

Byggekostnader og byggemarkedet

Senter for eiendomsfag
26.03.26

Nejra Macic
Sjeføkonom, Prognosesenteret



Prognosesenteret

A Hubexo Product

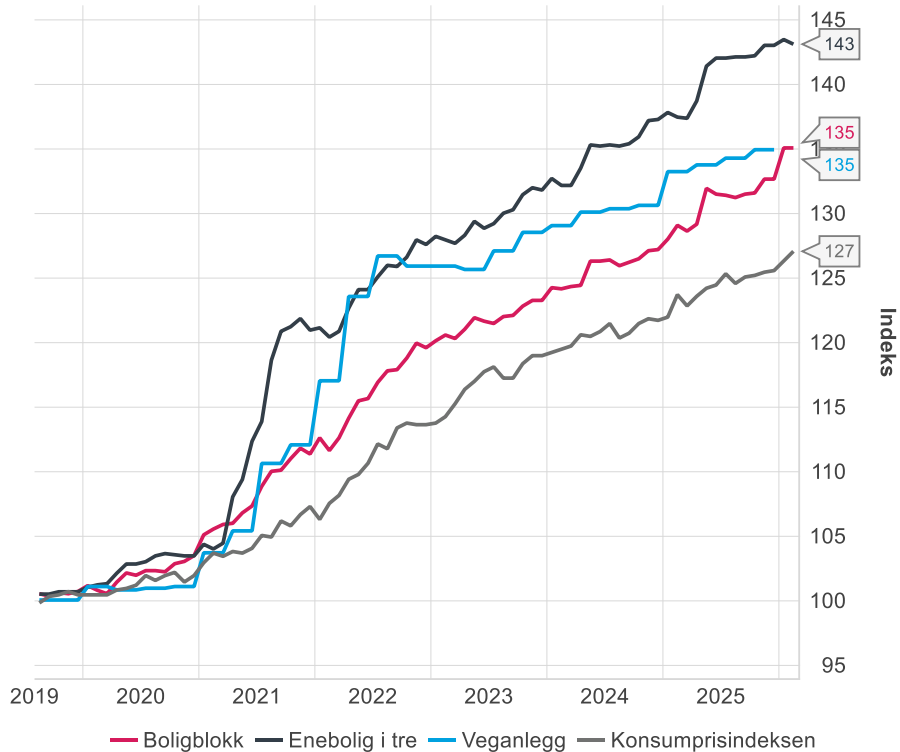


BKI for boliger steg mer enn KPI i fjor, vil trolig gjøre det i år også.

Indeksen måler kun kostnadsutviklingen for utførende entreprenør (eksempelbyggene og vektene endrer seg hvert tiende år).

NO - Byggekostnadsindeksen

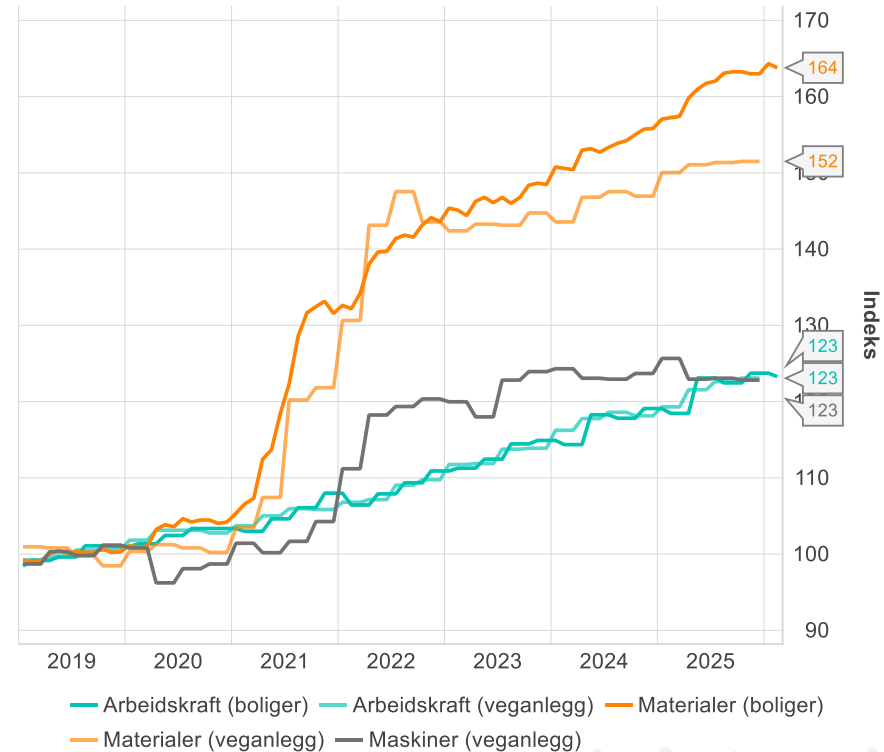
SSBs byggekostnadsindeks. Indeks (rebase 2019=100)



Kilde: Macrobond / Statistics Norway

Norge – byggekostnadsindekser

SSBs byggekostnadsindeks, innsatsfaktor. Indeks (rebase 2019=100)



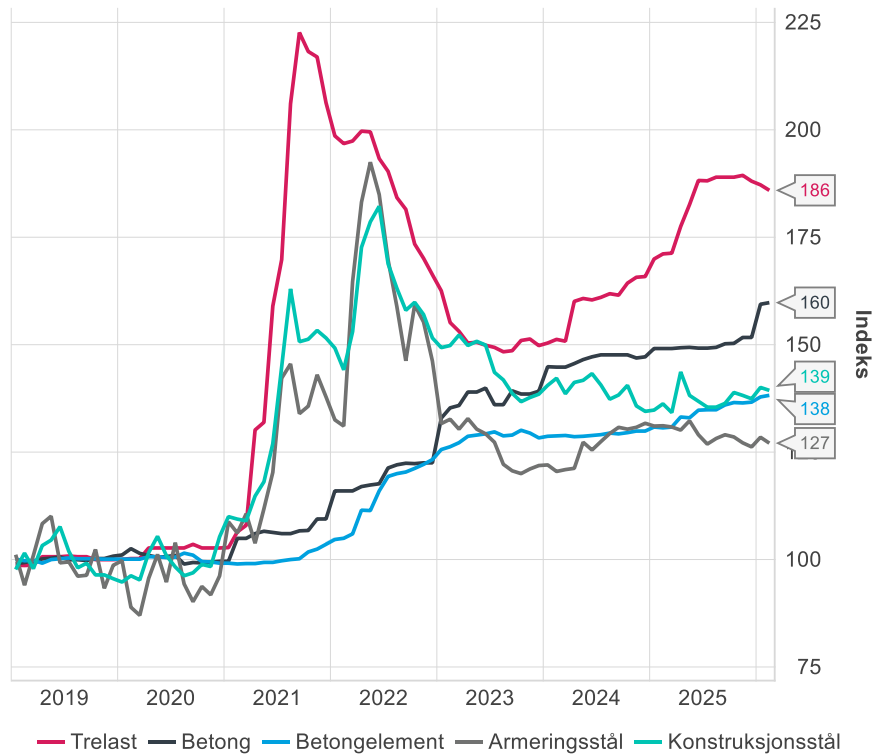
Kilde: Macrobond / Statistics Norway



SSBs prisindeks for betong opp 5 % bare i januar. Trelastprisene steg mye gjennom første halvår i fjor. Materialkost til rørlegger- og elektroarbeid har steget med 80-95 % siden 2019.

Norge – BKI boliger, materialindekser

BKI materialindekser. Indeks (rebase 2019=100)

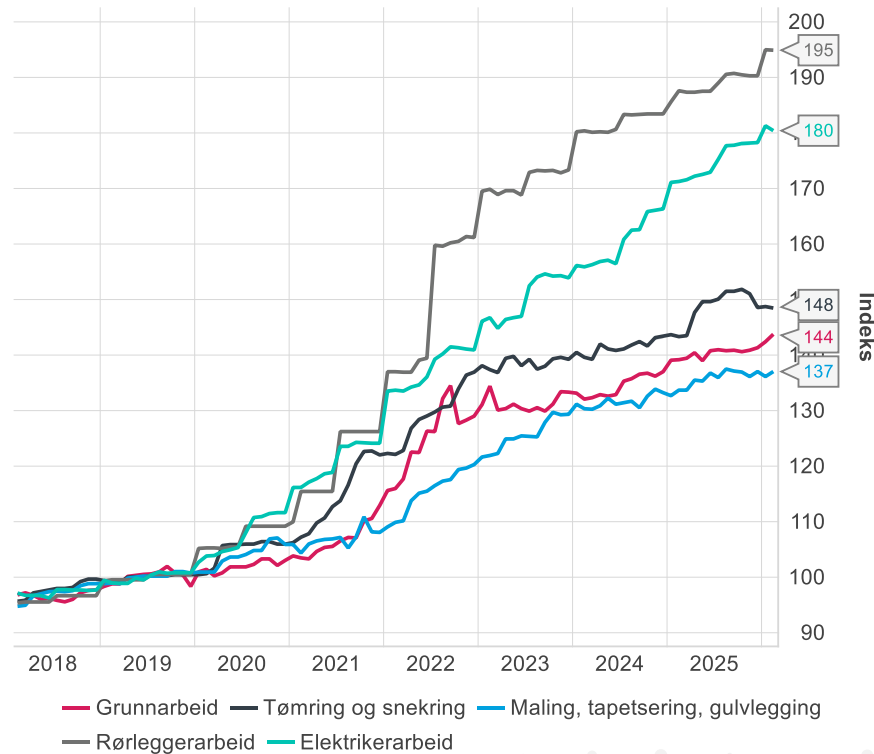


Kilde: Macrobond / Statistics Norway

Kun som konstruksjonsmaterialer.

NO - BKI boligblokk, Materialer

Byggekostnadsindeksen for boligblokk - materialer. Indeks (rebase 2019=100)



Kilde: Macrobond / Statistics Norway



Krigen i Midtøsten forventes å føre til økte materialkostnader. Ingen vet hvor langvarige eller sterke prisøkningene blir, men hittil ligger det ikke an til 2022-reprise.

Europa – Olje- og gasspriser

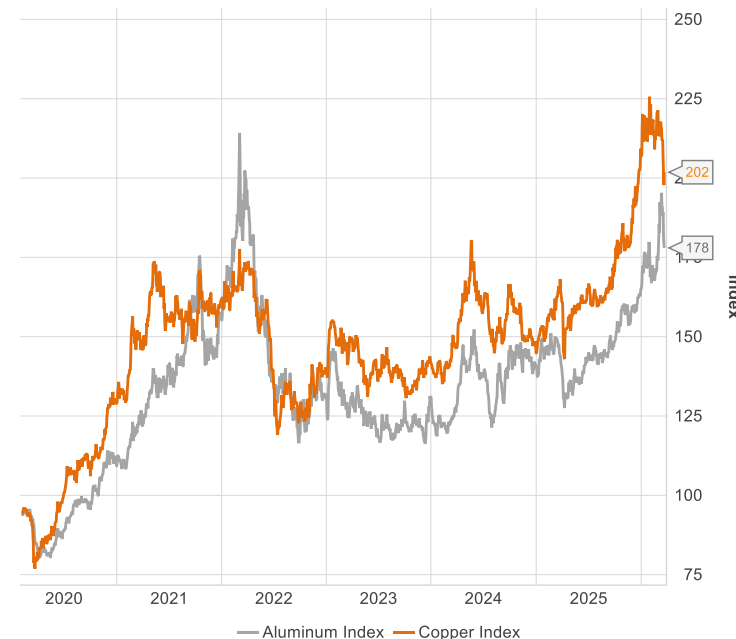
LNG EU Spot (<2023: Natural Gas, Europe, Average Price), Brent Spot. (rebase 2025=100)



Kilde: Macrobond / World Bank, European Union Agency for the Cooperation of Energy Regulators (ACER)

Globale metallpriser

World, Commodity Indices, S&P GSCI, Price Return, Close. (rebase 2019=100)



Kilde: Macrobond / S&P Global



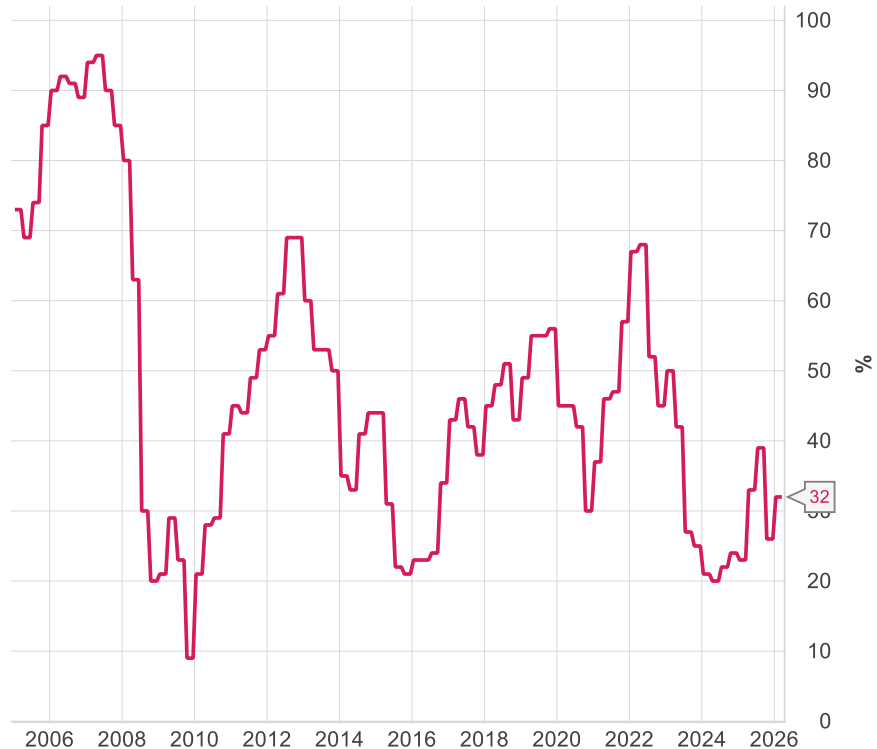
Photo illustration by Cristiana Couceiro; Source photographs from Getty



Mye ledig kapasitet i ba-næringen. Etterspørselen vil ikke øke nok til at kapasitet blir en hindring.

Norge – kapasitetsutnyttelse i bygg og anlegg

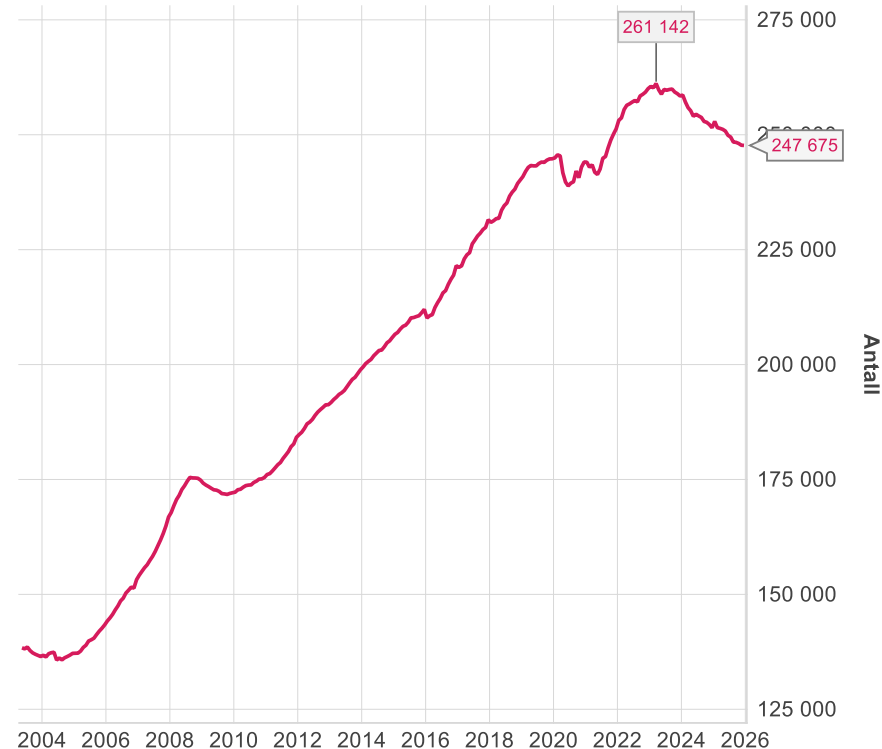
Andel bedrifter som ville hatt problemer med å møte økt etterspørsel, Regionalt nettverk



Kilde: Macrobond / Bank of Norway (Norges Bank)

Norge – sysselsetting i bygg og anlegg

Antall lønnstakere i næringsgruppe 41-43 pr. måned, sesongjustert



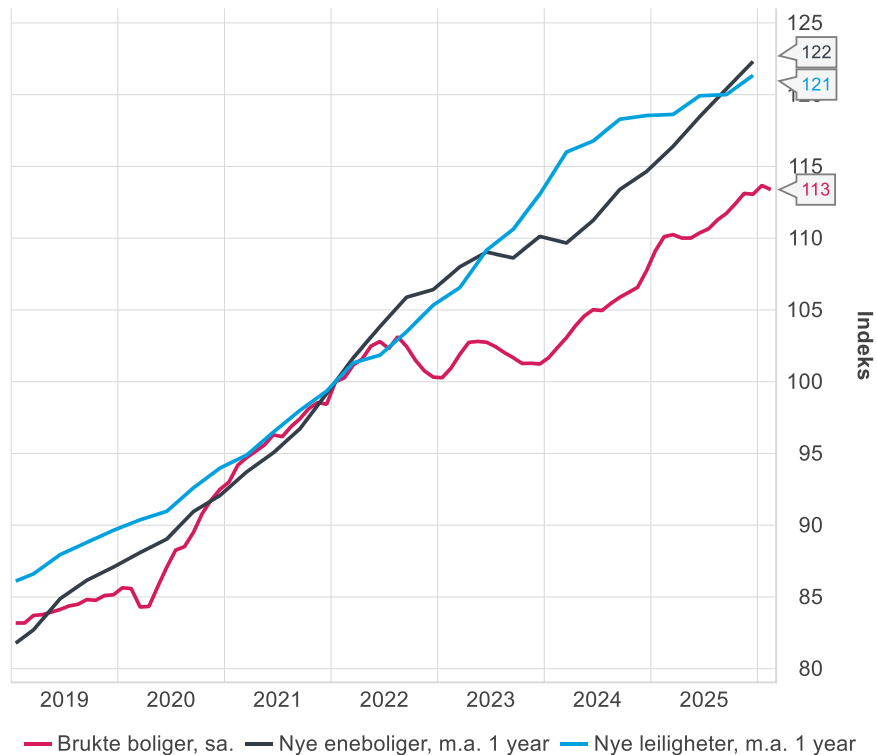
Kilde: Macrobond / Statistics Norway



Stor prisforskjell på nytt og brukt gjør det vanskelig å bygge nytt

Norge – ny

Brukte boliger (sesongjustert) vs. nye. rebase 01.2022=100, m.a. 1 year



Kilde: Macrobond / Real Estate Norway (Eiendom Norge), Statistics Norway

I tillegg dempes nybyggetterspørselen av

- Høyt rentenivå
- Få prosjekter i markedet (nye boliger)
- Økt konkurrisiko blant utviklere/entreprenører
- Endringer i arbeidslivet (Hjemmekontor, KI)
- Svak kommuneøkonomi
- Avtakende befolkningsvekst

Forhold som bidrar positivt til byggetterspørselen

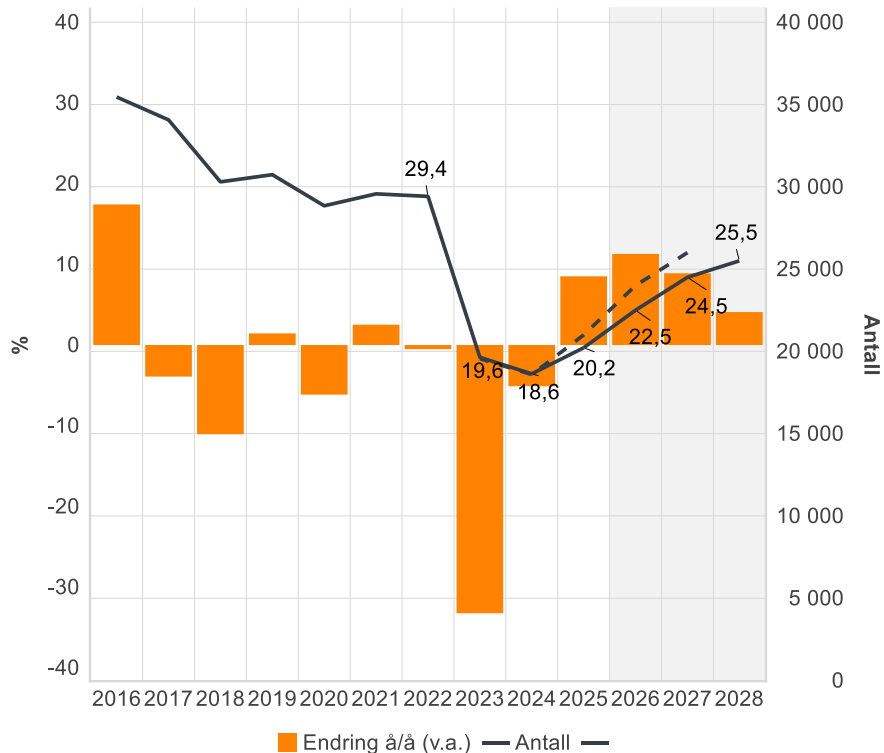
- Strukturelle endringer i næringslivet (datasentre, grønn industri og netthandel)
- Sentralisering (flykninger som skal etablere seg)



Igangsettingen av leiligheter vil ta seg opp – får drahjelp av flere studentboliger. Etter 2028 peker det mest sannsynlig nedover igjen.

NO – nye boliger, totalt

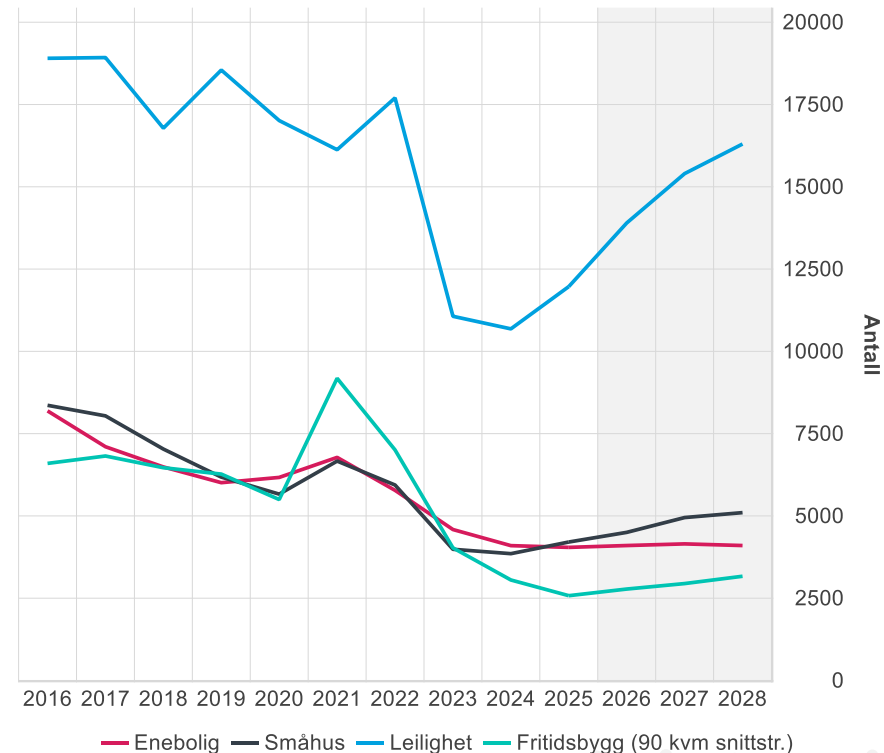
Igangsettingstillatelser. %, Antall



Kilde: Prognosesenteret

NO – nye boligbygg, type

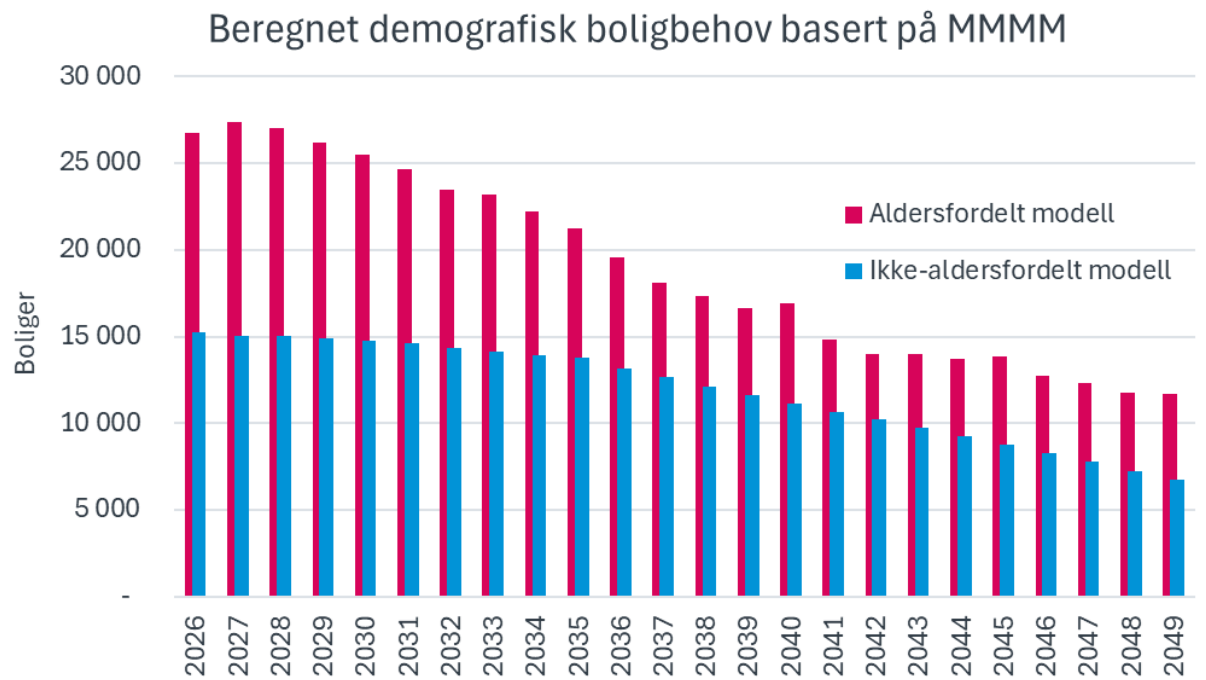
Igangsettingstillatelser etter byggtipe. Antall



Kilde: Prognosesenteret



Befolkningsveksten har de siste to årene vært 5000 personer lavere enn SSBs framskriving. Fremover vil svakere bef.vekst føre til avtagende boligbehov, men eldrebølgen holder det oppe.



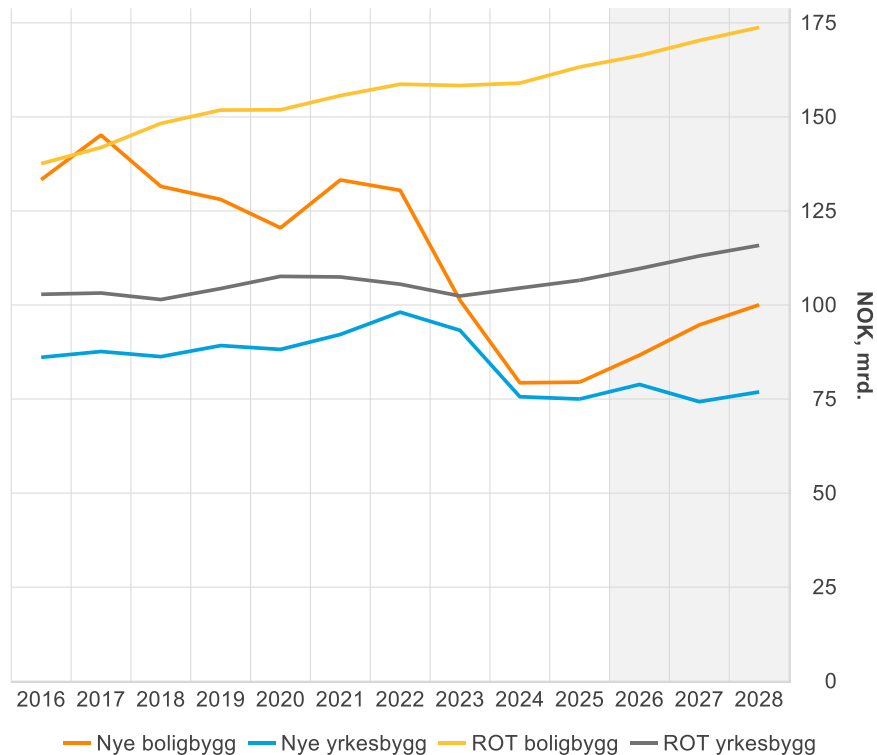
Kilde: Prognosesenteret



Nybygg kommer ikke opp til tidligere nivåer – ROT-andelen øker. Region Vest og Nord får den beste utviklingen.

NO - Byggemarkedet, segment

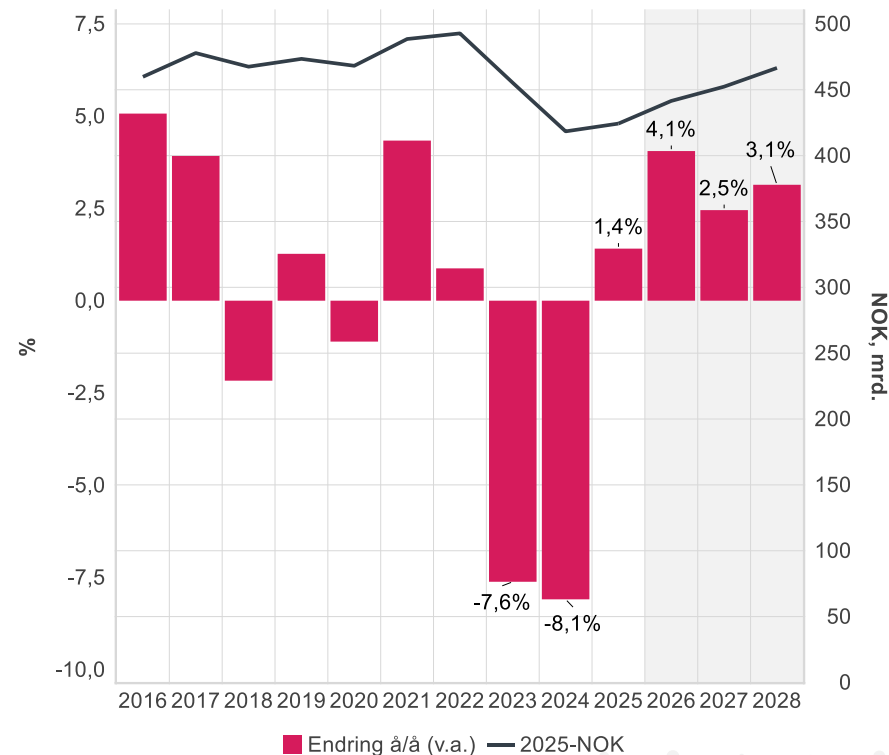
Produksjonsverdi, 2025-NOK



Kilde: Macrobond / Prognosesenteret

NO - Byggemarkedet, totalt

Produksjonsverdi, 2025-NOK



Kilde: Prognosesenteret

Takk for oppmerksomheten!