



NORCEM
RAPPORT
September 2017

Utarbeidet av Prognosesenteret

Konjunkturbildet

Verdensøkonomien ventes å vokse med 3,5 % i år, og med 3,6 % i 2018.

Globalt

Troen på bedre tider internasjonalt opprettholdes

Den siste tids utvikling i internasjonal økonomi har vært svært sammensatt. Mens BNP-veksten har tatt seg opp i euroområdet gjennom det siste året, har veksten avtatt fra et relativt høyt nivå i blant annet USA og Storbritannia. Vi venter at veksten i verdensøkonomien vil nå 3,5 % i år og 3,6 % i 2018.

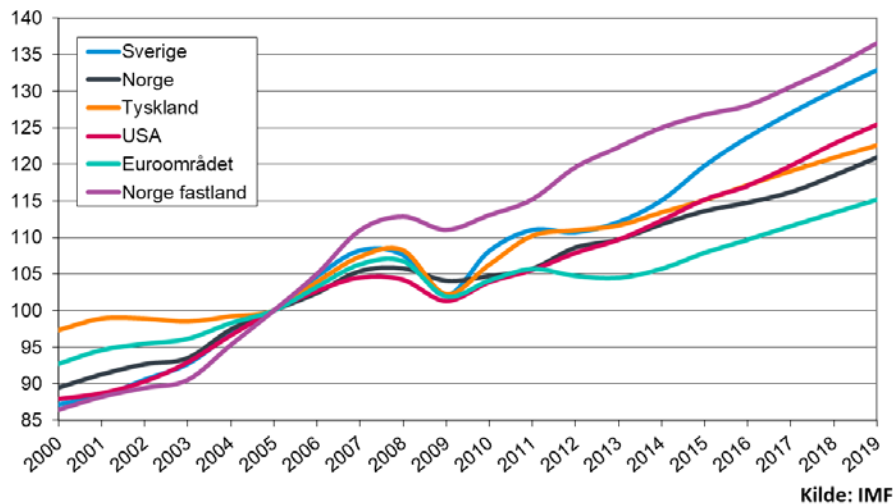
Vekstutsiktene for amerikansk økonomi har blitt noe nedjustert siden mars, hovedsakelig fordi finanspolitikken ser ut til å bli mindre ekspansiv fremover enn tidligere ventet. For eurosonen har positive overraskelser i slutten av 2016 og begynnelsen av 2017 ført til oppjusterte vekstutsikter, i likhet med Kina der forventninger om videre finanspolitisk støtte og et sterkt 1. kvartal i 2017 har ført til mer optimistiske prognoser. Selv om vekstutsiktene for verdensøkonomien i prognoseperioden er høyere enn den estimerte veksten på 3,2 % i 2016, er de fortsatt lavere enn det som var vanlig i årene før finanskrisen.

I euroområdet har flere stemningsindikatorer begynt å vise en tendens til at bekymringer for framtiden nå snur til optimisme. Det er likevel fortsatt tydelig at euroområdet ikke har ristet av seg alle etterdønningene av finanskrisen, og det er ventet at konjunkturoppgangen vil bli moderat med 1,7 % BNP-vekst i 2017 og deretter avta marginalt de neste to årene. Arbeidsledigheten i eurosonen er ventet å fortsette nedover fra 10 % som gjennomsnitt for 2016 til rundt 9,2 % i år og videre nedover til 8,5 % mot slutten av prognoseperioden.

Selv om inflasjonen i eurosonen har tatt seg noe opp i det siste og den europeiske sentralbanken nylig reduserte sine månedlige oppkjøp av verdipapirer, er det likevel lite som tyder på en renteheving før 2019.

Figuren viser utviklingen i BNP i toneangivende land og områder sammenliknet med Norge.

BNP- utviklingen i euroområdet, USA, Sverige, Tyskland og Norge siden 2000. Indekser, 2005 = 100



Norsk økonomi

De negative impulsene fra fallende petroleumsinvesteringer blir gradvis mindre merkbare, samtidig som offentlige investeringer fortsetter å vokse – dog i et avtagende tempo. Det ligger an til moderat konjunkturoppgang, og BNP for Fastlands-Norge vil trolig vokse med rundt 1,9 % i år. I 2018 og 2019 ventes veksten å ta seg opp til i snitt 2,3 % årlig, grunnet sterkere vekst i privat konsum og tradisjonell eksport.

Med en stabil oljepris, fortsatt lave renter og bedret konkurranseevne samt mer optimisme i eurosonen, ventes det vekst i privat konsum og tradisjonell eksport de neste årene.

Oljeprisen har riktignok stabilisert seg på et lavt nivå og fortsetter derfor å legge en demper på vekstutsiktene for norsk økonomi, slik at det ventes en moderat konjunkturoppgang.

Arbeidsmarkedet bedres sakte

Det er imidlertid fortsatt en del ledig kapasitet i økonomien. Svakere vekst i arbeidsstyrken har dempet økningen i arbeidsledigheten. Utviklingen i de oljetunge regionene har avvekket vesentlig fra resten av landet de siste årene, og det er nedturen på Sør-Vestlandet som har stått bak mesteparten av ledighetsøkningen nasjonalt.

Det er ventet at ledigheten (målt ved SSBs arbeidskraftsundersøkelse AKU) skal ned til 4,3 % i 2017 og videre nedover mot 4 % i 2019, men sysselsetningsveksten vil ikke nærme seg gamle høyder. Lønnsveksten ventes å ta seg opp fra svake 1,7 % i fjor til 2,3 % i år. SSBs prognose for neste år på 3,1 % lønnsvekst og 3,4 % i 2019 kan bli litt for optimistisk, spesielt når vi ser at en sterkere nedgang i arbeidsledigheten i våre naboland ikke har ført til sterk lønnsvekst eller forventninger om sterk lønnsvekst fremover.

Stabilisering av oljeprisen

I en liten, åpen økonomi som den norske, der pengepolitikken innrettes etter et fleksibelt inflasjonsmål, lar sentralbanken valutakursen fluktuere, og legger heller vekt på kapasitetsutnyttelse og forventningene til prisveksten. Oljeprisfall, lavere petroleumsinvesteringer og de negative ringvirkningene til andre sektorer bekjempes derfor med lavere renter, og som en konsekvens svakere kronekurs. Oljeprisens betydning for norsk økonomi gjør at renteforventningene og valutakursen følger oljeprisutviklingen.

Oljeprisen har stabilisert seg rundt 50\$ fatet det siste året, og kronen har styrket seg noe i samme periode. Likevel er det først nå i 2017 vi ser en positiv effekt på eksporten av norske varer og tjenester, nesten fem år etter at kronesvekkelsen begynte og halvannet år etter at kronen var på sitt svakeste.

Finanspolitikken nærmer seg et tak

Økonomien får fortsatt drahjelp fra den ekspansive finanspolitikken, men impulsen blir mindre i 2017 enn i fjor. Statsbudsjettet for 2017 gir et bidrag til økt etterspørsel etter varer og tjenester tilsvarende 0,4 % av BNP for Fastlands-Norge. Oljepengebruken utgjør da 3 % av fondskapitalen, og er en økning fra 2016 da det ble brukt 2,8 %. Handlingsregelen ble nylig satt ned fra 4 % til 3 %, som vil begrense ytterligere økning i oljepengebruken fremover.

Pengepolitikken strammes til i 2019

Bankenes innlånsrenter steg i 2016, men har falt igjen i 2017 – uten at bankene har vist tegn til å redusere rentene til publikum. Styringsrenta ble holdt uendret på 0,5 % på siste rentemøte, og den blir trolig liggende der før den heves gradvis fra 2019. I 2016 sørget økt importert inflasjon til at årsveksten i KPI (konsumprisindeksen) endte på høye 3,6 %, men KPI-veksten har vært avtakende siden oktober 2016 og vært svakere enn ventet hittil i år. Dette reduserer sannsynligheten for renteheving på kort sikt, men mot slutten av prognoseperioden er det sannsynlig med en svak renteøkning.

Strammere kredittpraksis i år

Nye boliglansregler ble innført på nyåret og førte til strammere kredittpraksis de to første kvartalene i 2017. Dette utløste et fall i boligprisene fra mai. Ettersom norske husholdninger har en så stor del av formuen bundet opp i bolig og mange samtidig har høy gjeld, er forbruket sensitivt for endringer i boligprisene. Prisnedgangen har rammet Oslo hardest, men kan hittil ikke beskrives som dramatisk sett i lys av den eksepsjonelt sterke prisveksten gjennom fjoråret. De gjennomsnittlige bruktboligprisene nasjonalt var i august 2017 tilbake til nivået ved årsskiftet 16/17, mens Oslo var på tilbake til samme nivå som i oktober 2016. Det er ikke ventet at prisnedgangen vil fortsette systematisk over lengre tid, ei heller at den vil bremse økonomien.

Tabellen gir en oversikt over utviklingen i makroøkonomiske hovedstørrelser for Norge.

SSB - makroøkonomiske hovedstørrelser	Prognoser								
	Prosentvis endring dersom annet ikke fremgår	2016 (Mrd.)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bruttonasjonalprodukt		3 117	1,0	1,9	1,6	1,1	1,6	1,9	2,1
Fastlands-Norge		2 717	2,3	2,2	1,1	0,9	1,9	2,2	2,4
Privat konsum		1 419	2,7	1,9	2,1	1,6	2,2	2,2	2,5
Offentlig konsum		758	1,0	2,7	2,1	2,3	1,9	1,8	1,9
Bruttoinvestering i fast realkapital		750	6,3	-0,7	-3,8	0,3	2,4	1,9	2,4
Utvinning og rørtransport		165	19,3	-3,2	-15,0	-16,4	-7,1	-1,6	6,1
Fastlands-Norge		587	2,9	0,4	0,6	6,2	5,4	2,4	1,5
Næringer		238	-3,3	-0,7	-1,6	3,1	3,3	4,6	5,0
Bolig		185	5,3	-1,4	1,6	9,9	8,4	-0,2	-3,6
Offentlig forvaltning		165	11,8	4,4	3,0	6,9	5,1	2,5	2,3
Eksport		1 064	-1,7	3,1	3,7	-0,5	1,0	1,4	2,4
Råolje og naturgass		373	1,3	3,1	5,8	-8,2	1,6	3,4	4,2
Tradisjonelle varer		356	-5,5	2,7	3,2	4,1	0,1	0,4	0,9
Import		1 037	4,9	2,4	1,6	0,8	2,3	1,8	2,5
Sysselsatte personer		2764*	1,1	1,2	0,3	0,2	0,6	0,7	0,8
Arbeidsledighetsrate (nivå) 1)			3,5	3,5	4,4	4,7	4,3	4,2	4,1
Årslønn			3,9	3,1	2,8	1,7	2,3	3,1	3,4
Konsumprisindeksen (KPI)			2,1	2,0	2,2	3,6	2,1	2,0	2,1
Reallønn			1,8	1,1	0,6	-1,8	0,2	1,1	1,3
Husholdningenes disponible realinntekt			3,8	2,8	5,3	-1,5	1,9	2,7	2,6
Husholdningenes sparerate (nivå)			7,6	8,2	10,4	7,2	6,4	6,8	7,0
Pengemarkedsrente (nivå)			1,8	1,7	1,3	1,1	0,9	0,9	0,9
Utlånsrente, banker (nivå) 2)			4,0	3,9	3,2	2,6	2,5	2,4	2,4
NOK per euro (nivå)			7,8	8,4	9,0	9,3	9,3	9,4	9,4
Driftsbalansen i prosent av BNP			10,2	11,0	8,7	4,9	6,3	6,4	6,7
Pengemarkedsrente, euro (nivå)			0,2	0,2	0,0	-0,3	-0,2	0,0	0,3
Råoljepris i kroner (nivå) 3)			639	621	430	378	454	481	508

1) Ifølge Arbeidskraftundersøkelsen.

2) Gjennomsnitt for året. Utlånsrente, banker tom. 2006. Rammelån med pant i bolig fra 2007.

3) Gjennomsnittlig spotpris Brent Blend.

* 1000 personer

Kilde: SSB Økonomiske analyser, september 2017

Nye boliger og nye yrkesbygg

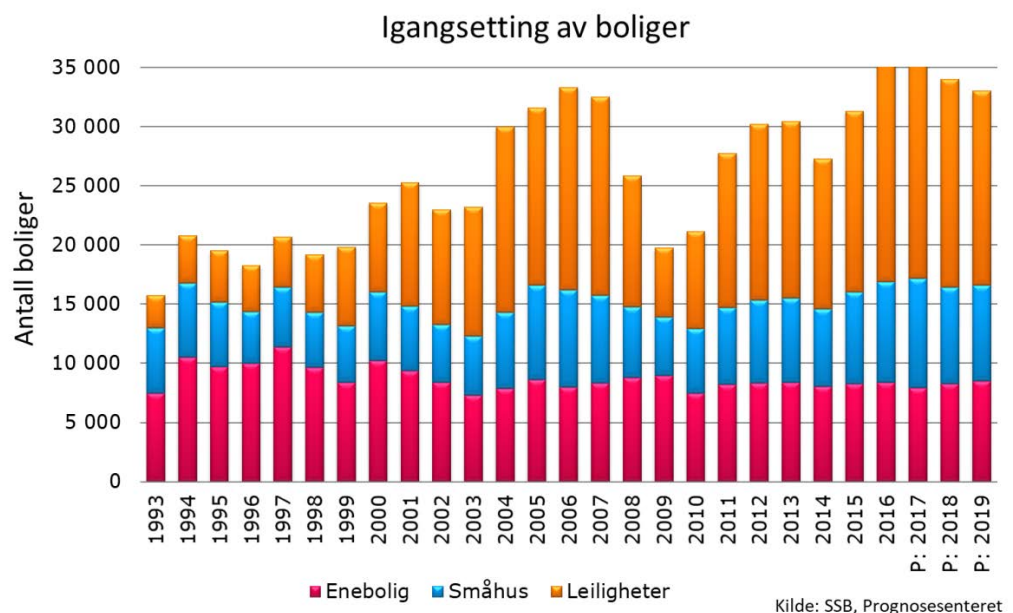
Igangsettingen av boliger i år ser ut til å bli enda høyere enn i 2016. Vi venter at det blir igangsatt 38 000 boliger i 2017, men at toppen nås dette året slik at igangsettingen blir lavere de neste to årene.

Prognoser for bygge- og anleggsmarkedet

Nye boliger

Etter flere år med lavere boligbygging enn det demografiske behovet tilsier, har boligbyggingen kommet opp på et relativt høyt nivå – samtidig som befolkningsveksten har falt til sitt laveste siden 2006. Vi venter at det blir igangsatt 38 000 boliger i Norge i år, som vil være det høyeste antallet siden 1979. Tilbudssiden har respondert raskere på prisveksten det siste året enn tidligere, hvilket henger sammen med at flaskehalsene på tilbudssiden har blitt mindre. Vi venter at nedkjølingen i boligprisene og nyboligsalget hittil i år, kombinert med høyt nivå på boliginvesteringene og lavere befolkningsvekst, vil gi lavere igangsetting i 2018 og 2019. Prognosen viser hhv. 34 000 og 33 000 boliger disse to årene. Dette er fortsatt høye nivåer sammenlignet med igangsettingen i årene etter finanskrisen i 2008. Igangsettingen av eneboliger og småhus er ventet å holde seg stabil gjennom prognoseperioden, mens leiligheter vil variere mye.

Vi estimerer med fornyede produksjonsprofiler at investeringene i nye boliger utgjorde 72,7 mrd. 2016-kr i fjor, som gir en volumvekst på 13 % fra året før. Videre venter vi at investeringene i nye boliger når en topp i 2017 med 15 % årlig vekst (målt i volum), før investeringene faller med hhv. 0,8 % og 6,4 % i 2018 og 2019.



Svært sterk vekst i bruktboligprisene fra mars 2016 til mars 2017, og nyboligpriser som ikke fulgte etter i samme tempo, førte til et rekordhøyt salg av nye boliger i samme periode. Denne utviklingen var spesielt merkbart i Oslo. Fra mai 2017 begynte bruktboligprisene å falle, mens prisene på mange nyboligprosjekter ble satt opp omtrent samtidig eller litt før, og salget av nye boliger avtok merkbart i 2. kvartal 2017. Konsekvensen av det rekordhøye salget i fjor og nedgangen hittil i år blir en ventet økning i boligigangsettingen i 2017, og deretter nedgang de neste to årene.

Etter 1. halvår 2017 har det blitt registrert igangsettingstillatelser til 18 700 boliger. Både salg av nye boliger og faktisk igangsetting, «spaden i jorda» som måles i samarbeid med Boligprodusentene, falt i 2. kvartal 2017 fra rekordhøye nivåer i samme kvartal i 2016. Størst nedgang var det for salget, som falt med 25 % i denne perioden. Etter første halvår ligger salget 13 % under samme periode i fjor, mens igangsettingen ligger 6 % over fjoråret.

Fall i bruktboligprisene og avtagende nyboligsalg er ventet å gi lavere igangsetting i 2018.

Igangsettingen vil kunne reduseres ytterligere i 2019 på grunn av blant annet økt ferdigstilling av nye boliger og kapasitetsutfordringer i produksjonen.

Avtagende nyboligsalg og fallende boligpriser siden mai i år, indikerer at igangsettingstillatelsene vil avta i 2018. Deretter venter vi at et noe mettet nyboligmarked, kombinert med kapasitetsutfordringer som følge av høy byggeaktivitet for både boliger og yrkesbygg i 2017 og 2018, vil føre til at igangsettingstillatelsene faller ytterligere i 2019. Dermed flyttes noe av fokuset fra igangsetting over på bygging og ferdigstilling. Det relativt lave antallet regulerte boliger i 2016 tyder også på lavere igangsetting i 2018 og 2019.

Det politiske fokuset de siste to årene på bevisstgjøringen av flaskehalsene, som i årene tidligere hindret raskere tilpasning av tilbudssiden i nyboligmarkedet, har bidratt til den sterke veksten i igangsettingstillatelser i 2016 og hittil i 2017. Vi venter imidlertid at det politiske fokuset på å tilrettelegge for økt boligbygging vil dabbe av de neste årene, fordi boligproduksjonen har nådd et relativt høyt nivå og er i balanse med det estimerte demografiske boligbehovet.

Inne i en udramatisk priskorreksjon

Det er ikke ventet at prisnedgangen på bruktboliger vil fortsette systematisk over lengre tid. Vi venter at boligprisene vil følge vanlig sesongvariasjon og falle svakt utover høsten, og fra begynnelsen av 2018 venter vi svak vekst igjen.

Imidlertid observerer vi at prisene på nye boliger ikke har fulgt samme utvikling som bruktboligprisene det siste året, hverken økningen gjennom 2016 eller den påfølgende nedgangen siden våren 2017. I fjor kunne den sterke veksten i etterspørselen etter nye boliger delvis tilskrives den historisk lave prisdifferansen mellom nytt og brukt, mens vi i 2017 trolig vil se at prisdifferansen øker igjen. Dette kan bidra til videre nedgang i salget av nye boliger i 2. halvår 2017, og dermed til avtagende igangsetting i 2018.

Fortsatt svak befolkningsvekst

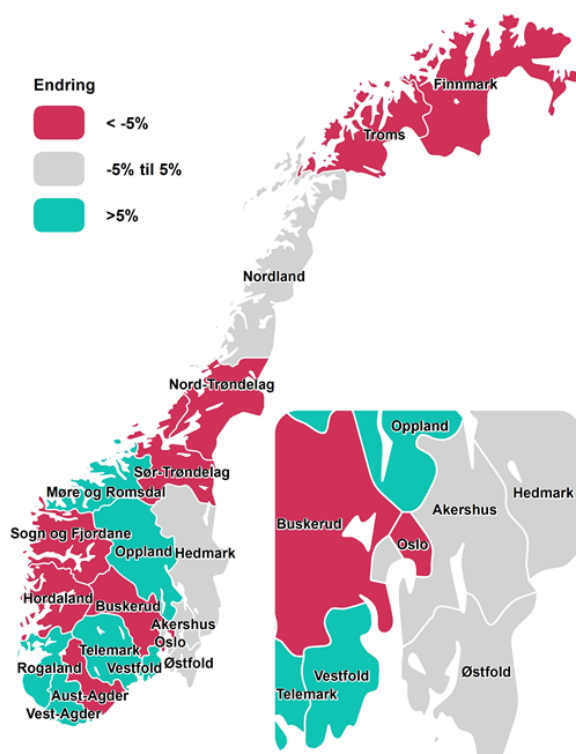
Folketilveksten i 2016 var på 44 300 personer, den laveste årlige tilveksten siden 2006. Målt i prosent utgjorde befolkningsveksten i fjor 0,85 % – også laveste prosentvise vekst siden 2005. Veksten endte også litt lavere enn det SSBs befolkningsframskriving fra sommeren 2016 med lav nettoinnvandring tilsa. Likevel er det verdt å merke seg at veksten er betydelig høyere enn det som var «vanlig» i årene før EU-utvidelsen i 2004.

Arbeidsinnvandringen har vært avtagende siden 2011 og ventes å fortsette den negative trenden også i årene fremover. Det som potensielt kan snu denne trenden er dersom norsk økonomi fremover skulle utvikle seg mer positivt enn ventet. Noen av årsakene til at arbeidsinnvandrere reiser hjem igjen er at ledigheten i Norge har økt i denne perioden, kronen har svekket seg slik at lønnen deres målt i hjemlandets valuta har falt og arbeidsmarkedssituasjonen har bedret seg veldig i mange av de typiske hjemlandene som f.eks. Sverige og Polen. Dette vil bidra til noe lavere nettoinnvandring fremover enn det vi har sett de siste årene.

Regionale forskjeller

I prognoseperioden 2017-2019 venter vi mest positiv utvikling i igangsettingen sammenlignet med 2016 i fylkene markert med turkist i kartet under, mens de markert med rosa er de fylkene der vi venter sterkest nedgang i igangsettingen i forhold til i fjor. Det er viktig å huske på at 2016 var et sterkt år for igangsettingstillatelser. I nesten alle storbyer er det ventet nedgang i den gjennomsnittlige igangsettingen i prognoseperioden sammenlignet med 2016.

Nye boliger: Gjennomsnittlig endring i igangsettingen i 2017-2019 målt mot 2016



Yrkesbygg

Lysere økonomiske utsikter, fortsatt svak krone og lav rente har stimulert investeringslysten. Vi venter økt igangsetting av yrkesbygg i år, men i lavere takt enn i 2016. Igangsettingen av private næringsbygg tar seg videre opp i år og prosjektinformasjon indikerer vekst også for offentlige bygg. Bygg for husholdningene vil derimot gå ned i 2018 og 2019. Samlet sett venter vi en moderat økning i igangsettingen i 2017 til 5,1 mill. kvm, etterfulgt av en marginal nedgang i 2018 og 2019. For alle praktiske formål er dette et stabilt marked i perioden 2016-2019.

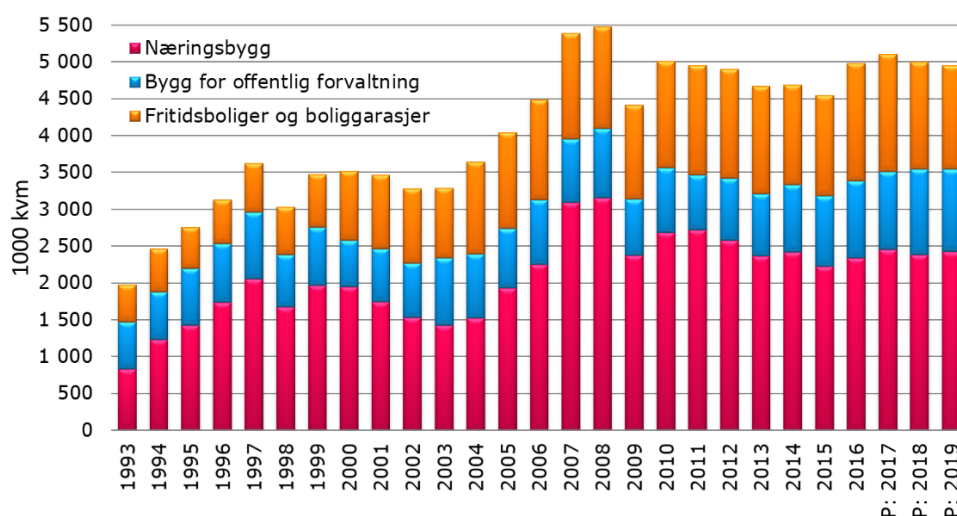
I 2016 ble det igangsatt nær 5 mill. kvm yrkesbyggareal, en økning på nesten 10 % fra 2015. Det største vekstbidraget kom fra husholdningene, som sørget for at det ble satt i gang 230' flere kvm med hytter og boliggarasjer enn året før. Den relative økningen for husholdningsbygg var på hele 17 %. Igangsatt areal til offentlige bygg steg med 10 %, mens private næringsbygg økte med 5 %.

For private næringsbygg ser det ut til å bli økning også i år. I første halvår ble det igangsatt nesten like mye kontorareal som i hele 2016, og også forretning og industri ligger an til en økning. Igangsatt areal til lager var høyere enn på mange år i fjor, og utviklingen har vært tilsvarende sterk hittil i år. Registrerte tillatelser til offentlige bygg ligger et stykke bak fjoråret etter første halvår, men ventes å hente seg opp i andre halvår. For nye yrkesbygg samlet var ordrettilgangen i første halvår 2017 nær 10 % høyere enn i samme periode i fjor, mens igangsettingstillatelsene ligger på linje med fjoråret.

Prognosene viser en igangsetting på 5,1 mill. kvm yrkesareal i 2017, som utgjør en økning på 2 % fra 2016.

De neste to årene venter vi at igangsettingen holder seg relativt stabil, men vil falle noe til 5 mill. kvm i 2018 og videre til 4,95 mill. kvm mot slutten av prognoseperioden.

Igangsetting av yrkesbygg



Kilde: SSB, Prognosecenteret

Prognosene viser at igangsatt areal til yrkesbygg samlet sett ventes å bli liggende rundt 5 mill. kvm årlig i prognoseperioden, som i 2016. Vi venter høyere igangsetting av private næringsbygg og offentlige bygg i perioden. Bygg for kontor, forretning og helse og sosial ligger an til å få en økning fra foregående år.

Produksjonsverdien av nye yrkesbygg i år ventes å bli på 82,1 mrd. 2016-kroner, en volumøkning på 5,7 % fra 2016. I 2018 og 2019 venter vi en volumvekst på hhv. 2,3 og 1,6 %. Utviklingen i produksjonsverdien avviker fra den for igangsettingen på grunn av endringer i sammensetningen av byggene som produseres. Offentlige bygg med høy gjennomsnittlig kvadratmeterpris øker i perioden, mens husholdningsbygg med lav kvadratmeterpris går ned.

Svakere krone øker aktiviteten i industri og turisme

Svakere kronkurs har gjort industribedriftene mer konkurransedyktig både i eksport- og hjemmemarkedet. Produksjonsutviklingen i industrien under ett har likevel vært relativt svak, fordi leveransene til oljesektoren har falt mye. Imidlertid har andelen industribedrifter som opplever kapasitetsproblemer økt det siste halvåret, samtidig som forventningsindikatorerne for industrien peker oppover. Veksten i tradisjonell eksport ventes å ta seg opp i 2018 og 2019, det samme gjør importen. Vi venter derfor litt høyere igangsetting av både industri- og lagerbygg enn i forrige rapport.

Svakere krone har også gjort Norge mer attraktivt for turister, og reduksjonen i gjennomsnittlig prisnivå sammenlignet med EU og Sverige har bidratt til en positiv utvikling i overnattinger til ferieformål ved norske hoteller. Dette har ført til mange nye hotellprosjekter, men ettersom det tar tid både å planlegge og å få prosjektene regulert, venter vi ikke noe oppsving i igangsettingen i prognoseperioden. Økt belegg burde uansett gi rom for mer renovering, ombygging og tilbygg på eksisterende bygningsmasse.

Venter vekst for kontor- og forretningsbygg

De to foregående årene har sysselsettingen vokst minimalt, og igangsatt areal til kontorbygg har vært tilsvarende lavt. Får SSB rett i sine prognoser, blir det igjen behov for flere folk i næringslivet, samtidig som offentlig sysselsetting som regel alltid vokser. De siste meldingene fra markedsaktører om kontorleiepriser i f.eks. Oslo viser vekst i leieprisene, og veksten ventes å fortsette. Arealledigheten synes å være på vei ned. I de fleste andre større byer, kanskje med fortsatt unntak for de delene av Stavanger som er særlig eksponert for olje- og gassnæringen, er det omtrent stabile leiepriser. Prosjektinformasjonen tyder på at det blir sterk vekst i igangsatt areal til kontorbygg i Oslo, men også økning i andre deler av landet. Alt

kommer ikke som økt bestand, mye vil være erstatning for transformering av eksisterende kontorlokaler til boliger og for rivning av eldre bygg.

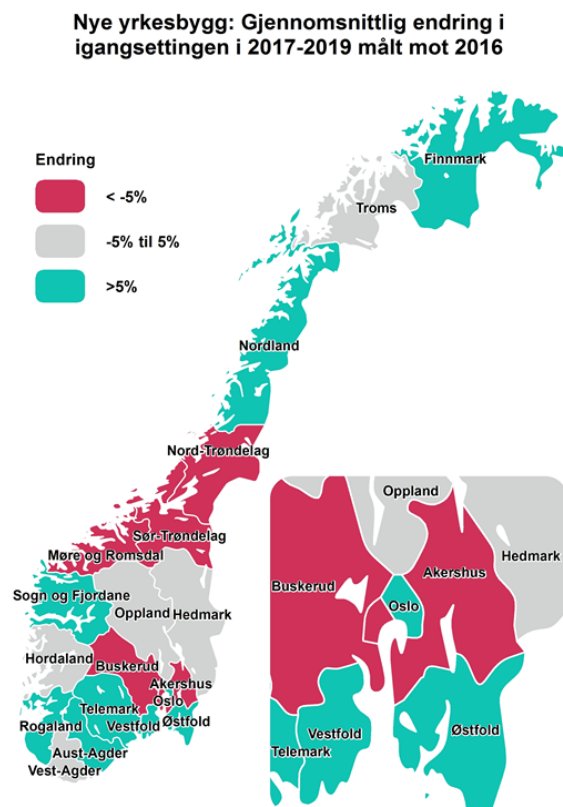
Husholdningene ser ut til å ha blitt mindre bekymret for fremtid og jobbsikkerhet, og varekonsumet har steget i 2017 etter svak utvikling i 2015 og 2016. Selv med økt netthandel blir det nok fortsatt behov for å øke bestanden av forretningsbygg. Vi venter i tillegg noe høyere igangsetting av forretningsbygg i perioden 2017-2019 sammenliknet med de tre foregående årene, men fortsatt et stykke under snittet for det siste tiåret.

Store sykehusbygg i vente

Økte offentlige utgifter bidro til at oljebremsen ble lite merkbar i andre regioner enn på Sør-Vestlandet. SSB venter at offentlige investeringer vil fortsette å øke, men at takten avtar fra og med 2018 etter sterk vekst i samferdselsinvesteringene de siste årene. Prosjektinformasjon indikerer at igangsettingen av helse- og sosialbygg vil øke. Store sykehusutbygginger i Drammen og Møre og Romsdal trekker opp nivået, men usikkerheten rundt oppstartstidspunkt er stor. Planlagte prosjekter indikerer også at igangsettingen av undervisningsbygg vil ligge marginalt under snittet for de siste tre årene i prognoseperioden.

Regionale forskjeller

Kartet under viser gjennomsnittlig endring i igangsatt yrkesbyggareal i prognoseperioden 2017-2019 sammenliknet med siste statistikkår 2016 for alle fylkene. Fylkene markert med turkist ventes å ha mest positiv utvikling i igangsettingen i prognoseperioden sammenliknet med 2016. Den regionale utviklingen viser ganske store variasjoner, men det er verdt å merke seg at det går bedre på Vestlandet etter ganske sterk nedgang fra 2014/2015 til 2016.



Anleggsmarkedet

Aktiviteten i anleggsmarkedet har vokst nesten hvert år siden Prognosesenteret startet med systematisk overvåking av dette markedet, dvs. i 2006. Veksten har vært særlig sterk de siste årene. Fra 2011 til 2016 var volumveksten i

investeringene i nye anlegg og oppgradering av eldre anlegg på 50 %. Vedlikeholdet av eksisterende anlegg økte med 25 %, og det er få tegn til avtagende vekst i prognoseperioden. Prognosene våre viser at investeringene vil være nesten 40 % høyere i 2019 enn i 2016, målt i volum. Med en prisvekst på f.eks. 2 % pr år, vil omsetningsveksten bli vel 45 %. Det betyr i så fall at verdien av anleggsinvesteringene øker fra 79 mrd. kr i 2016 til 117 mrd. i 2019, dvs. 38 mrd. kr. Ekskl. prisvekst, altså målt i 2016-kroner, blir verdien av investeringene 110 mrd. kr.

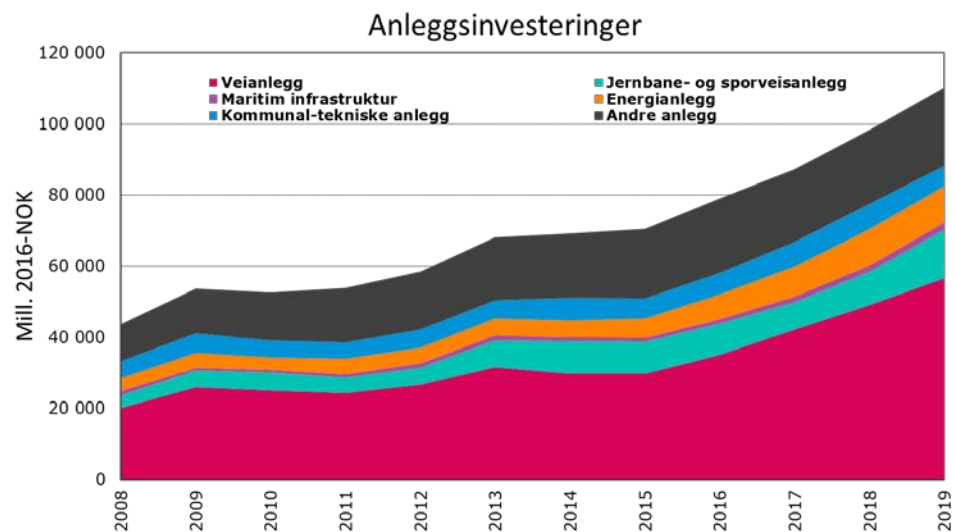
Det er i hovedsak veisektoren som sørger for veksten i de samlede anleggsinvesteringene. Veiinvesteringene står for 2/3 av økningen i anleggsinvesteringene fra 2016 til 2019. Markedet for vedlikehold av eksisterende anlegg vil vokse mer i tråd med veksten i anleggsmassen, dvs. rundt 2 % i året regnet i volum. Siden 70 % av det årlige anleggsvedlikeholdet på ca. 40 mrd. kr er veivedlikehold, vil også skiftende politiske prioriteringer av vedlikeholdet av veiene våre være viktig for utviklingen i det samlede anleggsvedlikeholdet.

Verdien av anleggsmarkedet, investeringer pluss vedlikehold, er beregnet til 119 mrd. kr i 2016 ekskl. avgifter. Av dette er investeringene anslått til 79 mrd. kr og vedlikeholdet til 40 mrd. kr. Samlet aktivitet i anleggsmarkedet, investeringer pluss vedlikehold, ventes å vokse med 6 % i 2017 og 9 % i 2018 og 10 % i 2019 målt i volum.

Det er altså veiinvesteringene som sørger for mesteparten av veksten i anleggsinvesteringene de neste 2-3 årene, men det kommer også solide bidrag fra investeringene i jernbane- og sporveisanlegg og fra energianlegg. Det ventes dessuten god vekst i investeringene i maritim infrastruktur, dvs. havner og farleder, men nivået på disse investeringene er såpass lavt at det ikke påvirker de samlede investeringene i nevneverdig grad. Investeringene i kommunaltekniske anlegg ser ut til å øke i 2017 og 2018, men synke tilbake til 2016-nivå i 2019. Sektoren Andre anlegg ventes å endre seg lite i 2017 og 2018, for deretter å vokse med rundt 5 % i 2019.

Mens anleggsinvesteringene boomer er utviklingen i anleggsvedlikeholdet langt mer moderat. Årlig vekst i anleggsvedlikeholdet er rundt 2 %.

Vekstanslagene for prognoseperioden er marginalt lavere enn i forrige prognose fra september i fjor. Vi ventet at aktiviteten i anleggsmarkedet vil vokse i hele perioden, med sterkest volumvekst i 2018 på 10 %.



Kilde: SSB

Usikkerhet i prognosene

Vi legger SSBs makroprognoser til grunn for våre prognoser for byggemarkedet. De siste årene har de vært relativt optimistiske, og veksten i fastlands-BNP for 2016 ble til slutt litt lavere enn SSBs prognose fra begynnelsen av året. Prognosen fra den gang viste 1,4 % vekst, mens foreløpig regnskap viser 1 % vekst. Likevel, usikkerheten om utviklingen i norsk økonomi er noe mindre enn de siste par årene. Alle prognosemiljøer regner med at veksten blir vesentlig sterkere i 2017 enn i 2016.

For nyboligmarkedet har vi allerede tatt høyde for at befolkningsveksten avtar, men dersom den i prognoseperioden skulle avta mer enn ventet vil dette kunne påvirke prognosene for nybyggingen negativt de neste to årene. Utviklingen i boligprisene framover er også av stor viktighet. Hvis boligprisene skulle falle mer utover høsten enn det vi venter, vil salget av nye boliger trolig også følge etter, og det vil kunne føre til at igangsettingen i 2018 faller mer enn prognosene legger til grunn. Dette vil i så fall ramme leilighetsmarkedet i størst grad.

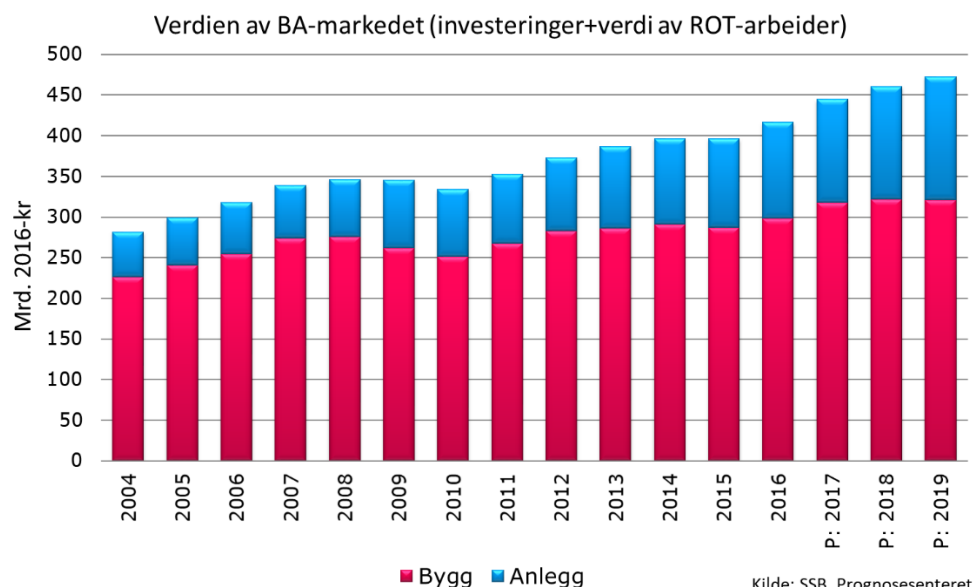
Prognosene for investeringer i samferdselsanlegg inneværende år, og spesielt investeringer innen vei og jernbane, er basert på prosjektopplysninger, samt statsbudsjettet for 2017. For 2018 og 2019 er Nasjonal Transportplan (NTP 2018-2029) en premissgiver sammen med konkrete prosjektopplysninger. Vi legger mest vekt på prosjektopplysninger. Bindingene i statsbudsjettet knyttet til oppfølging av allerede igangsatte prosjekter er store. En del av det angitte anleggsmarkedet framover er derfor bestemt av tildelte og oppstartede prosjekter.

Kapasitetsutfordringer kan dukke opp etter hvert

Siste tilgjengelige statistikk viser at byggekostnadsindeksen (BKI) for boligblokk var 2,4 % høyere i august 2017 enn samme måned i 2016. De siste årene har materialene steget raskere i pris enn arbeidskraften, men den raskt avtagende arbeidsledigheten innen bygg og anlegg det siste halvåret indikerer at arbeidskraftkostnadene kan lede an veksten fremover. Antall registrerte ledige med yrkesbakgrunn innen bygg og anlegg er ned 18 % sammenlignet med august i fjor.

Veksten i igangsettingen av både boliger og yrkesbygg i 2016 og første halvdel av 2017, i tillegg til sterk vekst i anleggsaktiviteten, vil kunne føre til at andelen BA-bedrifter med kapasitetsproblemer øker utover 2017. Etter de to første kvartalene i år, er andelen BA-bedrifter som oppgir at de har kapasitetsproblemer tilnærmet doblet fra lavt nivå fjor, da den jevnt over lå på rundt en fjerdedel. I tillegg fører den ventede økningen i igangsettingen (av både boliger og yrkesbygg) i 2017 til at total byggproduksjon vil øke også neste år, slik at kapasiteten trolig blir en større utfordring i 2018 og 2019. Ordrestatistikken viser at verdien av nye ordre for bygg og anlegg totalt økte med rundt 20 % i første halvår i 2017 sammenlignet med første halvår i fjor. Verdien av ordreservene økte med 13 % i samme periode. Den totale veksten i BKI vil dermed kunne øke i prognoseperioden på grunn av stor pågang av prosjekter og dårligere kapasitet.

Verdien av BA-markedet fordelt på bygg og anlegg



ROT = Renovering, ombygging og tilbygg

2017: Veldig sterk vekst (6,5 %) – drevet av nye boliger

Byggemarkedet, definert som investeringer i nye boliger og yrkesbygg samt verdien av ROT-arbeider på eksisterende boliger og yrkesbygg, er estimert til 298,5 mrd. 2016-kr i fjor, etter en volumvekst på 3,9 % i forhold til 2015.

Veksten i år ventes å bli enda høyere. Som i fjor er det nye boliger som er klart viktigste drivkraft, men produksjonen øker i alle markeder. Målt i 2016-kroner blir samlet byggproduksjon dermed på 317,7 mrd. kr i 2017. Hvis gjennomsnittlig prisvekst i byggemarkedet f.eks. blir 2 %, vil produksjonen målt i 2017-kroner bli 324 mrd. kr. Geografisk er det Oslo-regionen som står for mesteparten av veksten.

2018: Fortsatt vekst, men i langt roligere tempo (1,3 %)

Motoren i vekstlokomotivet, boligmarkedet, svikter litt i 2018. Vi venter lavere igangsetting av nye boliger, og svak nedgang i boligproduksjonen. Fortsatt vekst i produksjonen av nye yrkesbygg og vekst i ROT-markedene (renovering og vedlikehold, ombygging, tilbygg) sørger likevel for vekst i den samlede byggproduksjonen. Produksjonen målt i 2016-priser ventes å komme opp i 322 mrd. kr.

2019: Intet tre vokser inn i himmelen (-0,2%)

Det ventes en marginal nedgang i byggproduksjonen i 2019, men nivået vil være tilnærmet uendret fra 2018. Det er kun produksjonsverdien av nye boliger som ventes å falle, mens de resterende tre markedene ser ut til å vokse også i 2019. Samlet produksjon ventes å bli på 321,2 mrd. kr i 2016-priser.

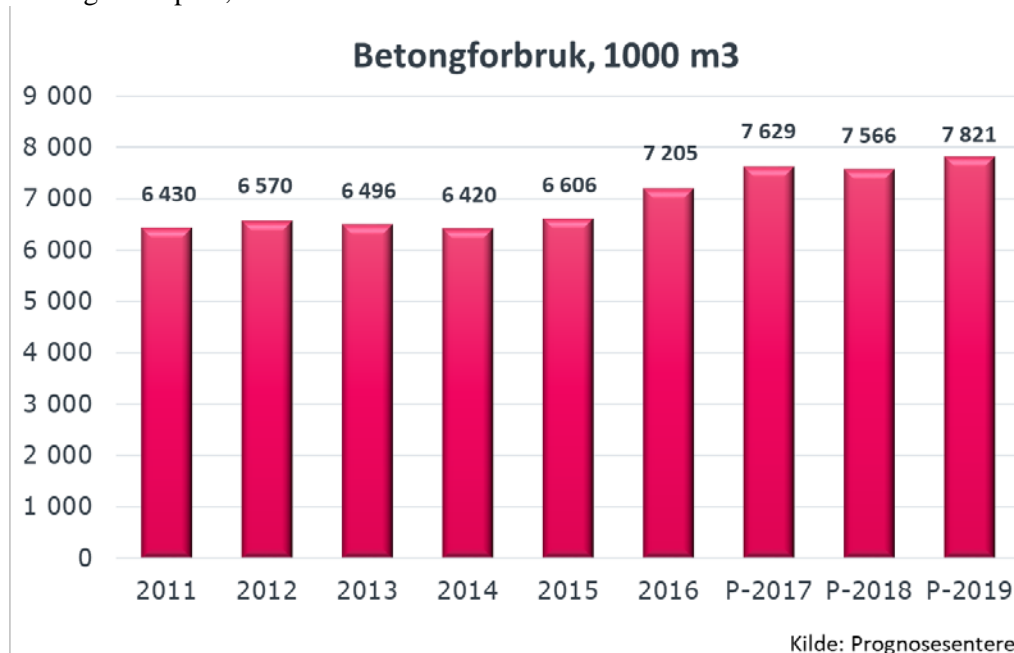
Bygg og anlegg i alt. Mrd. 2016-NOK

	Investeringer i bygg	Investeringer i anlegg	ROT bygg (inkl. GDS)	Vedlikehold anlegg	I alt	Endring å/å
2004	110,6	32,6	115,4	23,1	281,6	
2005	124,9	35,1	115,8	23,3	299,1	6,2 %
2006	136,1	37,9	118,5	25,6	318,1	6,4 %
2007	149,2	37,2	125,0	27,6	339,1	6,6 %
2008	149,4	43,6	126,7	26,7	346,3	2,1 %
2009	130,6	53,8	131,3	30,0	345,7	-0,2 %
2010	119,3	52,5	131,8	30,3	333,9	-3,4 %
2011	133,5	53,9	134,4	30,9	352,8	5,7 %
2012	141,0	58,5	141,9	31,7	373,2	5,8 %
2013	145,9	68,1	140,5	32,7	387,1	3,7 %
2014	144,7	69,1	146,3	36,5	396,6	2,4 %
2015	138,8	70,5	148,4	38,5	396,2	-0,1 %
2016	149,5	79,0	148,9	39,1	416,6	5,1 %
2017	164,7	87,2	153,0	40,0	444,9	6,8 %
2018	165,9	98,3	156,1	40,5	460,8	3,6 %
2019	162,0	110,2	159,2	41,5	472,9	2,6 %

Kilde: Prognosesenteret

Betongforbruket i Norge

Vi estimerer at betongforbruket for bygg og anlegg var tilsvarende 7,2 mill. m³ i 2016 – en økning på hele 9 % fra 2015. Det ventes at betongforbruket holder seg relativt stabilt på dette høye nivået i hele prognoseperioden. Det ser ut til å kunne bli en positiv utvikling i betongforbruket også i 2017, med en vekst på 5,9 %, før forbruket så vidt faller i 2018. I 2019 ventes det at forbruket tar seg opp igjen med en årlig vekst på 3,3 %.



Betongforbruk, 1000 m ³ .	Statistikk						Prognoser			
	Bygg	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Østfold		219	367	238	222	207	256	313	278	298
Akershus		581	497	684	419	256	299	296	306	281
Oslo		746	593	572	454	361	500	735	543	529
Osloregionen		1 546	1 457	1 494	1 095	824	1 055	1 345	1 126	1 108
Hedmark		147	174	178	157	138	162	170	162	159
Oppland		182	158	151	159	169	180	174	195	187
Buskerud		196	236	222	253	289	391	315	305	366
Innlandet		525	568	551	569	595	733	659	662	712
Vestfold		171	163	179	185	191	253	215	193	214
Telemark		141	142	108	131	158	131	214	181	171
Aust-Agder		132	136	133	99	73	73	87	97	85
Vest-Agder		259	186	184	142	110	103	117	112	116
Sørlandet		702	628	604	557	533	559	633	582	584
Rogaland		502	571	479	495	511	352	430	426	425
Hordaland		476	484	411	585	833	728	683	735	750
Sogn & Fjordane		99	68	79	74	70	90	77	98	92
Vestlandet		1 077	1 123	969	1 154	1 414	1 171	1 191	1 260	1 267
Møre & Romsdal		255	226	262	244	228	348	292	359	322
Sør-Trøndelag		226	328	293	343	400	389	374	347	365
Nord-Trøndelag		87	110	115	112	110	130	120	113	131
Midt-Norge		568	665	670	699	738	867	786	819	818
Nordland		160	169	163	211	274	375	448	368	427
Troms		184	147	148	134	121	159	154	150	163
Finnmark		57	56	48	82	142	151	163	183	180
Nord-Norge		401	371	359	427	536	685	765	700	770
Norge totalt bygg		4 820	4 810	4 646	4 501	4 639	5 069	5 379	5 149	5 260
Anlegg		1 610	1 760	1 850	1 918	1 966	2 136	2 249	2 417	2 561
Norge totalt bygg og anlegg		6 430	6 570	6 496	6 420	6 606	7 205	7 629	7 566	7 821

Kilde: Prognosesenteret



i samarbeid med
Prognosesenteret AS