analyser som er basert på tall fra østlandsområdet, viser en ventet byggekostnadsutvikling som ligger i intervallet 4-7 % frem mot 2012, med en forventning om en fallende tendens. Med basis i den forventede utviklingen i byggemarkedet som beskrevet, er det naturlig å forvente at kostnadsutviklingen vil stabilisere seg rundt en årlig vekst mellom 4-6 %. Usikkerheten ligger fremdeles i om byggebransjen er i stand til å forsere produktivtambisjonene, samt at tilførselen av utenlandsk arbeidskraft øker mer markant enn ventet. Videre er det svært vanskelig å predikere prisutviklingen på byggevarer i et såvidt langt tidsperspektiv. Perioden sett under ett vil høyst sannsynlig ha en kostnadsvekst som ligger noe over f.eks. konsumprisindeksen.

Figur 2-1: Statistikk og endringer i byggekostnader



*endring byggekostnader Østlandet. Endringer fram t.o.m. 2007 er målte faktiske byggekostnadsendringer, mens 2008-2012 er prognoser.

Transportkostnader, lokale forhold, manglende fleksibilitet blant utførende entreprenører mv. medfører at byggekostnadsnivået er noe forskjellige i de ulike storbykommunene. Likevel er utviklingen og trenden noenlunde den samme i de ulike storbykommunene. Vi kommer fra høye byggekostnadsnivåer og venter at vekstraten i byggekostnadene vil falle og stabilisere seg på vekstrater signifikant over ventet vekst i konsumprisene. Vi venter ikke at byggekostnadene vil falle, jf. figur 2-1 og diskusjonen nedenfor.

2.3 Tabellarisk oppsummering

Tabell 2-1 oppsummerer ventet utvikling på kort sikt og mellomlang sikt i byggeaktivitet i ulike regioner¹ av landet.

Tabell 2-1: Byggeaktivitet i ulike regioner i Norge

Byggemarkedet (mrd. 07-NOK)	Statistikk 2005	Statistikk 2006	Statistikk 2007	Prognoser		
				2008	2009	2010
Østfold	9,5	12,1	13,1	11,2	11,3	11,5
Akershus	18,7	20,4	24,6	22,2	24,3	24,9
Oslo	18,3	21,9	20,5	20,4	21,9	22,9
Oslo-regionen	46,4	54,5	58,2	53,8	57,5	59,3
Hedmark	7,1	7,7	9,1	8,3	8,3	8,2
Oppland	8,2	9,6	9,5	8,8	9,1	9,2
Buskerud	10,5	11,9	13,0	11,8	12,1	12,6
Innlandet	25,8	29,1	31,5	28,9	29,5	29,9
Vestfold	7,9	7,8	10,2	9,5	9,4	9,6
Telemark	7,6	8,2	8,7	7,7	7,7	7,8
Aust-Agder	5,2	4,8	4,8	5,4	5,1	6,4
Vest-Agder	6,9	9,6	9,9	8,8	8,3	8,6
Sørlandet	27,6	30,4	33,6	31,3	30,4	32,4
Rogaland	19,4	21,9	23,2	21,4	21,3	21,6
Hordaland	18,8	21,0	22,5	20,6	20,8	21,2
Sogn og Fjordane	3,8	4,3	4,0	4,4	4,3	4,3
Vestlandet	41,9	47,2	49,6	46,4	46,3	47,1
Møre og Romsdal	9,4	11,0	11,1	11,2	11,2	11,2
Sør-Trøndelag	11,9	14,0	11,5	12,3	12,5	12,3
Nord-Trøndelag	4,5	4,4	5,3	5,0	4,9	4,9
Midt-Norge	25,9	29,4	27,8	28,5	28,6	28,3
Nordland	6,8	7,2	8,2	8,0	7,8	7,9
Troms	5,1	6,4	6,9	6,2	6,3	6,3
Finnmark	2,5	2,6	2,5	2,7	2,5	2,6
Nord-Norge	14,4	16,2	17,7	16,8	16,5	16,8
Sum Norge	182,0	206,7	218,5	205,8	208,8	213,8

3. Makroøkonomiske utsikter

Vi har valgt å ta utgangspunkt i Statistisk Sentralbyrå (heretter SSB) sine prognoser fra 19.2.2008.

¹

Oslo-regionen: Østfold, Akershus, Oslo.

Innlandet: Hedmark, Oppland, Buskerud.

Sørlandet: Vestfold, Telemark, Vest-Agder, Aust-Agder.

Vestlandet: Rogaland, Hordaland, Sogn og Fjordane.

Midt-Norge: Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag.

Nord-Norge: Finnmark, Troms, Nordland.

Tabell 3-1: Nasjonalregnskaptall og SSBs anslag for norsk økonomi; 2003-2011

	2003	2004	2005	2006*	2007*	Prognoser				
						2008	2009	2010	2011	
Realøkonomi										
Privat konsum	2,8	5,6	4,0	4,7	6,4	3,9	3,2	3,2	3,8	
Offentlig konsum	1,7	1,5	0,7	2,9	3,2	3,2	3,0	3,1	2,7	
Bruttoinvestering i fast realkapital	0,2	10,2	13,3	7,3	9,6	3,5	1,1	1,4	2,7	
- Fastlands-Norge	-3,6	9,3	12,7	7,6	9,2	2,6	-0,5	0,1	2,1	
- Næringer	-11,6	8,4	19,2	7,3	13,2	6,0	0,5	-0,2	3,9	
- Bolig	1,9	16,3	10,8	6,6	6,3	-2,7	-4,5	-0,5	2,1	
- Offentlig forvaltning	10,4	2,5	1,3	10,1	4,1	1,9	2,5	1,8	-2,8	
Eksport	-0,2	1,1	1,1	0,4	3,2	0,4	1,2	1,8	3,8	
- Tradisjonelle varer	2,9	3,4	5,0	6,2	9,0	4,8	0,9	2,9	6,2	
Import	1,4	8,8	8,7	8,1	8,6	4,7	3,8	3,4	4,5	
- Tradisjonelle varer	5,2	10,9	8,1	9,6	8,2	5,2	3,1	3,7	5,5	
Bruttonasjonalprodukt (BNP)	1,0	3,9	2,7	2,5	3,5	1,8	1,6	2,1	3,0	
BNP Fastlands-Norge	1,3	4,4	4,6	4,8	6,0	2,8	1,5	2,3	3,3	
Arbeidsmarked										
Utførte timeverk i Fastlands-Norge	-2,1	1,7	1,4	2,6	4,0	2,0	0,9	1,0	1,3	
Sysselsatte personer	-1,0	0,5	1,2	3,4	3,8	1,3	1,0	0,6	1,1	
Arbeidstilbud ¹	-0,4	0,5	1,4	2,2	2,9	1,5	1,2	0,9	1,1	
Yrkesandel (nivå) ²	73,8	73,6	74,0	74,7	76,0	76,4	76,5	76,5	76,5	
Arbeidsledighetsrate (nivå)	4,5	4,5	4,6	3,4	2,5	2,7	2,8	3,1	3	
Priser og lønninger										
Lønn per normalårsverk	3,7	4,6	3,8	4,9	5,6	6,0	4,7	4,3	5,2	
Konsumprisindeksen (KPI)	2,5	0,4	1,6	2,3	0,8	3,5	1,5	1,6	2,6	
KPI-JAE ³	1,1	0,3	1,0	0,8	1,4	2,2	1,5	1,6	2,5	
Eksportpris tradisjonelle varer	-0,9	8,5	4,1	11,4	2,4	-6,3	-3,5	4,2	7,1	
Importpris tradisjonelle varer	-0,4	4,0	0,5	4,7	3,5	-3,9	-2,4	1,9	3,1	
Inntekter, renter og valuta										
inntekt	4,1	3,5	7,5	-6,5	5,5	4,8	4,2	4,2	2,8	
Husholdningenes sparerate (nivå)	9,1	7,4	10,2	0,1	-1,2	1,0	2,0	3,0	2,2	
Pengemarkedsrente (nivå)	4,1	2,0	2,2	3,1	5,0	5,7	5,1	5,1	5,8	
Utlånsrente, banker (nivå) ⁴	6,5	4,2	3,9	4,3	5,7	6,6	6,2	6,0	6,6	
Realrente etter skatt (nivå)	2,2	2,5	1,3	0,7	3,3	1,2	3,0	2,7	2,2	
Importveid kronekurs (44 land) ⁵	1,3	3,0	-3,9	0,6	-1,7	-3,9	-4,2	-0,9	2,3	
NOK per euro (nivå)	8,0	8,4	8,0	8,1	8,0	7,8	7,5	7,4	7,6	

¹ Sum ledige ifølge AKU og sysselsetting ekskl. utlendinger i utenriks sjøfart ifølge NR.

² Sum ledige ifølge AKU og sysselsetting ekskl. utlendinger i utenriks sjøfart ifølge NR som andel av middelfolkemengden.

³ Underliggende inflasjon, dvs. KPI justert for avgiftsendringer og uten energivarer.

⁴ Husholdningenes lånerente i private finansinstitusjoner. Gjennomsnitt for året.

⁵ Positivt fortegn innebærer depresiering.

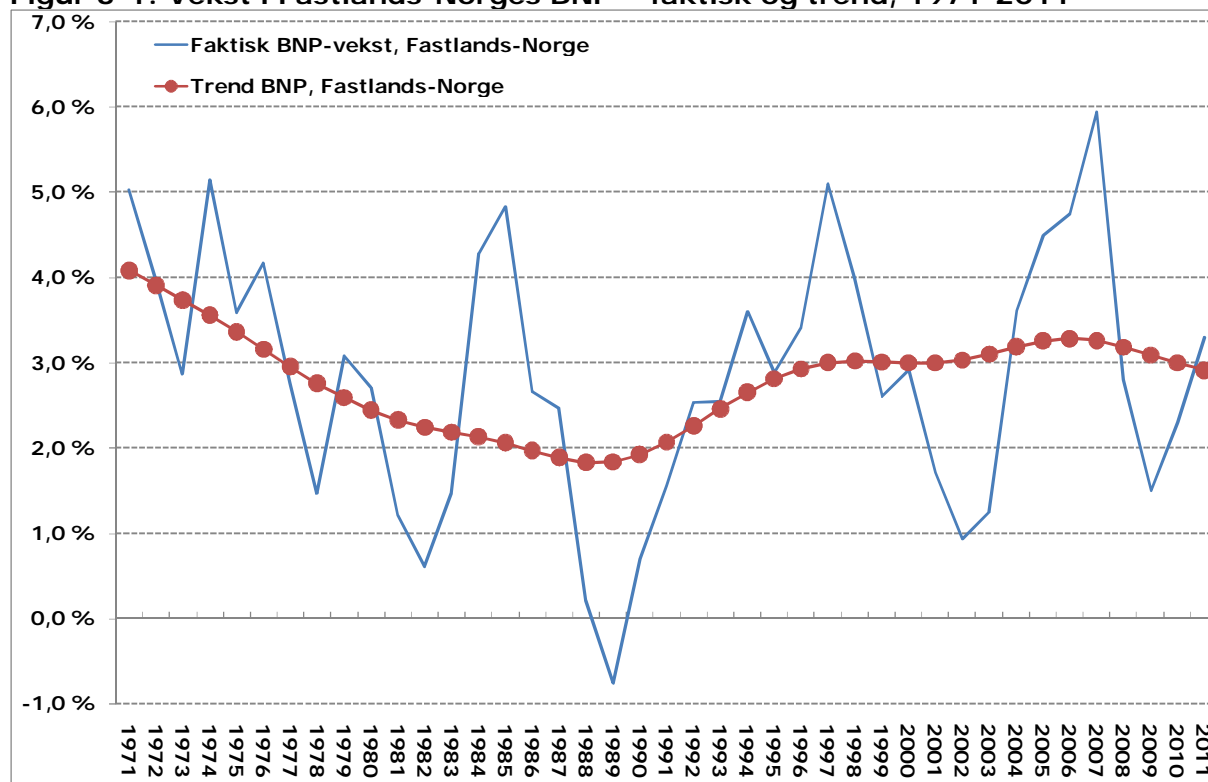
BNP Fastlands-Norge steg 6 % fra 2006 til 2007, den høyeste veksten siden 1971. Veksten i fastlandsøkonomien har vært bredt basert med høy vekst i konsum, investeringer og eksport. Tall for bruttoproduktene etter næring viser høy vekst i primærnæringer, industri, bygg- og anlegg, varehandel og privat tjenesteproduksjon forøvrig. Det finnes noen næringer i fastlandsøkonomien, slik som treforedling og tekoindustri, hvor produksjonen falt i 2007, men de hører til unntakene.

Sysselsettingsveksten var rekordhøy også i 2007, arbeidsløsheten falt ytterligere og synes nå å være nær en bunn. Den underliggende prisveksten målt med KPI-JAE var 1,4 % i 2007 og klart lavere enn inflasjonsmålet (2,5 %) for femte år på rad, hovedsakelig pga. gunstige tilbudssideforhold og lav importert inflasjon.

Med full kapasitetsutnyttelse i økonomien er det rimelig å regne med at veksttakten i fastlandsøkonomien blir lavere fremover. Flere forhold på etterspørselssiden tilsier også at vekstutsiktene er svakere enn de siste årene:

- Den sterke veksten vi har observert i husholdningenes etterspørsel vil neppe fortsette med samme styrke i årene fremover. Konsumet i husholdninger og ideelle organisasjoner steg 6,4 % i 2007. Vi må tilbake til 1985 for å finne høyere konsumvekst. Spareraten (dvs. sparing regnet som andel av disponibel inntekt) i husholdningssektoren sank til -1,2 % i 2007. Det innebærer at husholdningene for første gang siden 1988 konsumerte mer enn sine inntekter i 2007. (Dersom vi regner kjøpene av varige konsumgoder, herunder bilkjøpene, som investering og ikke som konsum, får vi en korrigert sparerate på 2,7 % i 2007.) Spareraten ventes å stige til vel 2 % i 2011. Husholdningene vil fortsatt vri deler av sin formue vekk fra finanskapital over til boligkapital, noe som gjenspeiles i at boliginvesteringene ventes å holde seg på et høyt nivå fremover. Det lave nivået på sparingen kombinert med at rentene har økt klart gjennom 2007, tilsier lavere konsumvekst fremover.
- Pengepolitikken er blitt mer kontraktiv ved at Norges Bank har økt styringsrenten fra 1,75 % i juli 2005 til 5,50 % i april 2008.

Figur 3-1: Vekst i Fastlands-Norges BNP – faktisk og trend, 1971-2011



Den faktiske veksten i fastlandsøkonomien er ventet å ligge under trendveksten i perioden 2008-2010, før den igjen overstiger trendveksten i 2011. Trass i at veksten i fastlandsøkonomien avtar signifikant, er veksten relativt høy til å være i en nedgangskonjunktur. Samtidig er det viktig å ha i mente at impulsene i norsk økonomi er noe sterkere enn hva BNP-veksten kan indikere, fordi Norge er svært intensivt i importen av investeringsvarer.

Disponibel realinntekt i husholdninger og ideelle organisasjoner økte med 5,5 % i 2007. Dette skyldes hovedsakelig husholdningenes lønnsinntekter (høy vekst i både reallønn og antall sysselsatte), svært lav prisvekst, kraftig konjunkturoppgang og offentlige stønader.

Netto formuesutgifter (pga. økte renter og sterkere vekst i husholdningenes gjeld enn i rentebærende fordringer) og økte skatteutgifter (pga. økte inntekter og ingen vesentlige reelle skatteendringer) bidro imidlertid negativt til inntektsveksten i 2007. Veksten i husholdningenes disponible realinntekter anslås å bli nær 5 % i 2008 og noe over 3,5 % som årlig gjennomsnitt ut prognoseperioden. Denne utviklingen kommer som følge av fortsatt sterk vekst i husholdningenes lønnsinntekter, men også i næringsinntekter og offentlige stønader. Høyere konsumprisvekst demper imidlertid realveksten i husholdningenes inntekter. Samtidig vil husholdningene øke sin gjeld i forhold til sine rentebærende fordringer (eksklusive forsikringskrav) gjennom prognoseperioden. Sammen med en renteoppgang vil det slå ut i en svak utvikling i netto renteinntekter, noe som trekker veksten i disponibel inntekt ned. Realrenten (etter skatt) antas å bli om lag 1,25 % i 2008, for så å stige til 2,5 % som årlig gjennomsnitt i perioden 2009-2011.

Igangsettingen av nye boliger ventes å falle gjennom 2008, og dette vil slå ut i lavere boliginvesteringer fremover. I tillegg til redusert vekst i husholdningenes etterspørsel kommer det nå negative impulser fra internasjonal økonomi. Norsk eksportorientert næringsliv vil derfor oppleve svakere impulser fra internasjonale markeder fremover. Denne utviklingen vil bli forsterket av at kronkursen kan styrke seg ytterligere og at kostnadsveksten i Norge er høyere enn hos våre handelspartnere. En styrking av kronkursen vil dempe økningen i inflasjonen og samtidig være med på å redusere presset i arbeidsmarkedet. Dette vil etter hvert slå ut i lavere lønnsvekst som også vil dempe inflasjonen.

Etter fire år med relativt moderat lønnsvekst økte lønningene målt per normalårsverk med 5,6 % i 2007. Vi må tilbake til 2002 for å finne om lag like høy lønnsvekst. Det tekniske beregningsutvalget for inntektsoppgjørene (TBU) anslår at tariff tilleggene i 2007 bidro til å øke årslønnen (som i motsetning til lønn per normalårsverk ikke inkluderer overtid og naturalytelser) i noen av de store forhandlingsområdene i privat sektor med kun 1-1,5 %. Ifølge TBU var det særlig økt lønnsglidning som trakk opp lønnsveksten i 2007. Lønnsstatistikken til SSB, som måler gjennomsnittlig månedslønn for heltidsansatte på et gitt tidspunkt hvert år, viser at det blant de store næringene i fastlandsøkonomien var spesielt høy lønnsvekst i industrien, bygge- og anleggsvirksomhet og finanstjenester i fjor. I industrien og bygge- og anleggsvirksomheten økte månedslønnen med 6 % fra 1. oktober 2006 til 1. oktober 2007. I tillegg kommer en økning i overtiden. Den høye lønnsglidningen må sees i sammenheng med det stramme arbeidsmarkedet og den gode lønnsomheten i store deler av næringslivet.

4. Utviklingen i bygge- og anleggsnæringen

Foreløpige nasjonalregnskapstall viser at den markedsrettede produksjonen i bygge- og anleggsvirksomheten (BA-næringen) økte med 7,2 % fra 2006 til 2007, målt i faste priser. De siste fire årene har produksjonen økt med 30,7 %. For året sett under ett steg BA-investeringene med 7,8 % fra 2006. Boliginvesteringene økte med 6,3 % i 2007, mot 6,6 % i 2006. Til sammenligning var veksten 16,3 % i 2004 og 10,8 % i 2005. Den sterke veksten i boliginvesteringene siden slutten av 2003, som har vært drevet av sterk realinntektsvekst, lavere realrenter og høy realprisvekst på boliger i annenhåndsmarkedet, er således klart avdempet. Investeringene innen offentlig sektor økte med 4,4 %. Sterk vekst innenfor kraftforsyning i første kvartal og det øvrige Fastlands-Norge mot slutten av året bidro til å trekke opp gjennomsnittet.

Veksten i byggevirksomheten i 2007 skyldes sterk vekst i næringsbyggsektoren gjennom hele året samtidig som aktiviteten i boligsektoren lå på et høyt nivå. I 2006 var det i perioder økt leveringstid for enkelte materialgrupper og mangel på kvalifisert arbeidskraft. Denne situasjonen fortsatte inn i 2007. Dette pluss sterkt stigende byggekostnader bremsset veksten i den totale byggeaktiviteten i 2007, men aktiviteten økte likevel med 7 %. Rehabiliteringsvirksomheten i 2007 ligger omtrent på samme nivå

som i 2006, mens investeringene i nye bygg har steget med 9,9 %, ifølge den kvartalsvise produksjonsindeksen. Produksjonstall for hele byggevirksomheten i 2007 er 6,1 % høyere enn nivået i 2006 og vel 30 % høyere enn i perioden 2001-2003, da byggeaktiviteten var inne i en mer rolig fase.

Statistikk over igangsetting av nye boliger, målt ved både antall boliger og bruksareal, viser at det nå er en nedadgående trend i byggeaktiviteten. Det ble igangsatt bygging av 32 520 nye boliger i løpet av 2007, en nedgang på 2,4 % sammenlignet med endelige tall fra året før. Det er fjerde år på rad at antall igangsatte boliger ligger på mellom 30 000 og 34 000 og historisk må vi tilbake til 1983 for å finne så høye igangsettingstall. I desember 2007 ble det igangsatt 1 982 nye boliger, hele 45,8 % færre enn i desember 2006. Verdien av produsentenes beholdning av nye boligprosjekter sank i H2 2007. Beholdningen var dermed 12 % lavere ved inngangen til 2008 enn på samme tid året før, målt i løpende priser. Dette er første gang siden 2003 at ordrestatistikken viser nedgang i bedriftenes reserver av nye boligprosjekter. Tar vi hensyn til den sterke veksten i byggekostnadene det siste året, er volumnedgangen om lag på 20 % og det signaliserer en nedgang i boligbyggingen i 2008. Ferske tall fra boligprodusentene bekrefter at vi er inne i et trendskifte i boligmarkedet. Salget av nye boliger har vært synkende gjennom hele 2007 og lå i fjerde kvartal i 2007 30 % under nivået i fjerde kvartal 2006. Normalt ønsker boligprodusentene å selge drøyt 50 % av boligene i et prosjekt før de starter å bygge. Når salgstallene synker så mye vil trolig flere planlagte prosjekter bli innstilt og resultere i en nedgang i igangsatte boliger utover i 2008. Iht. Norges Banks nettverk understreker mange bedrifter at det ikke er etterspørselen som begrenser veksten, men deres evne og vilje til å vokse. Kapasitetsutnyttningen er svært høy og ytterligere vekst synes vanskelig med dagens stramme arbeidsmarked. Mange ønsker heller ikke å bygge opp for stor kapasitet, men konsentrerer seg heller om å opprettholde god lønnsomhet på prosjektene. Veksten i boligbygging synes å ha stoppet opp i alle regioner, men det oppveies helt eller delvis av veksten i næringsbygg. Flere regioner rapporterer om god vekst i oppdrag for offentlig sektor.

En mer dempet vekst i fastlandsøkonomien fremover, det høye nivået på boligkapitalen og nedgangen i byggeaktiviteten gjennom 2007, tilsier at investeringene i bygge- og anleggsvirksomheten kan avta noe fremover, men noe kraftig tilbakeslag kan vi vanskelig se for oss. Utsikter til bl.a. fortsatt høy vekst i disponibel realinntekt og moderate realrenter tilsier nemlig at boliginvesteringene vil holde seg på et høyt nivå, selv om det vil gå ned ift. 2007.

Fra 2005 til 2007 økte sysselsettingen med 173 000 personer, en vekst på hele 7,4 %. I både 2006 og 2007 var årsveksten i sysselsettingen høyere enn det som er registrert på mer enn 40 år. I oppgangskonjunktorene på 1970, -80, og -90 tallet var veksten på det meste om lag 60 000 personer. Veksten i sysselsettingen skriver seg i hovedsak fra offentlig forvaltning, private tjenesteytende næringer og bygge- og anleggsvirksomhet. Etter utvidelsen av EU med nye medlemsland fra Øst-Europa 1. mai 2004 har arbeidsinnvandringen til Norge økt kraftig. Ved slutten av 2007 var det utstedt nær 80 000 gyldige arbeidstillatelser fra Utlendingsdirektoratet. Ved utgangen av 2003 var det til sammenlikning under 20 000 gyldige arbeidstillatelser. I tillegg har det vært en rekordhøy vekst i antall innvandrere som har bosatt seg i Norge. SSB har beregnet at folketilveksten for 2007 var på 55 700 personer, eller 1,2 %, hvorav $\frac{2}{3}$ skyldes innflyttingsoverskudd.

I tillegg har bedringen i arbeidsmarkedet også økt yrkesdeltakelsen blant nordmenn. I 2006 og 2007 steg arbeidsstyrken ifølge AKU med henholdsvis 39 000 og 60 000 personer, og fra 4. kvartal 2006 til 4. kvartal 2007 økte arbeidsstyrken med hele 88 000 personer. Økningen kom særlig blant de mellom 15-24 år og 40-64 år, og var jevnt fordelt blant kvinner og menn. Til tross for økningen i arbeidsstyrken ble arbeidsmarkedet betydelig strammere gjennom 2006 og inn i 2007. At AKU-ledigheten

har flatet ut samtidig som sysselsettingsveksten har tiltatt, antyder at ledigheten vanskelig lar seg bringe lenger ned og at det er et betydelig press i arbeidsmarkedet.

4.1 Utviklingstrekk i bygge- og anleggsbransjen i et markedsmessig perspektiv

4.1.1 Drivere bak utviklingen i byggekostnadene

Rent analytisk er det alltid en fordel å studere et problem fra flere vinkler og spesielt hva angår så komplekse områder som byggeprosesser. I tråd med dette starter dette notatet med en oversikt over konjunkturutsiktene, for så å studere bygge- og anleggsnæringen på et overordnet nivå. Dernest tar vi for oss utviklingen i byggekostnadene i et markedsmessig perspektiv mht. følgende - alt i forhold til status i dag, samt forventet utvikling på kort og lang sikt:

- Produktivitet
- Bransjestruktur
- Arbeidsmarkedet
- Markedet for byggematerialer
- Andre viktige forhold

4.1.1.1 Innledning - generelt om prisdannelse i byggemarkedet

Prisutviklingen i byggemarkedene preges av at svingningene i prisene er markant større enn for de aller fleste andre varer og tjenester. Den viktigste årsaken til dette er at produktene (byggene) har svært lang levetid, noe som innebærer at den årlige nyproduksjonen utgjør en langt mindre del av samlet bestand sammenliknet med andre produkter. Endringer i samlet "behov" har større konsekvenser for etterspørselen etter nye produkter i byggemarkedet enn i andre markeder. Derfor blir også prisutslagene i byggemarkedet ofte større, og dette er den viktigste årsaken til at relativt moderate konjunktursvingninger likevel kan slå kraftig ut i prisene på nye bygg. (Dette kommer imidlertid ikke så lett frem ved bare å betrakte prisindekser for byggproduksjonen, jf. figur 4-2 under som viser utviklingen i byggekostnadsindeksen for leiligheter i blokk og i konsumprisindeksen.)

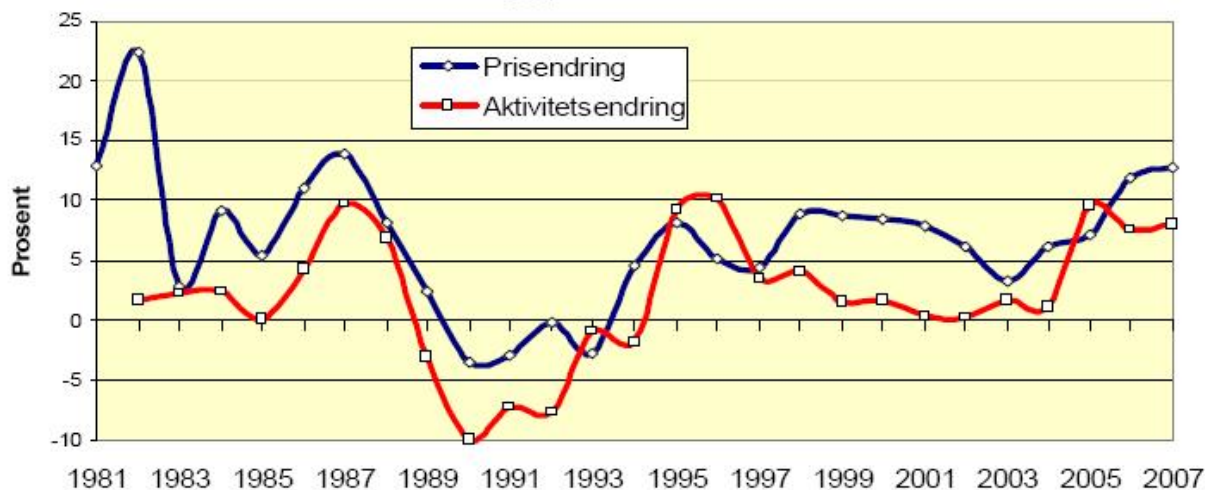
Årsaken er at byggekostnadsindeksen bare fanger opp en del av svingningene i den samlede byggeprisen, bl.a fordi arkitekt- og rådgivende ingeniørtjenester ikke er med i indeksen. Den får heller ikke med prisvirkninger av produktivitetendringer og endringer i fortjenestemarginer hos de ulike ledd i verdikjeden, prisvirkninger av endringer i offentlige krav, som f.eks. byggeforskrifter. Mange av disse priskomponentene har variert langt mer enn byggekostnadsindeksen. Den samlede utviklingen i kjøpeprisen på bygg har derfor vært atskillig mer turbulent enn utviklingen i byggekostnads- og konsumprisindeksen. F.eks. vet vi at prisene falt markert fra slutten av 1980-årene og frem til 1992-93. Etter 1993 steg prisene raskt igjen. Prisdannelsen i byggemarkedet preges også av at en stor del av byggproduksjonen foregår med norsk arbeidskraft. Økt etterspørsel etter nye bygg og etter renoveringsarbeider på eldre bygg må derfor i hovedsak dekkes ved økt innenlands produksjon og høyere sysselsetting i byggenæringen.

For å kunne si noe om prisutviklingen på den type nye bygg som kommunene bestiller sammenliknet med den alminnelige prisutviklingen i landet, trenger vi å vite noe om den langsiktige prisutviklingen på de priskomponentene som ikke er med i byggekostnadsindeksen. Størst vekst var det fra 1989 til 1990, med ca. 4 %. Ikke i noe år har det vært nedgang i prisnivået. Veksten var lavest i 2004, med 0,4 %. Heller ikke byggekostnadsindeksen til SSB har vist store utslag etter 1990, men de senere årene har variasjonene gjennomgående vært noe større enn i konsumprisindeksen. Prisindeksen

har ikke vist nedgang siden 1980. Laveste vekst var i 1992 og 1993 med 0,6 %. Veksten var høyest i 2007 med vel 6 %.

Byggeprisene stiger normalt betydelig raskere enn det generelle prisnivået i gode tider, og byggeprisene kan godt falle i dårlige tider. Våre økonometriske studier indikerer at byggeaktiviteten er den klart viktigste prisdriveren i byggemarkedet.

Figur 4-1: Sammenhengen mellom utviklingen i prisene på yrkesbygg og byggeaktiviteten



4.1.1.2 Indirekte prisdrivere

Endringer i byggeaktiviteten generer endringer i byggeprisene gjennom bl.a. følgende kanaler:

- Arbeidsproduktiviteten i byggenæringen. Produktiviteten øker i dårlige tider og synker i gode tider.
- Fortjenestemarginene. Synker i dårlige tider og øker i gode tider.
- Arbeidsmarkedet generelt og arbeidsmoral og sykefravær spesielt. Sykefraværet synker i dårlige tider og øker i gode tider.
- Lønnsvekst. Synker i dårlige tider og øker i gode tider, men tilgang på arbeidskraft fra f.eks. utlandet kan moderere lønnsutslagene.
- Byggskader/feil og mangler. Synker i dårlige tider og øker i gode tider.

4.1.1.3 Andre prisdrivere

- Prisutviklingen på arkitekt- og ingeniørtjenster.
- Endringer i priser på byggematerialer og produksjonsteknisk utstyr generert av prisendringer på verdensmarkedet.
- Organisering av byggeprosessen. Denne driveren er også i noen grad påvirket av byggeaktiviteten.
- Endringer i forskrifter, lover og regelverk.
- Byggesaksbehandling

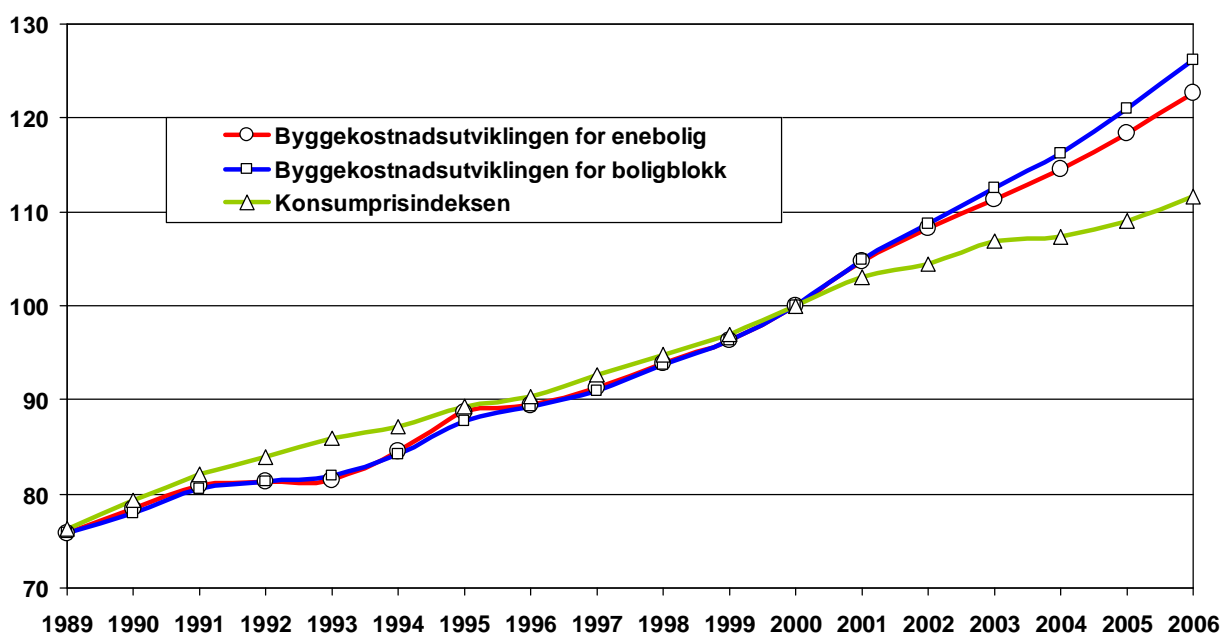
Hensikten med dette avsnittet er å beskrive status i dag samt forventet utvikling på kort og mellomlang sikt i følgende faktorer:

- Produktivitet
- Bransjestruktur
- Arbeidsmarkedet
- Markedet for byggematerialer
- Andre viktige forhold

Vi må tilbake til høykonjunkturen på slutten av 1980-tallet for å finne så høy kostnadsvekst i bygge- og anleggsvirksomheten som næringen opplevde i 2007. Prisene på summen av innsatsfaktorene (arbeidskraft, materialer, maskiner mv.) til bygging av boliger økte med 7,4 % fra 2006 til 2007. Av innsatsfaktorene har prisene på materialer steget mest i denne perioden; 9,9 % for boliger. Tidligere er det særlig stål og andre metaller som har steget mye i pris. På slutten av 2006 og i begynnelsen av 2007 fikk vi i tillegg en kraftig vekst i trelastprisene. Byggekostnadene for enebolig økte med 8,2 % i samme periode. SSBs halvårlige prisindeks for nye flerbolighus viser samtidig at prisene på nye flerbolighus har steget med 8,3 % i samme periode. Siden 2000 har prisen på nye flerbolighus steget med 80 % og prisene ser nå ut til å ha nådd et kritisk nivå for boligkjøperne, den kraftige nedgangen i boligprodusentenes salgstall tatt i betraktning.

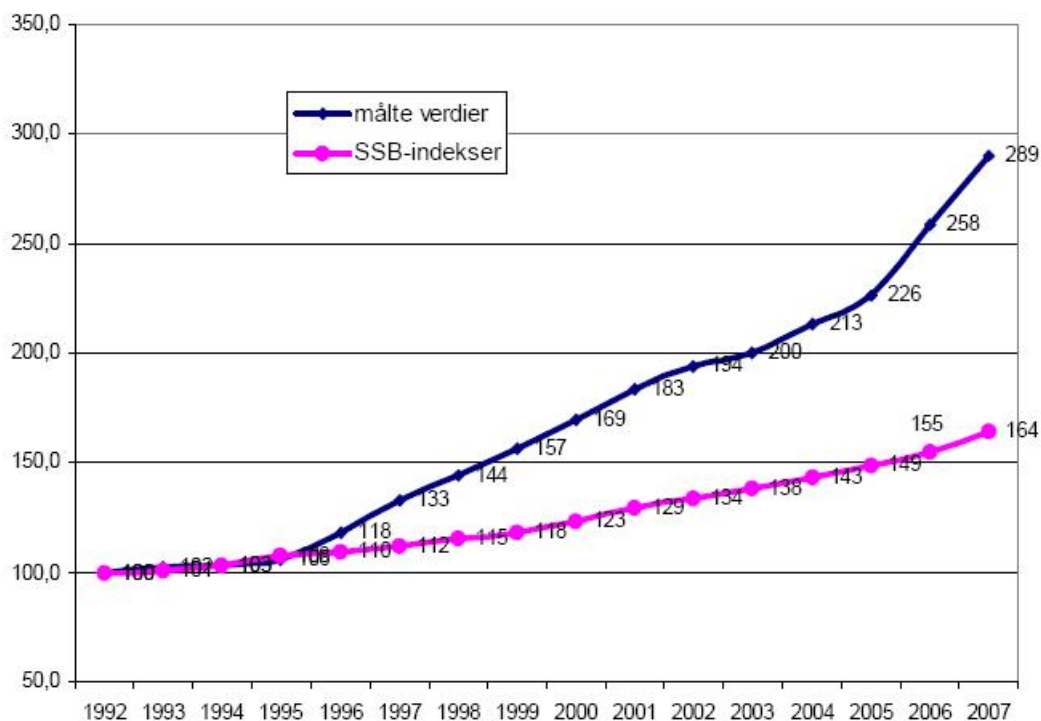
Byggekostnadene i Norge har steget betydelig mer enn generelle kostnadsindekser siden 2001, jf. figur 4-2.

Figur 4-2: Konsumprisindeksen og SSBs byggekostnadsindekser for enebolig og boligblokk, 1989-2006

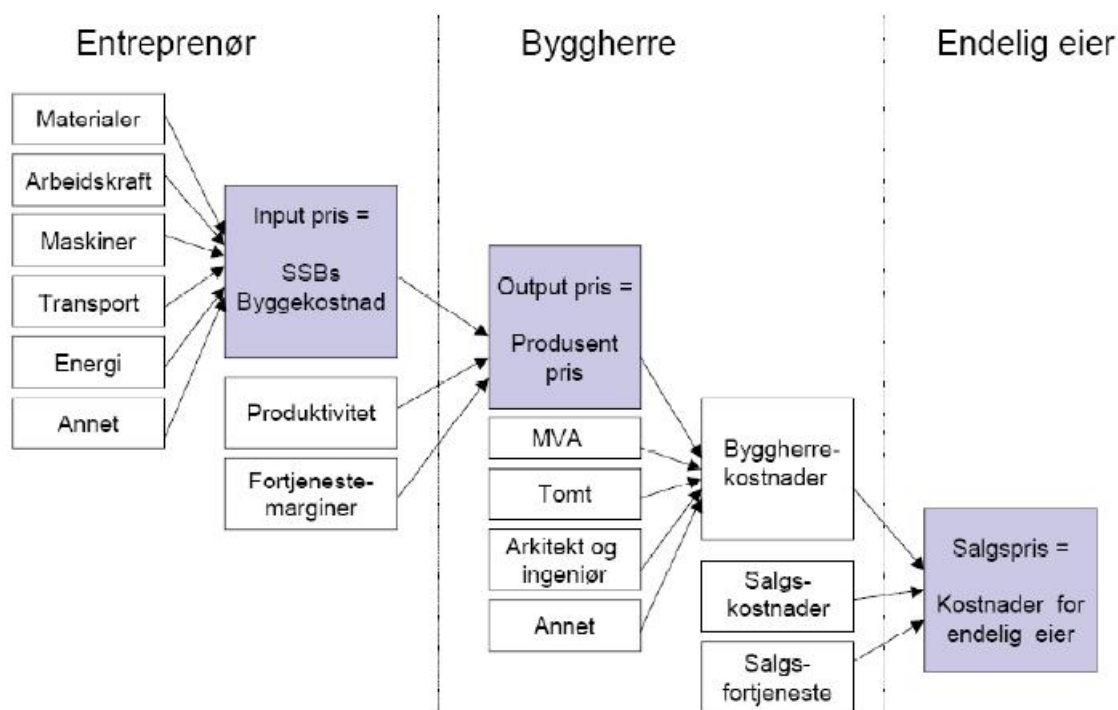


SSBs byggekostnadsindekser er inputindekser, mens våre tall er basert på outprisindekser, jf. figur 4-3 og 4-4 nedenfor.

Figur 4-3: En sammenlikning av SSBs byggekostnadsindeks og Prognosesenterets byggekostnadsindeks



Figur 4-4: Forskjellen på input- og outputindekser



4.1.2 Produktivitet

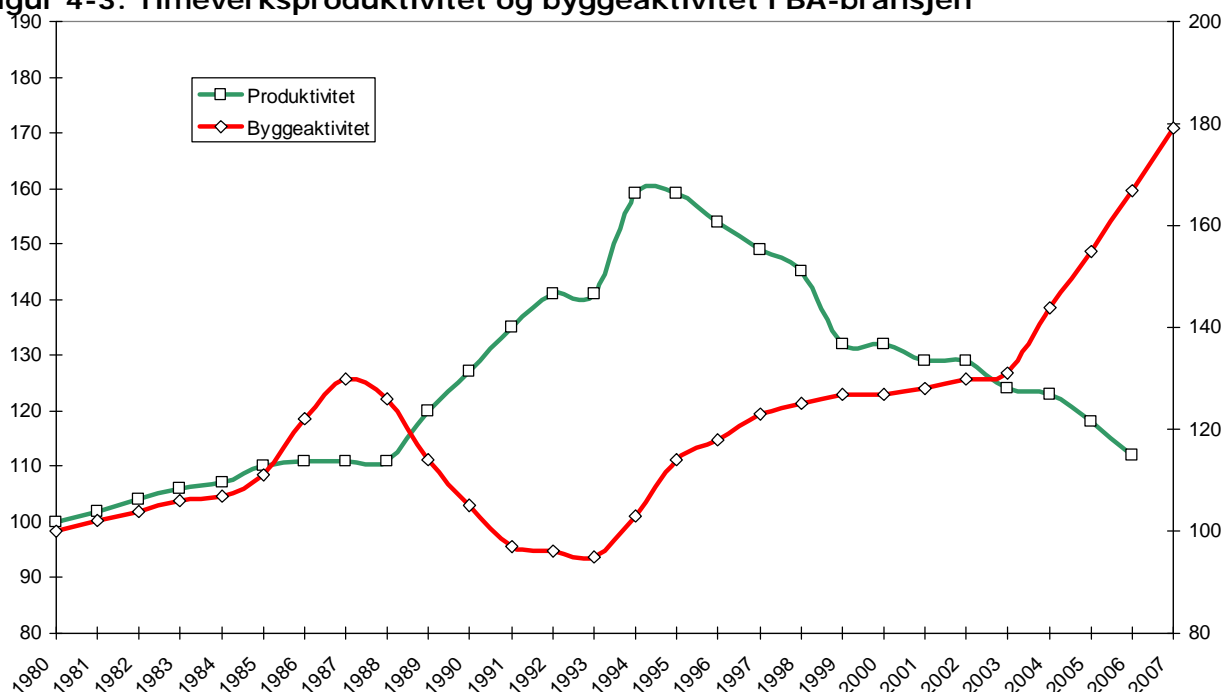
Den svake produktivitsutviklingen innen BA-bransjen er en av hovedårsakene til den sterke veksten i byggekostnadene de siste årene. De fleste næringer har positiv produktivitsvekst uansett om det er gode eller dårlige tider, mens byggenæringen ser ut til å være avhengig av dårlige tider for å få til en vekst i arbeidsproduktiviteten.

Siden midten av 1990-tallet frem til i dag har produktiviteten (her målt som endringen i bruttoproduktet i basisverdi ift. utførte timeverk) innen BA-bransjen falt med om lag 30 %, jf. figur 4-3. Fordi målingene også gjelder anlegg, som har hatt en langt mer moderat produktjonsvekst enn bygg de siste årene, er det grunn til å tro at den negative utviklingen i byggproduktiviteten har vært enda sterkere enn for bygg og anlegg under ett.

Produktivitetsnedgangen i de utførende leddene har vært så sterk at den i perioder etter 1995 har mer enn veiet opp for produktivitetsveksten i andre ledd i produksjonskjeden. Dersom produktiviteten i utførende byggevirksomhet hadde utviklet seg på linje med resten av næringslivet etter 1995, kunne prisen på nye bygg trolig vært i størrelsesorden 20-25 % billigere enn de er. For perioden etter 2003 har den dårlige produktivitetsutviklingen ført til en ekstra prisvekst på i størrelsesorden 5 %.

Aktørene i entreprenørbransjen har satt av og setter av betydelige ressurser i et forsøk på å redusere byggekostnadene generelt og industrialisere byggeprosessen spesielt. Industrialiseringskostnadene er høye, ting tar tid, byggeprosessen er komplisert, det kan av og til være relativt betydelig avstand fra administrasjonen til selve byggeplassen og bare møtet med strengere energikrav gjør allerede kompliserte arbeidsprosesser dyrere.

Figur 4-3: Timeverksproduktivitet og byggeaktivitet i BA-bransjen



4.1.3 Fortjenestermarginer og lønnsvekst

Fortjenestemarginene har økt relativt sterkt de siste 4-5 årene, og har dermed bidratt til den samlede prisveksten på nye bygg. Bidraget er likevel relativt beskjedent. Siden 2003, da nåværende "byggeboom" ble innledet, har fortjenestemarginene i de utførende leddene økt med 3-5 prosentpoeng, mens prisene på nye bygg har økt med over 40 %. Heller ikke lønnsveksten har bidratt spesielt til prisveksten. Riktignok er siste lønnsstatistikk fra 2006, men den viste ingen spesielt sterk utvikling for byggsysselsatte. Selv om veksten muligens har tiltatt noe i 2007, har dette uansett ikke påvirket samlet kostnadsutvikling de siste 3-4 årene særlig mye.

4.1.4 Priser på arkitekt- og byggeteknisk konsulentvirksomhet

SSB lager prisdekser for arkitekttjenester, men ikke for byggeteknisk konsulentvirksomhet. I den grad prisutviklingen på arkitekttjenester er representativ for begge aktiviteter har prisutviklingen på denne delen av verdikjeden vært noe lavere enn samlet prisvekst. Sammenliknet med f.eks. 2003 var prisene på arkitekttjenester økt med 17 %, mens prisen på nye bygg altså økte med over 40 %. Siden 1998 (da indeksen starter) har prisen på arkitekttjenester økt med 53 %, mens prisen på nye bygg har økt med 100 %.

4.1.4 Bransjestruktur

I tidligere tider hadde entreprenøren ansvaret for alle arbeiderne på byggeplassen fra A til Å i forbindelse med byggeprosessen. I moderne tider er delte entrepriser og utkontraktering ("outsourcing") blitt mer vanlig og når hovedentreprenøren ikke har eierskap til alle arbeiderne på arbeidsplassen, men må sy sammen de kompliserte arbeidsprosessene øker selvsagt sannsynligheten for negative dominoeffekter knyttet til bl.a. logistikk, overganger, arbeidsflyt og importert arbeidskraft. Konkret har endringen av organiseringen på byggeplassen i moderne tider medført oppstykkning av verdikjeden og arbeidsoppgaver (og dermed mindre eierskap til helheten generelt og prosessene spesielt), en mindre bratt læringskurve, færre positive synergieffekter over tid, samt slurv, heft og mangler. I tillegg synes det åpenbart at den oppstykkede prosessen på byggeplass leder til produktivitetsfall også ift. tidstap ved at man som underentreprenør og håndverker må håndtere flere byggeplasser samtidig, dvs. mye tid går tapt ift. transport mellom byggeplassene.

4.1.5 Arbeidsmarkedet

Bygge- og anleggsvirksomheten er en meget konjunkturutsatt næring. Fra 1966 til 1988 økte sysselsettingen fra om lag 80 000 til 126 000 i privat bygge- og anleggsvirksomhet. I de fire årene fra 1988-1992 sank sysselsettingen med vel 30 %, tilbake til nivået på slutten av 1960-tallet. Etter en roligere fase rundt årtusenskiftet skjedde det igjen en rekordartet vekst i bygge- og anleggsvirksomheten. I 2006 var antallet sysselsatte (eksklusiv innleid utenlandsk arbeidskraft) i bygge- og anleggsvirksomheten økt til 170 000 når vi også tar med ansatte i offentlig virksomhet. Sysselsettingen fortsetter å stige i bygge- og anleggsvirksomheten takket være import av arbeidskraft fra utlandet. Fra 2006 til 2007 økte antall sysselsatte (lønnstakere og selvstendige) i BA-næringen med 10 % i følge det kvartalsvise sysselsettingsregnskapet. Noen utlendinger ansettes direkte i bygge- og anleggsbedriftene. Andre leies først inn gjennom utleiebyråer, for så etter hvert å gå over i et direkte ansettelsesforhold. Et resultat av den høye byggeaktiviteten er en rekordlav ledighet i bygge- og anleggsvirksomheten. I gjennomsnitt for hele 2007 var antall ledige i underkant av 3 500 personer. Det gir en ledighetsrate på under 2 % ift. arbeidsstyrken i bygg og anlegg, i følge NAVs statistikk.

4.1.6 Markedet for byggmaterialer

4.1.6.1 Innledning ad byggmaterialer

De siste årene har internasjonal knapphet på en del byggmaterialer bidratt til prisveksten på nye bygg. Iht. SSBs byggekostnadsindeks for bolig har f.eks. prisene på rørlegger- og elektromateriell økt med 30-50 % siden 2003. I virkeligheten har nok veksten vært enda sterkere. I byggekostnadsindeksen for boligblokker har disse materialene en vekt på drøye 5 %, så utslaget på de samlede kostnadene blir ikke all verden, jf. tabell 4-1. Vektene er trolig noe høyere for næringsbygg, og prisutslagene blir dermed større.

Ser vi på perioden 1998-2004 var det også sterk prisvekst på rør- og elmateriell, med 50-60 %. Aller mest steg imidlertid prisen på armeringsstål i denne perioden, med 75 %. Jern og stål ekskl. armeringsstål økte med nesten 50 %. Prisutviklingen på byggematerialer har altså vært en betydelig bidragsyter til prisveksten på nye næringsbygg de siste 8-10 årene.

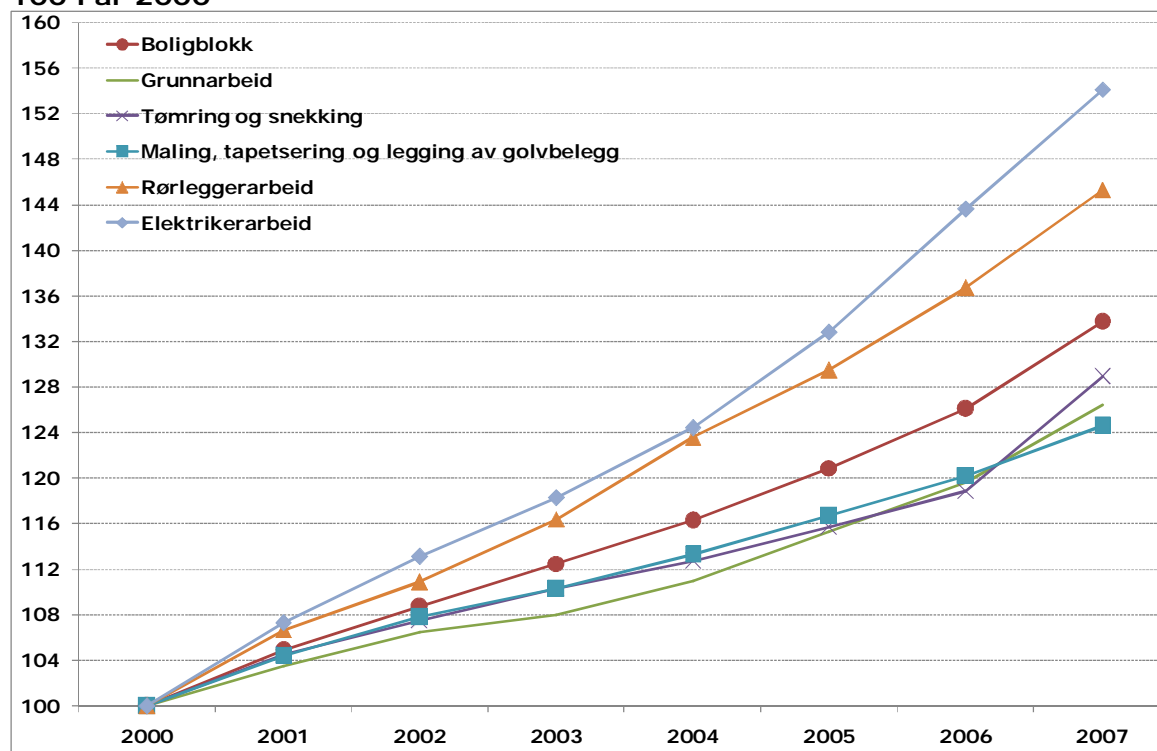
Tabell 4-1: SSBs byggekostnadsindeks boligblokk. Oversikt over delprodukt, innsatsfaktorer og vekter.

Delprodukt	Innsatsfaktorer					I alt
	Lønn inkl. sosiale utgifter	Materialer	Maskiner	Transport	Andre kostnader ¹	
Sentraladministrasjon	33				22	55
Rigg og drift	96	12,5	13	11	32,5	165
Grunnarbeider	25,5	11	28,5	19,5	3,5	88
Betongarbeid	64	50		4	6	124
Prefabrikerte betongelementer	11	54	6	5	2	78
Stål- og metallarbeid	7	23,5		1	1,5	33
Tekkingsarbeid	5	10		1	2	18
Mur-, pusse- og flisarbeid	18	16		2	4	40
Tømring og snekring	79,5	114		8	8,5	210
Blikkenslagerarbeid	5	2,5		0,5	1	9
Maling, tapetsering og gulvlegging	17	14		1	3	35
Rørleggerarbeid	16,5	30		1	3,5	51
Ventilasjonsarbeid	6,5	6		1	0,5	14
Elektrikerarbeid	23	24		1	4	52
Heisinstallasjon	12,5	12		1	2,5	28
I alt	419,5	379,5	47,5	57	96,5	1000

¹ Omfatter kostnader knyttet til administrasjon og drift som ikke passer inn under de øvrige innsatsfaktorene, for eksempel stillasleie, brakkeleie, kontorrekvisita, strøm, telefon, forsikring med mer.

Hva angår markedet for byggevarer har vi gjennomført intervjuer med viktige aktører innenfor et utvalg byggevarer - dette både for å sikre dagsaktuelle data mht. status og sektorenes egne vurderinger av utviklingen de nærmeste årene. Heri inkludert årsaksforklaringer/forventninger.

Figur 4-4: Byggekostnadsindeks boligblokk, med undergrupper, indeksert til 100 i år 2000



4.1.6.2 Trelast

I takt med aktivitetsøkningen og boligprisoppgangen hevet trelastindustrien sine utsalgspriser på planker mv. betydelig, hvilket har bidratt til å øke byggekostnadene. Nå har imidlertid avvirket steget betydelig og det er ventet prisreduksjon fremover. Samtidig er det ventet økt konkurranse fra mineralbaserte produkter fremover.

4.1.6.3 Mineralbaserte produkter

Mineralbaserte produkter har ikke vært den sterkeste driveren hva oppgangen i byggekostnadene angår. Kapasitets- og leveringsproblemer innen mineralbaserte produkter har imidlertid bidratt til å indusere en kraftig prisøkning på andre materialer, herunder substitutter som for eksempel trelast.

- **Sement:** Prisveksten på sementprodukter har vært relativt moderat (om lag 4-5 % per år), og er ikke ventet å avvike mye fra sitt "normalleie" i tiden fremover.
- **Ferdigbetong:** I takt med leveranseproblemer av hulldekker steg populariteten til plasstøpt betong (og treprodukter). Prisveksten i Oslo-området har vært relativt moderat, men i områder med liten konkurranse har prisveksten vært en god del høyere.
- **Elementer (hulldekker):** Denne bransjen har opplevd sterk volumvekst, og omsetningsutviklingen har vært noe sterkere enn volumutviklingen. Nå som ordrebøkene er mindre fulle skulle en kanskje vente en svakere prisutvikling, men oppgangen i yrkesbygg-aktiviteten synes å mer enn oppveie reduksjonen innen boligbygging. Det kan således ta litt tid prismetanismen renoverer prisen på elementer, dvs. før prisene på hulldekker reduseres.

4.1.6.4 Stål

Prisveksten på stål har vært formidabel (+50 % på to år) og har således bidratt til oppgangen i byggekostnadene. Den sterke prisoppgangen på stål skyldes primært den sterke etterspørselen fra Kina. Denne forklaringen er "akseptert" av bransjen, som en rent tilbuds-/etterspørselseffekt. Stålpriene er imidlertid tilsynelatende allerede over toppen og har i takt med den globale avmatningen og redusert etterspørsel, påbegynt en nedadgående trend.

4.1.6.5 Gips

Historisk har nok gipsprodusentene ligget en stykke bak prismessig. Nye og bedre verktøy samt større fokus på resultat og markedsaktiviteter gjorde at også gipsprodusentene tok sin del av kaken etter hvert som byggeaktiviteten tok av. Nå har nok gipsprodusentene tatt ut sin del, selv om de fleste i gips-bransjen ser for seg at aktiviteten vil holde seg oppe. En viss ytterligere prisoppgang ligger i kortene, men den er marginal, da det iht. bransjen ikke er rom for mer.

4.1.6.6 VVS og elektro/installasjon

Prisøkningen innen VVS og elektro/installasjon har vært meget sterk. Grossister har utnyttet den økte etterspørselen og satt opp prisene sine i takt med oppgangen i byggeaktiviteten. Det vil ta litt tid før en eventuell nedgang i aktivitetsnivået gir seg utslag i en prisavmatning innen VVS og elektro/installasjon, dels som følge av lagerbygging og dels som følge av at prisøkningen på VVS- og elektro-/installasjonsprodukter ikke bare skyldes at prisen på materialer har steget, men at prisen på maskiner og personell også har økt.

4.1.6.7 Isolasjon

Det finnes i hovedsak tre typer isolasjon; plast - mineralull/steinull og glassull.

Både mineralull- og glassullproduksjon er energikrevende. Vesentlig forskjeller i energibruken ved at mineralull foregår via koksfyrt ovner, mens glassull produseres i ovner med elektrisk energi – og i noen grad naturgass.

Prisen på koks i verdensmarkedet har steget kraftig de senere årene og i følge mineralullprodusentene er det varslet prisvekst på hele 65 % i løpet av 2008. Mht. glassullproduksjon forventes kun moderat prisvekst på elektrisk energi og naturgass.

Felles for begge typer (glassull og mineralull) er økte kostnader til transport (store volumer), samt trepaller og folie (til innpakning).

Glassullprodusentene forventer kun moderat prisvekst de nærmeste 2 årene, vesentlig relatert til vekst i arbeidskostnader og transport. Hvilket betyr store markedsmessige og produksjonsmessige utfordringer for mineralullprodusentene. Produktene er i stor grad likeverdige mht. brukskvaliteter og markedet vil ikke tillate vesentlige prisdifferanser.

Mht. plastisolasjon vil generelle kostnadsdrivere (transport, arbeidskostnad) vokse i takt med generell prisvekst, men man forventer ikke vesentlige påslag på råmaterialsiden.

I sum ligger det an til mer moderat prisvekst på isolasjon, vesentlig pga. høy konkurranseintensitet. "Bunnen" mht. prisvekst vil avhenge av prisutvikling på glassull, en utvikling som produsentene av mineralull og plast vil følge tett.

4.1.7 Andre viktige faktorer

- Tomtepriser: I enkelte områder har tomteprisene steget betydelig mer enn både produktiviteten har falt i utførende ledd og materialprisene har steget.

- Forskrifter: Nye offentlige krav og/eller pålegg hva angår for eksempel tekniske løsninger, HMS mv. har bidratt til å fordyre byggeprosessen.
- Forsinkelsen i behandlingen av byggesaker.
- Sykefravær.
- Omfanget av byggskader mv.
- Gjennomføring av store offentlige prosjekter: Igangsetting av omsorgsboliger, barnehaver mv. midt i en allerede sterk oppgangsperiode i BA-bransjen har bidratt til å aksentuere presset på allerede pressede ressurser.

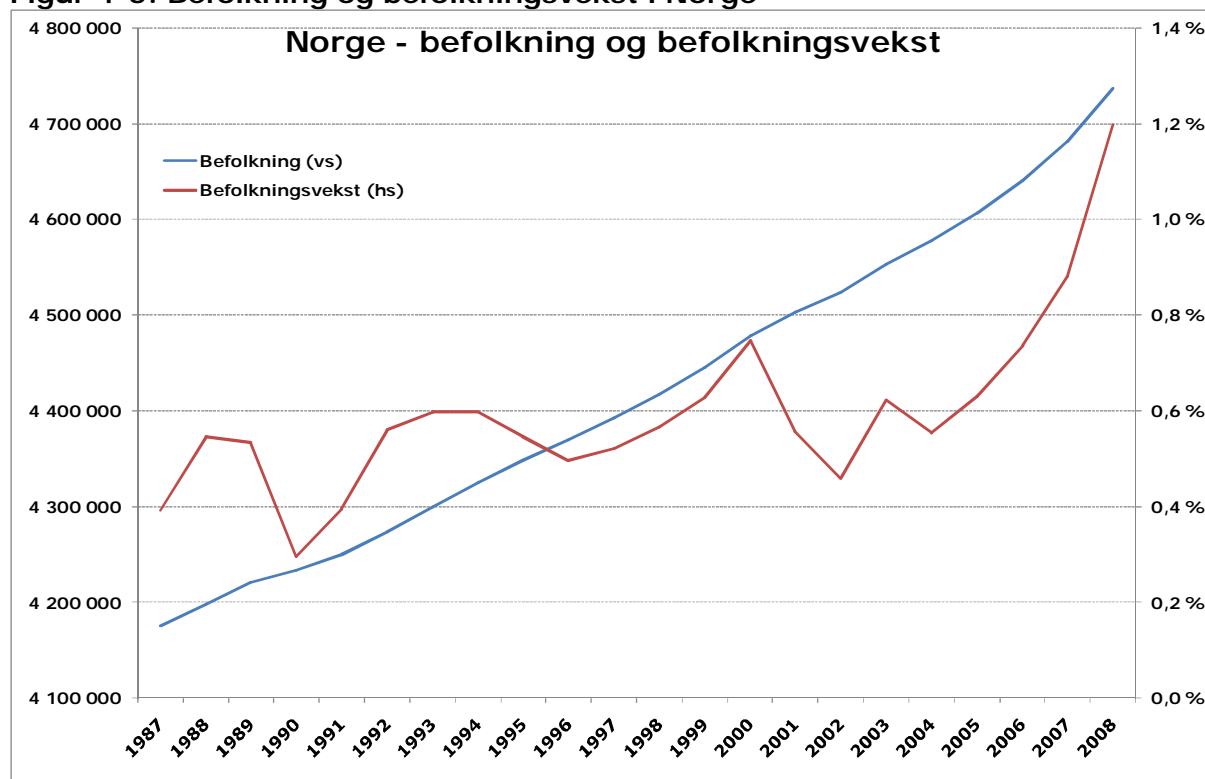
4.2 Byggmarkedet i de syv storbykommunene

4.2.1 Økonomiske og demografiske trekk

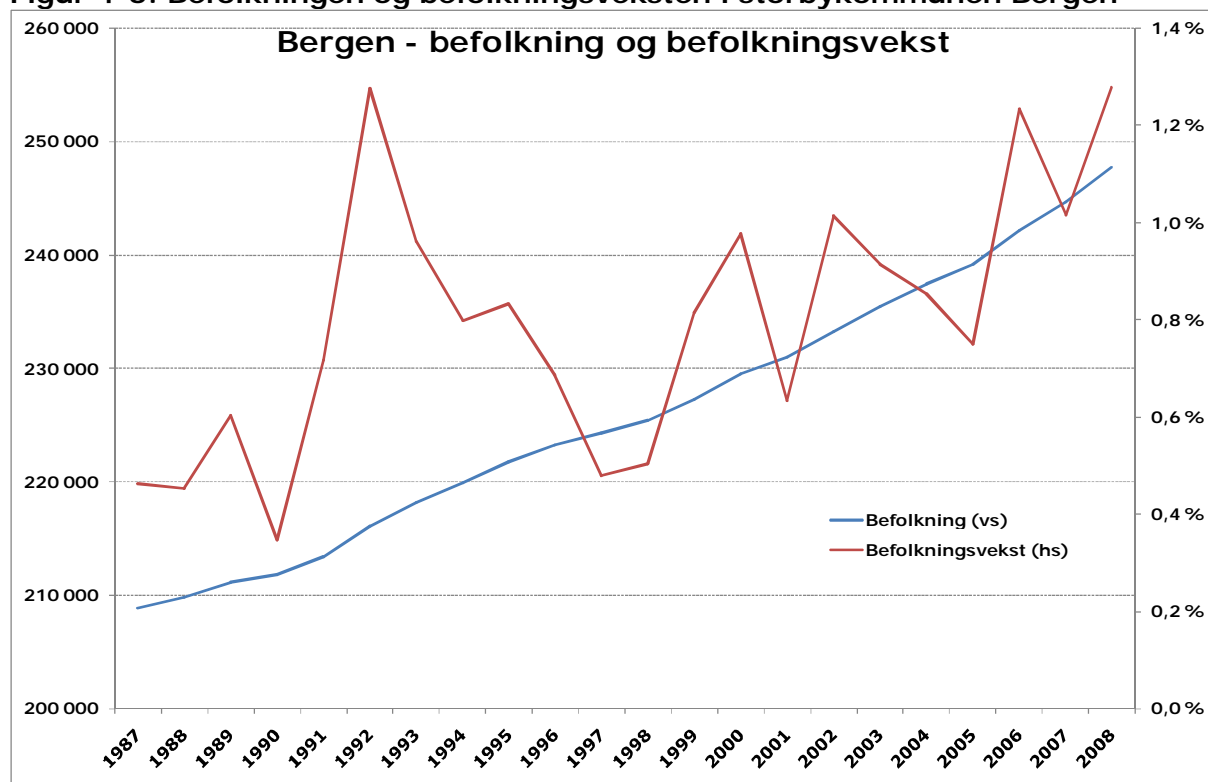
De syv storbykommunene er selvsagt unike langs en rekke dimensjoner, men har også en del fellestrekk.

Nedenfor ser vi først på befolkning og befolkningsvekst, før vi tar for oss registrert ledighet og bruttoinntekt i de syv storbykommunene Bergen, Bærum, Kristiansand, Oslo, Stavanger, Trondheim og Tromsø.

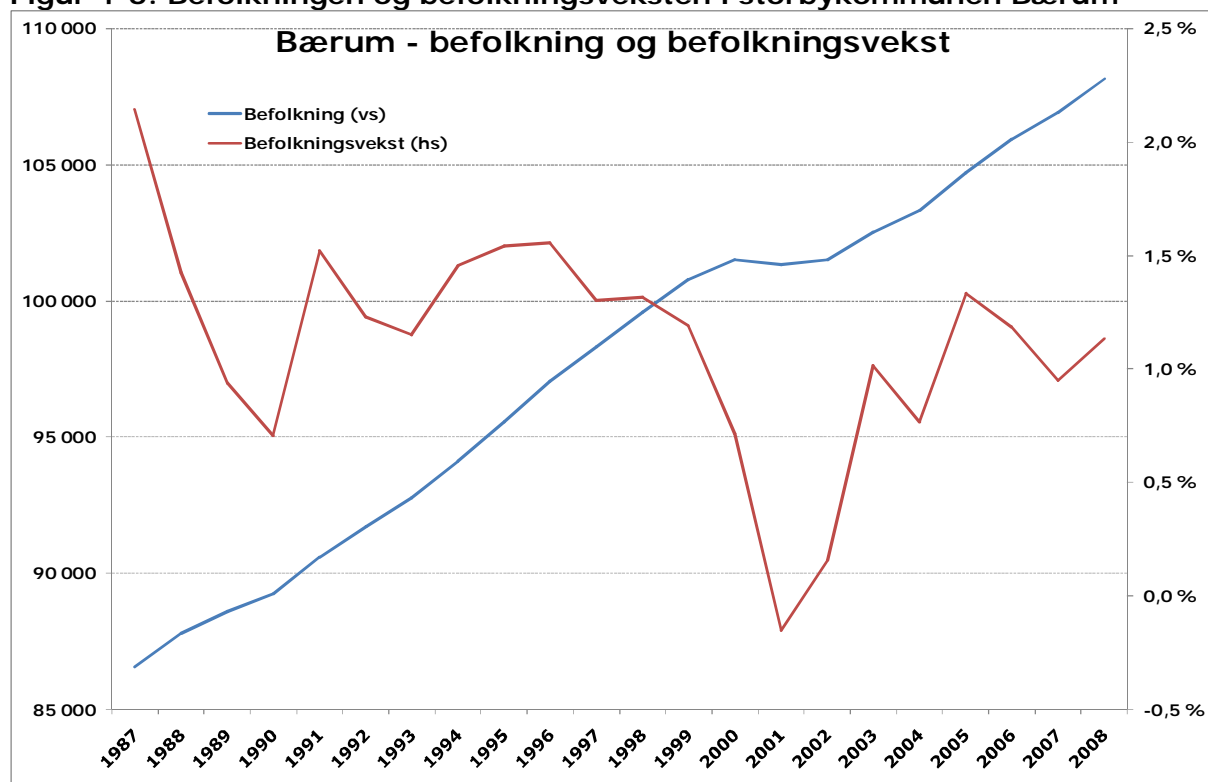
Figur 4-5: Befolkning og befolkningsvekst i Norge

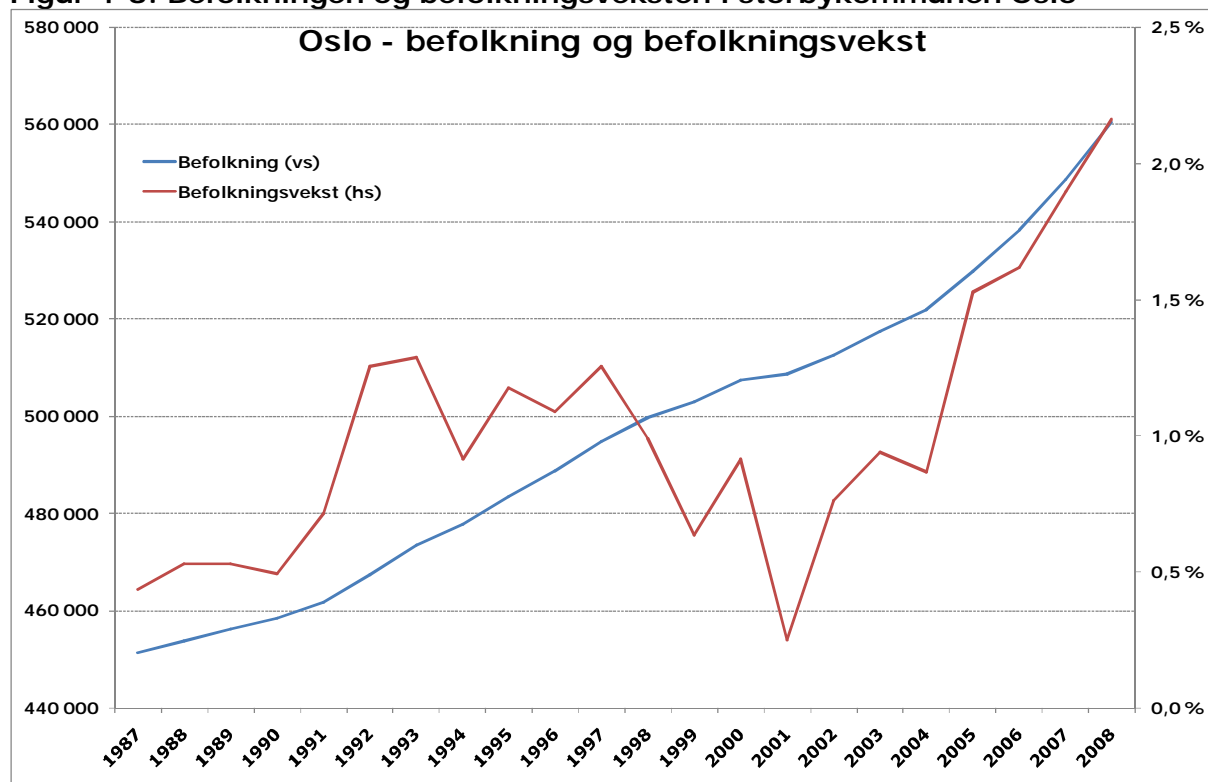


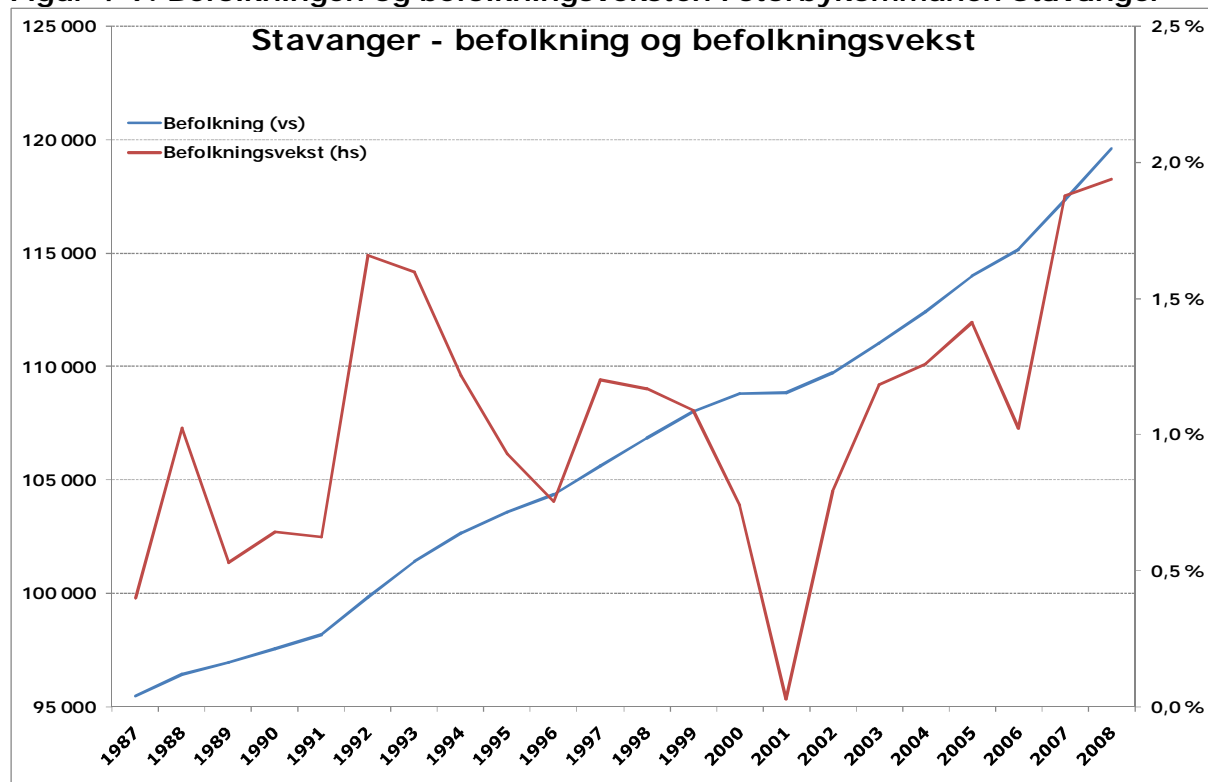
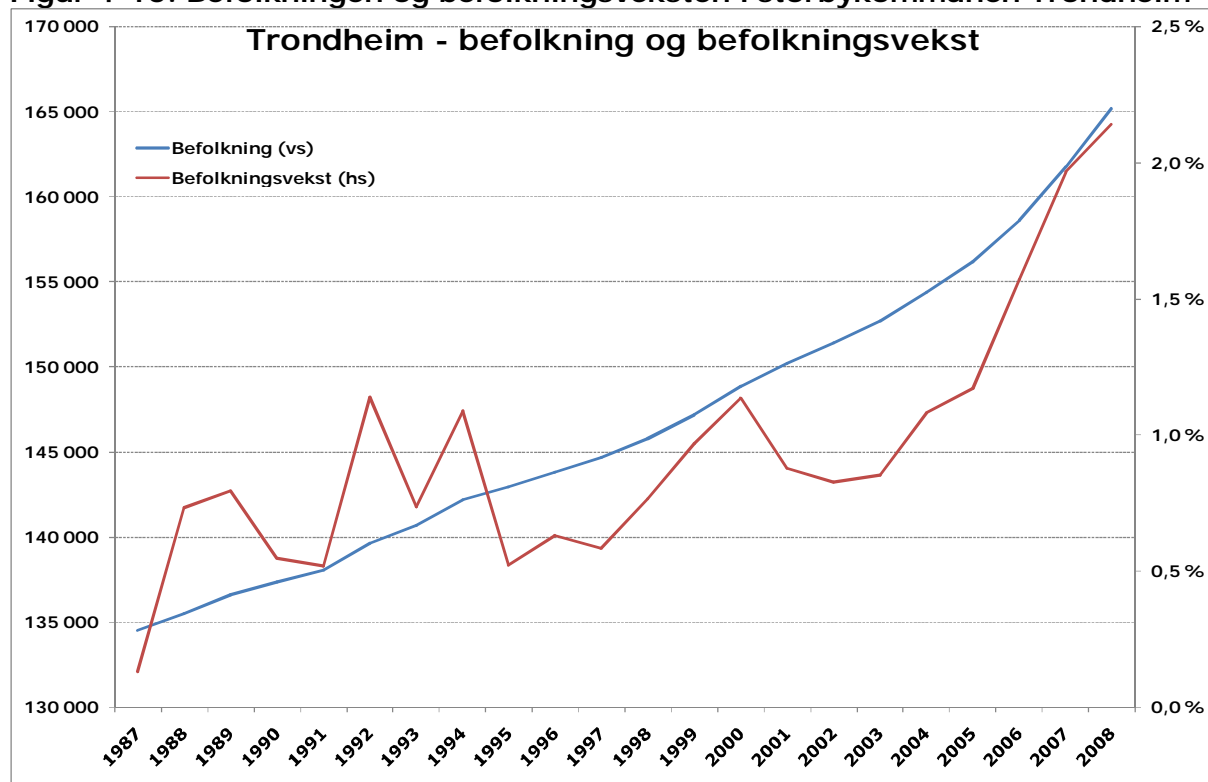
Figur 4-6: Befolkningen og befolkningsveksten i storbykommunen Bergen



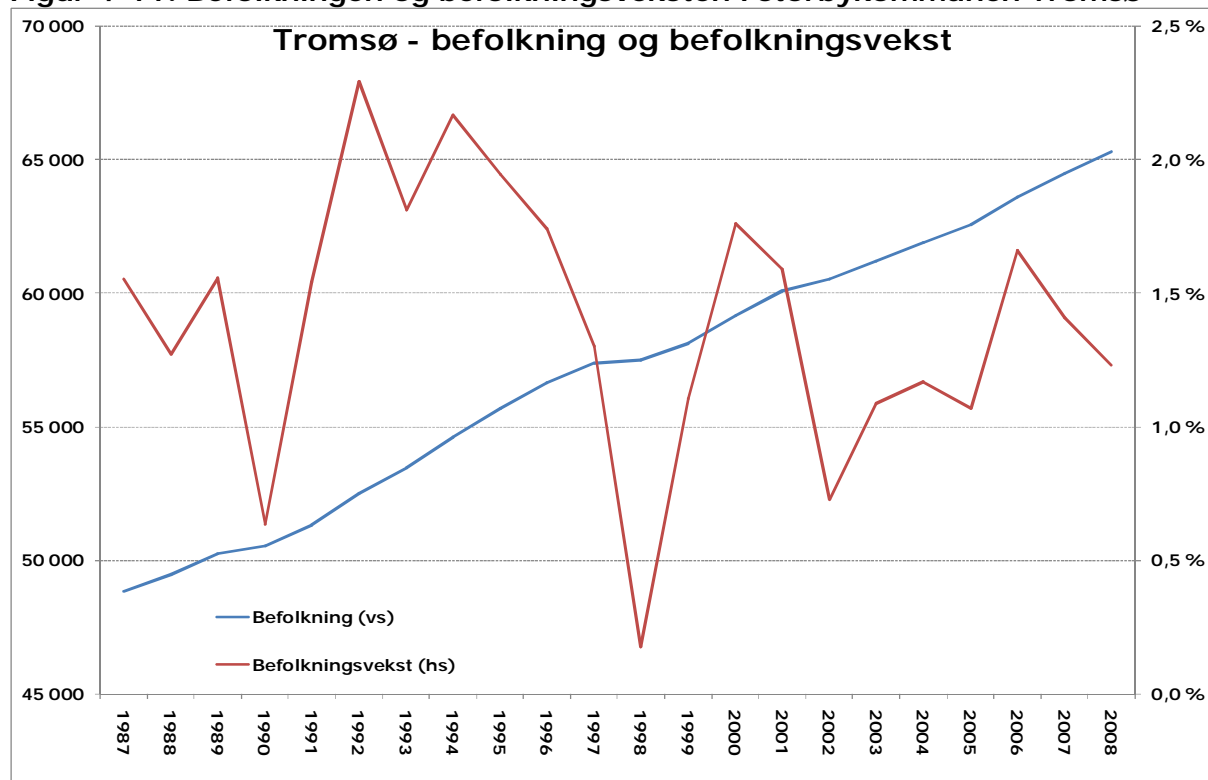
Figur 4-6: Befolkningen og befolkningsveksten i storbykommunen Bærum



Figur 4-7: Befolkningen og befolkningsveksten i storbykommunen Kristiansand**Figur 4-8: Befolkningen og befolkningsveksten i storbykommunen Oslo**

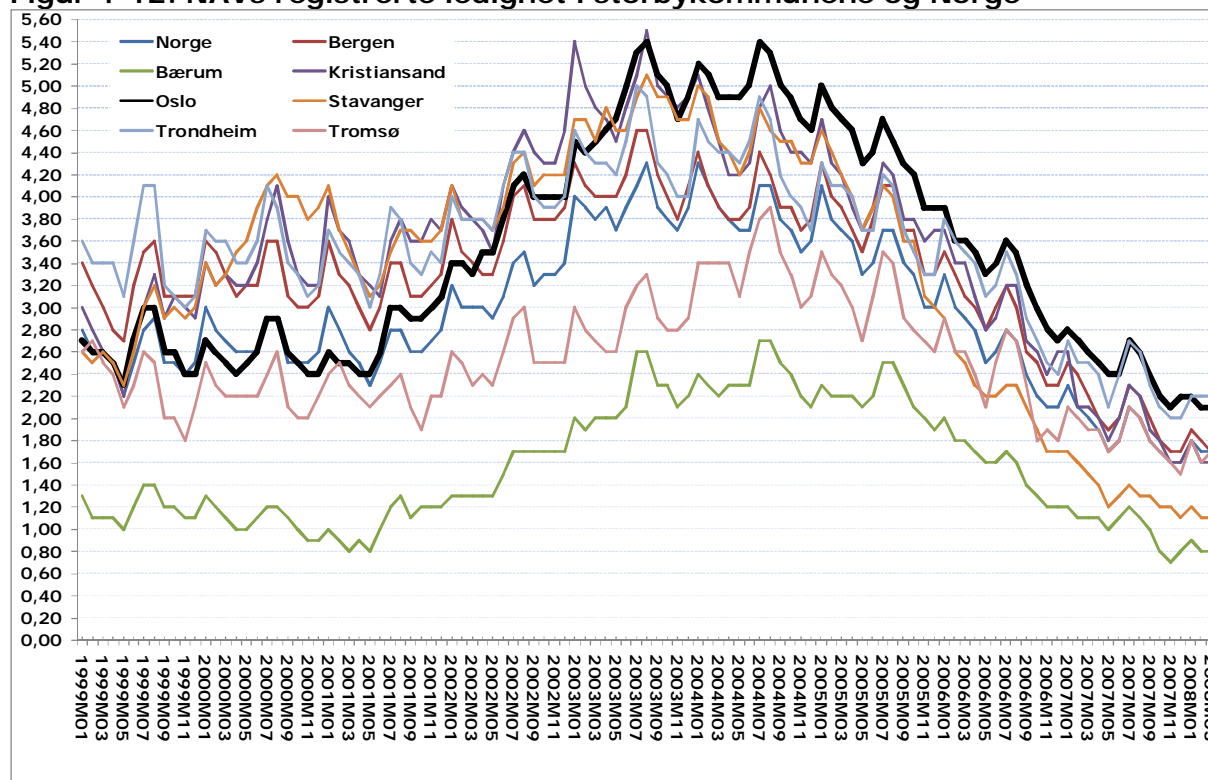
Figur 4-9: Befolkningen og befolkningsveksten i storbykommunen Stavanger**Figur 4-10: Befolkningen og befolkningsveksten i storbykommunen Trondheim**

Figur 4-11: Befolkningen og befolkningsveksten i storbykommunen Tromsø



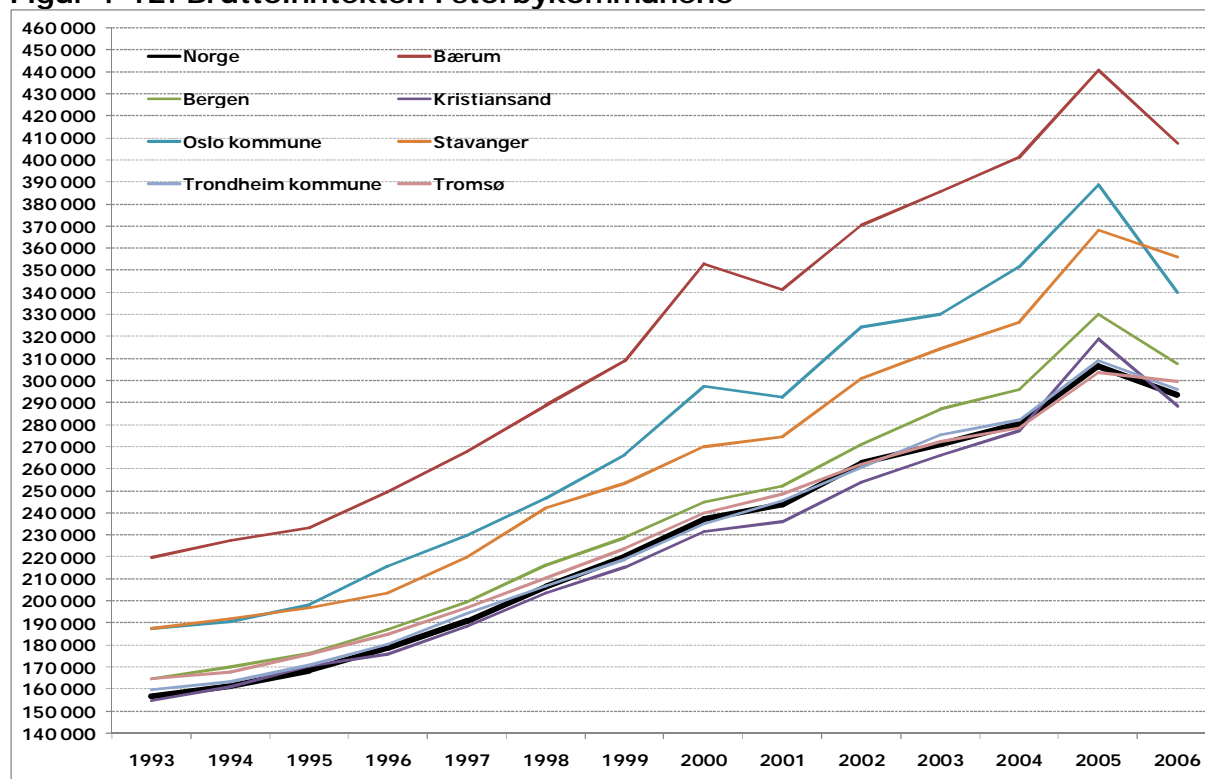
De siste to årene har Norges befolkningsvekst ligget betydelig over sitt lange gjennomsnitt på om lag 0,6 %. Vi registrerer uansett at storbykommunene gjennomgående har høyere befolkningsvekst enn landet forøvrig. Denne urbaniseringstrenden har pågått en stund og er hverken enkel å bremse eller å reversere.

Figur 4-12: NAVs registrerte ledighet i storbykommunene og Norge



Storbykommunene har siden 2003 hatt gjennomgående lavere registrert ledighet enn landet forøvrig. NAVs registrerte ledighet er ikke sesongjustert, er basert på ledige som mottar arbeidsledighetstrygd og inneholder ikke skjult ledighet (som normalt ligger i intervallet 0,1-0,3 prosentpoeng).

Figur 4-12: Bruttoinntekten i storbykommunene



Befolkningen i storbykommunene har gjennomgående høyere bruttoinntekt enn landet forøvrig.

Storbykommunene er under sterkt press. Sterk befolkningstilvekst sammenholdt med få ledige tomter i attraktive områder, er med på å forklare den økende populariteten til tilstøtende områder til storbykommunene. Det er fremdeles bare Bergen og Oslo som gjennomgående har høyere priser på brukte boliger enn på nye boliger, hovedsakelig fordi de beste tomtene allerede er bebygget i disse to byene. Det synes imidlertid plausibelt å anta at denne situasjonen også vil inntreffe i de øvrige storbykommunene over tid, og at tilliggende områder til disse i stadig større utstrekning, vil oppleve presstendenser - som for eksempel deler av Akershus har opplevd ift. Oslo. Situasjonen vil trolig ikke være helt ulik den type "crowding out" som man får i hytteheimen ved at lokale beboere blir skviset lenger ut i periferien fordi selve bygden tas over av "hyttebaronene". Tilliggende områder vil ventelig oppleve en sterkere prisvekst enn ellers og storbykommunene vil mest sannsynlig bli tøyd geografisk. Som en følge av dette vil vi nok oppleve enda større grad av heterogenitet i befolkningsmasse, infrastruktur, mv. i storbykommunene på sikt. Akkurat som hyttekommunene for eksempel opplever det ift. fellesgodefinansieringsproblematikken med mange gjestedøgn og ekstrabelasting på budsjettene som følge av økt press på alt fra omsorg, via skole til sykehustjenester, vil mest sannsynlig storbykommunene på sikt kunne oppleve større press på sine kommunebudsjetter som følge av den geografiske tøyningen.

4.2.2 Situasjonen i byggmarkedet i de syv storbykommunene

Subsitusjonskoeffisienten for utførende entreprenører mellom boliger og yrkesbygg er relativt høy, dvs. utførende entreprenør kan gjennomgående normalt skifte mellom

boligbygging og bygging av yrkesbygg. Hva anlegg angår, er substitusjonselastisiteten betydelig lavere. I tillegg er det greit å ha i mente at utførende entreprenører er mindre fleksible enn mange andre bransjer hva geografisk diversifisering og oppdrag angår. De store utførende entreprenørene har riktignok en bra spredning på sine kontorer, men entreprenører i ulike geografiske regioner er påtakelig lite fleksible ift. andre bransjer.

4.2.2.1 Nye boliger

I 2006 ble det igangsatt² 33 314 boliger, det høyeste tallet siden 1982. Nivået i 2007 var nesten like høyt, da ble det satt i gang 32 479 enheter. I 2006 var byggemarkedet preget av høykonjunktur og lave renter, men også sterkt stigende priser både på nye og brukte boliger. Dessuten begynte mangel på arbeidskraft å gjøre seg gjeldende for alvor, og bidro til å begrense veksten i boligproduksjonen. Etter hvert sørget også mangel på byggematerialer for å bidra i samme retning. Et spesielt trekk ved boligetterspørselen i 2006 og H1 2007 var innslaget av spekulanter blant kjøperne av nye boliger i de større byene. De kjøpte opp boligene i det de ble lagt ut for salg, med tanke på å selge dem videre med god fortjeneste når boligene nærmet seg fullføring. Den kraftige økningen i boligprisene førte til at boligene de hadde kjøpt kunne selges til priser som gjerne lå 10-15 % over kjøpesummen. Siden boligene ikke var tinglyst, kunne fortjenesten også unndras beskatning. I løpet av H1 2007 begynte imidlertid boligprisene å flate ut, og spekulasjonskjøpet stoppet opp. Dessuten var det mange spekulanter som fikk det travelt med å selge ut det de allerede hadde kjøpt, og tilbudet av slike resalgsboliger sørget for overskuddsetterspørsel i boligmarkedet. Prisene begynte å falle, samtidig som etterspørselen etter boliger i nye prosjekter gikk kraftig ned. Dette tok boligprodusentene inn over seg, og mange prosjekter ble stoppet eller utsatt. Pga. et etterslep i byggearealstatistikken til SSB ble nedgangen i igangsatte boliger først synlig mot slutten av 2007 – selv om den trolig hadde begynt allerede tidlig på høsten. Desembertallet var så lavt at denne måneden alene sørget for at boligbyggingen ble lavere i 2007 enn i 2006. Frem til november 2007 lå det an til at boligbyggingen skulle bli høyere i 2007 enn i 2006.

4.2.2.2 ROT boliger

På midten av 1990-tallet lå eneboligandelen av ROT boligmarkedet på ca. 80 %. På den tiden var "markedsandelen" til leiligheter på bare 7 %. Den steg til 10-11 % på slutten av 1990-tallet, og har ligget der siden. For småhus er markedsandelen nå rundt 14 %, etter å ha vært oppe i 18 % rundt tusenårsskiftet. Våre undersøkelser fanger imidlertid ikke opp all aktivitet som gjøres i regi av borettslag og sameier på utvendig vedlikehold og oppgradering av boligblokker, slik at leilighetsandelen nok er noe undervurdert. Endringene i markedsandelene fram til 2001 førte til at markedsandelene til de ulike hustypene begynte å nærme seg fordelingen av disse hustypene i boligmassen, men deretter har eneboligene igjen dratt fra. Tall fra folke- og bolig tellingen 2001 viser at det da var 57 % eneboliger, 21 % småhus og 22 % leiligheter i Norge. Den høye leilighetsandelen i nybyggingen de siste årene har nok endret litt på denne fordelingen, men siden nybyggingen bare utgjør ca. 1-2 % av samlet boligmasse, er endringen i sammensetningen av boligmassen foreløpig liten. ROT-arbeider på eneboliger vil nok uansett dominere ROT boligaktiviteten fremover. Årsaken er bl.a. at eneboligene er større enn de andre hustypene, og at selveierandelen er høyere. Muligens er også gjennomsnittsinntekten noe høyere hos de som bor i eneboliger.

4.2.2.3 Nye yrkesbygg

"Jappetiden" på slutten av 1980-tallet sørget for at byggeaktiviteten nådde nye høyder. Årlig igangsatt yrkesbyggareal økte fra ca. 2,5 mill. m² i første del av 1980-tallet, til hele

² Statistikken henter vi fra SSB. Frem t.o.m. 1999 ble et bygg regnet som igangsatt når arbeidet med påler, forskaling av grunnmur, støping av såle eller grunnmur er påbegynt. F.o.m. år 2000 ble det som hovedregel benyttet dato for gitt igangsettingstillatelse som dato for igangsetting.

4,4 mill. m² i toppåret 1986, eksklusive bygg for primærnæringene. Konjunkturedgangen i 1988-1993 førte til mer enn halvert igangsetting. I 1991-93 ble det hvert år satt i gang under 2 mill. m². Da oppgangen kom i 1994 økte aktiviteten raskt, og allerede i 1996 ble det satt i gang over 3 mill. m². Dette økte til 3,6 mill. m² i 1997. I perioden 1997-2004 lå igangsettingen på 3,0-3,6 mill. m², deretter har den årlige igangsettingen bare økt, og i 2006 var igangsettingen opp i 4,5 mill. m².

2007 var nok et rekordår for igangsettingen av yrkesbygg, da ble det igangsatt 5,3 mill. m² yrkesbyggareal. Totalt økte igangsettingen med 20 % fra rekordåret 2006. Private næringsbyggene stod for det meste av veksten med en vekst på hele 37 %. Samtlige av byggtypene i private næringsbygg økte fra 2006, størst vekst hadde samferdselsbyggene med en vekst på over 180 %. Postens nye terminalbygg på Robsrud og igangsettingen på Rygge bidro til den sterke veksten i samferdselsbygg. Også igangsettingen av husholdningsbygg økte i 2007, boliggarasjer økte mest med en vekst på 7 %. Derimot falt offentlig byggevirksomhet med 1 % fra 2006 til 2007, forårsaket av fallet i helse- og sosialbygg. Årsaken er fraværet av igangsetting av store sykehus.

4.2.2.4 ROT yrkesbygg

Renteøkningen vi har sett det siste året sørger for lavere etterspørsel fra næringslivet i år, mens økt sysselsetting og høy flytteaktivitet virker motsatt. Etterspørselen etter vedlikehold på offentlige bygg vi fortsatt være høy, og vi venter en svak økning også i år. Totalt antar vi at ROT yrkesbyggmarkedet holder seg uendret i år.

4.2.3 Ventet utvikling i byggmarkedet i de syv storbykommunene

4.2.3.1 Nye boliger

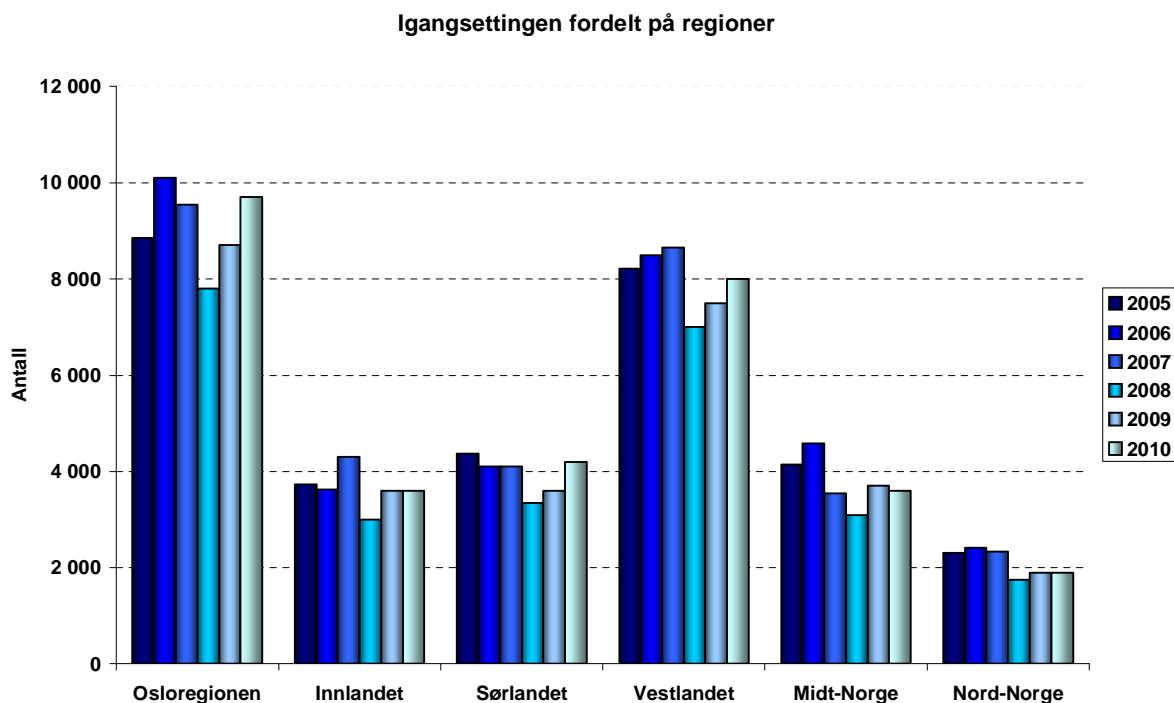
Til tross for rekordsterk befolkningsvekst, høy flytteaktivitet og høy velstandsutvikling i Norge, kan det se ut til at etterspørselen etter nye boliger har falt kraftig. Utbyggere melder om sviktende salgstall, og planlagte prosjekter utsettes eller skrinlegges.

Utviklingen i byggekostnadene økte markert i 2007. Vi må tilbake på slutten av 80-tallet for å finne så høy kostnadsvekst som byggenæringen opplevde i 2007. Dette har resultert i svært høy pris på nye boliger, og prisen ser nå ut til å ha nådd et kritisk nivå for boligkjøperne.

Boligbyggingen i 2008 er dermed primært etterspørselsbestemt. Veksten i byggekostnadene må reduseres for at etterspørselen skal ta seg opp igjen, først da kan vi se en boligbygging som er nødvendig for å møte befolkningsveksten og sentraliseringen. Vår vurdering av igangsettingen i år er at den vil falle med hele 20 % til et nivå på 26 000 boliger.

Det grunnleggende boligbehovet er til stede. Den sterke befolkningsveksten genererer et stort behov for boliger. Sammen med sterk lønnsvekst og at rentas kontraktive effekt blir lavere, vil dette øke etterspørselen etter boliger. Samtidig venter vi markert lavere prisvekst på nye boliger. Dermed venter vi at det igjen er duket for en oppgang i boligbyggingen. Vår vurdering er at igangsettingen i 2009 vil øke til 29.000 boliger, en vekst på 12 % fra 2008.

Siden det ikke er ventet noen sterk tilbakegang i norsk økonomi, venter vi at boligbyggingen vil fortsette å øke. I 2010 venter vi at igangsettingen øker til 31 000 boliger, en vekst på 7 % fra foregående år.

Figur 4-13: Byggstatistikk og –prognoser nye boliger i ulike regioner³, 2005-010

Tabell 4-2: Byggstatistikk og –prognoser nye boliger, 2003-2010

Antall igangsatte boliger pr. fylke	Statistikk			Prognoser			% endring	% endring	% endring
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	07/08	08/09	09/10
Østfold	1 626	1 869	1 564	1 300	1 500	1 500	-17 %	15 %	0 %
Akershus	3 557	3 761	4 909	4 000	4 200	4 700	-19 %	5 %	12 %
Oslo	3 673	4 470	3 069	2 500	3 000	3 500	-19 %	20 %	17 %
Osloregionen	8 856	10 100	9 542	7 800	8 700	9 700	-18 %	12 %	11 %
Hedmark	763	858	1 102	800	1 000	1 000	-27 %	25 %	0 %
Oppland	1 225	1 006	1 101	800	1 000	1 000	-27 %	25 %	0 %
Buskerud	1 741	1 756	2 099	1 400	1 600	1 600	-33 %	14 %	0 %
Innlandet	3 729	3 620	4 302	3 000	3 600	3 600	-30 %	20 %	0 %
Vestfold	1 449	1 156	1 475	1 300	1 400	1 600	-12 %	8 %	14 %
Telemark	1 015	845	709	550	600	700	-22 %	9 %	17 %
Aust-Agder	788	746	685	500	600	700	-27 %	20 %	17 %
Vest-Agder	1 117	1 361	1 233	1 000	1 000	1 200	-19 %	0 %	20 %
Sørlandet	4 369	4 108	4 102	3 350	3 600	4 200	-18 %	7 %	17 %
Rogaland	4 029	4 523	3 959	3 300	3 500	4 000	-17 %	6 %	14 %
Hordaland	3 760	3 532	4 159	3 200	3 500	3 500	-23 %	9 %	0 %
Sogn og Fjordane	418	438	530	500	500	500	-6 %	0 %	0 %
Vestlandet	8 207	8 493	8 648	7 000	7 500	8 000	-19 %	7 %	7 %
Møre og Romsdal	1 185	1 465	1 494	1 200	1 400	1 400	-20 %	17 %	0 %
Sør-Trøndelag	2 156	2 342	1 444	1 400	1 800	1 700	-3 %	29 %	-6 %
Nord-Trøndelag	804	776	610	500	500	500	-18 %	0 %	0 %
Midt-Norge	4 145	4 583	3 548	3 100	3 700	3 600	-13 %	19 %	-3 %
Nordland	802	588	763	650	600	600	-15 %	-8 %	0 %
Troms	1 017	1 325	1 204	800	1 000	1 000	-34 %	25 %	0 %
Finnmark	483	497	370	300	300	300	-19 %	0 %	0 %
Nord-Norge	2 302	2 410	2 337	1 750	1 900	1 900	-25 %	9 %	0 %
NORGE	31 608	33 314	32 479	26 000	29 000	31 000	-20 %	12 %	7 %

4.2.3.2 ROT boliger

Markedet for ROT boliger på kort og lang sikt er særlig avhengig av utviklingen i lønninger, sysselsettingen, ledigheten og privat konsum. Rentene og bruktboligprisene har også betydning. Investeringene i større ombyggingsarbeider vil også være påvirket av utviklingen i byggekostnadene.

Norsk økonomi er over konjunkturtoppen, og etterspørselsimpulsene er svakere. Arbeidsledigheten øker, men arbeidsmarkedet vil fortsatt være godt. Lønnsveksten antas å bli høy og bidrar til økt etterspørsel etter vedlikehold og reparasjon av bolig. Renteøkningen trekker imidlertid etterspørselen i motsatt retning. Den lavere veksten i prisen på nye boliger, samt et usikkert boligmarked, vil bidra til at veksten i ROT boligmarkedet ikke blir så høy som den ellers ville vært. Ellers er folks forventninger til egen og landets økonomi fortsatt god, flytte aktiviteten er høy og det er "trendy" å pusse opp. Dette gir et positivt bidrag til ROT boligetterspørselen.

Vår vurdering er at etterspørselen i ROT boligmarkedet fortsatt er høy, men lavere enn tidligere. Prognosene på 4 % vekst i 2008 viser et mer moderat tempo.

I 2009 regner vi med at markedet vil vokse med 3 %. Veksttakten i norsk økonomi fortsetter å falle, og etterspørselsimpulsene til ROT boligmarkedet er dermed noe svakere slik at veksten i markedet reduseres ytterligere.

Veksten i markedet i 2010 antas å bli om lag som i 2009. Selv om lønnsveksten reduseres som følge av økt arbeidsledighet, motvirkes dette av en forventet nedgang i styringsrenta gjennom 2009. Forholdene i økonomien tilsier derfor fortsatt gode tider for ROT boligmarkedet.

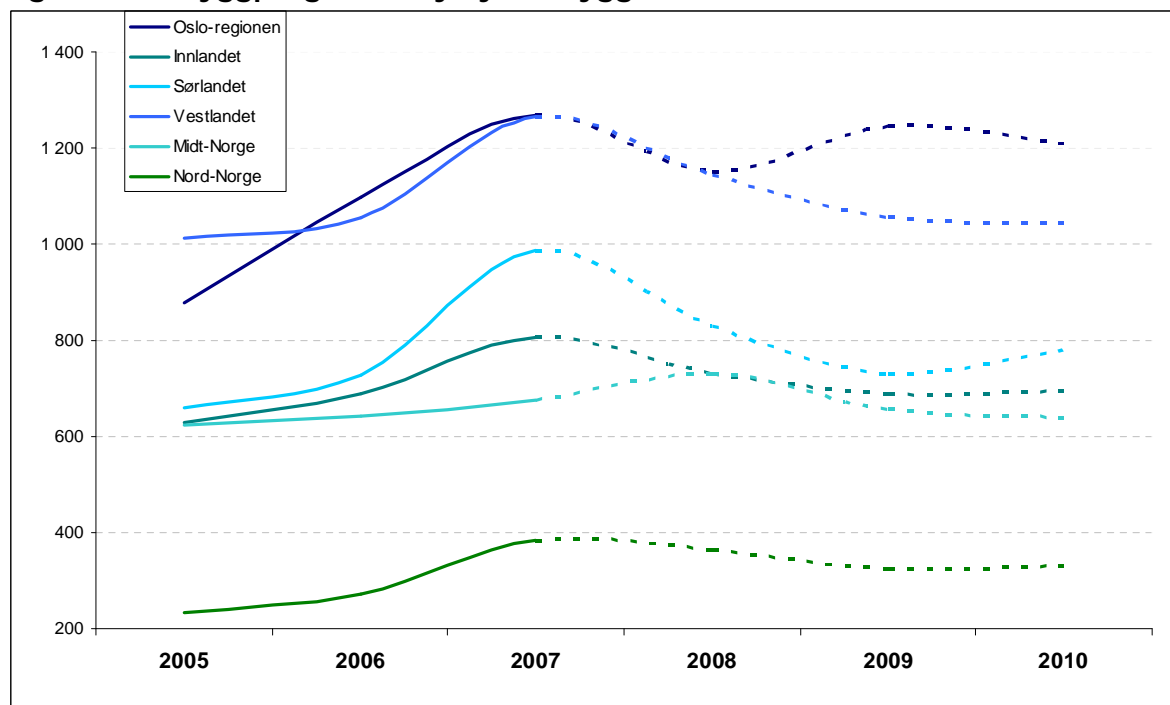
4.2.3.3 Nye yrkesbygg

Det har aldri vært igangsatt like mange kvadratmeter yrkesbygg som i 2007, hele 5,4 mill. m². Det er hovedsakelig private næringsbygg som har stått for den kraftige veksten, og det er også her det er ventet størst nedgang i 2008 målt i antall kvadratmeter. Nedgangen i næringsbyggigangsettingen skyldes bl.a. avmatning i norsk økonomi. Igangsettingen av husholdningsbygg vil også falle kraftig i år. Det er nedgangen i boligmarkedet som forårsaker fallet i igangsatte boliggarasjer, mens nedgangen i fritidsboliger skyldes lavere etterspørsel etter fritidsleiligheter. Hyttemarkedet ellers ventes å holde seg godt. Det er bare bygg til det offentlige hvor vi venter oppgang. Årsaken er at det har vært utsatt byggestart på offentlige prosjekter. Mange antas å komme i gang i 2008. Totalt ventes en igangsetting på 4,95 mill. m². Nivået er fortsatt svært høyt i en historisk sammenheng.

Nedgangen i private næringsbygg fortsetter i 2009. Størst nedgang er det i forretningsbygg som blir påvirket av den nye kjøpesenterstoppen. Ellers venter vi et lite fall i offentlig byggevirksomhet, mens det er duket for en oppgang i byggingen til husholdningene. Totalt venter vi en nedgang på 5 % til 4,7 mill. m².

Nedgangen i private næringsbygg fortsetter i 2010, det skyldes hovedsakelig konjunkturavmatningen. Nedgangen motvirkes for øvrig av en oppgang i offentlig byggevirksomhet og bygg til husholdningene.

Figur 4-14: Byggprognoser nye yrkesbygg, 2005-2010



Tabell 4-3: Byggstatistikk og –prognoser, nye yrkesbygg

Igangsetting i 1.000 m2	Statistikk			Prognoser			% endring 07-08	% endring 08-09	% endring 09-10
	2005	2006	2007	2008	2009	2010			
Østfold	193	307	370	270	240	250	-27 %	-11 %	4 %
Akershus	393	386	501	435	530	470	-13 %	22 %	-11 %
Oslo	293	406	400	445	475	490	11 %	7 %	3 %
Oslo-regionen	879	1 099	1 270	1 150	1 245	1 210	-9 %	8 %	-3 %
Hedmark	172	168	240	205	180	170	-15 %	-12 %	-6 %
Oppland	214	259	252	230	225	220	-9 %	-2 %	-2 %
Buskerud	244	263	314	295	285	305	-6 %	-3 %	7 %
Innlandet	630	690	806	730	690	695	-9 %	-5 %	1 %
Vestfold	149	125	265	210	190	185	-21 %	-10 %	-3 %
Telemark	191	211	261	195	190	185	-25 %	-3 %	-3 %
A-Agder	162	104	120	160	130	195	33 %	-19 %	50 %
V-Agder	157	288	340	265	220	215	-22 %	-17 %	-2 %
Sørlandet	659	728	986	830	730	780	-16 %	-12 %	7 %
Rogaland	466	451	631	545	505	470	-14 %	-7 %	-7 %
Hordaland	454	496	553	495	460	485	-11 %	-7 %	5 %
Sogn og Fjordane	93	109	82	105	90	90	28 %	-14 %	0 %
Vestlandet	1 013	1 056	1 267	1 145	1 055	1 045	-10 %	-8 %	-1 %
Møre og Romsdal	244	262	265	295	270	260	11 %	-8 %	-4 %
S-Trøndelag	289	315	269	310	275	265	15 %	-11 %	-4 %
N-Trøndelag	90	65	140	125	110	115	-11 %	-12 %	5 %
Midt-Norge	622	642	675	730	655	640	8 %	-10 %	-2 %
Nordland	121	132	190	180	160	165	-5 %	-11 %	3 %
Troms	74	108	161	130	120	115	-19 %	-8 %	-4 %
Finmark	38	32	38	55	45	50	47 %	-18 %	11 %
Nord-Norge	233	273	385	365	325	330	-5 %	-11 %	2 %
Norge	4 036	4 487	5 391	4 950	4 700	4 700	-8 %	-5 %	0 %

4.2.3.4 ROT yrkesbygg

Vi har for tiden ikke informasjon som gir grunn til å anta at utviklingen i etterspørselen etter ROT tjenester fra næringslivet utvikler seg forskjellig for de ulike byggtypene. Situasjonen er omtrent tilsvarende for offentlige bygg. Den statlige ordningen med rentefrie lån til renovering av skolebygg oppheves, bedre kommuneøkonomi kan likevel sørge for det blir brukt mer penger på renovering av skolebygg slik at det blir en svak oppgang i prognoseperioden. Store deler av de kommunale byggene trenger omfattende renovering. Økningen i de statlige overføringene til kommunene kan dermed bidra til at renoveringsarbeidene i denne sektoren vil øke. Regjeringen har understreket

betydningen av at helseforetakene blir i stand til å opprettholde bygningsmassen. I statsbudsjettet for 2008 er det foreslått å øke bevilgningene til sykehusene. Det er dermed ventet en vekst i renovering av helsebygg fremover.

Renteøkningen vi har sett det siste året sørger for lavere etterspørsel fra næringslivet i år, mens økt sysselsetting og høy flytteaktivitet virker motsatt. Etterspørselen etter vedlikehold på offentlige bygg vil fortsatt være høy, og vi venter en svak økning også i år. Totalt antar vi at ROT yrkesbyggmarkedet holder seg uendret i år.

Situasjonen i 2009 endrer seg ikke mye fra 2008. Renteøkningen i 2008 fortsetter å redusere etterspørselen fra næringslivet, men veies opp av økt etterspørsel fra det offentlige. Totalt venter vi en svak oppgang i ROT-aktiviteten i 2009.

I kjølevannet av en rentereduksjon i 2009 kan vi vente en økning i etterspørselen etter ROT-arbeider på private næringsbygg. Ettersom vi venter at offentlig etterspørsel holder seg tilnærmet konstant, er det det private som står for veksten dette året.

5. Konklusjoner

5.1 Situasjonen og ventet utvikling i byggmarkedet i de syv storbykommunene

2007 var et svært godt år for norsk økonomi og for byggebransjen. Fremtidsoptimismen er fortsatt høy, men konjunktorene snur og det er duket for en avkjøling av økonomien. Vi venter en nedgang i totalmarkedet i 2008. Det er nybyggsmarkedene som står for nedgangen. Boligmarkedet antas å falle med 20 %, mens byggingen av yrkesbygg faller med 8 %. ROT boligmarkedet er det eneste markedet hvor vi venter vekst i år, dog svakere enn tidligere år, ROT yrkesbygg forholder seg uendret.

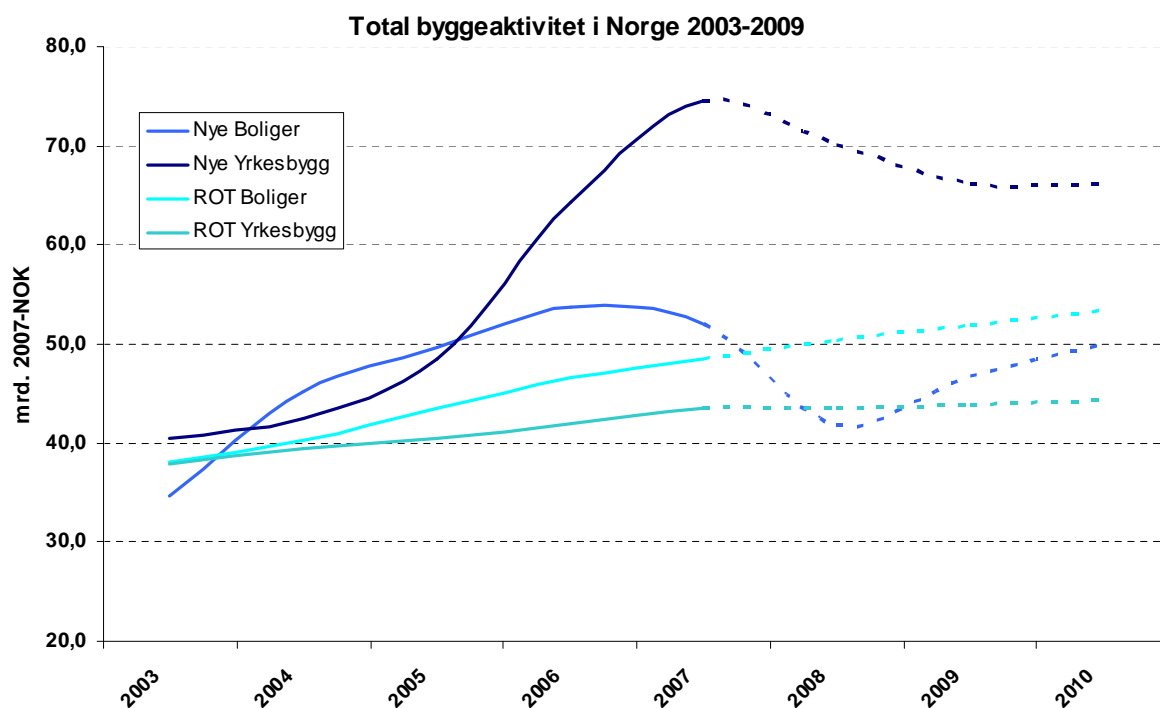
Veksten i BNP Fastlands-Norge skal videre ned i 2009, men arbeidsledigheten er fortsatt lav, historisk sett, slik at noen sterk avmatning er ikke ventet. Den forventede oppgangen i boligmarkedet i 2009 bidrar positiv til veksten i totalmarkedet. Det er kun igangsettingen av yrkesbygg som bremser veksten dette året. ROT-markedene fortsetter å vokse.

Veksttakten i norsk økonomi øker igjen f.o.m. 2010, det samme gjør veksten i totalmarkedet. I 2010 ventes vekst i alle delmarkedene minus nye yrkesbygg som holder seg på 2009-nivået.

Tabell 5-1: Byggeaktivitetsnivået i NOK mrd. 2007-kroner etter byggekategori, 2003-2010

Byggemarkedet i Norge (mrd. 07-NOK)	Nye Boliger	Nye Yrkesbygg	ROT Boliger	ROT Yrkesbygg	SUM	Endring fra året før:
2003	34,6	40,5	38,1	38,0	151,2	
2004	45,2	42,5	40,3	39,5	167,6	10,9 %
2005	49,6	48,4	43,5	40,4	182,0	8,6 %
2006	53,7	64,3	46,7	42,0	206,7	13,6 %
2007	52,1	74,6	48,4	43,5	218,5	5,7 %
2008	41,9	70,1	50,4	43,5	205,8	-5,8 %
2009	46,8	66,2	51,9	43,9	208,8	1,5 %
2010	50,0	66,2	53,4	44,3	213,9	2,5 %

Figur 5-1: Total byggeaktivitet i Norge, 2003-2009



Tabell 5-2: Byggeaktivitetsnivået i NOK mrd. 2007-kroner fordelt på fylker og region, 2005-2010

Byggemarkedet (mrd. 07-NOK)	Statistikk 2005	Statistikk 2006	Statistikk 2007	Prognoser		
				2008	2009	2010
Østfold	9,5	12,1	13,1	11,2	11,3	11,5
Akershus	18,7	20,4	24,6	22,2	24,3	24,9
Oslo	18,3	21,9	20,5	20,4	21,9	22,9
Oslo-regionen	46,4	54,5	58,2	53,8	57,5	59,3
Hedmark	7,1	7,7	9,1	8,3	8,3	8,2
Oppland	8,2	9,6	9,5	8,8	9,1	9,2
Buskerud	10,5	11,9	13,0	11,8	12,1	12,6
Innlandet	25,8	29,1	31,5	28,9	29,5	29,9
Vestfold	7,9	7,8	10,2	9,5	9,4	9,6
Telemark	7,6	8,2	8,7	7,7	7,7	7,8
Aust-Agder	5,2	4,8	4,8	5,4	5,1	6,4
Vest-Agder	6,9	9,6	9,9	8,8	8,3	8,6
Sørlandet	27,6	30,4	33,6	31,3	30,4	32,4
Rogaland	19,4	21,9	23,2	21,4	21,3	21,6
Hordaland	18,8	21,0	22,5	20,6	20,8	21,2
Sogn og Fjordane	3,8	4,3	4,0	4,4	4,3	4,3
Vestlandet	41,9	47,2	49,6	46,4	46,3	47,1
Møre og Romsdal	9,4	11,0	11,1	11,2	11,2	11,2
Sør-Trøndelag	11,9	14,0	11,5	12,3	12,5	12,3
Nord-Trøndelag	4,5	4,4	5,3	5,0	4,9	4,9
Midt-Norge	25,9	29,4	27,8	28,5	28,6	28,3
Nordland	6,8	7,2	8,2	8,0	7,8	7,9
Troms	5,1	6,4	6,9	6,2	6,3	6,3
Finnmark	2,5	2,6	2,5	2,7	2,5	2,6
Nord-Norge	14,4	16,2	17,7	16,8	16,5	16,8
Sum Norge	182,0	206,7	218,5	205,8	208,8	213,8

5.2 Ventet utvikling i byggekostnadene

Oppgangen i byggekostnadene de siste årene synes å være bestemt av en rekke faktorer:

- Byggeboom Norge – Europa – Verden: Aktivitetsnivået betydelig over trendvekst, sterk etterspørsel og mangel på arbeidskraft.
- Høye profittmarginer.
- Kraftig økning i tomteprisene.
- Slurv, heft og mangler => Svak produktivitet.
- Kapasitetsproblemer – arbeidskraft og materialer.
- Lav konkurranseintensitet.
- Forsinket byggesaksbehandling.
- Gjennomføring av store offentlige prosjekter.
- Nye offentlige avgifter, pålegg og (bygg-)forskrifter.
- Små serier - uutnyttet industrielt potensiale.
- Norge = høykostland.
- Økte avkastningsmål (Driftsmarginen er bransjenormen, men bransjen kunne med fordel fokusere mer på rentabilitet).

Vi må tilbake til høykonjunkturen på slutten av 1980-tallet for å finne så høy kostnadsvekst i bygge- og anleggsvirksomheten som næringen opplevde i 2007. Prisen på innsatsvarer til bygging av boliger økte med 7,4 % fra 2006 til 2007. Av innsatsfaktorene har prisene på materialer steget mest i denne perioden, 9,9 % for boliger. Tidligere er det særlig stål og andre metaller som har steget mye i pris. På slutten av 2006 og i begynnelsen av 2007 fikk vi i tillegg en kraftig vekst i trelastprisene.

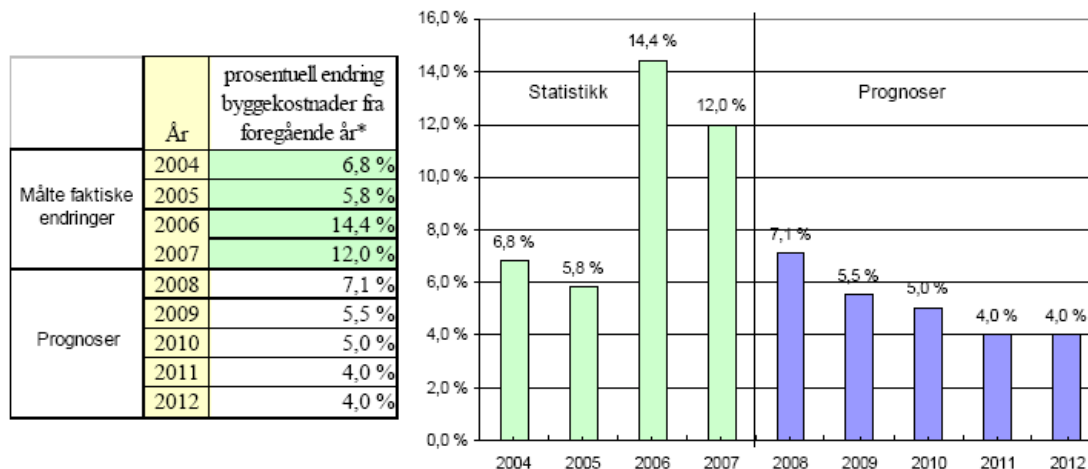
For at veksten i byggekostnadene skal reduseres, må vi se en reduksjon i følgende: Prisveksten på innsatsvarer må reduseres, eventuelt falle, produktiviteten må øke og entreprenører i alle ledd må redusere fortjenestemarginene.

Vår vurdering av byggekostnadsutviklingen fremover er at veksttakten reduseres betydelig ift. 2007. Årsaken er hovedsakelig redusert vekst i prisen på materialer, til og med fall i noen. Lønningene er imidlertid temmelig rigide og selv om veksten kan avta noe, vil lønnsveksten befinne seg på et relativt høyt nivå. Når det gjelder produktivitetsutviklingen har den vært negativ de siste årene. Vi venter nå en flat utvikling i produktiviteten, eventuelt noe økende. Aktørene bruker mye ressurser på å redusere byggekostnadene, men ting tar tid og byggeprosessen er komplisert.

På et mer generelt grunnlag tenker vi på realøkonomisk avmatning innen- og utenlands kombinert med makroøkonomisk usikkerhet, lagerbygging, konkurranstrykk, allerede høye byggekostnader og nådde pristreskler taler for nedadgående press på allerede gjennomgående lave profittmarginer i BA-bransjen og/eller en del materialpriser.

Byggekostnadene kommer fra relativt høye nivåer og selv om vekstraten ventelig vil falle en god del, vil den likevel befinne seg i positivt terreng. Byggekostnadene følger gjennomgående konjunktursyklusen over tid, men stiger normalt raskere og mer ved en konjunkturoppgang enn de faller ved en konjunkturedgang. På kort sikt taler en avmatning i byggemarkedet og økt konkurranstrykk for lavere (dog fremdeles positiv) byggekostnadsvekst, mens vekstraten vil holde seg i positivt terreng på lang sikt, med mindre noen entreprenører knekker industrialiseringsnøtten og vil dele deler av denne gevinsten med sluttbrukerne.

Figur 5-2: Statistikk og prognoser for byggekostnadene



*endring byggekostnader Østlandet. Endringer fram t.o.m. 2007 er målte faktiske byggekostnadsendringer, mens 2008-2012 er prognoser.

5.3 Noen presstendenser i storbykommunene

- Sterk befolkningsvekst
 - Urbanisering - Unge single/barnløse par vil bo sentrumsnært
 - Demografisk og bygningsmessig fortetning (isprengte bygg)
 - => Smitte til nærliggende områder og randsonen
 - => Fordyrende (høye boligpriser og kommunale tjenester blir dyrere)
- Forsinkelser i arealplanleggingen – skaper tomtemangel
- Kommunepolitikeren kan ønske at byen skal være et tilflyttingsområde
- Geografisk fleksibilitet blant utførende lokalentreprenører
- Nådde pristreskler
 - Boligbehovet er der, men...
 - ...byggekostnadene er for høye
 - => Multiplert makrolikevekt
- Serviceoptimalisering
 - Flaskehals i den kommunale byggesaksbehandlingen

Vedlegg: Økonometrisk modellering av byggekostnadene

Programvare: EViews 6.0

Metodetilnærming: Dynamisk økonometri, jf. f.eks. Hendry (1995)

Estimeringsmetode: VECM

Estimeringsmetodikk: Engle-Granger (1987) tostegsprosedyre

Tidsperiode: 1985-2006

Fremgangsmåte:

- Økonomisk analyse
- Valg av forklaringsvariabler og proxyer
- PP- og ADF-tester for enhetsrøtter
- Johansen-tester for kointegrasjon
- Påføring av eventuelle kointegrasjonsvektorer
- Reestimering med eventuelle kointegrasjonsvektorer

Endringer i byggekostnadene bestemmes i hovedsak av aktiviteten i byggemarkedet. Ergo vil de størrelser som best beskriver utviklingen i dette markedet også være de som i hovedsak bestemmer byggekostnadsutviklingen. Mulige variable:

- Byggeaktivitet, i hele landet eller den spesifikke regionen. Erfaringer fra bl.a. nyboligprosjekter indikerer at lokale entreprenører ikke beveger seg så langt fra sitt hjemmemarked.
- Sysselsatte, i hele landet eller den spesifikke regionen.
- Produksjonsgap, der trendveksten i Fastlands-Norges BNP måles ved for eksempel et Hodrick-Prescott filter.
- Lønn. Bruttoinntekten påvirkes av eventuelle utbyttebetalinger og vi har således valgt å fokusere på en mer stabil størrelse. Samtidig bruker fremdeles kredittgiverne bruttolønnen som et utgangspunkt ift. hvor mye man kan låne.
- Produksjon per timeverk.
- Bruttoprodukt per timeverk
- Materialpris boligblokk
- Resultat før skatt til entreprenører: Entreprenørene tjener penger (gjennomgående resultatgrad på 3-5 %), men gjennomsnittlig profittmargin innen BA-bransjen ligger signifikant under landsgjennomsnittet for hele landet.

V1. "Unit root"-tester

Null Hypothesis: D(BK_OA_KJPRIS,2) has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 0 (Automatic based on SIC, MAXLAG=4)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-3.819401	0.0103
Test critical values:		
1% level	-3.831511	
5% level	-3.029970	
10% level	-2.655194	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Warning: Probabilities and critical values calculated for 20 observations

and may not be accurate for a sample size of 19

Augmented Dickey-Fuller Test Equation

Dependent Variable: D(BK_OA_KJPRIS,3)

Method: Least Squares

Date: 03/05/08 Time: 12:48
 Sample (adjusted): 1988 2006
 Included observations: 19 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(BK_OA_KJPRIS(-1),2)	-1.074905	0.281433	-3.819401	0.0014
C	0.933676	1.536332	0.607731	0.5514
R-squared	0.461818	Mean dependent var	0.434285	
Adjusted R-squared	0.430160	S.D. dependent var	8.839081	
S.E. of regression	6.672422	Akaike info criterion	6.733143	
Sum squared resid	756.8606	Schwarz criterion	6.832558	
Log likelihood	-61.96486	Hannan-Quinn criter.	6.749968	
F-statistic	14.58783	Durbin-Watson stat	1.418654	
Prob(F-statistic)	0.001372			

Null Hypothesis: D(BYGGAKT_LAND,2) has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 0 (Automatic based on SIC, MAXLAG=4)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-4.624320	0.0019
Test critical values:		
1% level	-3.831511	
5% level	-3.029970	
10% level	-2.655194	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.
 Warning: Probabilities and critical values calculated for 20 observations
 and may not be accurate for a sample size of 19

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(BYGGAKT_LAND,3)
 Method: Least Squares
 Date: 03/05/08 Time: 12:49
 Sample (adjusted): 1988 2006
 Included observations: 19 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(BYGGAKT_LAND(-1),2)	-1.084236	0.234464	-4.624320	0.0002
C	0.568596	1.548089	0.367289	0.7179
R-squared	0.557111	Mean dependent var	0.584426	
Adjusted R-squared	0.531059	S.D. dependent var	9.853998	
S.E. of regression	6.747948	Akaike info criterion	6.755655	
Sum squared resid	774.0917	Schwarz criterion	6.855069	
Log likelihood	-62.17872	Hannan-Quinn criter.	6.772480	
F-statistic	21.38433	Durbin-Watson stat	2.057001	
Prob(F-statistic)	0.000242			

Null Hypothesis: AKTGAP has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 1 (Automatic based on SIC, MAXLAG=4)

	t-Statistic	Prob.*
--	-------------	--------

Augmented Dickey-Fuller test statistic	-3.532606	0.0178
Test critical values: 1% level	-3.808546	
5% level	-3.020686	
10% level	-2.650413	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(AKTGAP)
 Method: Least Squares
 Date: 03/05/08 Time: 12:50
 Sample (adjusted): 1987 2006
 Included observations: 20 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
AKTGAP(-1)	-0.416244	0.117829	-3.532606	0.0026
D(AKTGAP(-1))	0.645605	0.156797	4.117470	0.0007
C	-0.005855	0.009379	-0.624260	0.5407
-				
R-squared	0.560233	Mean dependent var	0.000546	
Adjusted R-squared	0.508496	S.D. dependent var	0.059358	
-				
S.E. of regression	0.041614	Akaike info criterion	3.383270	
-				
Sum squared resid	0.029440	Schwarz criterion	3.233910	
-				
Log likelihood	36.83270	Hannan-Quinn criter.	3.354113	
F-statistic	10.82841	Durbin-Watson stat	2.433536	
Prob(F-statistic)	0.000928			

V2. Johansens kointegrasjonstest

Date: 03/05/08 Time: 12:47
 Sample (adjusted): 1987 2006
 Included observations: 20 after adjustments
 Trend assumption: Linear deterministic trend
 Series: BK_OA_KJPRIS BYGGAKT_LAND
 Lags interval (in first differences): 1 to 1

Unrestricted Cointegration Rank Test (Trace)

Hypothesized	Trace	0.05		
No. of CE(s)	Eigenvalue	Statistic	Critical Value	Prob.**
None *	0.530325	17.77708	15.49471	0.0223
At most 1	0.124657	2.662784	3.841466	0.1027

Trace test indicates 1 cointegrating eqn(s) at the 0.05 level

* denotes rejection of the hypothesis at the 0.05 level

**MacKinnon-Haug-Michelis (1999) p-values

Unrestricted Cointegration Rank Test (Maximum Eigenvalue)

Hypothesized	Max-Eigen	0.05		
No. of CE(s)	Eigenvalue	Statistic	Critical Value	Prob.**
None *	0.530325	15.11430	14.26460	0.0366
At most 1	0.124657	2.662784	3.841466	0.1027

Max-eigenvalue test indicates 1 cointegrating eqn(s) at the 0.05

level

* denotes rejection of the hypothesis at the 0.05 level

**MacKinnon-Haug-Michelis (1999) p-values

Unrestricted Cointegrating Coefficients (normalized by b'S11*b=I):

BK_OA_KJPRI	BYGGAKT_LA
S	ND
-0.092708	0.173429
0.034868	0.006903

Unrestricted Adjustment Coefficients (alpha):

D(BK_OA_KJ PRIS)	-0.124993	2.026265
D(BYGGAKT_ LAND)	-3.411603	1.285023

1 Cointegrating

Equation(s): Log likelihood -114.5623

Normalized cointegrating coefficients (standard error in parentheses)

BK_OA_KJPRI	BYGGAKT_LA
S	ND
1.000000	-1.870688 (0.17133)

Adjustment coefficients (standard error in parentheses)

D(BK_OA_KJ PRIS)	0.011588 (0.13304)
D(BYGGAKT_ LAND)	0.316284 (0.11249)

V3. VECM

Dependent Variable: BK_OA_KJPRI

Method: Least Squares

Date: 03/05/08 Time: 12:30

Sample (adjusted): 1986 2006

Included observations: 21 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-49.13363	6.068207	-8.096893	0.0000
1.870687849490351*BYGGAKT_ LAND	0.541735	0.074531	7.268536	0.0000
AKTGAP	-64.20668	16.26218	-3.948221	0.0010
BK_OA_KJPRI(-1)	0.501432	0.090789	5.523026	0.0000
R-squared	0.993086	Mean dependent var	124.6344	
Adjusted R-squared	0.991866	S.D. dependent var	38.77413	
S.E. of regression	3.497032	Akaike info criterion	5.511350	
Sum squared resid	207.8970	Schwarz criterion	5.710306	
Log likelihood	-53.86917	Hannan-Quinn criter.	5.554528	
F-statistic	813.9176	Durbin-Watson stat	1.729558	
Prob(F-statistic)	0.000000			

Hensyntatt bl.a. de få tilgjengelige observasjonene, ikke-stasjonariteten til både den uavhengige variabelen og forklaringsvariablene, indikasjonene på positiv autokorrelasjon skal vi være forsiktige med å overtolke modellen.

BK_OA_KJPRIS = byggekostnader i Oslo og Akershus, kjøpspriser

BYGGAKT_LAND = byggeaktivitet i landet totalt

AKTGAP = faktisk byggeaktivitet i landet totalt/trend byggeaktivitet i landet totalt

Figur 6: Faktiske ("Actual") og estimerte ("fitted") byggekostnader

