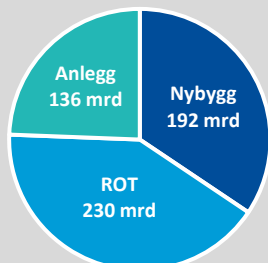


Utsikter for bygge- og anleggsmarkedet 2023-2025

BA-markedet i 2022

- BA, produksjonsverdi: 557,9 mrd. kroner (ekskl. bygg for primærnæringene)



- BA-markedet. Volumendring å/å:
- | År | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---------|-------|-------|-------|------|
| Endring | -2,0% | -3,0% | -0,4% | 6,9% |

Bygge- og anleggsmarkedet har hatt en negativ utvikling de siste to årene, grunnet nedgang innen nye boligbygg og nye anlegg. Mens det ser ut til å snu for anlegg neste år, ventes boligbyggingen å avta videre. Utsiktene for 2024 er usikre, men fortsatt høye byggekostnader, økte renter og svakere makroutsikter demper etterspørselen etter nybygg. Vi venter ikke noe positivt omslag før rentene kommer ned igjen. Akkurat når rentekuttene kommer, er vanskelig å forutse. Vi har lagt til grunn at rentene begynner å falle i andre halvår av 2024, kanskje allerede fra sommeren.

Gode ordreserver fra 2022 har holdt aktiviteten bra oppe i 2023 for mange ba-bedrifter, men det er bekymring knyttet til nybygg i 2024, og spesielt bolig og fritidsbygg. Ifølge SSBs produksjonsindeks har produksjonen innen 41 *Oppføring av bygninger* allerede falt fem kvarter på rad, men det største fallet ligger antakelig fortsatt foran oss. Produksjonsindeksen viser nedgang også for anlegg i år. Prognosesenteret ventet en nedgang i samlet produksjon i bygg og anlegg på 3 prosent i 2023 i sine prognoser fra september. Bygge- og anleggsnæringen, og spesielt bygg, ligger langt fremme i konjunkturfasen fastlandsøkonomien er inne i, og opplever foreløpig større nedgang enn andre sektorer.

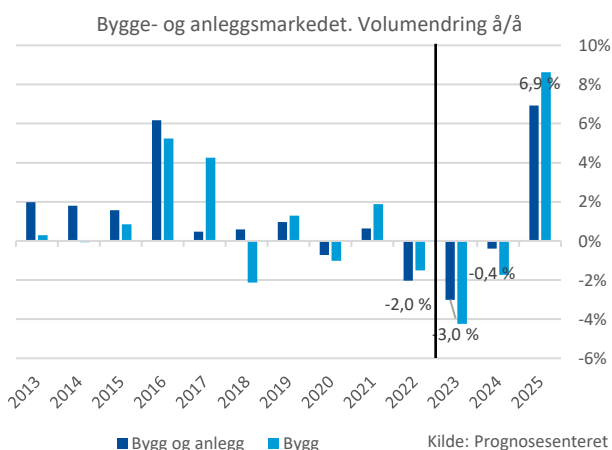
Høye byggekostnader har vært og er fortsatt et hinder for aktiviteten, selv om byggekostnadene reelt sett går ned i år. Lavere etterspørsel og mer normale priser i faktormarkedene for energi og råvarer kan bidra til at prisene på byggetjenester går ned i 2024. Mange typer vareinnsats øker imidlertid fortsatt i pris, og det kommer stadig varsler om prisøkninger fra grossist- og

leverandørleddet. Den svake kronekursen bidrar til dette. Prisen på betong har økt med 13 prosent fra årsskiftet til oktober, ifølge SSBs materialindekser, mens prisene på trelast og stål har falt. Prognosesenteret venter ikke en betydelig nedgang i byggekostnadene samlet sett neste år, fordi lønnsveksten er høy og kronesvekkelsen virker på innenlandske priser med en tidsforsinkelse. Materialkostnadene ventes riktignok falle noe fra dagens nivåer, men stabilisere seg ved høyere nivåer enn før pandemien reelt sett.

Samtidig som prisene har blitt høyere, har de disponible inntektene falt. Økte kostnader generelt og stigende renter reduserer byggetterspørselen, og sentralbanken kommuniserer at rentene vil holdes høye i en lengre periode for å få kontroll på prisveksten. Finansieringskostnadene øker og gjeldsbetjeningsevnen synker, og færre prosjekter blir lønnsomme og færre kan investere i bolig og hytte. Den demografiske etterspørselen etter nye boliger er imidlertid høy, grunnet flyktningene fra Ukraina. Krigen ser ut til å kunne bli langvarig, og mange av flyktningene som har kommet vil trolig etablere seg i Norge.

Boligbyggingen vil ligge langt under det demografiske behovet de nærmeste årene, og de samfunnsøkonomiske konsekvensene kan treffe bredere enn sviktende boligforsyning. Arbeidsledigheten innen bygg- og anleggsnæringen har begynt å stige, og i oktober var 7 900 personer innen bygg og anlegg registrert som helt ledige, delvis ledig eller arbeidssøker på tiltak i NAVs statistikk, som er en økning fra 2 100 personer (+37 %) fra samme måned i fjor. Nivået er fortsatt lavt, men nedgangen i bolig- og fritidsboligproduksjonen har potensial til å føre til mange permitteringer, oppsigelser og konkurser i 2024 – om ikke markedet snur i tide. Dette kan gi en markert økning i arbeidsledigheten i hele verdikjeden i 2024, med ringvirkninger til resten av økonomien.

For inneværende år ventes en reduksjon i produksjonen av bygge- og anleggsarbeider sett under ett på omtrent 3 prosent, men beregningene er basert på registrerte igangsettingstillatelser. Om mange prosjekter med gitt IG-tillatelse blir skrinlagt, vil prognosene overvurdere utviklingen. Om prosjektene med registrert IG i stedet blir utsatt og igangsettes på et senere tidspunkt, vil markedet undervurderes. Om vi får klare signaler om at andelen IG-tillatelser som aldri vil bli brukt øker vesentlig, kan det bli aktuelt å overstyre statistikken. Dette ble sist gjort i 2008.



Produksjonsverdien av nybygg ventes en nedgang på 7 prosent i år og 5 prosent i 2024, før det snur til vekst igjen i 2025 med en økning på hele 15 prosent. ROT-markedene får negativ volumutvikling i år, før vi venter vekst igjen fra 2024. Om bruktboligmarkedet får en større oppbremsing framover og/eller arbeidsledigheten stiger mer enn ventet, kan vi imidlertid få nedgang i ROT-boligmarkedet også neste år. Energigrenovering bidrar til bra etterspørsel i ROT-yrkesbyggmarkedet, men høye renter demper etterspørselen også her.

Offentlige bevilgninger til anleggsmarkedet har dreid i retning av mer drift og vedlikehold og mindre til nye

prosjekter de siste årene. Det har likevel blitt satt av penger til oppstart for flere nye prosjekter og OPS-kontrakter i forslaget til statsbudsjett for 2024, etter stans i bevilgningene i 2023-budsjettet. Ekstremværet på sensommeren har utløst store reparasjons- og vedlikeholdsarbeider på mye infrastruktur, spesielt i Innlandet. Dette vil bidra til aktiviteten også inn i 2024, men bevilgningene til drift og vedlikehold samlet sett øker bare marginalt etter at man høyde for prisveksten.

