

NHO Byggenæringens Markedsrapport

Juni 2025

Rapporten er utarbeidet i samarbeid med bransjeforeningene i NHO Byggenæringen.

Faglig innhold:



Jonas Blad Måøy

Fagsjef for analyse

NHO Byggenæringen



Kristian Torve

Rådgiver innen
samfunnspolitikk

NHO Byggenæringen



Stein Windfeldt

Direktør for strategi og
utvikling

EBA

Spørsmål? Innspill?

Kontakt Jonas på jonas.maoy@nhobyggenaringen.no



NHO Byggenæringen

	Byggevareindustriens forening Byggevareindustrien er en materialnøytral forening der medlemmene leverer produkter og løsninger til kunder innenfor bygg, anlegg og eiendom. Dette skjer i samarbeid med byggherrer, arkitekter, rådgivere, byggevarehandel og utførende entreprenører.
	Norske Trevarer Norske Trevarer organiserer bedrifter som produserer innvendig innredning i tre, fra trapper, vinduer, dører, kjøkken til spesialsinnredninger og resepsjoner.
	Treindustrien Industribedrifter som produserer byggematerialer av tre, produkter, løsninger, anlegg og bygg, blant annet for bruk i det utførende leddet av byggenæringen.
	VKE - Foreningen for ventilasjon, kulde og energi Ventilasjons-, kulde- og varmepumpebedrifter, både leverandører til og produsenter i det utførende leddet av byggenæringen, samt tekniske entreprenører.
	Boligprodusentenes Forening Bedrifter som produserer boliger i det utførende leddet av byggenæringen, særlig under næringskoder for oppføring av bygninger.
	EBA - Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg Entreprenører i det utførende leddet av byggenæringen, primært under oppføring av bygninger og anleggsvirksomhet.
	NHO Byggenæringen Håndverk Håndverksbedrifter i det utførende leddet av byggenæringen, primært under oppføring av bygninger og spesialiserte bygge- og anleggstjenester.
	Rørentreprenørene Norge Rørleggerbedrifter i det utførende leddet i byggenæringen.
	Taketreprenørene forening Bedrifter innen takteking i det utførende leddet i byggenæringen.
	VBL - Ventilasjons- og blikkenslagerbedriftenes landsforbund Ventilasjons- og blikkenslagerbedrifter i det utførende leddet i byggenæringen.
	NAML - Norske anleggsgartnere – miljø og landskapsentreprenører Bedrifter som utfører utendørs vedlikehold av bygg og anlegg, i det utførende leddet av byggenæringen.
	Norsk Utleieforening Bedrifter innen utleie av maskiner og utstyr til bruk på bygge- og anleggsplass.
	NHO Byggenæringen Eiendom og Byutvikling Bedrifter innen oppføring av bygninger og omsetning og drift av eiendom

Sammendrag

Denne markedsrapporten sammenfatter utviklingen i ulike deler av verdikjeden for byggenæringen, med fokus på oppdatert statistikk, blant annet fra NHOs medlemsundersøkelse.

Som ved forrige rapport opplever flertallet av våre medlemmer fortsatt situasjonen som krevende. Igangsettingen av bygging er fortsatt lav, både for boliger og andre typer bygg. Boligprodusentene og Prognosesenteret påpeker at faktisk igangsetting, altså brukte tillatelser, er på det laveste siden 1946.

Den lave aktiviteten skyldes flere faktorer, deriblant styringsrenten og høy prisvekst. Byggenæringen er en konjunktursensitiv næring og særlig avhengig av lånefinansierte investeringer. Økt rente betyr dyrere finansiering, og hever terskelen for lønnsomhet på kort sikt. Samtidig har veksten i byggekostnader vært høyere enn i konsumprisindeksen og inntektene til husholdningene, kommunene og næringslivet. Svakere kjøpekraft for det som næringen leverer har forsterket nedgangen i næringen. Kommunene er et godt eksempel på dette; dårligere kommuneøkonomi grunnet både høye renter og dyrere drift tvinger fram flere situasjoner hvor en må velge mellom å dekke dagens umiddelbare og framtidens kommende behov. Samtidig ser vi at private husholdninger har lavere likviditet og betjeningsevne.¹ 19. juni 2025 annonserte Norges Bank at styringsrenten settes ned, for første gang på 5 år. Mens rentekutt har blitt forespeilet lenge, øker forventningene til at etterfølgende rentekutt vil komme.

Konkursene innen nybygg, og trelast- og trevareindustri, nådde historisk høye nivåer i 2024. Det siste halvåret har vi sett færre konkurser i disse bransjene, samtidig som de øker i andre bransjer. Dette indikerer at den verste konkursbølgen innen nybygg, og trelast- og trevareindustri, er over for denne gang, men at ringvirkningene av lavere igangsetting nå begynner å treffe de som kommer senere inn i prosjektene. Flere har dreid seg etter evne mot andre markeder enn nybygg de siste årene, som ROT-markedet og andre næringer. Disse har i ulik grad kunnet utsette en nedskalering, ettersom andre markeder nå begynner å bli mettet, samtidig som nybyggmarkedet fortsatt er lavt. Vi venter at de samlede konkurstillene vil bli avta mot slutten av 2025, med en fortsatt reduksjon i konkurser i nybygg, og trelast- og trevareindustri. For de andre bransjene venter vi at konkursene vil avta først ut i 2026.

Samtidig venter vi at sysselsettingen vil fortsette ned, men ikke med samme fart som tidligere. I forrige rapport forventet vi at boligbyggingen i 2025 ville være som i 2024. Med styrkede forventninger i flere miljøer om en nedgang i boliginvesteringene i år, tror vi at igangsettingen vil øke mot slutten av året, men at dette fører til økt produksjon og sysselsetting først godt ut i 2026. Mange "gryteklare" prosjekter som allerede har tillatelse for igangsetting vil kunne framskynde oppgangen. Samtidig vil en fortsatt nedgang i arbeidsstyrken kunne gjøre det vanskeligere for næringen å komme etterspørselen raskt i møte, grunnet kapasitetsbegrensninger.

Som samfunn står vi overfor store oppgaver i årene fremover. Boligproduksjonen har de siste årene vært på et langt lavere nivå enn det estimerte årlige boligbehovet, og byggingen ventes fortsatt å være lavere enn behovet de neste fire årene, også med den ventede rentenedgangen. Dermed akkumuleres et betydelig boligunderskudd frem mot 2030. Det er derfor avgjørende at vi raskt øker byggingen av nye boliger. Vi styrer samtidig mot et kraftunderskudd i flere strømregioner, og den raskeste og minst konfliktfylte måten å sikre nok kraft er ved å energieffektivisere eksisterende bygg. NHO Byggenæringen mener at dette er riktig tidspunkt for å iverksette et løft for mer energieffektive bygg, nå som det fortsatt er ledig kapasitet.

Norge påvirkes også i årene fremover stadig mer av både klimautfordringene, demografiske endringer og en mer alvorlig sikkerhetspolitisk situasjon. Vi henger etter på alle områder. Klimaløsninger og klimaberedskap må bygges raskere og i større omfang. Eldre må kunne bo lenger hjemme eller i en bolig tilpasset alderdom uten at det legger for stort press på helse- og omsorgstjenestene. Byggenæringen er klar for å bidra.

¹ [Boliglånsundersøkelsen 2024](#)

Innholdsfortegnelse

Utviklingstrekk i byggenæringen og samfunnet	1
Ledig kapasitet i næringen.....	1
130 000 boliger – et ambisiøst og bra mål	2
En aldrende befolkning	3
Klima	3
Økt energiforbruk	3
Kommuneøkonomi	4
Utsikter for næringen	4
Utviklingstrekk i bransjene	6
Arkitekter og tekniske konsulenter	7
Oppføring av bygninger	7
NHO Byggenæringens nybyggsprognoser	9
Anlegg	10
Spesialiserte bygge- og anleggstjenester	11
Byggevarerindustrien	13
Trelast og trevarer	13
Utenrikshandel med byggevarer	15
Utenrikshandel med trevarer	16
Utenrikshandel med andre byggevarer	17

Utviklingstrekk i byggenæringen og samfunnet

Ledig kapasitet i næringen

De siste tre årene har vi sett en nedgang i igangsetting av boliger og andre bygg. Igangsetting i dag fører til bygging i morgen, og utviklingen i igangsetting finner vi i tall for sysselsetting og produksjon 1-2 år senere. Nedgangen treffer særlig de som opererer innen og leverer til nybygg. Den sterke nedgangen innenfor dette segmentet preger også tall for hele byggenæringen, selv om vi ser økt aktivitet i enkelte andre markeder, som anlegg og ROT.

Arbeidsledigheten i næringen har vært økende fra 2023 fram til de siste månedene (Figur 1). Arbeidsledighet er ikke alene en god indikator for hvor frisk en næring er, fordi det ikke fanger opp alle de som fikk seg jobb i andre næringer og andre land. Kapasiteten i næringen, altså summen av alle sysselsatte og arbeidsledige (de som på kort sikt kan jobbe i næringen), er en bedre indikator (Figur 2). Ledigheten økte da markedet snudde ned, samtidig som sysselsettingen ble redusert. Etter at flere ledige fikk seg jobb i andre næringer falt kapasiteten i næringen. Sysselsettingen i byggenæringen fortsatte samtidig å falle.

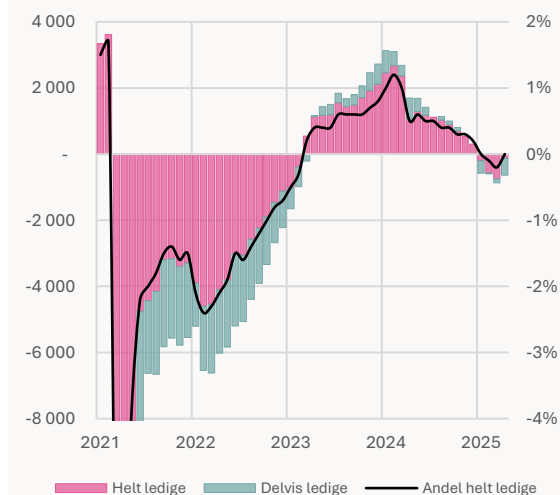
Nedgangen i sysselsetting er størst innen innleid arbeidskraft; innleie tilrettelegger både for effektiv opp- og nedskalering når markedet svinger, samtidig som nedgangen i denne

perioden også forsterkes av innleieforbudet på Østlandet, som trådte i kraft i 2023. For de ikke-innleide har ikke-bosatte arbeidsinnvandrere opplevd den sterkeste nedgangen (i prosent), men bosatte innvandrere og den øvrige befolkningen rammes også. Mens det ikke fremkommer tydelig fra statistikken, er det rimelig å anta at de ikke-bosatte i større grad finner seg jobb i andre land, mens de bosatte i større grad finner seg jobb i Norge.

Parallelt med økt arbeidsledighet og lavere kapasitet i 2023 økte også konkurstallene til historisk høye nivåer. Timeverk per ansatt ble samtidig redusert saktere enn sysselsatte. Samlet viser dette et bilde av en næring som omstiller seg etter relativt raske endringer i markedet. Dette gjennom å først prøve å holde på sine ansatte, deretter nedskalere. Samtidig har stadig flere bedrifter gått konkurs.

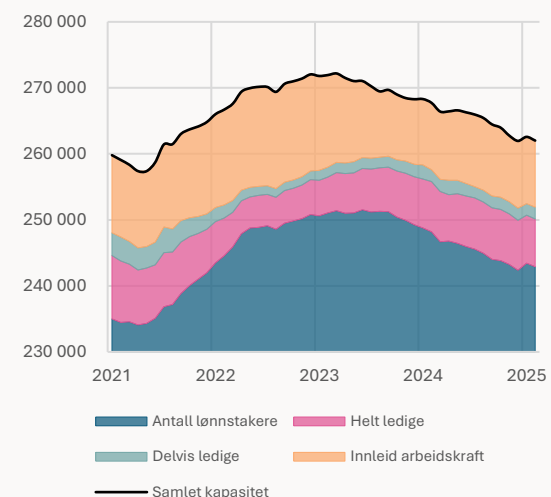
Om alle holder igjen på likt, og deretter starter å investere i bygg på likt, vil byggenæringen ha utfordringer med å levere som følge av underkapasitet etter tøffe år. For å unngå de verste samfunnsmessige konsekvensene av den stadig vedvarende svake markedssituasjonen, er det viktig at det som kan bygges nå faktisk iverksettes nå. Myndighetene må derfor legge til rette for økt aktivitet gjennom 2025, og gjøre alvor av sine lovnader om at én næring alene ikke skal bære ansvaret for å kjøle ned norsk økonomi.

Figur 1 Arbeidsledighet i utførende ledd. Endring fra samme måned året før.



Kilde: NAV

Figur 2 Kapasitet i utførende ledd, sesongjustert.



Kilde: NAV og SSB

NHO Byggenæringen mener ledig kapasitet best brukes til å dekke samfunnets behov: bygging av flere boliger, hente ut potensialet for energieffektivisering i bygg, ruste kommunene for at vi blir eldre og bygge klimaløsningene vi trenger for å nå omstillingsmålene for 2030. I tillegg må investeringene i eiendom, samt bygg og anlegg i Forsvaret forseres og iverksettes så raskt som mulig. Våre forslag til aktuelle tiltak og virkemidler er formidlet til regjeringen senest i forbindelse med utarbeidelse av statsbudsjett 2026 i desember 2025.

130 000 boliger – et ambisiøst og bra mål

I dag bygges det for lite og for sakte i forhold til samfunnets behov. Over tid medfører manglende investeringer i bolig, energisparing, klimaløsninger, helse og omsorg, næringsbygg og infrastruktur at folk, næringsliv og offentlig sektor ikke får tilgang til helt nødvendige bygg, infrastruktur og funksjoner.

Regjeringen har nylig satt seg et mål om å ferdigstille 130 000 boliger innen 2030. De neste fire årene vil det ferdigstilles 40 000 færre boliger enn behovet.² Dette er like mange boliger som i hele Lillestrøm kommune. Boligmangelen vil være størst i pressområdene rundt storbyene, men vil også merkes i distriktene. I 2023 og 2024 ble det igangsatt under halvparten av det årlige boligbehovet. Nedgangen i igangsetting har ført til

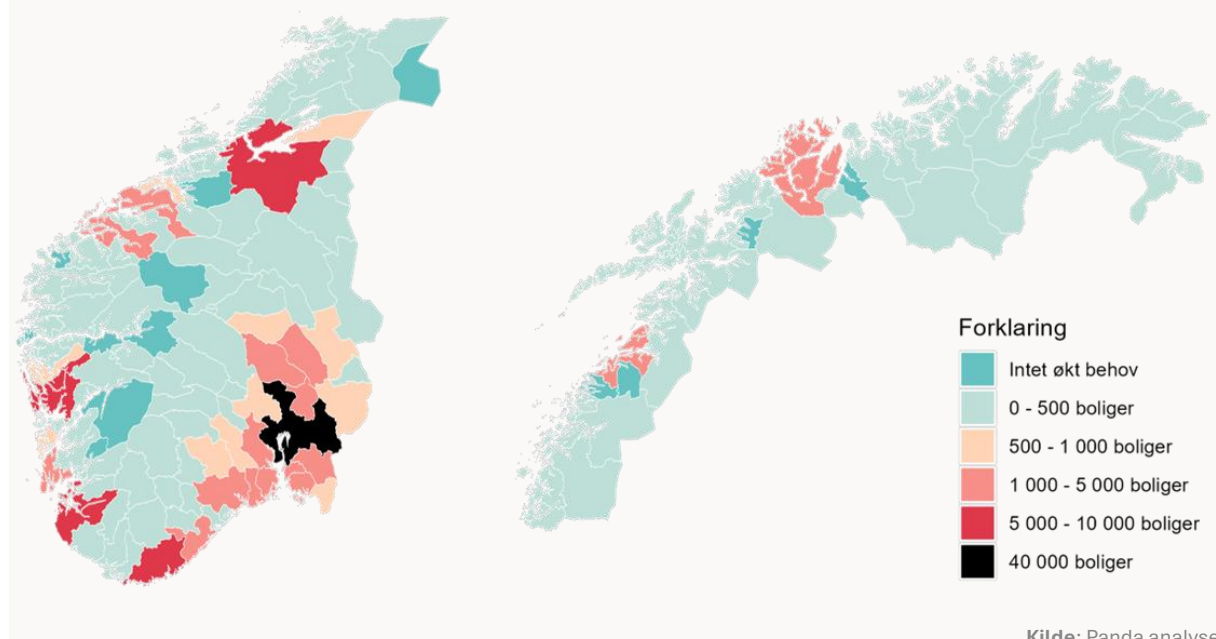
svært lav byggeaktivitet i boligmarkedet (boliger under arbeid). Boligprodusentene og Prognosesenteret, som anslår hvor mange tillatelser som blir benyttet, peker på at faktisk igangsetting er på det laveste nivået siden 1946.³ Nedgangen treffer samtlige typer boligbygg, men er særlig sterk for større boligbygg med leiligheter.

For byggenæringen sin del innebærer 130 000 boliger, historisk sett, normalt høy aktivitet. Samtidig, i lys av dagens situasjon, anser vi målet som ambisiøst og noe å strekke seg etter. Måloppnåelse vil langt på vei kunne hjelpe på å snu situasjonen i næringen.

For samfunnet sin del innebærer 130 000 flere boliger at vi dekker det økte boligbehovet i denne perioden (Figur 3). Det betyr at boligbyggingen ikke kan forventes å redusere presset på boligmarkedet nasjonalt, men heller holde det i sjakk.

Regjeringen har samtidig lyktes i å bygge flere studentboliger, og er nær målet om 3 000 bygde studentboliger årlig. Med bevilgningene i statsbudsjettet for 2025 er det rekordhøy byggeaktivitet for dette formålet. I tillegg vil det være lettere for samskipnadene å søke om lån til oppgradering av eldre studentboliger fra nyttår. Nybygging og oppgradering er godt nytt for byggenæringen.

Figur 3 Endring i boligbehov i Norges bo- og arbeidsmarkedsregioner. 2025-2030.



Kilde: Panda analyse

En aldrende befolkning

Med endringer i demografi og bosettingsmønster er det ikke bare antallet, men også type bolig som er viktig for at næringen skal kunne levere på sitt samfunnsoppdrag.

Vi lever lengre, og den demografiske sammen-setningen endrer seg betydelig de kommende årene. Med flere eldre øker også behovet for flere ulike helse- og omsorgstjenester.

Regjeringens Bo trygt hjemme-reform har to hovedmål: 1) bidra til at eldre kan bo trygt hjemme og derav utsette behovet for helse- og omsorgstjenester, og 2) sikre bedre bruk av personell og de samlede omsorgsressursene.

Bare tre av ti opplever at boligen de bor i kan brukes av alle, og det er flest uegnede boliger i de minst sentrale kommunene. Eldre oppgir selv et ønske om å leve i lettstelte boliger, klare seg selv og opprettholde livet utenfor boligen. Et flertall i befolkningen mener tilpassing av boligsituasjonen er helt eller delvis det offentliges ansvar.

Demografiske endringer og høye forventninger stiller høye krav til samfunnet. Selv om den enkelte skal ta ansvar for å planlegge og tilrettelegge egen boplass, er det nødvendig å øke tilbudet av tilpassede boliger. For at alle skal ha tilgang til en aldersvennlig bolig, må antallet egnede boliger økes ved at flere boliger blir tilpasset og nye boliger blir bygget. NHO Byggenæringen mener Husbanken og Eldreboligprogrammet er rett aktør, men at det trengs sterkere virkemidler for å oppnå målene.

Målet for eldreboligprogrammet er at andelen heldøgns omsorgsplasser (HDO-plasser) ikke skal øke nevneverdig. Det vil likevel være behov for bygging av flere HDO-plasser i kommunene, i tillegg til flere boliger tilknyttet fellesfunksjoner og egnede boliger. I denne fordelingen vil trygghetsboliger være et viktig boligkonsept, innordnet under HDO-plasser i omsorgs-trappen.

Kommunene opplever at utgiftene til helse og omsorg allerede øker markant. For at de skal kunne håndtere den demografiske utviklingen, er det viktig at de er i stand til å foreta nødvendige investeringer nå, ikke etter at behovet melder seg.

På denne måten kan kommunene og staten bidra til å oppfylle målene i bo trygt hjemme-reformen.

Klima

Norge skal redusere klimagassutslippene innen 2030 med minst 55 prosent, sammenliknet med hva utslippene var i 1990. Målet er lovfestet i klimaloven. Til nå er utslippene kuttet med 9,1 prosent, men omstillingstempoet er i ferd med å øke noe.

Det totale klimafotavtrykket fra bygg- og anleggsnæringen er 17,3 millioner tonn CO₂-ekvivalenter.⁴ Omtrent halvparten av utslippene er importerte. I tillegg kommer utslipp som følge av nedbygging av natur med bebyggelse.

Byggenæringen har ord på seg for å være offensive i klimaarbeidet. Det er en god posisjon å inneha. Byggenæringen skal bygge klimaløsningene, deriblant gjennom mer klimavennlige bygg og infrastruktur. Det er viktig at det skapes etterspørsel etter grønne løsninger, og at bedriftene i byggenæringen kan konkurrere seg imellom på klimaprestasjon. En bærekraftig utvikling må bygge på bærekraft med hensyn til både miljø, økonomi og samfunn, og det er viktig at myndighetene følger med på utviklingen i byggenæringen, særlig nå som arbeidsplasser er under press. I dag har vi et vindu for å gjennomføre planlagte klimatiltak før prisveksten fortsetter, samtidig som det vil bidra til at vi holder på kompetansen.

Økt energiforbruk

Om bare tre år bruker Norge mer kraft enn vi produserer.⁵ De fleste landsdeler vil ha et kraftunderskudd, og det største underskuddet vil være på Østlandet. En sikker og forutsigbar krafttilgang er en nødvendig forutsetning for grønn omstilling og utvikling de neste tiårene.

Energieffektivisering fremheves av Energi-kommisjonen som en nøkkel for å begrense kraftforbruket og redusere behovet for kraftutbygging. De anbefaler følgelig en betydelig energieffektivisering av bygg og industri.

Energiforbruket i den norske bygningsmassen ligger på nær 80 TWh årlig. En rekke studier, bl.a.

⁴ Klimapartnerskapet for bygg

⁵ Kraftløftet - NHO og LO

fra Skanska, SINTEF, EBA og FME Zen,⁶ peker på et betydelig potensial for å redusere forbruket.

Energieffektivisering har imidlertid ikke fått tilstrekkelig oppmerksomhet så langt, og IEA påpeker at Norge har begrenset fremgang mot sine energieffektiviseringsmål.

Rapporten fra Skanska m. fl. viser at for å få utløst potensialet for energieffektivisering er det behov for støtte på 4-5 milliarder per år. Dette er betydelig mer enn det som gis i støtte til energieffektivisering i dag, men må ses i lys av kraftunderskuddet vi styret mot.

Et løft for energieffektivisering, gjerne nå som det er ledig kapasitet i byggenæringen, vil føre til langt mindre inngrep i naturen, redusere behovet for nettutbygging betydelig og være en tilnærmet konfliktfri løsning sammenliknet med mange av alternativene.

Kommuneøkonomi

Kommunene dekker befolkningens behov innen mange ulike tjenesteområder, og er essensiell for å møte de samfunnsutfordringer vi ser i årene som kommer. Det gjelder både tilrettelegging for nødvendig bygging av boliger, trygghetsboliger, omsorgsboliger, og sykehjem tilpasset en ny demografisk sammensetning.

Kommunene har også merket konsekvensene av den høye prisveksten og de høye rentene. KS sin handlingsromsundersøkelse viser en betydelig økning i antallet kommuner med lite økonomisk handlingsrom. Deres budsjettundersøkelse viser samtidig at kommunenes investeringer i varige driftsmidler, hvorav en god andel går til bygg og anlegg, vil avta i årene som kommer.⁷ Økningen kan i stor grad forklares av et økt kostnadsnivå for denne typen investeringer gjennom dyrere lånefinansiering (økt rente) og et høyere prisnivå (prisvekst for bygg og anlegg). Ofte vil utsettelse av et prosjekt bety utsettelse av andre prosjekter, grunnet rekkefølgebestemmelser.

Den negative trenden ser vi for både mer og mindre sentrale kommuner, i alle deler av landet. Likefullt er det forskjellige utgangspunkt i de ulike delene av landene. Handlingsrommet i Nord-Norge, Møre og Romsdal og Østfold har vært lavere enn i de øvrige landsdelene i perioden

2020-2023. Motsatt har Rogaland, Akershus, Vestfold og Oslo hatt et større handlingsrom. De mest og minst sentrale kommunene har samtidig hatt det største økonomiske handlingsrommet.

Kommunene sliter med å fremskaffe nok utleieboliger, både kommunale utleieboliger og private boliger for utleie. I perioden februar 2022 til desember 2024 har omtrent 88 300 ukrainske flyktninger søkt om kollektiv beskyttelse. I tillegg har 5 300 søkt beskyttelse på individuelt grunnlag i 2024. 14 500 av disse bor i asylmottak i dag, mens resten er bosatt i kommunene. Dette har bidratt til et betydelig press i markedet for utleieboliger, og kommunene avslår anmodninger om bosetting fra IMDi i større grad enn tidligere. For 2025 har IMDi anmodet kommunene om å bosette ytterligere 19 000 flyktninger. NHO Byggenæringen er tydelig på at tilskudd til bygging av kommunale utleieboliger må tilbake på 2016-nivå.

Utsikter for næringen

Aktiviteten i byggenæringen avhenger i stor grad av lånefinansierte investeringer. Økte renter fører til dyrere lån og dermed økte kostnader. I tillegg har byggekostnadene økt mer enn inntektene til husholdningene, kommunene og næringslivet. Samlet fører dette til økte kostnader uten økt betalingsvilje, og etterspørselen reduseres.

I over et år har det vært ventet at rentene skal ned, men underveis har stor usikkerhet, global uro og andre forhold ført til utsettelse av rentenedgangen. 19. juni 2025 annonserte Norges Bank sitt første rentekutt på 5 år, og styrker troen på at de kommende kuttene vil inntreffe. Samtidig som rentekutt vil være positivt for næringen, så vil det ta tid det gjenspeiles i aktiviteten. Nye investeringer reduseres relativt fort når renten øker, men aktiviteten holdes i gang så lenge det finnes pågående prosjekter og ordreserver. Ettersom mange byggeprosjekter kan gå over flere år, vil effekten av en renteheving kunne bli tydelig først 1-2 år senere. Motsatt, når renten går ned vil næringen typisk ha få ordreserver, og nye investeringer blir iverksatt etter evne. Historisk ser vi at effekten av en rentenedgang kan først sees i aktiviteten 6-18 måneder senere. Også her vil det være noe

⁶ [Energisparepotensialet i bygg fram mot 2030 og 2050](#)

⁷ KS anslår en økning på 2,5 prosent i 2025 før en nedgang på 7,7 og så 14,9 prosent i hhv. 2026 og 2027. Justert for inflasjon innebærer dette en nedgang også i 2025.

treghet i endringen, da også de som etterspør bygging vil måtte omstille seg. Et eksempel på dette er kommunene, hvor det økonomiske handlingsrommet ble betydelig redusert i 2024. Tøffe prioriteringer mellom behov i dag og i morgen måtte tas, og investeringer blir utsatt. Når markedet snur vil også kommunene måtte gradvis vri sine budsjetter tilbake mot mer langsiktige investeringer, deriblant i bygg.

Analysemiljøer i NHO, Norges Bank og SSB modererte alle moderert sine forventninger til rentenedgang og boliginvesteringer fra desember 2024 til mars 2025. I juni 2025 har forventningene til fortsatt lavere rente økt, samt en svakere nedgang i boliginvesteringer. Analysemiljøene venter fortsatt at boliginvesteringene øker først etter at boligprisene har økt. Dette kommer samtidig ikke uten en realvekst i inntektene i samfunnet. I mars-mai 2025 var miljøenes prognoser for boliginvesteringer mer pessimistiske enn i desember 2024.

Regjeringen sine prognoser for boliginvesteringer har avveket fra de andre miljøene de siste årene, men modererte sine anslag i revidert nasjonalbudsjett. De forklarer endringen med forbedringer av deres modeller, deriblant gjennom bruk av Boligprodusentenes tall. Å spå helt rett vil alltid være en nær sagt umulig oppgave. Samtidig er vi tryggere på retningen det går når flere peker samme vei. NHO, SSB, Norges Bank og regjeringen tror nå på en nedgang i boliginvesteringer i 2025 parallelt med en sterkere prisvekst, som dernest fører til en oppgang i boliginvesteringene i 2026.

For andre typer bygg vil denne effekten også sees i sammenheng med endringer i det økonomiske handlingsrommet til kommunene, næringslivet og effekten av planer over statsbudsjettet.

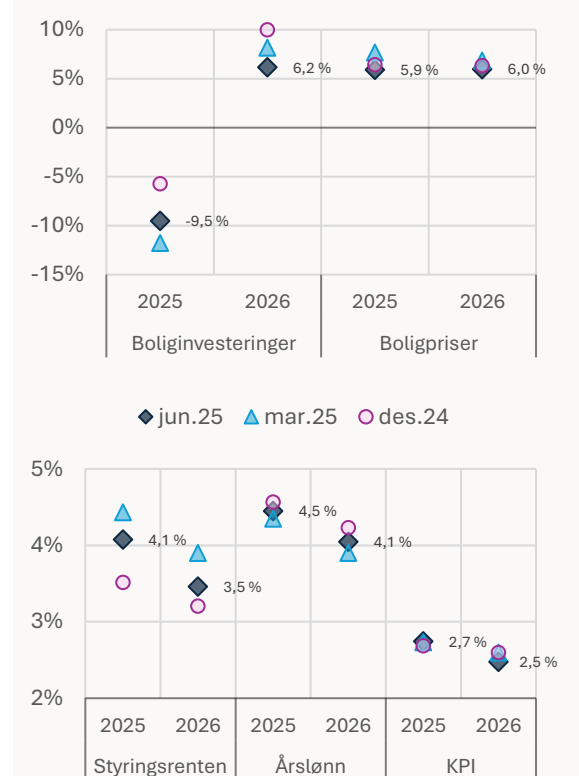
Hvor fort aktiviteten øker er også avhengig av tilgangen på arbeidskraft. Ofte kommer en rentenedgang etter en periode med lav igangsetting, og treffer en næring med nedskalert aktivitet, slik vi ser i dagens marked. Gitt at næringen har overskuddskapasitet eller muligheter for å raskt øke sin produksjon, vil den kunne omstille seg noe raskere.

I dag er antallet boliger under arbeid 30 prosent lavere enn i 2022. Dette inkluderer også boliger

for studenter, bo- og servicesentre og andre boligbygg. Vi venter fortsatt at igangsettingen gradvis vil øke gjennom 2025, og at dette vil føre til økt aktivitet først i 2026.

Antall førstegangskjøpere har falt årlig siden 2021, og en av fire førsteboligkjøpere får nå hjelp til lånefinansiering fra foreldre. I forrige rapport påpekte vi at et redusert krav til egenkapital i utlånsforskriften vil hjelpe noe på situasjonen for særlig denne gruppen, og øke etterspørselen etter boliger i de lavere prissjiktene. I 1. kvartal 2025 så vi samtidig det høyeste antallet førstegangskjøpere i hele NEF sin statistikk fra 2008.⁸ Samtidig understreker vi viktigheten av at det samtidig må igangsettes flere nye boliger for at endringene ikke bare skal medføre økte boligpriser på sikt. Endringen i utlånsforskriften kan også føre til at mer av fleksibilitetskvoten til bankene kan brukes på de som begrenses av inntekt fremfor egenkapital.

Figur 4 Prognoser for ulike nøkkeltall, snitt av prognoser



Kilde: NHO Økonomisk Overblikk 25/2 (NHO), Pengepolitisk rapport 2/25 (Norges Bank), og Konjunkturtendensene i Nasjonalregnskapet av juni 2025 (SSB)

Note: Prosent viser til gjennomsnitt for siste prognoser (i spenn). Årslønn er nominell endring. Styringsrenten viser nivå. Prosent henviser til prognoser fra juni 2025.

⁸ NEF - Førstegangskjøpere 2025 Q1

Utviklingstrekk i bransjene

Byggenæringen er mye mer enn de som er på bygge- og anleggsplass, og utgjør en lang og bred verdikjede innenfor mange ulike fagområder og bransjer. I dette kapittelet gir vi et kort overblikk over siste utvikling i de ulike bransjene, både de som er representert av NHO Byggenæringen og andre.

Nedgangen i næringen har truffet bedrifter over hele landet, i alle størrelser og i ulike deler av verdikjeden. Vår medlemsundersøkelse viser at bedrifter i Nord-Norge opplever situasjonen som noe mer krevende enn i andre landsdeler. Bedrifter på Vestlandet opplever samtidig situasjonen som noe mindre krevende enn de andre landsdelene. Det er ingen tydelige forskjeller mellom kommunene, fordelt etter sentralitet.

Rogaland skiller seg noe fra resten, med en aktivitetsvekst innen anlegg og spesialiserte bygge- og anleggstjenester, som samlet sett har ført til en vekst i næringen i fylket. Samtidig har aktiviteten gått ned innen særlig byggevareindustri og oppføring av bygninger i Rogaland. Veksten antas å være knyttet til både offentlig drevet etterspørsel og virksomhet knyttet til petroleumsindustrien.

Mens trelast- og trevareindustri utgjør en større andel av aktiviteten i Innlandet, har den samlede utviklingen i Innlandet vært på nivå med den i resten av landet. Trelast- og trevareindustri i Innlandet har hatt en svakere aktivitetsnedgang enn i resten av landet.

I de siste medlemsundersøkelsene har vi sett at de som utfører spesialiserte bygge- og anleggstjenester opplever situasjonen som noe mer krevende enn tidligere.⁹ De opplever fortsatt situasjonen som bedre enn de innen nybygg, da de har kunnet rette seg inn mot andre markeder som ROT og andre næringer. Samtidig har vi fått rapporteringer om at disse markedene nå er mer utfordrende, noe som også vises i sysselsettingen og konkurstillene.

I vår medlemsundersøkelse fremkommer det at bedrifter med færre enn 10 ansatte opplever situasjonen som mindre krevende, og bedrifter med flere enn 50 ansatte opplever den som mer krevende. Dette gjenspeiles i konkurstillene, hvor det er flere store bedrifter som har gått konkurs enn i hva som har vært vanlig i tidligere år.

Alt annet likt vil en vente at sysselsettingen og produksjonen øker i takt med befolkningsveksten. Endringer i samfunnets behov og hvordan næringen jobber vil føre til ulike ulik utvikling for ulike yrkesgrupper og bransjer på lenger sikt. På kort sikt vil de også være påvirket av deres mulighet til kortsiktig omstilling mot andre markeder når et marked blir mindre. Dette er viktig ha med seg når en sammenligner utviklingen til ulike bransjer, for eksempel når aktiviteten i en bransje reduseres mens den flater ut i en annen.

⁹ Spesialiserte tjenester innen bygge- og anleggsvirksomhet omfatter mange ulike fag, som rørleggere, taktekkere, elektrikere, blikkenslagere,

VVS-arbeid, riving og grunnarbeid m. fl. I NHO Byggenæringen er de representert av VKE, VBL, TEF, og NAML.

Arkitekter og tekniske konsulenter

Med en nedgang i igangsettingen av nye byggeprosjekter ser vi også en nedgang i sysselsettingen blant arkitekter.

Sysselsettingen til arkitekter og byggetekniske konsulenter fulgte hverandre jevnt fram til 2021 (Figur 5). Siden har vekstraten for byggetekniske konsulenter avtatt. Arkitektene opplevde samtidig en vekst fram mot slutten av 2022, men har hatt en betydelig reduksjon i sysselsettingen siden. Arkitektbedriftene rapporterer også om en nedgang i omsetning og ordreserver.¹⁰

Teknisk prøving, analyse, måling og planarbeid, særlig med tanke på arealplanlegging, har avtatt noe siden 2016, men har holdt seg relativt stabilt siden, med unntak for 2020 hvor aktiviteten gikk ned.

Oppføring av bygninger

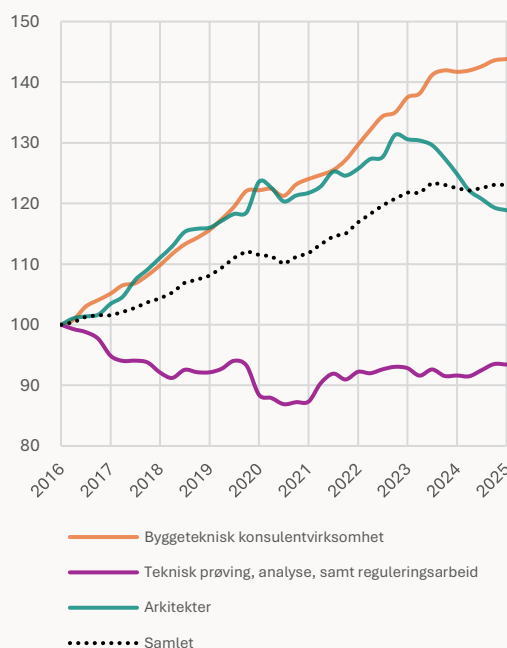
Næringsgruppen for oppføring av bygninger sysselsatte 68 800 personer i 1. kvartal 2025. Våre medlemmer i næringsgruppen er primært medlem av EBA, Boligprodusentene og NHO Byggenæringen Håndverk.

Gruppen opplever markedssituasjonen som særlig krevende (Figur 8). Oppfatningen gjenspeiles i flere nøkkeltall. Det siste året har vi sett flere og større konkurser, lavere sysselsetting, færre timeverk og lavere igangsetting av og mindre arbeid på de aller fleste typer bygg. Konkurser, målt i antall sysselsatte, økt til historisk høye nivåer i 2023-2024, men har avtatt så langt i 2025.

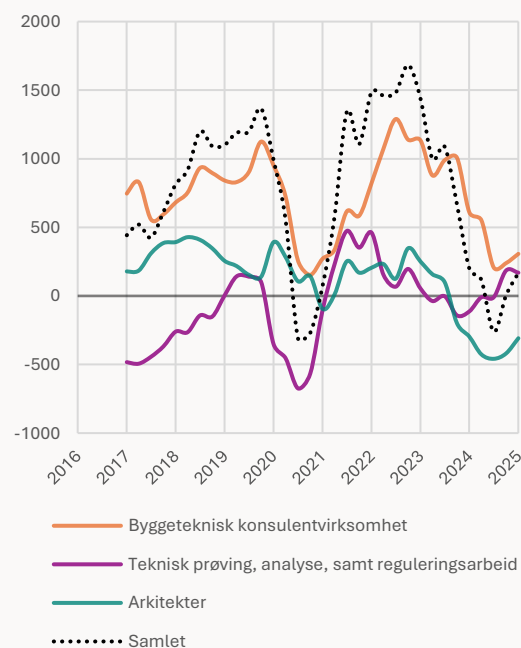
Produksjonen (målt i antall timeverk) og antall lønnstakere har samtidig gått ned henholdsvis 6 prosent det siste året, og 11-12 prosent de siste 2 årene. I dag er sysselsettingen innen oppføring av bygninger på det laveste nivået siden sommeren 2016, med en reduksjon på 4 100 sysselsatte det siste året og 8 400 de siste to årene.

Nedgangen slår typisk først ut i færre timeverk per ansatt, mens det på lenger sikt fører til nedskaleringer og oppsigelser. Utviklingen vitner om at virksomhetene prøver å holde på sine

Figur 5 Indeksert sysselsetting. Arkitekter og tekniske konsulenter.



Figur 6 Endring i antall lønnstakere fra samme kvartal året før. Arkitekter og tekniske konsulenter.



Kilde: SSB

¹⁰ [Konjunkturundersøkelsen andre halvår - Arkitektbedriftene](#)

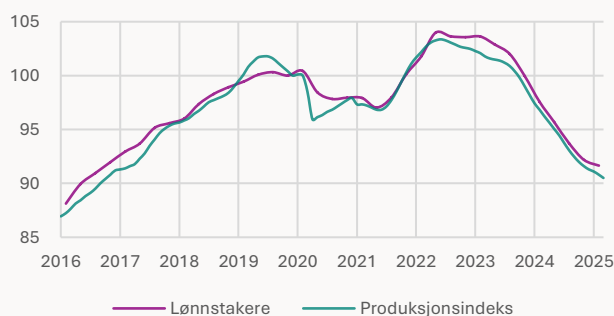
ansatte, selv om det ikke skulle lønne seg på kort sikt, i påvente av at markedet skal snu. Etter hvert som ordre- og kapitalreserver tømmes, har flere større virksomheter blitt slått konkurs.

Siden sommeren 2024 har samtidig konkurstallene omsider har begynt å bli lavere. Vi venter at konkurstallene vil fortsette nedover, mens de vil øke i andre bransjer som typisk har mer aktivitet senere i byggeprosjektene.

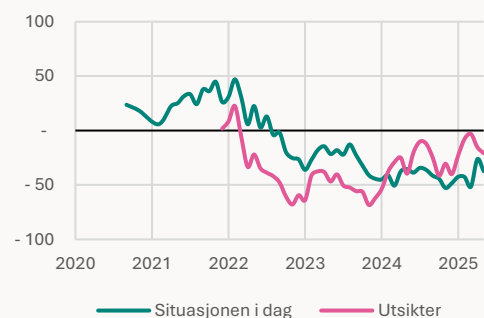
Vi venter at antall sysselsatte innen nybygg vil fortsette noe ned gjennom 2025, før det snur i 2026. Den nedjusterte forventningen fra forrige rapport har bakgrunn i flere forhold. På den ene siden anslår flere analysemiljøer en sterkere nedgang i boliginvesteringene i 2025 enn de gjorde for 6 måneder siden. Med en treghet i markedet tror vi at vi snart ser bunnen av nedgangen i igangsettinger. Etter en lang periode med nedgang vil dette trolig ikke slå ut i økte produksjonsvolumer eller timeverk før uti 2026.

På neste side viser vi framskrivinger for igangsettelsestillatelser, arealer under arbeid og timeverk. I rapporter framover vil vi justere og oppdatere disse prognosene. I utfallsrommet har vi lagt til grunn de forventninger som overnevnte analysemiljøer og vi har til flere utviklingstrekk. Kort sammenfattet viser de at nedgangen vil avta i 2025, men er usikre på om dette betyr en økt aktivitet eller svakere fortsatt nedgang. Vi tror uansett det er urealistisk å forvente en økning i nybyggmarkedet tilbake til nivåer som i perioden 2017-2022 i overskuelig framtid.

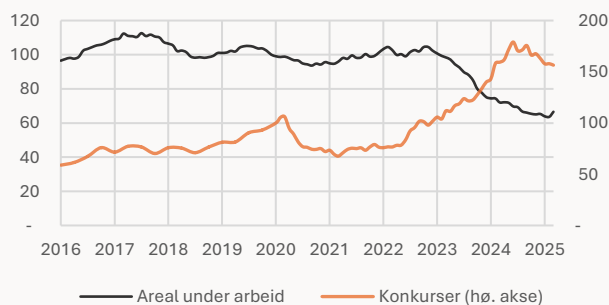
Figur 7 Lønnstakere og timeverk i nybygg.



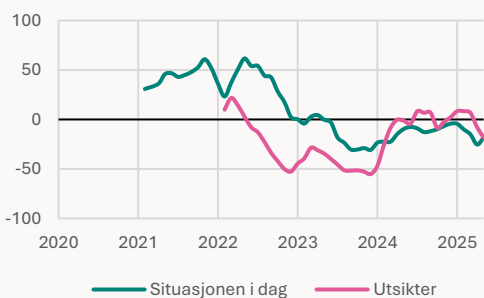
Figur 8 Medlemsundersøkelsen. Nybygg.



Figur 9 Sysselsatte i konkurslagte foretak i nybygg og anslått areal under arbeid.



Figur 10 Medlemsundersøkelsen. Eiendom og byutvikling.



Kilde: SSB

Kilde: NHOs medlemsundersøkelse

NHO Byggenæringens nybyggsprognoser

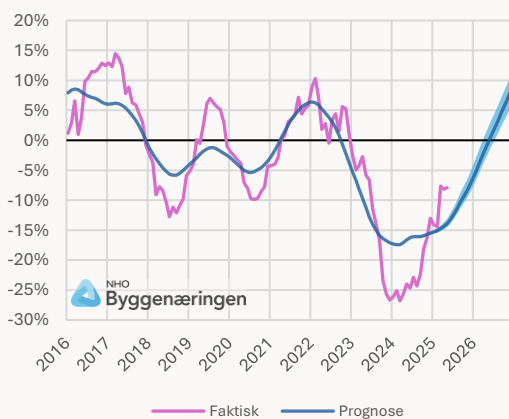
Forklaring og tolkning

Figurene viser prosentvis endring av et nøkkeltall fra samme måned året før. Måltallene er igangsettelsestillatelser, anslåtte arealer under arbeid, og timeverk i det utførende leddet.

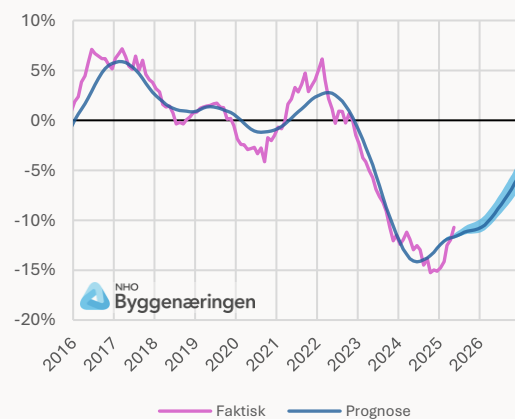
Prognosene ser 1-2 år fram. Her viser vi også hvordan prognosene ville truffet i tidligere år, dersom vi hadde gjettet riktig på påvirkende faktorer som styringsrenten, priser m.m. Dette gjør vi for å tydeliggjøre at disse mekaniske prognosene, selv med riktige spådommer, undervurderer graden av endring. Samtidig treffer de godt på når vendepunktene kommer.

Kort sammenfattet betyr det av vi er sterke i troen på at nybyggmarkedet er i ferd med å snu, og at vi vil se dette gjennom 2025. Samtidig er vi mindre sikre på hvor raskt det snur til en oppgang i sysselsetting og produksjon, men venter at dette først vil komme tidligst sommeren 2026 og senest sommeren 2027.

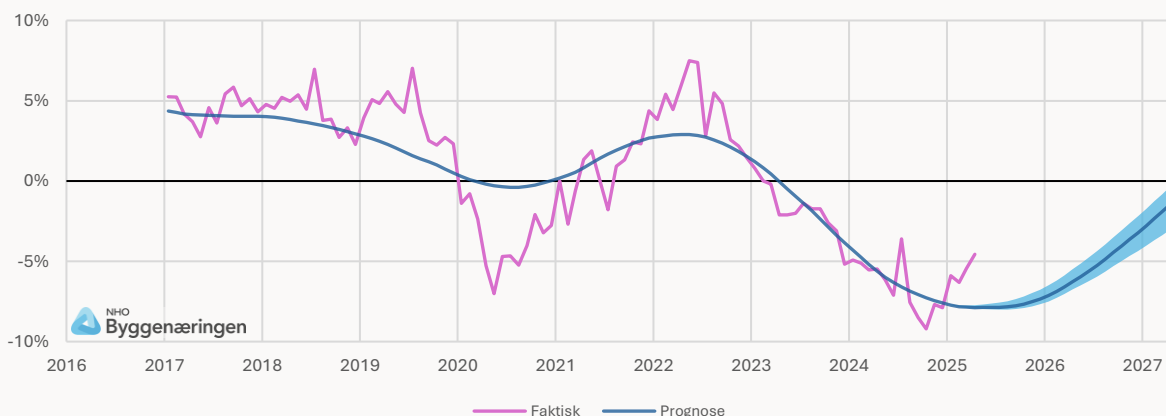
Figur 11 Igangsettelsestillatelser for arealer. Alle bygg.



Figur 12 Anslåtte arealer under arbeid. Alle bygg.



Figur 13 Produksjonsindeks innen nybygg. Timeverk.



Kilde: SSB og NHO Byggenæringen

Anlegg

Om lag 30 000 personer er direkte sysselsatt i anleggsbransjen. NHO Byggenæringens medlemmer innen anlegg er i stor grad medlemmer av EBA.

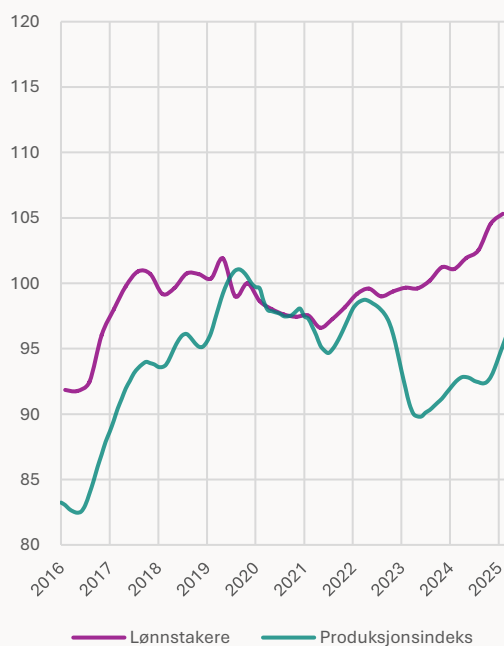
Bransjen skiller seg fra oppføring av bygninger på flere områder. Mens oppføring av bygninger har mange store og små foretak, er over halvparten av anleggsforetakene på 250 sysselsatte eller flere. Dette henger blant annet sammen med at bransjen i større grad leverer til større enkeltprosjekter, hvor det oftere er naturlig med en større organisering.

Prosjekter innen infrastruktur er typisk finansiert av det offentlige, og bransjen sin aktivitet er derfor mer avhengig av etterspørselen fra offentlig og kommunal sektor. I Figur 14 ser vi at antallet lønnstakere har økt noe siden 2022, samtidig som antallet timeverk har blitt redusert. Offentlige investeringer i anlegg påvirker også aktiviteten i bransjen. Konkurstall for bransjen (ikke i figur) viser samtidig ingen tydelige endringer.

Aktiviteten i anleggsbransjen er altså mindre påvirket av konjunktursvingningene, og i større grad påvirket av kommuneøkonomi og vedtatte infrastrukturtiltak. Dette bidrar til å forklare hvorfor anleggsbransjen samlet sett oppfatter markedssituasjonen i dag, som i stor grad følger av konjunktorene, som mindre utfordrende (Figur 15).

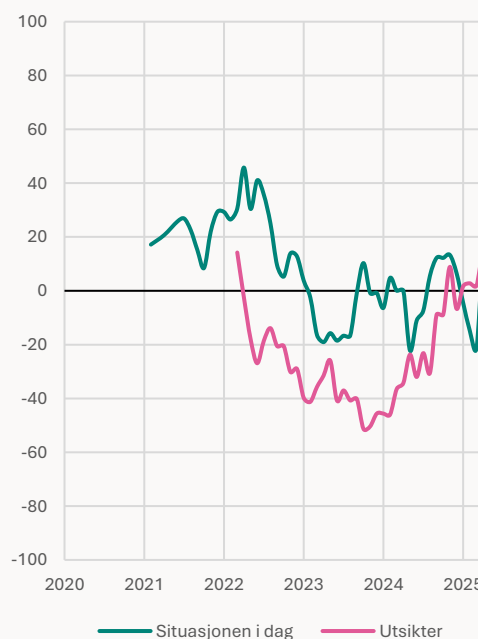
De neste årene vil forsvarsløftet være en stor gruppe investeringer som vil treffe hele verdikjeden, deriblant anlegg.

Figur 14 Indekserte nøkkeltall. Anlegg.



Kilde: SSB

Figur 15 Medlemsundersøkelsen. Anlegg.



Kilde: NHOs medlemsundersøkelse

Spesialiserte bygge- og anleggstjenester

Spesialiserte bygge- og anleggstjenester krever spesiell kompetanse, som riving og grunnarbeid, ferdiggjøring av bygninger, elektrisk installasjonsarbeid, VVS-arbeid og annet installasjonsarbeid. Med mange ulike fagfelt representerer gruppen mange forskjellige bransjer, deriblant Rørentreprenørene Norge, TEF, VBL, VKE, EBA, NHO Byggenæringen Håndverk, NAML, i tillegg til NHO Elektro og Malermestrenes Landsforbund.¹¹

Aktiviteten i de fleste av disse bransjene påvirkes av aktiviteten innen nybygg, nye anlegg, samt vedlikehold av eksisterende bygg og infrastruktur. I 1. kvartal 2025 var til sammen 147 000 sysselsatt i disse bransjene.

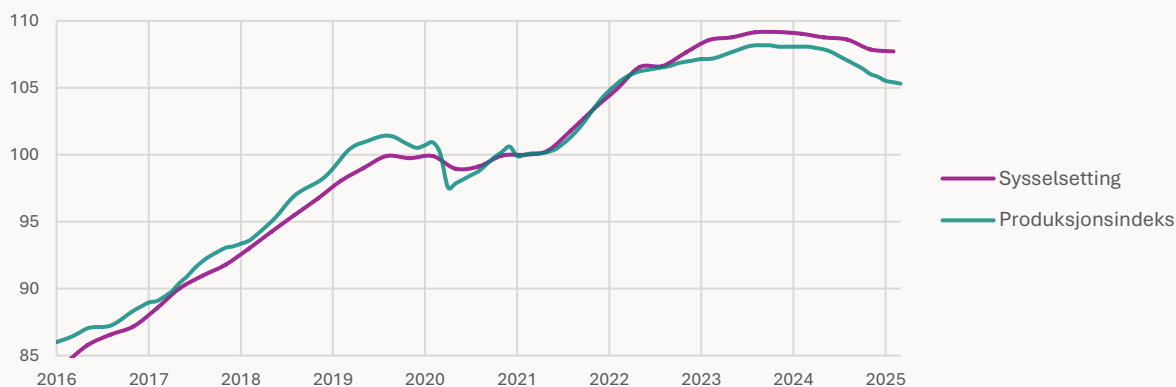
Mens aktiviteten innen nybygg gikk ned etter 2022, har spesialistene heller sett en svakere vekst fram til slutten av 2024. Det siste halvåret har aktiviteten gått ned for denne gruppen også. Flere bransjeforeninger i NHO Byggenæringen påpeker at en fortsatt vekst fram til 2024 kan tilskrives muligheten for å innrette seg mot andre markeder, som ROT-markedet, men også andre næringer. Samtidig merker også de at det i dag er tøffere konkurranse på andre markeder, samtidig som etterspørselen innen nybygg fortsatt synker. I tillegg vet vi at flere av spesialistene involveres i større grad sent i nybyggprosjekter, som betyr at endringer i nybygg ofte treffer de med en forsinkelse.

Rørleggere, elektrikere, installasjon av kulde- og varmepumper, samt riving og grunnarbeid, utgjør 60 prosent av gruppen, og har fortsatt økt aktivitet. Nedgangen det siste året kommer innen flere ulike andre fag, og har vært sterkest for takarbeid og snekkerarbeid, med en nedgang på hhv. 8 og 9 prosent. Andre fagområder med en mer moderat nedgang er anleggsgartnere, blikkenslagere, glassarbeidere, malere, samt gulvleggere og tapetsere.

Figurer på den neste siden viser sysselsatte og medlemsundersøkelse.

¹¹ Teknisk sett faller anleggsgartnerne utenfor næringskoden for spesialiserte bygge- og anleggstjenester, men inkluderes her.

Figur 16 Sysselsetting og timeverk.



Figur 17 Nøkkeltall for ulike bransjer innen spesialiserte tjenester (medlemsundersøkelsen på hø. akse)



Byggevarerindustrien

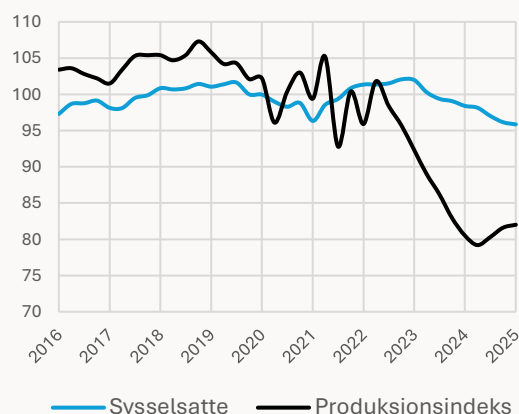
Byggevarerindustrien er en materialnøytral forening der medlemmene leverer produkter og løsninger til kunder innenfor bygg, anlegg og eiendom. Størst i denne bransjen er produksjonen av ulike betong- og glassprodukter.

Det siste året har sysselsettingen innen produksjon av betongprodukter, som står for 1/3 av sysselsettingen i bransjen, blitt 5 prosent lavere. Samlet har sysselsettingen gått ned 2,6 prosent. Produksjonsindeksen tilsier samtidig en mye tydeligere nedgang i aktiviteten. Dette vitner om at byggevarerindustrien, som nybygg, holder på sine ansatte etter evne, i påvente av at markedet snur.

Våre medlemmer i Byggevarerindustriens Forening rapporterer om en stadig verre markedssituasjon. De siste årene har importen av byggevarer blitt tydelig redusert. Eksporten har samtidig vært sterkt redusert fra 2021 til 2023, men har økt det siste året.

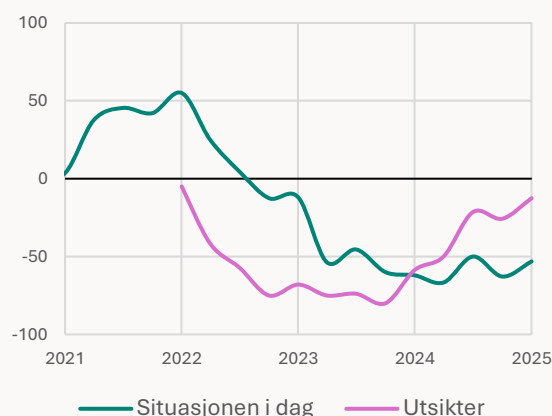
SSB sitt konjunkturbarometer for industrien viser at virksomheter innen produksjon av gummi, plast, mineralsk industri mv., har hatt en nær uendret ordretilgang fra Norge det siste året, men en tydelig økning i ordretilgangen fra utlandet. Dette har ført til en vending i den nedadgående trenden i produksjon og sysselsetting.

Figur 18 Sysselsetting og produksjon. Byggevarerindustrien.



Kilde: SSB

Figur 19 Medlemsundersøkelsen. Byggevarerindustrien



Kilde: NHO

Kort om industri-bransjene

Deler av industrien og utleiebransjen leverer utelukkende eller i stor grad til bygg og anlegg, og er en viktig del av verdikjeden.

I NHO Byggenæringen er denne typen industribedrifter typisk organisert i Byggevarerindustrien, Treindustrien eller Norske Trevarer.

Industrien er den delen av næringen som er mest utsatt for utenlandsk konkurranse gjennom import, men også de som eksporterer mest. Samlet er importen betydelig høyere enn eksporten. De siste årene har en svak kronekurs bidratt til å styrke industriens konkurransekraft mot utenlandske aktører, i og utenfor Norge.

Samtidig har handelsvolumene blitt redusert, da høye globale renter har preget etterspørselen i andre land også. Norges Bank venter at kronekursen vil holde seg på om lag samme nivå som i dag i overskuelig framtid.

Vi venter at, med en lik prisvekst i Norge, vil eksporten kunne tilta noe før importen. Dette skyldes en forventning om at byggeaktiviteten tar seg opp hos våre handelspartnere noe før den gjør det i Norge.

Trelast og trevarer

NHO Byggenæringens medlemmer i næringsgruppen for produksjon av trelast og trevarer er primært medlemmer av Treindustrien og Norske Trevarer. Noen finner vi også i Byggevareindustrien Forening og Boligprodusentenes forening. Treindustrien organiserer i stor grad bedrifter innen saging, høvling og impregnering av tre. Norske Trevarer organiserer primært bedrifter innen produksjon av innvendig innredning av tre.

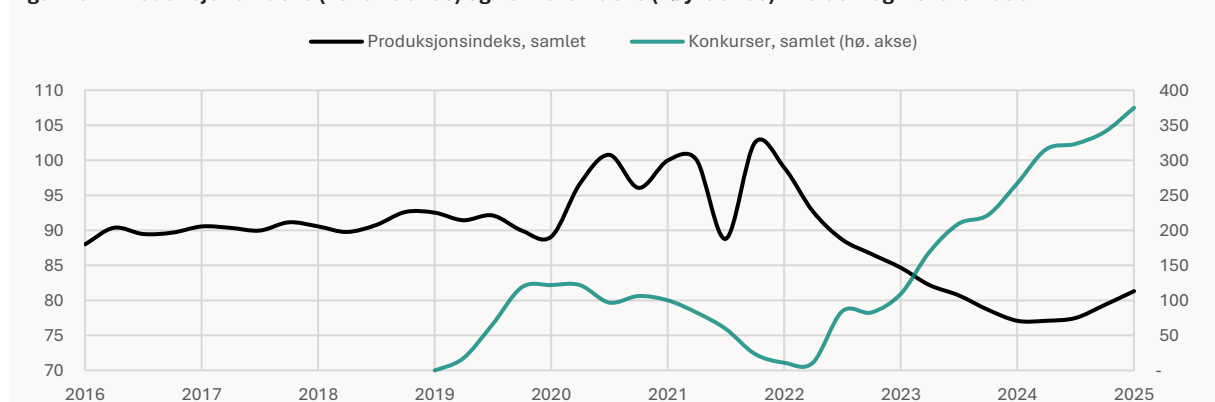
Samlet har næringsgruppen opplevd en betydelig økning i konkurser de seneste årene. Konkursene rammer primært bedrifter som produserer ferdigmonterte hus og bygningsartikler. Norske Trevarer rapporterer om få konkurser blant sine medlemmer, som i stor grad produserer bygningsartikler. Fram til 2024 sammenfalt deres situasjonsbeskrivelse med nedgangen i sysselsetting. Deretter har Norske Trevarers medlemmer opplevd markedet som mindre krevende, samtidig som andre bedrifter har nedskalert. Medlemmene er også stadig mer optimistiske i sine utsikter for markedet.

Importen av trevarer, som har blitt redusert siden 2023, har de siste månedene vist tegn til å snu oppover. Dette gjelder for de fleste varer av tre. Eksporten har samtidig økt gjennom 2024, særlig for vinduer og ytterdører av tre. Volumene for eksport er samtidig 18 ganger høyere enn eksporten.

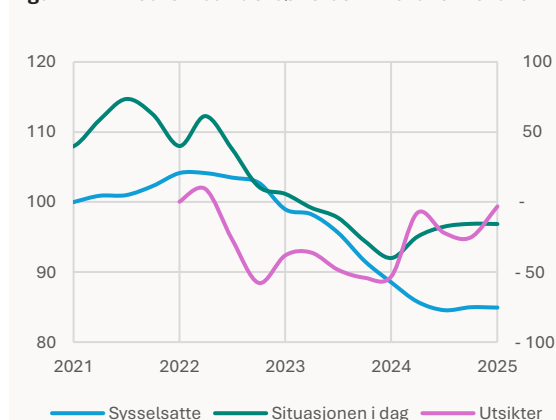
Den positive tendensen det siste året for eksporten er trolig påvirket av en svakere krone, som styrker norske produsenter i konkurranse med utlandet, på hjemmebane og i andre markeder. SSB sitt konjunkturbarometer viser at bedrifter innen trelast og trevarer har hatt en økt ordretilgang fra både utlandet det siste året, og fra Norge det siste halvåret, med en svak økning i produksjon.

Medlemmene til Treindustrien har over lengre tid opplevd situasjonen som særlig krevende. Næringsgruppen for saging, høvling og impregnering av tre har også hatt en redusert sysselsetting, men ingen unormalt høye konkurstall. Utsiktene har samtidig pekt oppover siden slutten av 2023 for denne bransjen, som for Byggevareindustriens medlemmer.

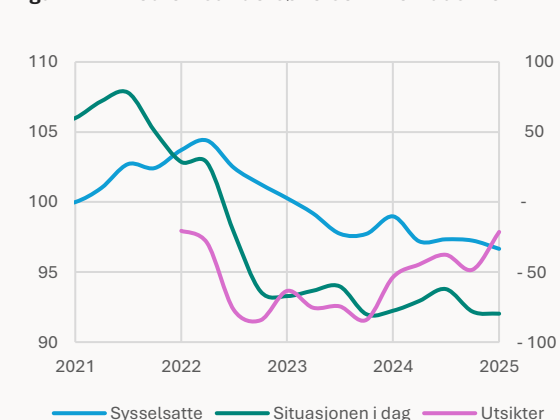
Figur 20 Produksjonsindeks (venstre akse) og konkursindeks (høyre akse). Trelast- og trevareindustri.



Figur 21 Medlemsundersøkelsen. Norske Trevarer



Figur 22 Medlemsundersøkelsen. Treindustrien



Kilde: NHO og SSB

Utenrikshandel med byggevarer

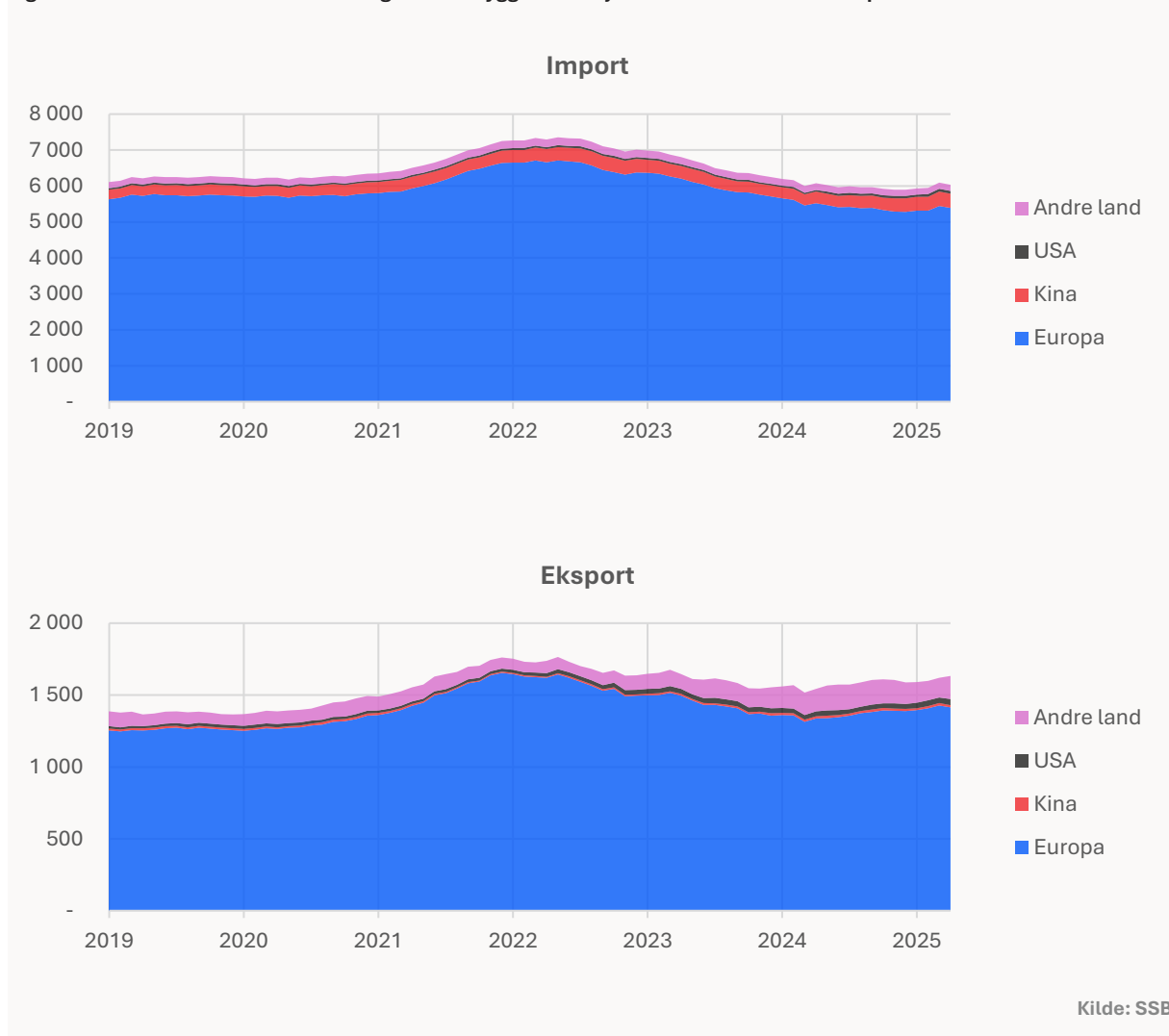
Under vises tall for utenrikshandel med ulike byggevarer. Tallene viser hvor mye, i løpende kroner, som ble eksportert eller importert av varene i en produktgruppe. Produktgruppene er kategorisert av bransjeforeningene og NHO Byggenæringen. Per i dag har vi kategorisert varekoder for Norske Trevarer og Byggevareindustrien, og jobber med å få fram tilsvarende tall for produktgrupper som angår Rørentreprenørene og Treindustrien.

Notér at beløpene viser til gjennomsnittlig månedlig import/eksport for de 12 siste månedene. Dette gjøres fordi store månedlige svingninger gjør det vanskelig å se den underliggende trenden på lengre sikt.

Denne gangen har vi også fordelt tallene etter noen grove geografiske inndelinger; Europa, USA, Kina og resten av verden. I all hovedsak er norsk utenrikshandel, både i byggenæringen og norsk økonomi for øvrig, dominert av handel med Europa. Samtidig er det usikkert hvor mye av vår import fra europeiske land som originalt kommer fra, eller er avhengig av, handel med tredjeland, og hvor mye av vår eksport som brukes som et ledd i en produksjon i Europa som senere selges til andre land.

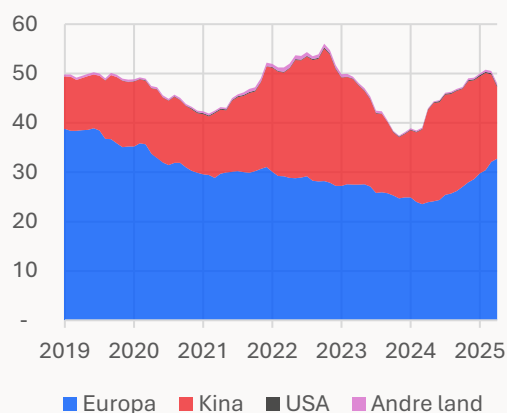
Kort fortalt vil økte toll og avgifter på internasjonal handel føre til lavere global økonomisk vekst. For den enkelte bedrift eller bransje vil det samtidig kunne gi varierende utslag. For mer informasjon om dette, se [NHO sin side om ofte stilte spørsmål om Trump og toll](#).

Figur 23 Utenrikshandel av alle kategoriserte byggevarer. Gjennomsnitt siste 12 mnd. per måned. I mill. kroner.

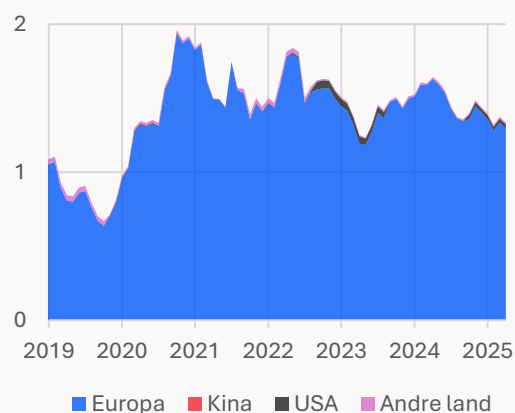


Utenrikshandel med trevarer

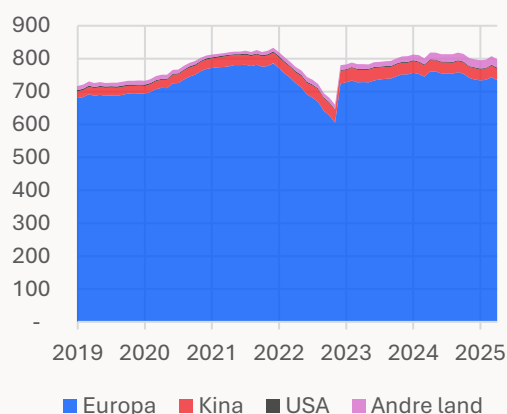
Figur 24 Import av baderomsartikler av tre



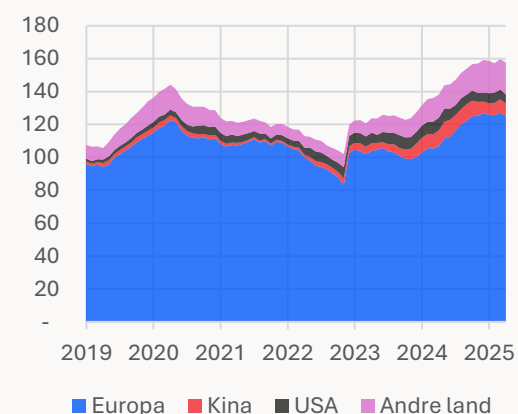
Figur 25 Eksport av baderomsartikler av tre



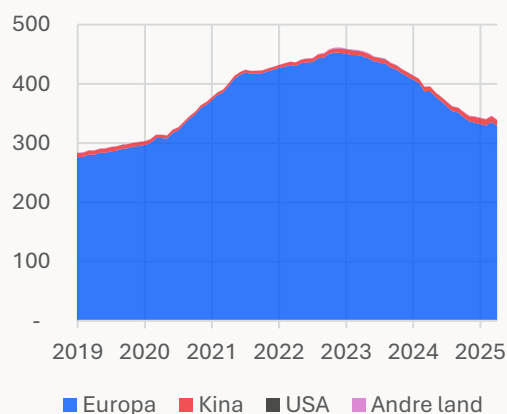
Figur 26 Import av dører, vinduer, karmen og trapper av tre



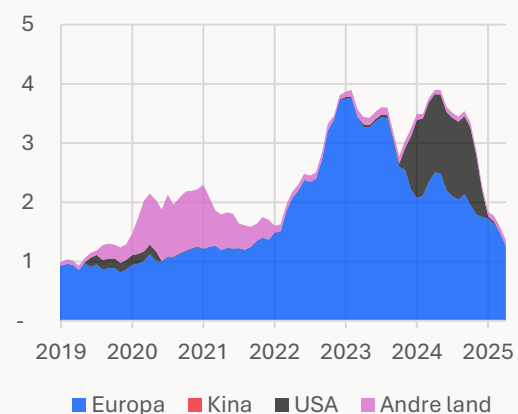
Figur 27 Eksport av dører, vinduer, karmen og trapper av tre



Figur 28 Import av trevarer til kjøkken



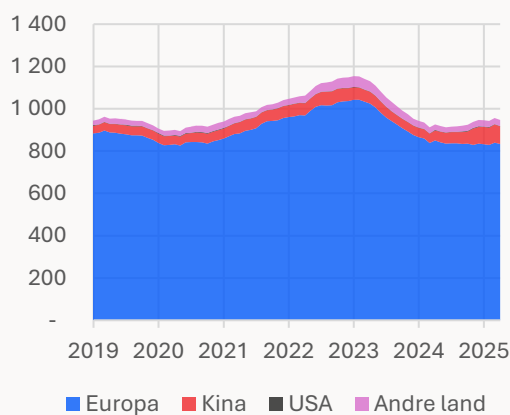
Figur 29 Eksport av trevarer til kjøkken



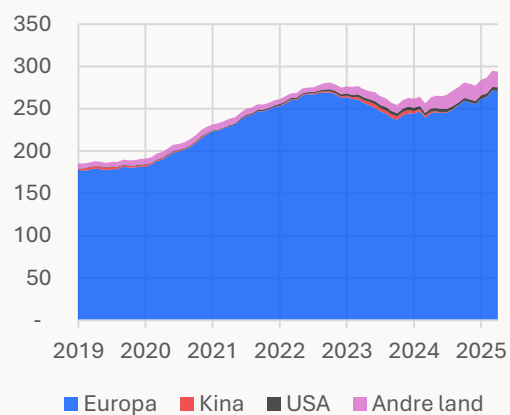
Kilde: SSB. Kategorisert av Norske Trevarer, sammenstilt av NHO Byggenæringen

Utenrikshandel med andre byggevarer

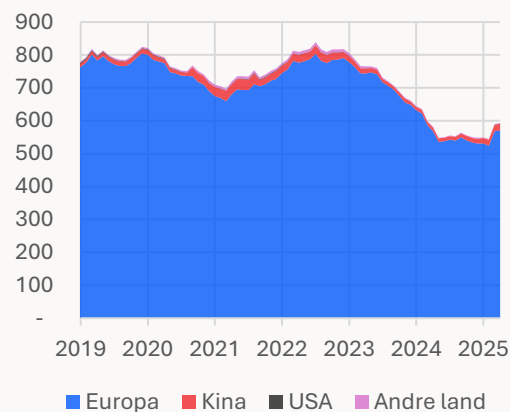
Figur 30 Import av plater, fliser og panel



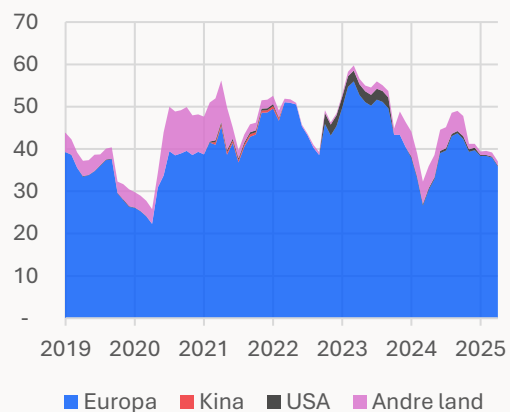
Figur 31 Eksport av plater, fliser og panel



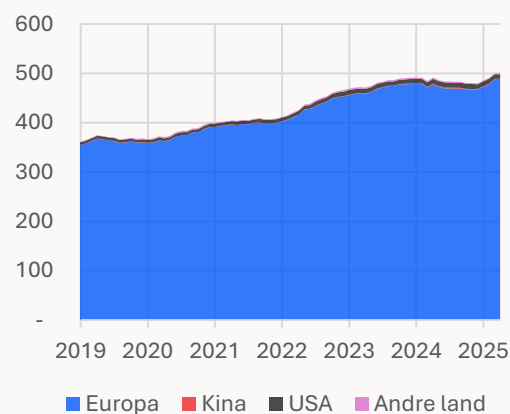
Figur 32 Import av prefab bygninger og elementer



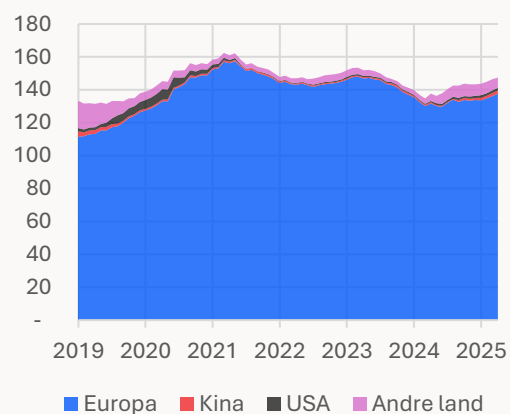
Figur 33 Eksport av prefab bygninger og elementer



Figur 34 Import av maling, lakk og tetteprodukter



Figur 35 Eksport av maling, lakk og tetteprodukter



Kilde: SSB, kategorisert av Byggevareindustrien og sammenstilt av NHO Byggenæringen

