

# En verdiskapende Bygg-, Anlegg- og Eiendomsnæring (BAE)

av

Anne Espelien, Marcus Gjems Theie  
og Lena Bygballe

Forskningsrapport 1/2015

Handelshøyskolen BI  
Institutt for strategi og logistikk  
Senter for byggenæringen

Anne Espelien, Marcus Gjems Theie og Lena Bygballe  
En verdiskapende Bygg-, Anlegg- og Eiendomsnæring (BAE)

Forskningsrapport 1/2015  
ISSN: 0803-2610

Handelshøyskolen BI  
N-0442 Oslo  
Telefon: 4641 0000  
[www.bi.no/bygg](http://www.bi.no/bygg)

Print: Nordberg

Rapporten kan bestilles via BIs hjemmeside:  
[www.bi.no/forskning](http://www.bi.no/forskning)

Det må ikke kopieres fra denne rapporten i strid med åndsverksloven og gjeldende avtaler og bestemmelser.

## Sammendrag

Denne forskningsrapporten presenterer resultater fra en oppdatering av et pågående forskningsprosjekt ved Senter for byggenæringen ved Handelshøyskolen BI om verdiskaping i den norske bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen (BAE) (se Espelien og Reve, 2007; 2009; Bygballe og Goldeng, 2011; Goldeng og Bygballe, 2013). Analysene som presenteres er basert på komplette regnskapsdata fra 2003 til 2013, og dekker hele næringens verdikjede, delt inn i ni (9) aktørgrupper (bransjer).<sup>1</sup> Hovedfunnene i studien kan oppsummeres som følgende.

- I 2013 var den totale omsetningen i BAE-næringen på 965 milliarder NOK og den totale verdiskapingen på 317 milliarder kroner. Næringen totalt sett besto av 87 292 aktive selskaper og sysselsatte 322 826 personer, noe som er rundt 20 prosent av sysselsettingen i norsk næringsliv på fastlandet. De aller fleste selskapene finner vi innen aktørgruppen Eiendom Uleie (53 028).
- BAE-næringen sto for drøyt en femtedel (20,7 prosent) av den samlede verdiskapingen fra næringslivet i fastlandsøkonomien i 2013. Tar vi med resultatene fra selskapene innen utvinning av olje og gass (operatørene), sto BAE-næringen for 15 prosent.
- BAE-næringen er Norges største fastlandsnæring (317 mrd.) målt i verdiskaping. Store verdier er knyttet til utleie av bygninger. Tar vi ut Utleie av Eiendom, er næringen Norges tredje største (222 mrd.) fastlandsnæring etter Olje og gass (ekskl. utvinning) og Handel.<sup>2</sup>
- BAE-næringen har høy produktivitet dersom vi måler produktivitet i form av verdiskaping per sysselsatt. Verdiskapingen har økt med 132 prosent i tidsrommet 2003 – 2013, mens sysselsettingen kun har økt med 43 prosent. Dette tyder på at i likhet med store deler av norsk næringsliv for øvrig, har det skjedd en sterk produktivitetsvekst i BAE-næringen. Dette produktivitetsmålet har imidlertid noen forbehold. Blant annet tar det ikke høyde for kapitalintensitet.
- I alle aktørgruppene i BAE-næringen er lønn per ansatt lavere enn verdiskaping per ansatt. Det er imidlertid store variasjoner mellom de ulike aktørgruppene i næringen. Dette kan forklares ut fra egenskaper som aktørens arbeidsintensitet, kompetansenivå og rolle i verdikjeden. For eksempel er forskjellen mellom lønn og verdiskaping større innenfor Eiendoms-delen enn for de fleste andre kategorier, bortsett fra Uleie av maskiner.
- Driftsmarginen for BAE-næringen var 11 prosent i 2013. Igjen ser vi store forskjeller mellom de ulike gruppene, og rangeringen er den samme som ved produktiviteten der vi ser vi at de arbeidsintensive delene av næringen kommer dårligst ut. For eksempel ligger Utførende virksomhet på rundt 4 prosent. Dette tyder på at forskjellene i produktivitet mellom gruppene ikke alene kan forklares ved at man ikke tar høyde for kapitalintensitet.
- BAE-næringen er en viktig næring i distriktene så vel som i større byer og storbyregioner i Norge. I 2013 skapte næringen verdier for 101 milliarder kroner utenfor storbyregioner – totalt 32 prosent av verdiskapingen i næringen.
- BAE-næringen eies i stor grad av privatpersoner. Andelen utenlandsk eide og offentlig eide selskaper har falt siden 2008 og frem til 2013.

---

<sup>1</sup> Produksjon av varer til næringen, Handel med varer til næringen, Utførende bygg og anleggsvirksomhet, Utleie av maskiner og utstyr til næringen, Rådgivere, Arkitekter, Eiendomsutvikling, Omsetning og drift av fast eiendom og Utleie av eiendom.

<sup>2</sup> Her er det viktig å minne om at det er noen overlappinger mellom næringene. For eksempel er Handel med byggevarer også med i Handels-næringen.



## **Innholdsfortegnelse**

FORORD	7
1. INNLEDNING	9
1.1. Definisjon av BAE-næringen	9
1.2. Andre definisjoner av BAE-næringen	11
2. BAE-NÆRINGEN I TALL	13
2.1. Nøkkeltall	13
2.2. Utvikling og økende betydning	14
2.3. Sysselsetting	16
2.4. Produktivitet	18
2.5. Lønnsomhet og driftsmargin	20
2.6. Norges tredje største næring	21
3. BAE-NÆRINGEN I ET REGIONALT PERSPEKTIV	24
3.1. BAE er en storbynæring – og en småbynæring	24
3.2. Regional konsentrasjon	25
4. EIERSKAP	29
4.1. Personlig eierskap	29
4.2. Utenlandsk eierskap	30
5. OPPSUMMERING OG REFLEKSJONER	33
REFERANSER	35
VEDLEGG	36



## Forord

Denne forskningsrapporten presenterer resultater fra en ny oppdatering av verdiskapingsstudiene av Bygg-, Anlegg – og Eiendomsnæringen (BAE), som siden 2007 har blitt gjennomført ved Senter for byggenæringen ved Handelshøyskolen BI. BIs Senter for byggenæringen driver forskning og utdanning for BAE-næringen. Blant annet tilbyr senteret et eget masterprogram på deltid for dagens og morgendagens ledere i næringen, *Strategisk ledelse i byggenæringen* (se, [www.bi.no/bygg](http://www.bi.no/bygg)).

Verdiskapingsstudiene ser på BAE-næringens betydning for norsk økonomi, ved å fokusere på vekst og størrelse, verdiskaping og lønnsomhet, samt andre forhold som er relevante i denne sammenhengen. Årets oppdatering er gjort i samarbeid med Menon Business Economics, som har hatt ansvaret for datainnsamlingen og analysen. Vi har i denne oppdateringen gjort noen justeringer som vi mener gir et riktig bilde på den rollen BAE-næringen spiller i norsk næringsliv. Disse er beskrevet i innledningen.

Den overordnede målsetningen med disse studiene, inkludert studien som presenteres her, er å bidra til en økt forståelse for og oversikt over hvilken rolle BAE-næringen spiller, og kan spille i Norge.

Vi vil med dette rette en stor takk til aktører i næringen som har bidratt med nyttige innspill og tilbakemeldinger underveis.

Bruk av informasjon (inkludert tabeller og figurer) fra denne rapporten skal refereres med henvisning til Espelien, A. Theie, M.G. og Bygballe, L.E. (2015), *En verdiskapende Bygg-, Anlegg – og Eiendomsnæring (BAE)*, Handelshøyskolen BI, Rapport nr. 1. 2015.

Oslo, 15. mars 2015

Anne Espelien, Marcus Gjems Theie og Lena E. Bygballe  
Senter for byggenæringen ved Handelshøyskolen BI  
[www.bi.no/bygg](http://www.bi.no/bygg)



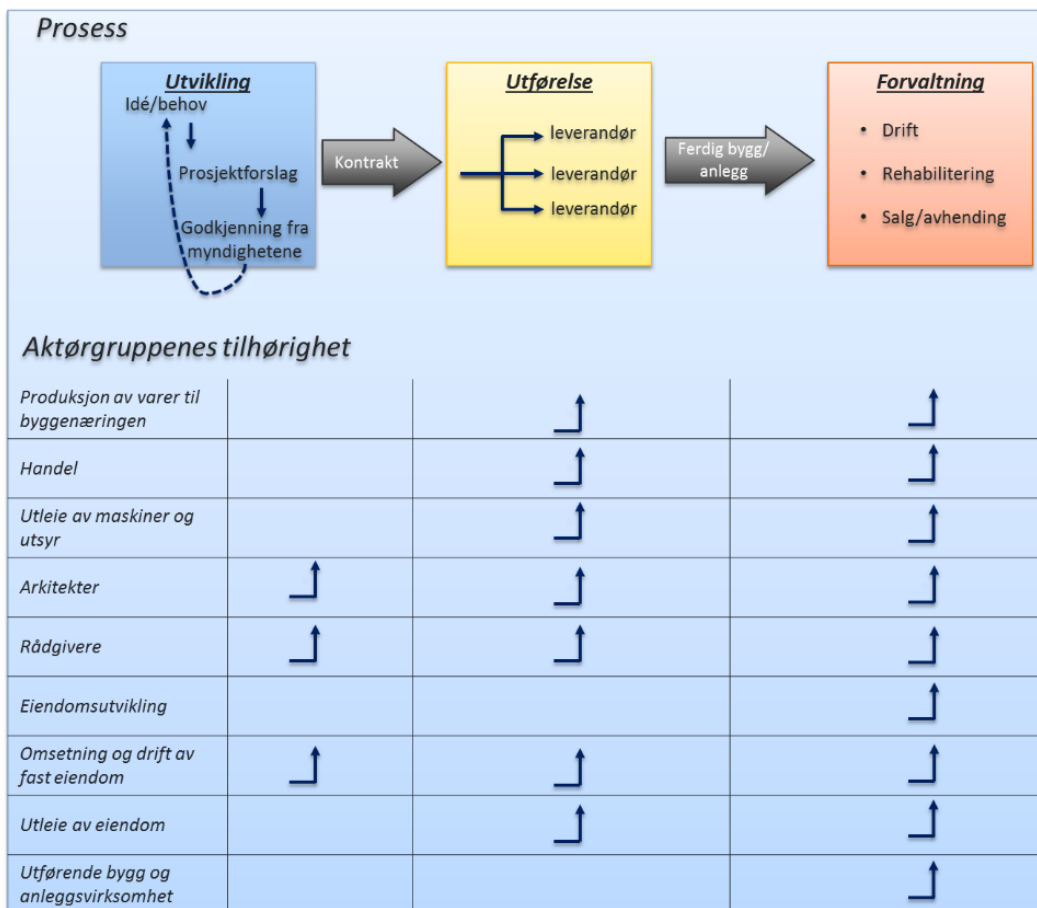


# 1. Innledning

Denne rapporten omhandler verdiskaping i Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen (BAE) i Norge, og bygger på tidligere verdiskapingsstudier av næringen der man har sett på næringen ut fra et klyngeperspektiv (Espelien og Reve 2007; 2009; Bygballe og Goldeng 2011; Reve og Sasson 2012; Goldeng og Bygballe, 2013). Dette betyr at analysene tar utgangspunkt i prosessene og aktørene i hele verdikjeden fra råvarer til sluttbruk. Vi deler næringen inn i ni aktørgrupper (bransjer). En nærmere beskrivelse av disse foreligger i Vedlegg 2. Under følger en forklaring på hvordan vi har definert BAE-næringen i denne rapporten.

## 1.1. Definisjon av BAE-næringen

BAE-næringen består av all offentlig og privat virksomhet som i en eller annen form bidrar til opprettelsen av nybygg og eiendom eller rehabilitering og vedlikehold av eksisterende bygg, anlegg eller eiendommer. Dette omfatter hele verdikjeden, fra planlegging til konstruksjon og til slutt omsetning i eiendoms- eller utleiemarkedene, samt drift, vedlikehold og videre utvikling. I denne forstand kan oppbyggingen av næringen forstås ut fra en prosess i tre generiske faser. Denne prosessen er illustrert i Figur 1.



Figur 1. Verdikjeden til BAE-næringen. Kilde: Espelien og Reve (2007)

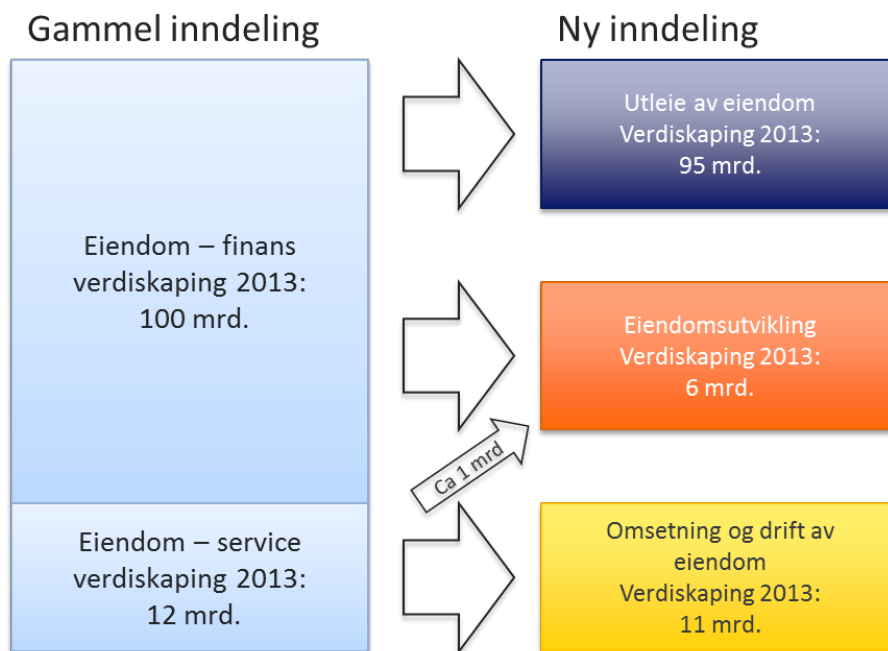
En viktig del av arbeidet med rapporten har vært å utføre en oppdatering av populasjonen av selskaper i BAE-næringen. Dette har ført til at langt flere selskaper har blitt inkludert – totalt

har populasjonen vi bruker økt med 29 507 selskaper siden den forrige studien av næringen fra 2011. Vi bruker den oppdaterte populasjonen gjennomgående i analysen, også for å vise historisk utvikling, slik at det vil forekomme visse avvik fra tidligere studier.

I tillegg til å oppdatere populasjonen har vi endret klassifiseringen av næringen noe i forhold til tidligere studier. Vi har blant annet konstruert en mer raffinert inndeling av Eiendoms-delen av næringen gjennom å tilføye en aktørgruppe og gi to av de resterende nye navn. Dette er gjort etter innspill fra bransjeorganisasjonen Norsk Eiendom, slik at studien skal være mer relevant og gjenkjennelig for aktører innen denne delen av næringen. De nye aktørgruppene er:

- Utleie av eiendom
- Eiendomsutvikling
- Omsetning og drift av eiendom

Selskapene i disse gruppene var tidligere fordelt mellom Eiendom – finans og Eiendom – service. Figur 2 viser forholdet mellom den gamle og den nye inndelingen og hvordan størrelsen, i form av verdiskaping i 2013, er fordelt på de ulike aktørgruppene.



Figur 2. Nye aktørgrupper i BAE-næringen

I den nye inndelingen utgjør Utleie av eiendom den største gruppen. Virksomheten til selskapene i denne gruppen kjennetegnes ved at de anser eiendom som et finansielt objekt. Disse selskapene skiller seg fra selskapene i gruppen Eiendomsutvikling som driver direkte utvikling og forvaltning av eiendom. Med unntak av selskapene som ble overført til Eiendomsutvikling utgjør gruppen Omsetning og drift av eiendom resten av det som tidligere var Eiendom – service. Vi har også overført visse selskaper mellom de andre aktørgruppene i populasjonen der det har vært nødvendig, men dette vil gi svært små utslag i de aggregerte tallene som brukes i analysen.

Inndelingen i aktørgrupper er i hovedsak basert på NACE-koder. Vi har imidlertid gjort justeringer og flyttet enkeltbedrifter. Det er to grunner til at bedrifter er flyttet manuelt. En er fordi bedriftene har klassifisert seg i feil NACE-kode. En annen er at bedriftene leverer varer eller tjenester til flere markeder. Som hovedregel har vi lagt selskapet til den aktørgruppen hvor de har størstedelen av sin aktivitet. Selv om selskapet også har aktivitet innenfor andre deler av BAE-næringen har vi måttet ta et valg. Vi må likevel regne med at det kan være feilplasseringer. Noen selskaper går over til annen aktivitet, uten at selskapet blir oppdatert med ny NACE-kode. Særlig kan dette forekomme innen Eiendoms-delen av næringen.

## 1.2. Andre definisjoner av BAE-næringen

BAE-næringen kan defineres på flere måter. Ulike definisjoner vil lede frem til ulike nøkkeltall og resultater og vi vil her redegjøre for vår definisjon og løfte frem likheter og ulikheter kontra hvordan næringen er definert av andre før vi går i gang med analysen. Her ser vi spesielt på definisjonen som brukes av SSB og Prognosesenteret. Figur 3 under viser forskjeller i verdiskapingen ved ulike definisjonene.

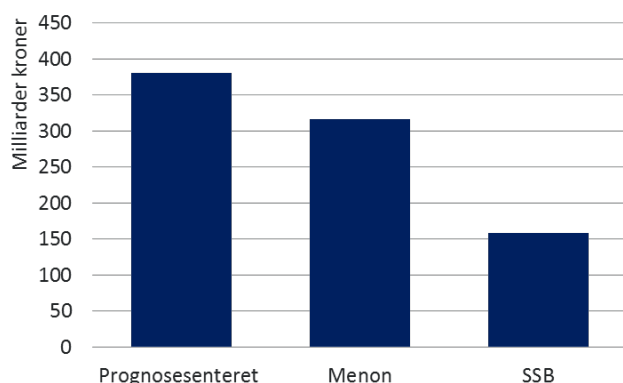
Prognosesenteret sin definisjon leder frem til en samlet verdiskaping på 381 milliarder kroner i 2013. Her er næringen definert ut fra et «ovenfra og ned» perspektiv der man starter ved slutten av verdikjeden og ser på verdien av realisert etterspørsel til aktørene som kjøper tjenester av BAE-næringen. Etterspørselssiden deles inn i tre aktørgrupper; Statlige og kommunale, næringsliv og private husholdninger. Ved å legge sammen verdien av kjøp fra hver av disse aktørene fra de ulike bransjene i næringen får man et anslag på den totale verdiskapingen.

Definisjonen vi bruker her av næringen skiller seg fra den til Prognosesenteret på følgende måte. Vi benytter et «nedenfra og opp» perspektiv der vi, ved hjelp av Menons omfattende bedriftsdatabase som inneholder regnskapstall for alle regnskapspliktige norske bedrifter, tar utgangspunkt i den faktiske verdiskapingen til hver enkelt bedrift.

Aggregert gir dette følgende bilde av aktiviteten til næringen totalt sett og i aktørgruppene i næringen, som vist i Figur 3.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> For å kartlegge den økonomiske statusen og utviklingen i selskapene i BAE-næringen i Norge har vi benyttet Menons regnskapsdatabase som kilde. Databasen inneholder regnskapsinformasjon for alle foretak i Norge med plikt til å levere regnskap til Brønnøysundregistrene i perioden 1992-2013. I tillegg inneholder databasen informasjon om aktiviteter i underavdelinger med informasjon om avdelingenes geografiske lokalisering. Dette gjør at vi kan se på den geografiske lokalisering av selskapene i næringen. Databasen gir et presist bilde av den faktiske næringsaktiviteten i BAE-næringen i samtlige kommuner i Norge.



*Figur 3. Resultat av ulike definisjoner av BAE-næringen*

Fra et teoretisk perspektiv vil begge disse definisjonene gi samme tall, men som det kommer frem av Figur 3, er dette ikke tilfelle i praksis.

SSB sine tall på verdiskapingen i BAE-næringen er markant lavere. Dette kommer av at SSB har en mye snevrere definisjon av næringen enn hva vi her og Prognosesenteret opererer med. SSB anser kun det vi har definert som utførende bygg og anleggsvirksomhet som BAE-næringen. Dette innebærer tre to-sifrede NACE-koder: Oppføring av bygninger (NACE 41), Anleggsvirksomhet (NACE 42) og Spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet (NACE 43). Dette gir naturlig nok et lavere anslag på verdiskapingen. SSBs tall på 159 milliarder kroner i verdiskaping for utførende bygg og anleggsvirksomhet er høyere enn våre tall i Tabell 1 under. Dette kommer av at vi har lagt Utleie av maskiner til byggenæringen som en egen aktørgruppe.

## 2. BAE-næringen i tall

### 2.1. Nøkkeltall

I 2013 var den totale omsetningen i BAE-næringen på over 965 milliarder NOK og den totale verdiskapingen på rundt 317 milliarder kroner. Næringen besto av 87 292 aktive selskaper i 2013. Tabell 1 viser nøkkeltallene fordelt på de ni aktørgruppene vi har definert i BAE-næringen.<sup>4</sup>

Tabell 1. Nøkkeltall for BAE-aktørgruppene, 2013. Kilde: Menon (2015)

Nøkkeltall for næringen (2013)	Aktive selskaper	Omsetning mrd.	Ansatte	Verdiskaping mrd.	Driftsmargin %
Produksjon av varer til byggenæringen	2 492	109	43 339	32	5 %
Handel	3 801	142	36 672	26	4 %
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	20 855	433	187 764	121	4 %
Utleie av maskiner og utstyr	524	9	3 647	4	10 %
Rådgivere	2 083	29	17 638	17	8 %
Arkitekter	1 034	7	5 442	5	10 %
Eiendomsutvikling	138	14	3 048	7	27 %
Omsetning og drift av fast eiendom	3 337	21	10 441	11	15 %
Utleie Eiendom	53 028	203	20 569	95	31 %
<b>SUM</b>	<b>87 292</b>	<b>965</b>	<b>328 561</b>	<b>317</b>	<b>11 %</b>

Den utførende delen av næringen er størst, og står for omtrent 45 prosent av næringens totale verdiskaping. Utførende bygg og anleggsvirksomhet, sammen med gruppene som driver produksjon og handel av varer og tjenester til byggenæringen, utgjør den arbeidsintensive delen av næringen. Til sammen sysselsatte disse gruppene over 260 000 personer i 2013, noe som utgjorde 81 prosent av den totale sysselsettingen i næringen. Trolig er sysselsettingen undervurdert. Statistikken omfatter ikke de som har enkeltpersons foretak uten regnskapsplikt.<sup>5</sup> I den grad innleid arbeidskraft er registrert i andre bedrifter regnes de som en del av statistikken, men det er mørketall knyttet til innleid utenlandsk arbeidskraft som er her kortere tid. Svart arbeid er heller ikke en del av statistikken.

Den samlede omsetningen og verdiskapingen fra de arbeidsintensive delene av næringen er også størst, på henholdsvis 71 prosent og 57 prosent av totalen. På den andre siden er det arbeidsintensive næringssegmentet også preget av lavest lønnsomhet, med en gjennomsnittlig driftsmargin på 4,3 prosent. Det innebærer en gjennomsnittlig fortjeneste på 43 kroner per 1000 kroner omsatt i disse selskapene.

---

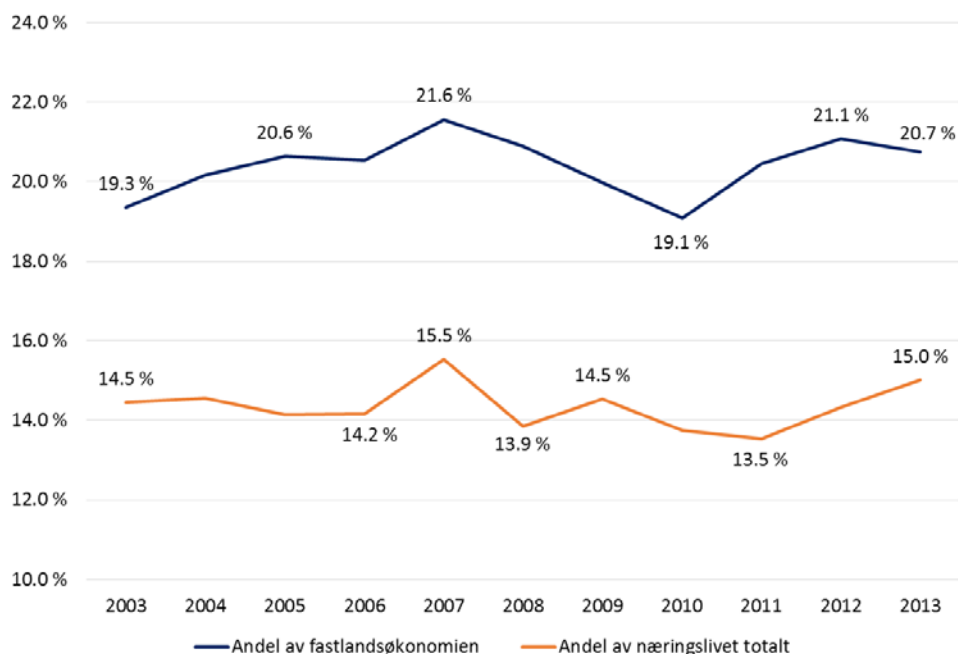
<sup>4</sup> Det er viktig her å minne om at det innenfor enkelte av aktørgruppene er selskaper som driver med flere typer aktiviteter. For eksempel har bransjeorganisasjonen Arkitektbedriftene nylig vist at flere av de store rådgiver-firmaene har stor aktivitet innenfor arkitekttjenester. Det er også eksempler på at selskaper som defineres innenfor gruppen Utførende, samtidig har rådgivningstjenester. Det er ikke usannsynlig at vi vil se en økende trend fremover av at BAE-virksomheter bygger opp kompetanse som omfatter en større del av verdikjeden.

<sup>5</sup> Enkeltpersons foretak med over fem ansatte, over fem millioner i omsetning og mer enn 20 millioner i eiendeler er regnskapspliktige og telles med i vår statistikk.

Dette står i sterk kontrast til aktørgruppene Utleie av eiendom og Eiendomsutvikling som har den høyeste driftsmarginen i næringen på henholdsvis 31 og 27 prosent. Disse aktørgruppene, sammen med rådgivnings- og arkitektfirmaer, er i større grad avhengige av høyt utdannet arbeidskraft og spesialkompetanse og utgjør dermed den kunnskapsintensive delen av næringen. Disse bransjene er preget av færre selskaper, høyere verdiskaping per sysselsatt og større lønnsomhet (driftsmargin).

## 2.2. Utvikling og økende betydning

Siden 2003, har BAE-næringens betydning for norsk økonomi økt, men det gjenstår noe før næringen igjen når toppåret i 2007. Figur 4 viser at BAE-næringen sto for drøyt en femtedel (20,7 prosent) av den samlede verdiskapingen fra næringslivet i fastlandsøkonomien i 2013.



Figur 4. BAE-næringens andel av verdiskapingen i norsk næringsliv 2003-2013. Kilde: Menon 2015

Dersom hele økonomien inkluderes reduseres andelen til 15 prosent. Dette kommer av den enorme verdiskapingen fra olje- og gassproduksjonen på sokkelen. I denne analysen vil vi stort sett se bort fra verdiskapingen på kontinentalsokkelen og fokusere på fastlandsøkonomien. Dette gjøres fordi den operative delen av olje- og gassnæringen, de som faktisk henter ut naturressursene på sokkelen, i stor grad skiller seg fra resten av næringen og andre deler av norsk næringsliv. Produksjonen på sokkelen er i større grad gjenstand for store svingninger, uten av at dette nødvendigvis påvirker behovet for arbeidskraft. Derfor har olje- og gassproduksjonen (på kort sikt) liten innvirkning på norsk næringsliv for øvrig. Når vi ser på BAE-næringens betydning er dette i fortsetningen med utgangspunkt i fastlandsøkonomien.

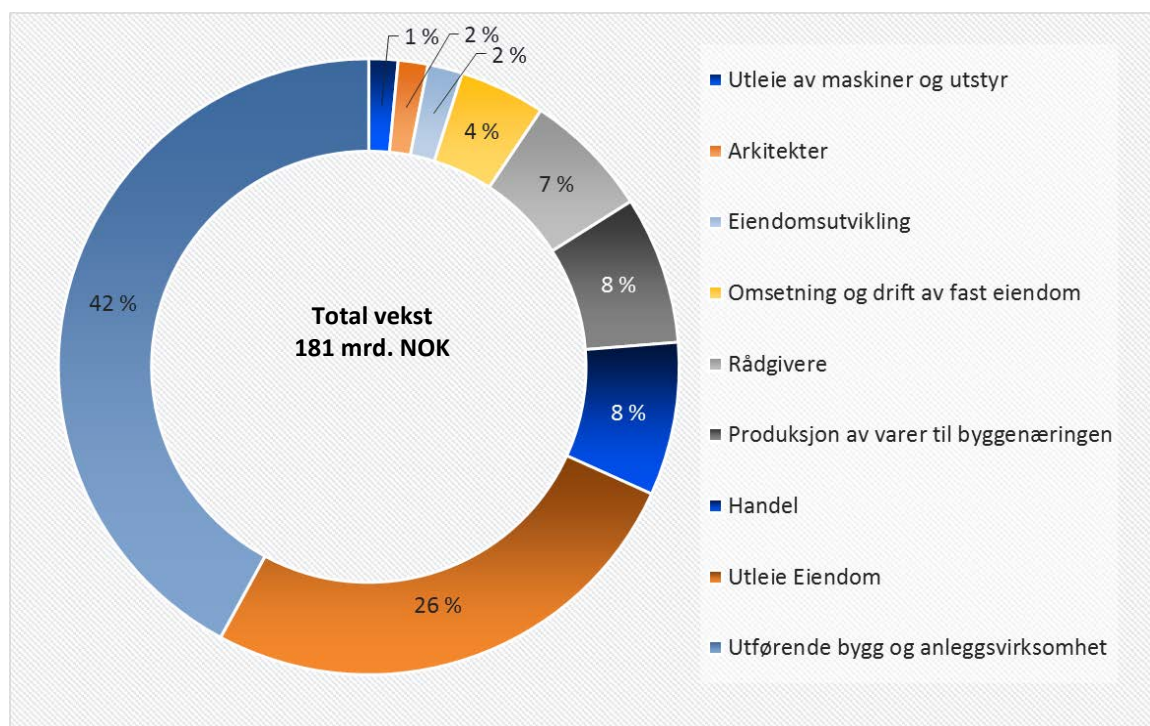
Totalt har næringens andel av samlet verdiskaping vokst med 1,4 prosentpoeng, fra 19,3 prosent i 2003. Andelen har ligget relativt jevnt rundt 20 prosent siden 2005, med et toppår før finanskrisen. Selv om regjeringen prioriterte prosjekter innen vedlikehold av offentlige bygg og veiprosjekter for å motvirke finanskrisen har ikke næringen helt klart å løfte seg over nivået fra 2007. Etterdønningene etter finanskrisen viser en svak negativ verdiskapingsvekst i 2008

og 2009 noe som også medførte at andelen av samlet verdiskaping falt i denne perioden. Denne trenden snudde i 2010 og næringens andel av landets samlede verdiskaping er nå på vei opp igjen til toppnivået i 2007.

I rapporten fra 2009 (Espelien og Reve, 2009) satte vi spørsmålsteget ved om den sterke veksten var unaturlig høy og at vi etter 2009 ville se at næringen kom ned på et mer normalt nivå. Dette argumentet ser ut til å falle. Det er lite i tallene som tyder på at BAE-næringens vekst har stabilisert seg på et lavere nivå.

I perioden fra 2003 til 2013 har verdiskapingen i BAE-næringen mer enn doblet seg. Totalt var verdiskapingen i 2013 132 prosent høyere enn i 2003 – en økning som totalt svarer til 181 milliarder kroner. Til sammenlikning vokste verdiskapingen i norsk næringsliv totalt med 117 prosent i gjennomsnitt samme periode. Verdiskapingsveksten i næringen ligger dermed over gjennomsnittet, noe som igjen viser at næringen spiller en viktig rolle i norsk næringsliv og for norsk økonomisk utvikling.

Figurene 5 og 6 nedenfor viser hvordan verdiskapingsveksten i BAE-næringen fordeler seg på aktørgruppene i verdikjeden. Som det kommer frem av Figur 5 er Utførende bygg og anleggsvirksomhet og Utleie av eiendom vekstvinnerne, som til sammen står for 68 prosent av veksten i næringen. På den andre siden har arkitektelskapene og selskaper som driver utleie av utstyr i liten grad bidratt til den samlede verdiskapingsveksten i næringen.

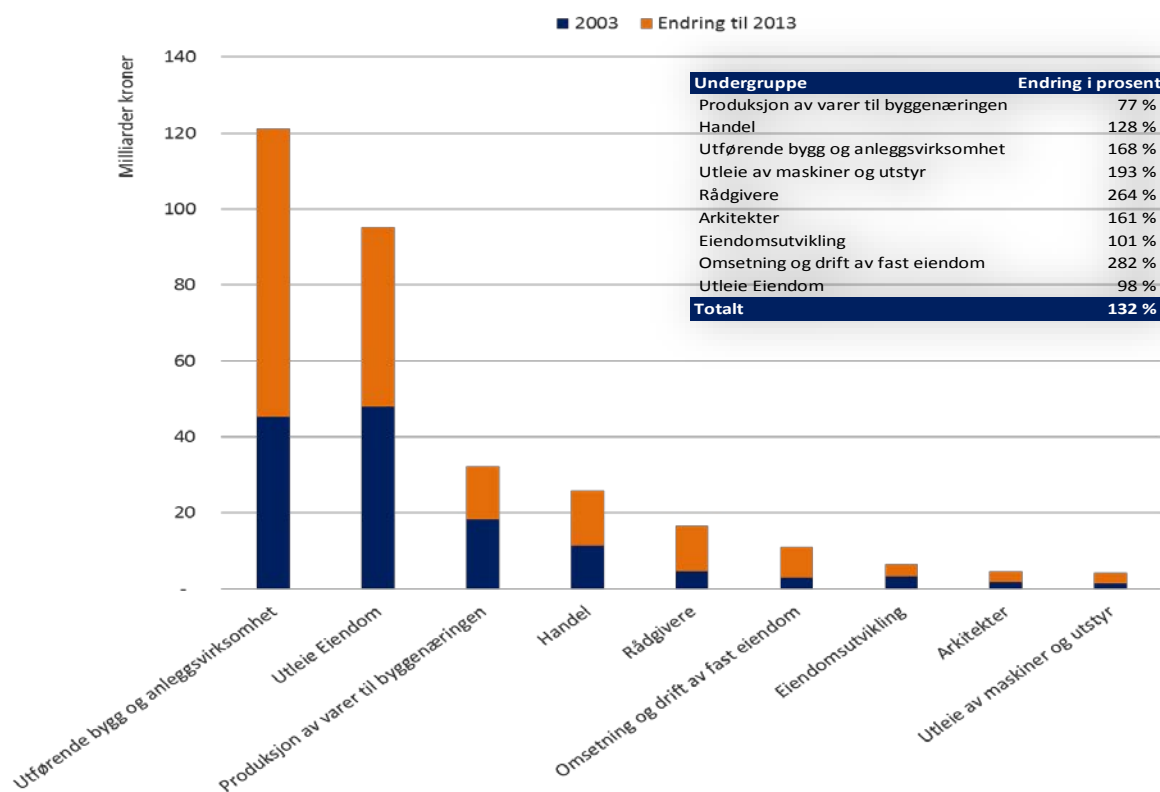


Figur 5. Vekst i verdiskaping 2003 - 2013 fordelt på aktørgruppene i verdikjeden. Kilde: Menon (2015)

Det er viktig å presisere at tallene i Figur 5 kun viser bidrag til den totale verdiskapingsveksten på 181 milliarder kroner siden 2003 og ikke sier noe om den relative veksten i hver aktørgruppe. For eksempel har verdiskapingen blant arkitektelskapene økt fra 1,7 milliarder i 2003 til 4,5 milliarder i 2013 – en økning på 2,8 milliarder kroner, eller 161 prosent. Selv om dette er en

formidabel økning for arkitektelskapene gir det et lite utslag i den samlede verdiskapingsveksten i næringen. I kontrast har verdiskapingen blant selskapene i Utførende bygg og anleggsvirksomhet økt med 76 milliarder kroner – en økning på 170 prosent fra 2003 som utgjør 42 prosent av den totale verdiskapingsveksten i næringen.

Figur 6 viser hvordan endringen i verdiskaping i absolutte tall har endret seg fra 2003 – 2013.



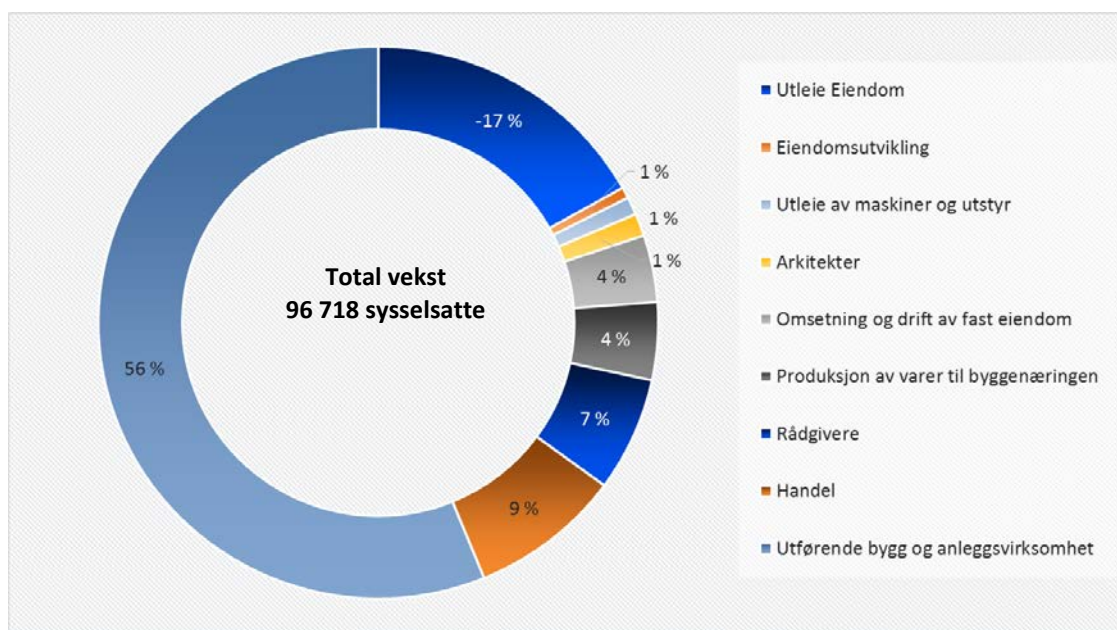
Figur 6. Verdiskaping 2003 - 2013 i mrd. NOK. Kilde: Menon (2015)

Tabellen innfelt i figuren viser prosentvis endring i verdiskaping for hver aktørgruppe over de samme 10 årene. Utførende bygg og anleggsvirksomhet har stor betydning for utviklingen i næringen. I 2003 lå Utførende bygg og anleggsvirksomhet og Utleie av eiendom på det samme nivået. Selv om begge aktørgruppene kan vise til sterk vekst var verdiskapingen blant de utførende selskapene om lag 26 milliarder kroner høyere i 2013. De øvrige aktørgruppene i verdikjeden følger samme mønster. Med unntak av gruppene Produksjon av varer til byggenæringen og Utleie av eiendom har alle gruppene mer enn doblet sin verdiskaping i løpet av tiåret. Vekstvinneren er gruppen Omsetning av fast eiendom som var nær og firedoble verdiskapingen fra 2003 til 2013. Dette er et forventet resultat da omsetning av et eiendomsobjekt skal gi høy verdiskaping da bygget i seg selv er et verdifullt objekt.

### 2.3. Sysselsetting

BAE-næringen står for en femtedel (20 prosent) av sysselsettingen i norsk næringsliv på fastlandet i 2013. Trolig er dette noe undervurdert da det er store mørketall knyttet til underrapportering av faktisk arbeid i denne næringen. Det er en problemstilling vi ikke adresserer videre i denne analysen.





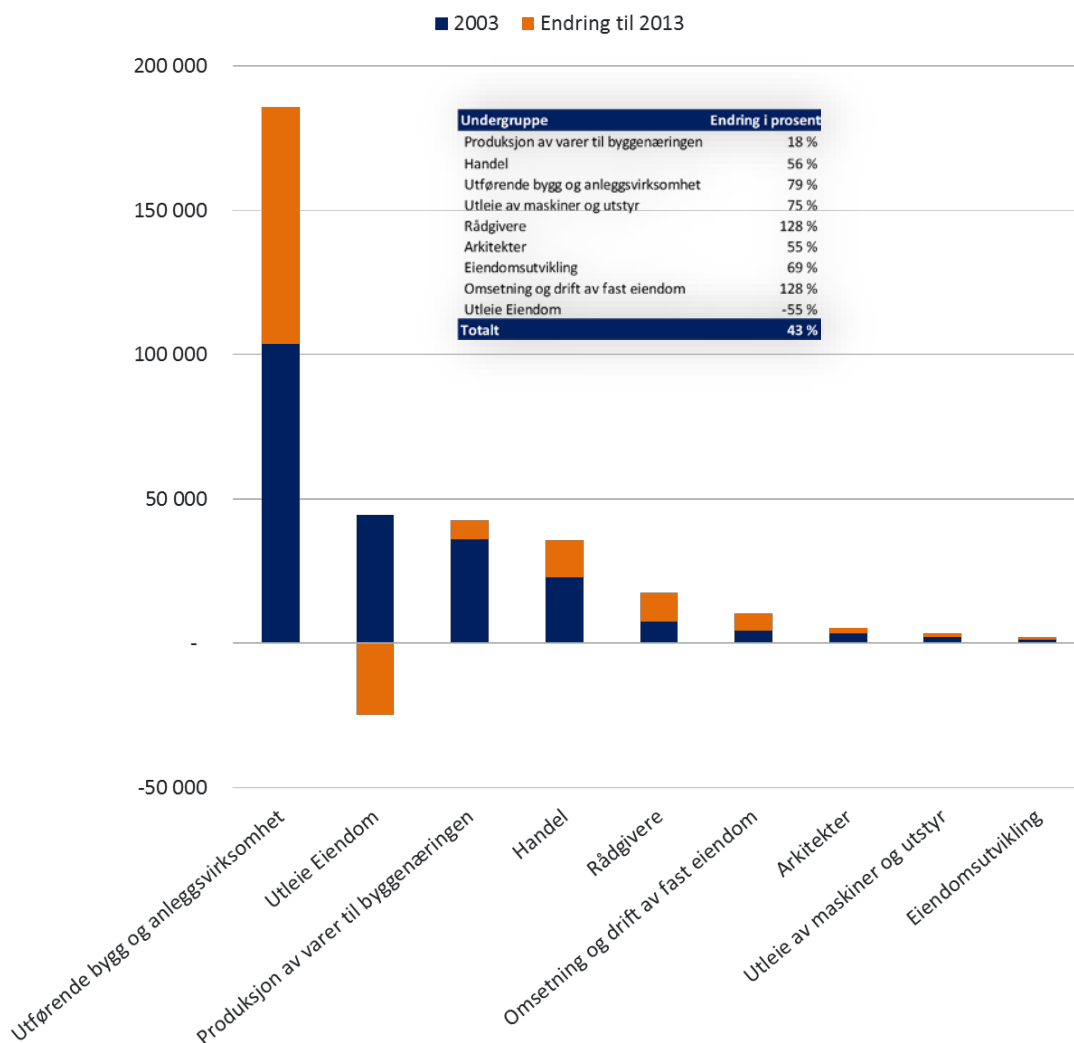
Figur 7. Vekst i sysselsetting 2003 - 2013 fordelt på bransjene i verdikjeden. Kilde: Menon (2015)

Sysselsettingsandelen har vært stabil over de siste ti årene og har vokst fra 18.5 prosent siden 2003. I 2013 var det kun handelsnæringen som sto for en større andel av sysselsettingen.<sup>6</sup> Dette demonstrerer igjen viktigheten næringen spiller for norsk økonomi. I 2013 var det totalt 322 826 personer som var sysselsatt i BAE-næringen, en total vekst på 96 718 siden 2003. Totalt gir dette en sysselsettingsvekst for næringen på 43 prosent – 2 prosentpoeng mer enn den gjennomsnittlige sysselsettingsveksten for næringslivet på fastlandet totalt.

Figur 7 viser hvordan veksten fordeler seg på aktørgruppene i verdikjeden. Her ser vi at gruppenes relative størrelse endrer seg når vi ser på sysselsetting kontra verdiskaping. Det mest slående her er at sysselsettingen blant selskapene innen Utleie av eiendom har falt med 17 prosent i perioden. Dette kommer delvis av at disse selskapene ikke har ansatte, men dette forklarer likevel ikke alt. En annen forklaring kan være at selskapene i større grad kjøper inn tjenester fra andre aktører. Flere av disse vil falle inn under Omsetning og drift av eiendom ut fra vår gruppering av næringenes aktørgrupper/bransjer.

I absolutte tall har dette vært en nedgang på 26 555 sysselsatte siden 2003. Denne nedgangen stammer ikke fra redusert aktivitet i perioden. Verdiskapingen for denne gruppen har doblet seg over den samme perioden. Dette tyder på at det har vært en sterk økning i lønnsomheten i denne delen av næringen. Et økende press på leiemarkedene i landet har gitt denne delen av næringen økt lønnsomhet. Her er det selvfølgelig variasjoner mellom regioner. Reduksjonen i antall sysselsatte har hatt liten innvirkning på lønnsomheten ettersom dette næringssegmentet i stor grad er kapitalintensivt. Her er det verdien av utleieobjektene og prisene i leiemarkedet som i stor grad styrer lønnsomheten.

<sup>6</sup> Det er overlapp mellom selskapene innen Handel og BAE-næringen. Byggevarehandel og trelasthandel er med i begge næringene.



Figur 8. Sysselsetting 2003 - 2013. Kilde: Menon (2015)

I Utførende bygg og anleggsvirksomhet har sysselsettingen økt med 82 033 personer fra 2003 til 2013. Dette alene er nok til å veie opp for sysselsettingstallet fra gruppen Utleie av eiendom og dermed snu den aggregerte trenden i næringen. Figur 8 viser endringen fra 2003 til 2013 og hvordan sysselsetningsveksten fordeler seg på de ulike gruppene verdikjeden. Tabellen innfelt øverst i høyre hjørne av figuren viser prosentvis endring i sysselsetting innad i hver av gruppene. I motsetning til verdiskapingen ser vi gjennomgående at andelen av totalt antall sysselsatte i 2013 i mindre grad stammer fra endringen de siste ti årene. Innenfor gruppene Rådgivere og Omsetning og drift av fast eiendom har antall sysselsatte økt med mer enn 100 prosent fra 2003-nivå.

## 2.4. Produktivitet

Produktivitet er et mål på det relative forholdet mellom innsatsfaktorer og produksjon. Dersom en bedrift øker produksjonen uten å øke faktorinnsatsen betyr dette at produktiviteten i bedriften har økt. I denne analysen måler vi produktiviteten ved å se på verdiskapingen per sysselsatt og lønn per sysselsatt. Dersom en bedrift kan øke verdiskapingen relativt til antall ansatte vil dette

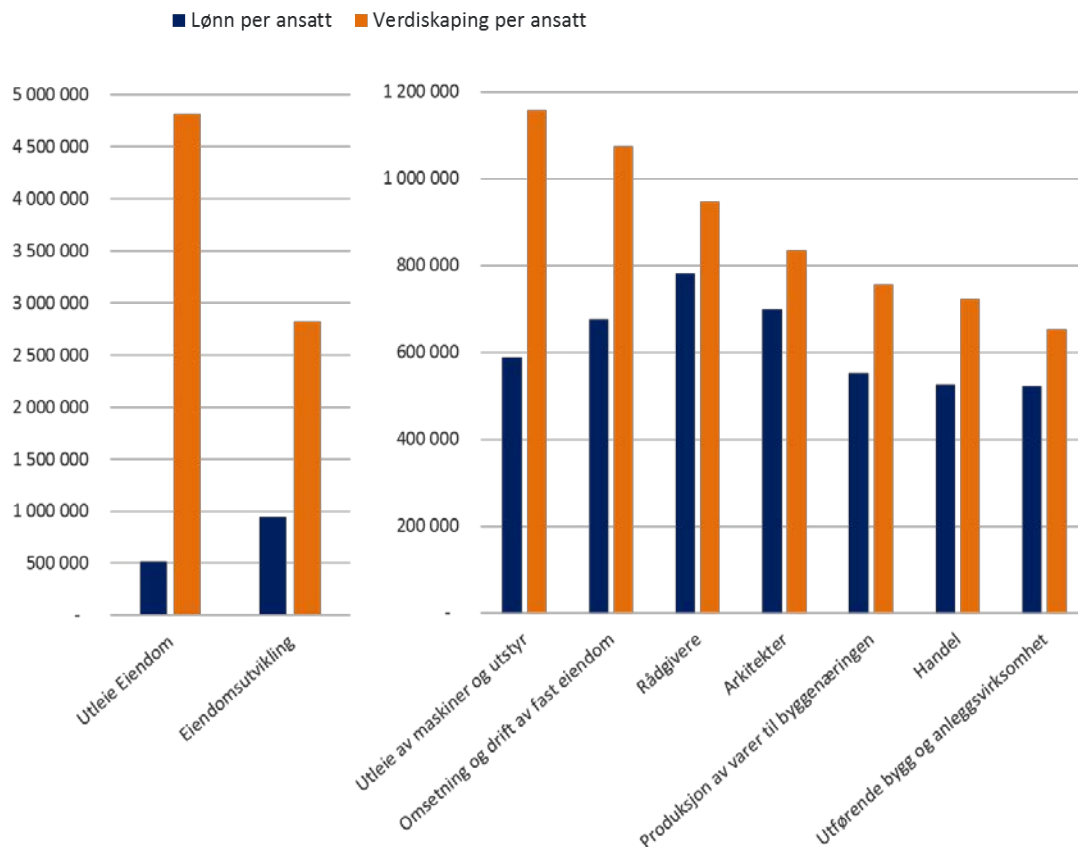
være et resultat av økt effektivitet i bedriften. Avlønningen må ikke overstige verdiskapingen per ansatt. Derfor er disse to målene satt i sammenheng.

Verdiskaping per sysselsatt er et godt mål på produktivitetsøkningen i en næring, men det kommer ikke uten forbehold. Det er to forhold som det er viktig å være oppmerksom på når man bruker dette målet. For det første tas det kun høyde for én innsatsfaktor – arbeidskraft. Dermed er dette et produktivitetsmål som egner seg best for å måle produktiviteten i arbeidsintensive selskaper. Selskaper som i større grad benytter kapital i produksjonen vil dermed fremstå relativt produktive. For det andre skiller ikke dette produktivitetsmålet mellom ulike typer arbeidskraft. Som vi har vært inne på tidligere er det visse bransjer i BAE-næringen som i større grad benytter høyt utdannet arbeidskraft og spesialkompetanse. Disse faktorene er viktige å ha i bakhodet når vi drøfter produktiviteten i de ulike bransjene.

Dersom vi ser de foregående delkapitlene i sammenheng ser vi at det er store forskjeller når vi ser på sysselsettingsvekst kontra verdiskapingsvekst i BAE-næringen. Verdiskapingen har økt med 132 prosent i tidsrommet 2003 – 2013, mens sysselsettingen kun har økt med 43 prosent. Dette tyder på at i likhet med store deler av norsk næringsliv for øvrig, har det skjedd en sterk produktivitetsvekst i BAE-næringen – totalt har verdiskapingen per sysselsatt økt med 62 prosent fra 2003 til 2013.

Figur 9 viser produktiviteten til de ulike aktørgruppene. I tillegg til verdiskaping per ansatt har vi også inkludert de gjennomsnittlige lønnskostnadene per ansatt i næringen. For alle gruppene er lønn per ansatt lavere enn verdiskaping per ansatt. Dette kan tolkes som et sunnhetstegn for næringen, fordi det tyder på at fortjenesten per ansatt i gjennomsnitt overstiger lønnskostnaden per ansatt næringen.

Det er imidlertid store variasjoner mellom de ulike aktørgruppene. Disse forskjellene kan i stor grad forklares ut fra egenskapene til de ulike gruppene og hvilken rolle de spiller i verdikjeden. Vi finner den høyeste produktiviteten (verdiskaping per ansatt) i gruppen Utleie av eiendom og Eiendomsutvikling. Begge disse skiller seg kraftig fra de øvrige gruppene. Dette er til gjengjeld av de mest kapitalintensive delene av næringen.



Figur 9. Produktivitet: lønn per ansatt og verdiskaping per ansatt fordelt på aktørgruppene i verdikjeden, 2013. Kilde: Menon (2015)

Vi finner også et liknende mønster for de resterende aktørgruppene: for de mer kapitalintensive gruppene Utleie av maskiner og Omsetning og drift av fast eiendom er verdiskapingen per sysselsatt høy og avstanden ned til lønn per sysselsatt stor. Produktiviteten er lavest blant det arbeidsintensive næringssegmentet. Dette er også den delen av næringen der lønnsomheten (driftsmarginen) er lavest (se Tabell 1 og under). Dersom vi i tillegg hadde inkludert et produktivitetsmål der vi kontrollerer for kapitalinnsatsen i de ulike næringene ville bildet i Figur 9 trolig ha endret seg noe, og noen av bransjene vil kommet annerledes ut og produktivitetsforskjellene mellom dem blitt mindre. Men, som vi skal se nedenfor, forskjellene kan ikke forklares bare ut fra dette.

## 2.5. Lønnsomhet og driftsmargin

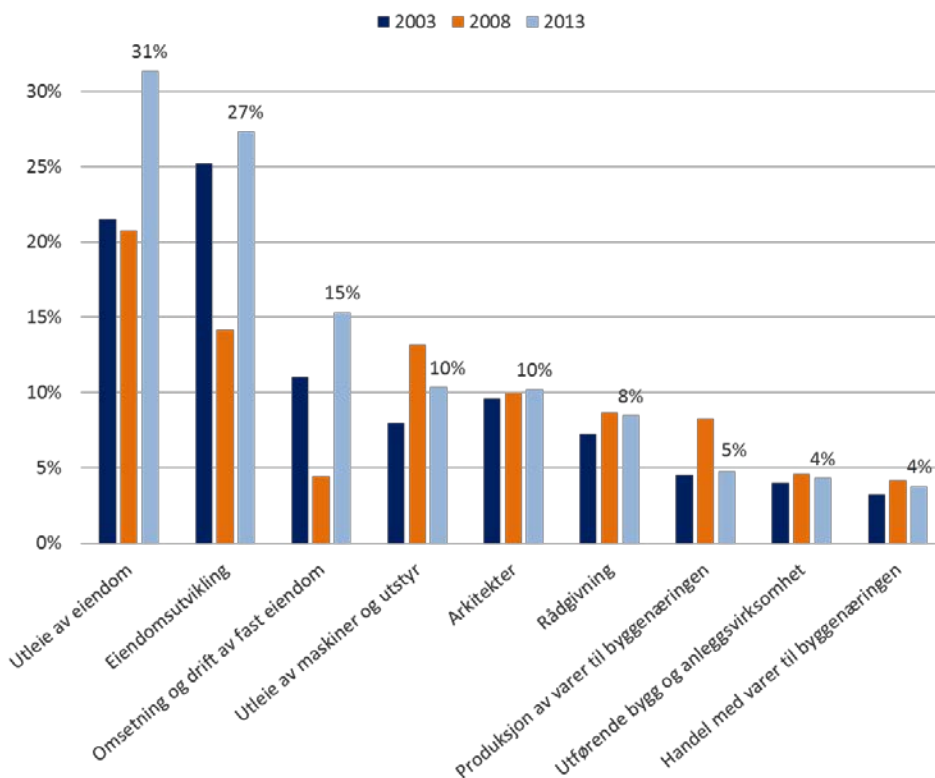
Hvor lønnsom en næring er gir implikasjoner for vekstrater. Er en næring lønnsom vil den trolig vokse i fremtiden med tilsvarende fall for mer ulønnsomme næringer. Lønnsomheten må sees i sammenheng med den totale lønnsomheten i norsk økonomi.

Driftsmargin er driftsresultat delt på omsetning og angir dermed fortjeneste i kroner per krone omsatt. Driftsmarginen for hele BAE-næringen var 11 prosent i 2013, mens det totale driftsmarginen for næringslivet på fastlandet var 9 prosent.

Figur 10 viser de individuelle driftsmarginene for aktørgruppene i verdikjeden i BAE-næringen. Som det kommer frem av figuren er det store forskjeller mellom de ulike gruppene, og rangeringen er den samme som ved produktiviteten i Figur 11 over. Igjen ser vi et tydelig skille

mellom de arbeidsintensive og kapitalintensive delene av næringen, der de arbeidsintensive kommer dårligst ut. Dette styrker argumentasjonen rundt produktivitetsforskjellene over og kan ses som et tegn på at produktivitetsforskjellene i Figur 9 ikke alene stammer fra at produktivitetstallet ikke tar høyde for kapitalintensiteten.

At de kapitalintensive delene av næringen har høyest driftsmargin er ikke overraskende da bygg som objekt har høy innkjøpeverdi som skal dekkes. At norsk næringsliv har vært i sterk vekst i perioden har vært med på å øke etterspørselen etter bygg og leieobjekter, noe som også har bidratt til resultatene vi ser i figuren under.

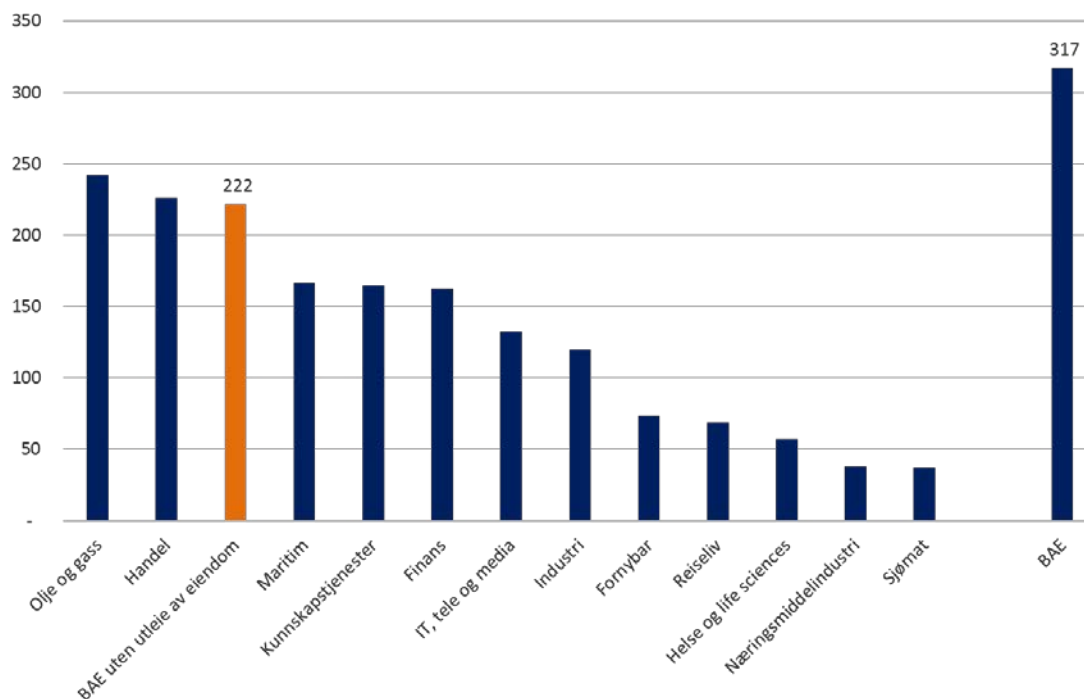


Figur 10. Driftsmargin for utvalgte år. Kilde: Menon (2015)

## 2.6. Norges tredje største næring

Figur 11 illustrerer verdiskapingen i BAE-næringen i 2013 uten kategorien Utleie av eiendom. Næringen utgjør da totalt 222 milliarder kroner og er dermed den tredje største næringen i landet etter Olje og gass<sup>7</sup> og Handel. Inkluderer vi verdiskaping fra den delen av næringen som driver med utleie av eiendom er BAE-næringen Norges største. Den samlede verdiskapingen for hele næringen er illustrert ved kolonnen lengst til høyre i figuren og er over 75 milliarder kroner høyere enn verdiskapingen i olje- og gassnæringen, slik vi har definert den her.

<sup>7</sup> Vi ser her bort fra all produksjon på sokkelen, slik at verdiskapingen fra olje- og gassnæringen i Figur 11 viser aktiviteten fra offshore leverandørindustri og ikke verdiskaping fra utvinning av olje og gass (operatørene). Verdiskapingen til operatørene var 500 milliarder kroner i 2013.

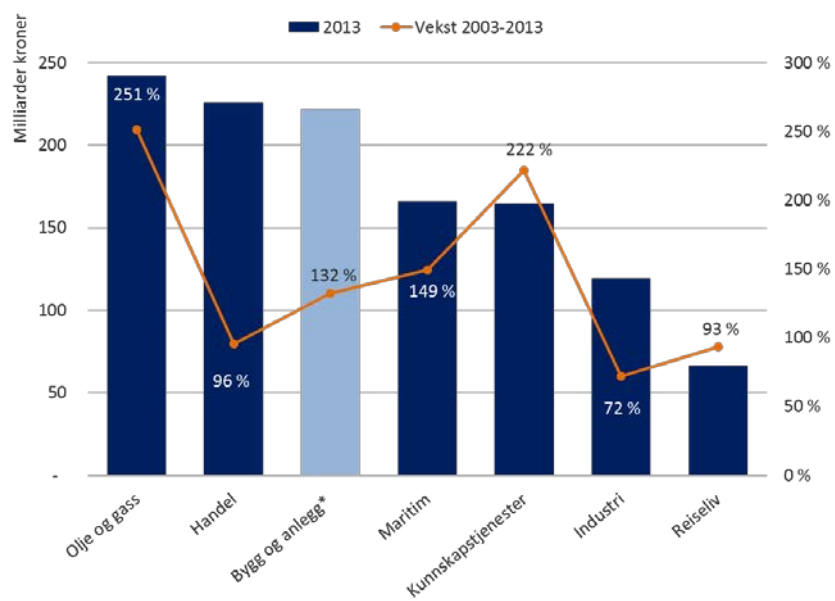


Figur 11. Verdiskaping i norsk næringsliv i mrd. nok (2013), fordelt på næringer. Kilde: Menon (2015)

Et viktig poeng når vi sammenlikner verdiskaping på tvers av næringer er at flere næringer er overlappende. Dette kommer av at svært mange firmaer operer på tvers av næringer og må derfor inkluderes i flere. Eksempelvis finner vi verdiskaping knyttet til byggevarehandel innenfor både handelsnæringen og BAE. Tilsvarende er kunnskapsbedriftene innenfor olje og gass, BAE og maritim næring også en del av næringen kunnskapstjenester. Summen av verdiskaping i næringene i Figur 11 vil derfor være høyere enn den samlede verdiskapingen i norsk næringsliv.

Sammenlikner vi nivå og vekst i BAE-næringen opp mot utvikling i andre næringer finner vi at næringen har hatt høy vekst (se Figur 12). Kun kunnskapstjenester og leverandørindustrien til olje og gass har hatt en høyere vekst i perioden. Sammenlikner vi vekst og nivå med andre distriktsnæringer, eksempelvis reiselivsnæringen, er utvikling og nivå svært mye høyere i BAE-næringen.

Vi vet at det er betydelige ringvirkninger mellom BAE-næringen og andre næringer der vekst i kommuner og næringer gir etterspørsel etter tjenester fra BAE-næringen. Dette illustrerer også noe av sårbarheten til næringen. Dersom aktiviteten i andre næringer reduseres vil dette kunne slå tilbake på BAE-næringen og forsterke den totale effekten på økonomien.



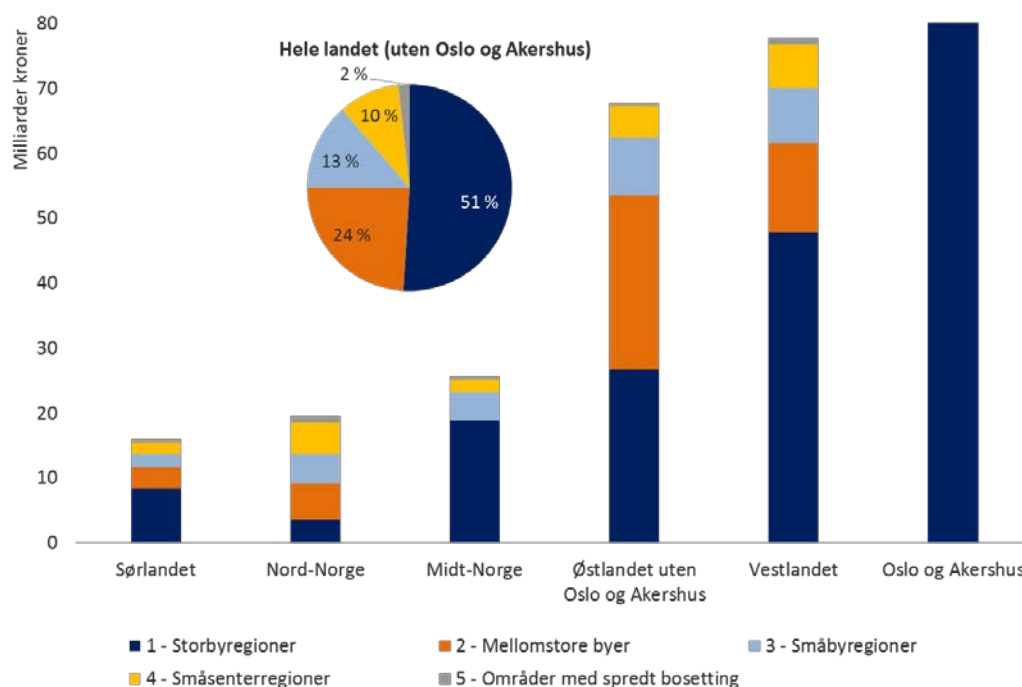
Figur 12. Verdiskaping i utvalgte norske næringer i 2013 og vekst 2003-2013. Løpende mrd. NOK.  
Kilde: Menon (2015)

### 3. BAE-næringen i et regionalt perspektiv

BAE-næringen er en viktig næring i distriktene så vel som i større byer og storbyregioner i Norge. I 2013 skapte næringen verdier for 101 milliarder kroner utenfor storbyregioner – totalt 32 prosent av verdiskapingen i næringen.

#### 3.1. BAE er en storbynæring – og en småbynæring

Figur 13 fordeler verdiskapingen på en femdelt sentralitetsindeks for ulike landsdeler. Sentralitetsindeksen er definert ut fra befolkningsstørrelsen i hver av kommunene.<sup>8</sup> Oslo og Akershus er ekskludert fra figuren ettersom all verdiskaping i BAE-næringen i disse kommunene finner sted i storbyregioner. Totalt foregikk 35 prosent av verdiskapingen i BAE-næringen i 2013 i disse fylkene. Ved å ta disse ut skapes det et mer nyansert bilde av den totale fordelingen av produksjonen – verdiskapingsandelen utenfor storbyregioner stiger fra 32 til 49 prosent. I tillegg gir dette et mer representativt bilde av sentraliteten i BAE-næringen på Østlandet for øvrig. Figuren viser at BAE-næringen er viktig både sentralt og regionalt. Selv uten Oslo og Akershus kommer over halvparten av verdiskapingen i næringen fra storbyregioner og til sammen er hele 75 prosent av verdiskapingen fra byer over 15 000 innbyggere. Likevel sto småbyregionene, småsenterregionene og områdene med spredt bosetting for 51 milliarder kroner i verdiskaping i 2013, som er en samlet andel på 25 prosent. Dette viser at næringen er en svært viktig kilde til verdiskaping også i distriktene.



Figur 13. Verdiskaping i BAE-næringen i 2013 fordelt på sentralitetsindekser. Kilde: Menon (2015)

<sup>8</sup> Storbyregioner: mer enn 50 000 innbyggere

Mellomstore byregioner: mellom 15 000 og 50 000 innbyggere

Småbyregioner: mellom 5 000 og 15 000 innbyggere

Småsenterregioner: mellom 1 000 og 5 000 innbyggere

Spredt bosetting: under 1000 innbyggere



Den landsdelen som skiller seg mest fra de andre er Nord-Norge. Her befinner hele 82 prosent av verdiskapingen seg utenfor storbyområder og er relativt jevnt fordelt mellom mellomstore byer, småby- og småsenterregioner. Nå er jo dette også et bilde på at det er størst areal knyttet til områder som ikke er en storbyregion. På den annen side viser også dette at BAE-næringen er svært viktig som distriktsnæring i Nord-Norge.

### 3.2. Regional konsentrasjon

I motsetning til mange andre næringer med klare geografiske tyngdepunkter, har BAE-næringen en utpreget desentralisert struktur (Espelien og Reve, 2007). Selv om vi finner de største entreprenørene lokalisert i større bysentra kan man på mange måter si at BAE-næringen er en utpreget distriktsnæring. En grunn til dette er at bedriftene ofte er etablert der eieren av bedriften bor.

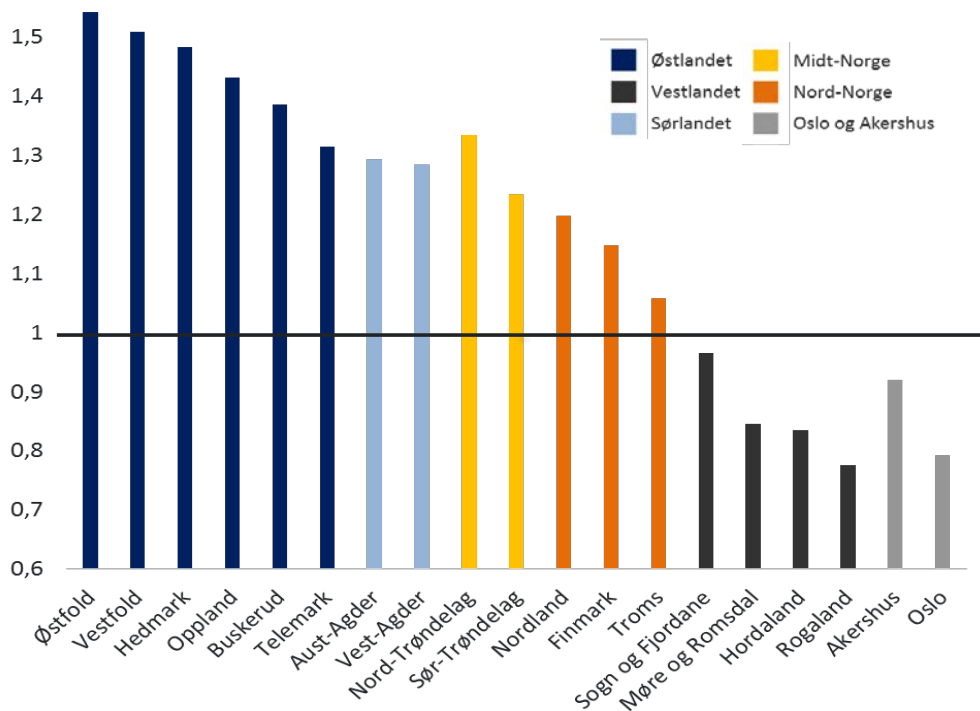
BAE som næring er særlig egnet som distriktsnæring. Hovedgrunnen til dette er at tjenestene ikke må konsumeres lokalt, men kan selges til kunder utenfor regionen. I regioner med fraflytting og få innbyggere er nettopp det å selge varer og tjenester til kunder utenfor regionen en strategi.

En nærings tilstedeværelse i en region måles gjennom Balassaindeksen (Balassa, 1965). Denne viser den relative konsentrasjonen av en næring sammenliknet med nivået i landet for øvrig. Indeksen sier med andre ord noe om næringen er over- eller underrepresentert i regionen. Balassaindeksen er regnet ut ved hjelp av følgende formel:

$$\frac{\left(\frac{\text{Verdiskaping i næringen i Region X}}{\text{Total verdiskaping i Region X}}\right)}{\left(\frac{\text{Verdiskaping i næringen nasjonalt}}{\text{Total verdiskaping nasjonalt}}\right)}$$

Hvis næringens andel av verdiskapingen er like stor på landsbasis som i regionen vil Balassaindeksen bli 1. Lokale næringer som dagligvarehandel, bensinstasjoner og frisører vil normalt ha en balassaindeks på rundt 1. En Balassaindeks over 1 betyr at næringens andel av verdiskapingen i regionen er høyere enn for landet i sin helhet.

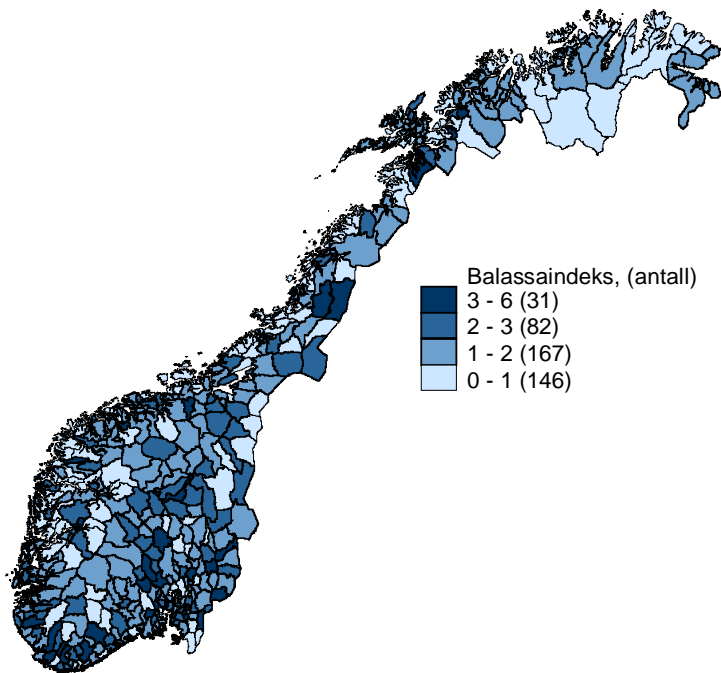
Figur 14 viser Balassaindeksen for BAE-næringen i norske fylker. Her ser vi at næringen er av stor betydning i store deler av landet, men unntak av de regionen hvor vi finner en sterk konsentrasjon av nasjonale klynger som offshore leverandørindustri, finans og kunnskaps-tjenester og maritim virksomhet. Fravær av sterke næringsklynger bidrar til at såpass mange fylker får en overrepresentasjon innen BAE-næringen.



Figur 14. Balassaindeks 2013 på fylkes- og landsdelsnivå. Bransjen utleie eiendom er ekskludert. Kilde: Menon (2015)

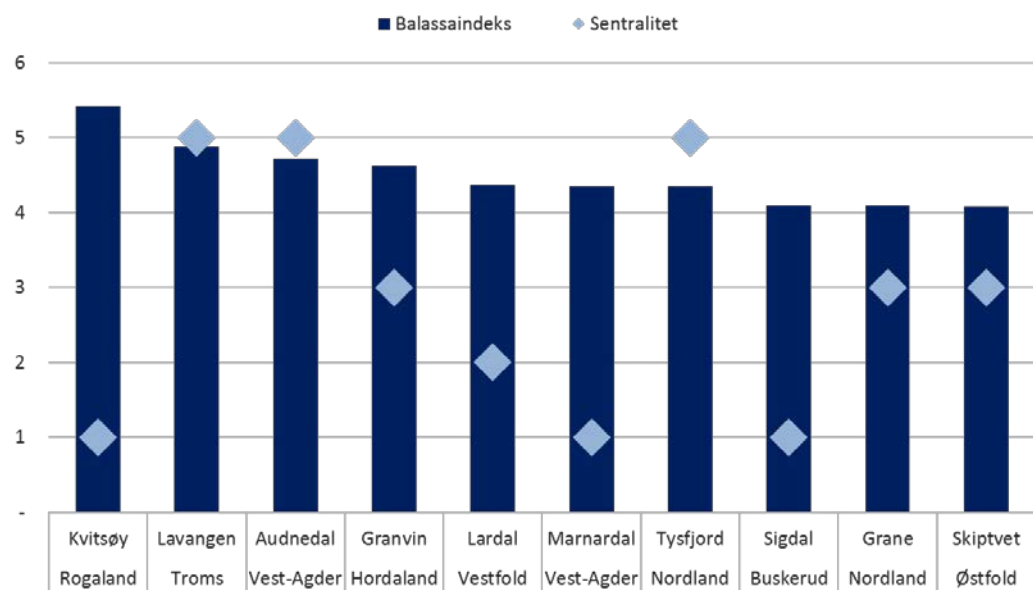
Det er flere årsaker som kan forklare BAE-næringens i betydning for de ulike fylkene i figuren. For det første spiller BAE-næringen en viktig rolle for det øvrige næringslivet i fylket. Når næringslivet vokser krever dette utvikling av eksisterende eiendom og bygningsmasse, samt konstruksjon av nye bygg og anlegg. For det andre er betydningen av BAE-næringen sterkt knyttet sammen med befolkningsveksten i en region. En økende befolkning krever nye boliger som må bygges av næringen. I tillegg øker etterspørselen fra offentlig sektor etter bygg til offentlige formål. Med økt befolkningsvekst følger ofte næringslivsvekst og etterspørselen økes også som følge av dette. En tredje faktor er hyttevirksomhet. Presset på hyttemarkedet de siste årene har ført til en åpning av flere hyttefelt, en betydelig utvidelse og fortetting av eksisterende felt. Dette har gitt en sterk økning i nybygging av hytter.

At BAE-næringen spiller en viktig rolle både i byer og i distriktene kommer tydelig frem av kartet i Figur 15 som lister opp Balassaindeksen for alle norske kommuner. Som det kommer frem av figuren er kommunene der Balassaindeksen er høyere enn 1 spredt over hele landet, og vi ser ingen tydelig trend mot byområder eller distrikter. Likevel er det et større antall mørkeblå kommuner på Østlandet og Vestlandet, noe som samsvarer med tallene i Figurene 13 og 14. Totalt ser vi at det er 280 kommuner der BAE-næringen er overrepresentert, det vil si totalt 65 prosent av kommunene.



Figur 15. Balassaindeks på kommunenivå. Kilde: (Menon 2015)

Figur 16 viser kommunene som har høyest Balassaindeks. Kvitsøy i Rogaland har den høyeste indeksen. Her er BAE-næringen 442 prosent viktigere enn i landet som helhet. Felles for alle kommunene i Figur 16 er at de er svært små, med en befolkning som varierer mellom 1 000 og 3 500 personer. Dette tyder på at BAE-næringens tilstedeværelse altså er størst i små kommuner. Dersom vi ser på de 100 kommunene med høyest Balassaindeks er gjennomsnittlig befolkning 5 161 personer – og kun 2 med befolkning over 20 000. Gjennomsnittlig Balassaindeks er 2.8. Når det gjelder sentraliteten er det ikke mulig å se et mønster ut fra Figur 16. Dette tyder på at BAE-næringens tilstedeværelse i en kommune ikke kan sies å henge sammen med kommunens sentralitet. Dette samsvarer med bildet i Figur 14 der vi ser at verdiskapingen i BAE-næringen er nokså jevnt fordelt på sentralitetsregioner.



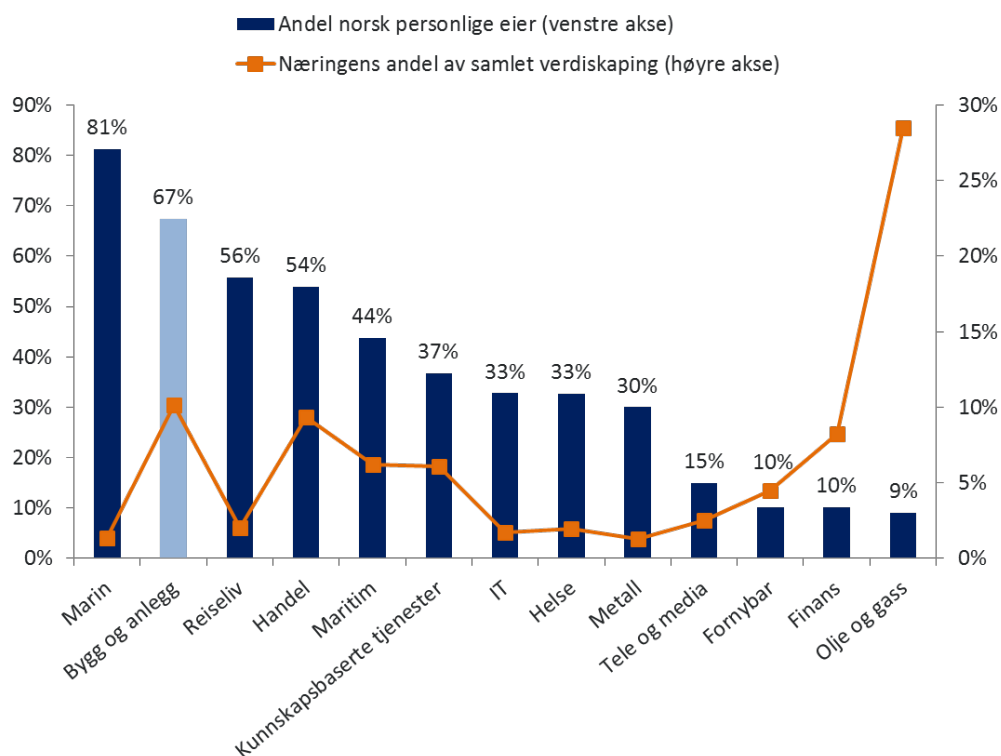
Figur 16. Kommuner med høyest Balassaindeks for BAE-næringen 2013. Kilde: Menon og SSB

## 4. Eierskap

Hvem eier BAE-næringen i Norge? Personlig eierskap er dominerende i mange næringer i Norge. Samme tendens ser vi i BAE-næringen. Veldig mange håndverkere starter sitt eget selskap. Samtidig ser vi at flere av de største entreprenørene og byggevare-produzentene er utenlandsk eid.<sup>9</sup>

### 4.1. Personlig eierskap

En stor andel av norsk næringsliv eies av privatpersoner, slik Figur 17 illustrerer.



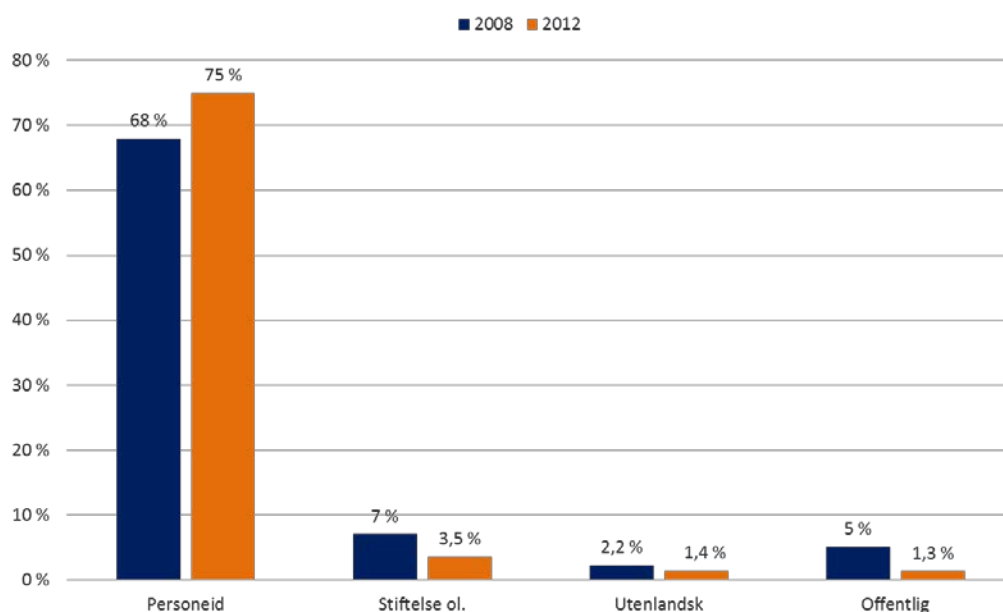
Figur 17. Personlig eierskap står sterkt i norsk næringsliv 2008. Kilde: Grimsby, G. og Grünfeld L. A. (2014)

I vår analyse regner vi et selskap som personlig eid dersom én eller flere norske personer til sammen står for mer enn 50 prosent av eierskapet i selskapet. Eierskapet er sporet gjennom alle ledd, helt tilbake til den 'ultimate eieren'. Det å definere hvem som er den ultimate eieren kan være komplisert. Eksempelvis eies et selskap av et annet selskap, som igjen eies av en eller

<sup>9</sup> For å si noe om eierskap i norsk næringsliv benytter vi Menons eierskapsdatabase. Databasen gir en komplett oversikt over eierskap i alle regnskapspliktige selskaper i Norge. Vi bruker også historiske data, slik at vi kan vise hvordan eierskapet har utviklet seg over tid. I denne analysen vil vi primært se på hvilke eierskapsformer som dominerer i BAE-næringen, og hvilken rolle utenlandsk eierskap spiller for næringen.

flere privatpersoner. I så fall sier vi at det 'ultimate eierskapet' ligger hos en privatperson og at det er personlig eierskap i bedriften. Personlig eierskap er dominerende i norsk næringsliv.<sup>10</sup>

For flere av de største næringene, som maritim, handel og BAE-næringen er personlig eierskap dominerende. Figur 18 viser eierskapsstrukturen for BAE-næringen. Her kommer det tydelig frem at personlig eierskap er den dominerende eierskapsformen for næringen. Siden 2008 har andelen personeide selskaper økt, mens offentlig eierskap, eierskap gjennom stiftelser og utenlands eierskap har falt. Andelen offentlig eide selskaper i næringen har falt mest, mens andelen selskaper som eies gjennom stiftelser og liknende har blitt halvert siden 2008.



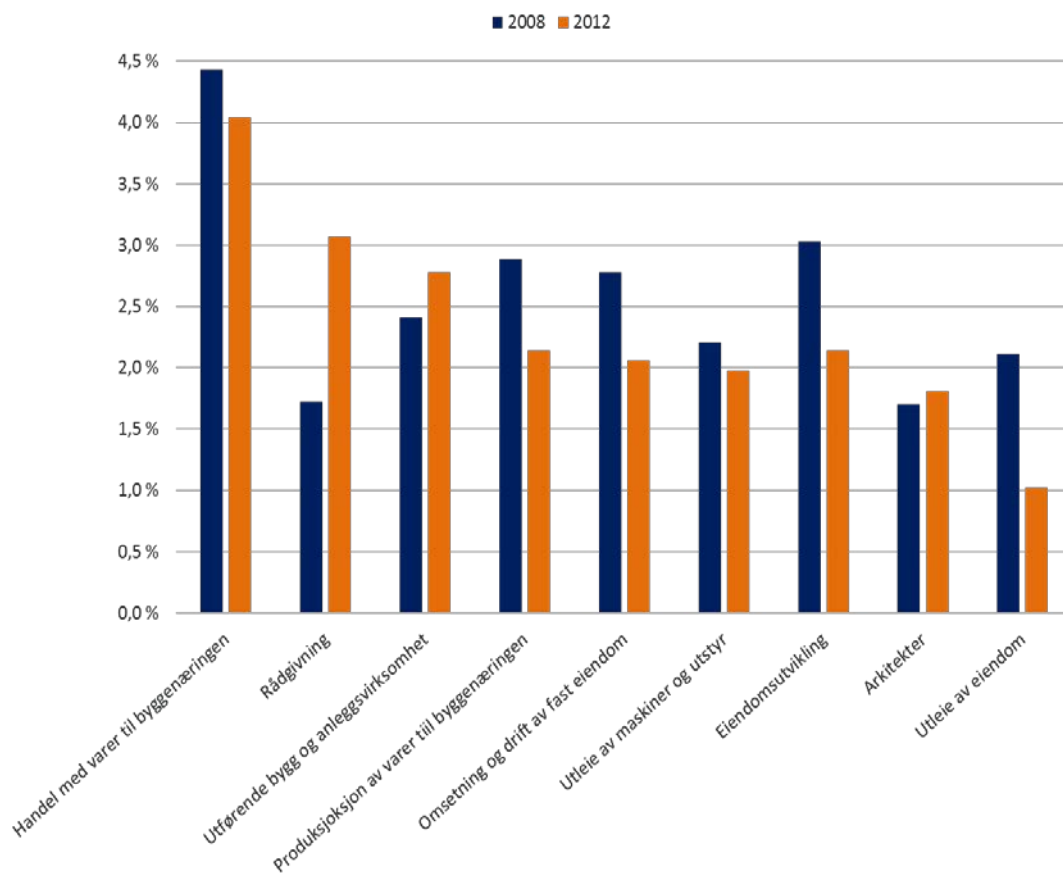
Figur 18. Personlig eierskap står sterkt også i BAE-næringen. Kilde: Menon (2015)

## 4.2. Utenlandsk eierskap

Figur 18 over viste at andelen utenlandskeide selskaper målt i verdiskaping i BAE-næringen har falt siden 2008. Dersom vi ser på de ulike aktørgruppene i næringen i Figur 19 ser vi at andelen utenlandsk eierskap er svært lav. Kun to av gruppene har en utenlandsk eierskapsandel på over 3 prosent. Som det også kommer frem av figuren ser vi at utenlandske eiere selger seg ut av de fleste bransjene. Dette gjelder spesielt gruppene Eiendomsutvikling, Utleie av eiendom, Produksjon av varer til næringen og Omsetting og drift av fast eiendom. På den andre siden kjøper utenlandske eiere seg opp innenfor andre deler av næringen. Denne trenden er tydeligst innenfor den rådgivende delen av næringen og for gruppen Utførende bygg og anlegg. Selv om andelen har falt noe, finner vi den største andelen utenlandsk eierskap i selskaper som driver med handel med varer til byggenæringen.

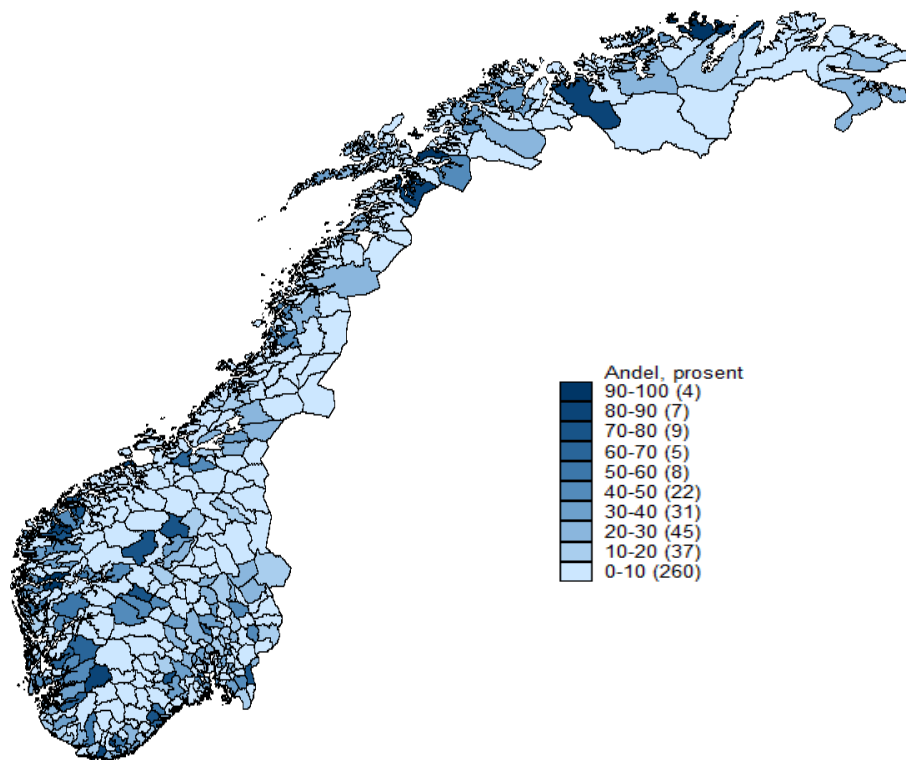
---

<sup>10</sup> Figur 17 er hentet fra Grimsby, G. og Grünfeld, L. A. (2014). BAE-næringens andel av verdiskaping i norsk økonomi er her 10 prosent. Dette skyldes at det ikke er overlapp mellom populasjonene for de ulike næringene. Dette er gjort for ikke å telle verdiskaping knyttet til eierskap flere ganger.



Figur 19. Utenlandsk eierskap fordelt på aktørgrupper. Kilde: Menon (2015)

Figur 20 viser hvor i landet bedriftene med utenlandsk eierskap befinner seg. Jo mørkere farge en kommune på kartet har, jo større er andelen utenlandskeide selskaper i BAE-næringen i kommunen. Figuren viser at utenlandsk eierskap er konsentrert rundt sentrale deler av landet og i byene. Utenlandsk eierskap i nord kan skyldes at utenlandsk eide bedrifter etablerer avdelinger for å møte økt etterspørsel og aktivitet i nord.



Figur 20. Utenlandsk eierskap i BAE-næringen fordelt i kommune-Norge. Kilde: Menon (2015)



## 5. Oppsummering og refleksjoner

Denne rapporten viser at Bygg-, Anlegg- og Eiendomsnæringen (BAE) befester sin posisjon som en av Norges største og viktigste næringer. Det er ingenting som tyder på at den blir mindre viktig når vi ser på de store samfunnsoppgavene som ligger foran oss. I likhet med de tidligere verdiskapingsstudiene av næringen, viser oppdateringen at BAE-næringen er på topp tre hva angår verdiskaping, sammen med Olje og gass-næringen og Handelsnæringen. Plasseringen avhenger av hva vi inkluderer i de ulike næringene. Det er interessant å se at BAE-næringen utgjør 15 prosent av den totale verdiskapingen i norsk næringsliv, når hele Olje og gass-næringen er tatt med. Vi har inkludert bare fastlandsdelen av Olje og gass-næringen i analysen forøvrig, og ikke operatørene som er involvert i utvinning på sokkelen. Uten operatørene, står BAE for 20 prosent av den totale verdiskapingen i fastlandsøkonomien.

Nytt i denne oppdateringen er at vi har delt inn Eiendoms-delen i tre i stedet for to. Dette er for å få en bedre forståelse for denne delen av næringen, som utgjør en viktig del av den totale BAE-næringen. Igjen, ser vi at denne delen av næringen har stor betydning. -

Utover å befeste BAE-næringens betydning i norsk næringsliv, er det mest interessante funnet i denne analysen knyttet til produktivitet. Produktiviteten i næringen har lenge vært gjenstand for stor oppmerksomhet og debatt, og er et viktig tema både i St. Meld 28 (2012) *Gode bygg for eit betre samfunn* og i Bygg21s strategirapport, *Sammen bygger vi framtiden*, 2014, så vel som i produktivitetskommissjonens nylige rapport, *Produktivitet – grunnlag for vekst og velferd*. Mange peker på at produktiviteten i BAE-næringen må økes, og at næringen ligger etter andre næringer på dette området. Ofte nevnes det at til tross for nye metoder og verktøy, slik som samspillmodeller, Lean Construction og BIM har man ikke sett den produktivetsforbedringen man skulle kunne forvente. Dette er kjent som det store produktivetsparadokset, og er ikke unik for BAE-næringen, men ofte trukket fram som et trekk ved nettopp denne næringen. Flere har imidlertid påpekt at vi ikke har gode nok indikatorer på å måle produktiviteten i næringen, og at tradisjonelle metoder ikke evner å fange opp produktiviteten og endringer i disse på en god måte. Det er blant annet satt i gang et arbeid for å skape et bedre kunnskapsgrunnlag for målinger av prestasjoner i næringen, der målet nettopp er å finne egnede metoder for prestasjonsmålinger i BAE-næringen på ulike nivåer.

I denne rapporten har vi målt produktivitet som verdiskaping per sysselsatt sett opp mot lønnskostnadene per ansatt i næringen. Våre tall viser at det har skjedd en sterk produktivetsvekst i næringen, siden verdiskapingen har økt betraktelig mer enn sysselsettingen, og lønn per ansatt er lavere enn verdiskaping per ansatt. Dette kan tolkes som et sunnhetstegn for næringen. Det er imidlertid store variasjoner mellom de ulike aktørgruppene i næringen. Disse forskjellene kan i stor grad forklares ut fra forskjellene mellom de arbeidsintensive og kapitalintensive delene av næringen siden vi ikke har tatt høyde for kapitalintensivitet (se Figur 9). Vi ser det samme mønsteret når det gjelder lønnsomhet blant de ulike bransjene. Dette tyder på at produktivetsforskjellene blant bransjene ikke alene stammer fra at produktivitetstallet ikke tar høyde for kapitalintensiviteten. Det er derfor et poeng at enkelte deler, slik som den arbeidsintensive utførende delen har et potensial for produktivetsøkning. Våre tall bidrar imidlertid til å nyansere den gjengse oppfatningen av at næringen er lite produktiv.

Denne rapporten er en del av et pågående arbeid ved BIs Senter for byggenæringen, og er den siste i en rekke rapporter som er laget ved senteret om verdiskaping i BAE-næringen siden 2007 (Espelien og Reve, 2007). I tett samarbeid med Menon Economics, som har stått for datainnsamlingen og analysen i denne rapporten, har vi søkt å gi et best mulig bilde av den betydningen næringen spiller i norsk næringsliv. Dette skaper grunnlag for en felles forståelse

av BAE-næringen, som i mange andre sammenhenger fremstår som fragmentert og med til dels motstridende interesser. Med det fokuset som nå er på bedre koordinering og samhandling i næringen, er god forståelse for hva det er vi snakker om et viktig element.

## Referanser

- Balassa, B. (1965) Trade Liberalisation and “Revealed” Comparative Advantage, *The Manchester School* 33(2), 99-123.
- Bygballe, L. E. og Goldeng, E. (2011) *En kunnskapsbasert bygg-, anlegg- og eiendomsnæring*, Handelshøyskolen BI, Rapport nr. 2. 2011.
- Espelien, A. og Reve, T. (2009) *Bygg-, anlegg -, og eiendomsnæringens betydning for Norge*, Handelshøyskolen BI, Rapport nr.1. 2009.
- Espelien, A. og Reve, T. (2007) *Hva skal vi leve av i fremtiden? En verdiskapende bygg-, anlegg -, og eiendomsnæring*, Handelshøyskolen BI, Rapport nr.5. 2007.
- Goldeng, E. og Bygballe, L. (2013) *Bygg- anlegg- og eiendomsnæringens betydning for Norge – oppdatering 2013*, Handelshøyskolen BI, Rapport nr.1. 2013.
- Grimsby, G. og Grünfeld L. A., (2014) *Personlig eierskap i Norge: omfang og betydning for lokalt og nasjonalt næringsliv*, Oslo, Menon Business Economics.
- Reve, T. og Sasson, A. (2012) *Et kunnskapsbasert Norge*, Oslo, Universitetsforlaget.



## Vedlegg

### Vedlegg 1. Utvalgte tall på fylkesnivå

#### Akershus

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	228	8 817 365	294 036	1 290 439	1 784 783	1 784 950	2 212
Handel	667	29 807 287	1 338 504	3 626 183	5 318 460	5 383 154	6 215
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	3 277	30 194 994	1 365 163	8 001 474	9 801 913	6 917 939	16 624
Utleie av maskiner og utstyr	59	1 438 517	184 967	327 423	685 648	926 474	550
Rådgivere	435	5 021 532	495 349	2 558 546	3 125 001	1 415 102	3 048
Arkitekter	94	288 793	29 991	169 107	201 236	70 285	270
Eiendomsutvikling	14	1 451 561	714 363	169 123	926 994	3 194 511	303
Omsetning og drift av fast eiendom	515	2 304 385	325 911	796 125	1 176 957	3 434 181	1 239
Utleie Eiendom	7 596	20 918 999	6 691 012	964 781	9 478 475	108 500 000	2 098
<b>Totalt</b>	<b>12 885</b>	<b>100 243 433</b>	<b>11 439 295</b>	<b>17 903 203</b>	<b>32 499 467</b>	<b>131 626 596</b>	<b>32 560</b>

#### Aust-Agder

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	127	3 147 488	35 261	797 172	937 613	1 748 434	1 576
Handel	126	2 167 560	163 061	299 931	492 344	475 695	656
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	733	5 501 597	176 002	1 701 974	1 982 803	-294 500	3 555
Utleie av maskiner og utstyr	11	61 637	5 100	1 702	22 501	23 538	3
Rådgivere	69	237 834	16 338	129 277	149 471	93 395	186
Arkitekter	25	165 980	6 380	56 936	63 888	22 401	96
Eiendomsutvikling	1	27 721	-1 082	3 821	5 425	26 220	18
Omsetning og drift av fast eiendom	50	169 105	-4 687	42 288	77 986	1 444 005	79
Utleie Eiendom	1 700	2 727 013	666 008	160 713	1 113 753	6 658 418	417
<b>Totalt</b>	<b>2 842</b>	<b>14 205 935</b>	<b>1 062 381</b>	<b>3 193 814</b>	<b>4 845 783</b>	<b>10 197 606</b>	<b>6 585</b>

#### Buskerud

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	261	7 839 423	849 575	1 647 782	2 722 234	2 981 358	3 055
Handel	375	8 304 938	204 853	1 161 084	1 471 951	1 694 338	2 330
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	1 927	21 269 147	1 203 990	5 422 105	6 967 497	4 659 962	10 702
Utleie av maskiner og utstyr	52	1 086 095	127 577	187 984	500 021	395 006	309
Rådgivere	195	1 866 510	156 761	520 320	694 213	556 871	767
Arkitekter	43	174 163	23 543	95 885	122 187	67 294	159
Eiendomsutvikling	5	483 083	85 158	40 236	170 733	613 023	53
Omsetning og drift av fast eiendom	237	933 552	103 850	353 100	500 802	1 209 318	554
Utleie Eiendom	4 589	8 516 986	2 154 859	531 766	3 464 005	28 198 952	1 136
<b>Totalt</b>	<b>7 684</b>	<b>50 473 897</b>	<b>4 910 166</b>	<b>9 960 260</b>	<b>16 613 644</b>	<b>40 376 121</b>	<b>19 067</b>

## Finnmark

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	70	809 156	48 350	178 586	257 162	183 222	353
Handel	77	1 722 252	47 066	161 795	218 680	258 935	388
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	487	3 976 095	169 252	1 215 749	1 479 300	931 302	2 646
Utleie av maskiner og utstyr	13	109 273	4 118	12 674	23 812	24 427	29
Rådgivere	44	149 684	6 689	81 195	92 166	15 615	110
Arkitekter	11	29 321	10 603	10 711	21 615	11 047	26
Eiendomsutvikling	1	9 117	-8 132	1 161	-4 010	13 119	4
Omsetning og drift av fast eiendom	49	143 107	27 527	50 320	85 981	160 554	90
Utleie Eiendom	935	1 230 517	335 162	99 947	574 005	1 795 952	217
<b>Totalt</b>	<b>1 687</b>	<b>8 178 521</b>	<b>640 635</b>	<b>1 812 138</b>	<b>2 748 712</b>	<b>3 394 174</b>	<b>3 863</b>

## Hedmark

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	237	8 596 313	316 645	1 645 420	2 233 193	3 775 874	3 179
Handel	179	6 994 524	184 043	556 373	802 824	1 167 450	1 140
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	1 066	10 295 721	500 502	2 862 918	3 510 329	2 420 165	6 118
Utleie av maskiner og utstyr	28	310 351	28 745	53 726	126 056	94 365	106
Rådgivere	95	508 541	50 641	253 426	310 385	190 552	353
Arkitekter	38	130 099	16 155	67 969	85 911	36 748	136
Eiendomsutvikling	-	26 617	-1 485	1 823	3 324	29 691	18
Omsetning og drift av fast eiendom	118	453 663	84 031	166 009	260 432	443 911	312
Utleie Eiendom	2 261	3 348 232	1 051 607	254 559	1 702 184	10 630 468	630
<b>Totalt</b>	<b>4 022</b>	<b>30 664 060</b>	<b>2 230 883</b>	<b>5 862 224</b>	<b>9 034 635</b>	<b>18 789 225</b>	<b>11 992</b>

## Hordaland

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	265	5 509 360	224 638	1 518 611	1 881 320	1 970 499	2 715
Handel	549	9 147 786	289 942	1 509 701	1 922 743	1 658 830	3 003
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	2 971	34 366 966	1 471 411	9 877 310	11 907 484	7 281 415	18 547
Utleie av maskiner og utstyr	90	747 895	81 827	209 681	368 678	268 819	394
Rådgivere	315	2 359 814	191 863	1 113 335	1 341 564	780 393	1 526
Arkitekter	150	605 251	74 594	338 265	421 972	224 670	490
Eiendomsutvikling	26	705 369	159 453	185 660	376 245	3 365 167	270
Omsetning og drift av fast eiendom	439	1 717 267	221 618	568 251	839 917	2 084 356	887
Utleie Eiendom	9 209	19 969 857	6 808 477	1 116 518	9 855 686	132 800 000	2 296
<b>Totalt</b>	<b>14 014</b>	<b>75 129 565</b>	<b>9 523 823</b>	<b>16 437 332</b>	<b>28 915 609</b>	<b>150 434 148</b>	<b>30 127</b>

## Møre og Romsdal

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	255	6 642 855	379 192	1 519 895	2 079 476	2 415 751	2 785
Handel	283	4 338 863	161 837	692 835	897 387	936 782	1 456
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	1 588	15 805 051	799 865	4 388 494	5 464 139	3 412 942	9 085
Utleie av maskiner og utstyr	39	426 577	20 433	132 296	182 509	69 169	185
Rådgivere	137	636 272	41 268	286 720	336 597	228 923	406
Arkitekter	52	186 417	17 655	113 046	133 017	67 020	173
Eiendomsutvikling	4	43 407	-12 543	23 505	16 458	581 569	22
Omsetning og drift av fast eiendom	220	618 504	128 887	187 743	399 779	1 404 110	342
Utleie Eiendom	4 519	8 294 089	2 775 116	436 567	4 279 576	40 338 824	816
<b>Totalt</b>	<b>7 097</b>	<b>36 992 034</b>	<b>4 311 710</b>	<b>7 781 101</b>	<b>13 788 937</b>	<b>49 455 091</b>	<b>15 270</b>

## Nordland

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	181	6 125 967	239 186	1 038 528	1 482 078	1 684 377	1 975
Handel	216	3 745 344	155 558	537 898	724 951	634 265	1 275
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	1 334	14 225 182	515 269	4 401 954	5 183 676	3 159 528	9 098
Utleie av maskiner og utstyr	40	292 410	14 873	68 439	126 591	76 194	131
Rådgivere	136	620 662	50 861	300 015	361 013	276 679	411
Arkitekter	32	74 609	23 906	33 379	57 823	34 249	68
Eiendomsutvikling	5	70 864	21 228	12 204	39 026	232 344	25
Omsetning og drift av fast eiendom	165	421 882	83 859	132 549	235 062	392 610	262
Utleie Eiendom	3 734	4 789 930	1 391 987	363 112	2 445 313	10 012 160	805
<b>Totalt</b>	<b>5 843</b>	<b>30 366 850</b>	<b>2 496 728</b>	<b>6 888 078</b>	<b>10 655 535</b>	<b>16 502 406</b>	<b>14 049</b>

## Nord-Trøndelag

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	138	3 275 665	168 372	694 745	972 811	1 005 495	1 462
Handel	103	1 539 768	80 415	222 010	313 947	423 364	505
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	749	6 819 327	361 741	2 061 131	2 544 605	1 451 798	4 320
Utleie av maskiner og utstyr	26	135 179	5 877	32 424	53 926	164 944	53
Rådgivere	50	229 570	27 941	110 781	141 489	69 221	153
Arkitekter	18	67 301	7 670	42 450	50 777	21 114	71
Eiendomsutvikling	-	2 957	-165	203	369	3 299	2
Omsetning og drift av fast eiendom	140	432 374	69 052	109 184	200 771	602 318	197
Utleie Eiendom	1 767	2 556 619	736 026	126 445	1 161 343	4 830 472	361
<b>Totalt</b>	<b>2 991</b>	<b>15 058 760</b>	<b>1 456 928</b>	<b>3 399 372</b>	<b>5 440 039</b>	<b>8 572 025</b>	<b>7 124</b>

## Oppland

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	192	4 283 963	210 126	1 026 844	1 395 065	1 278 920	2 198
Handel	165	3 818 007	99 071	527 734	678 521	1 241 718	1 216
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	1 164	9 817 658	586 769	2 880 135	3 673 350	2 538 598	6 541
Utleie av maskiner og utstyr	29	132 803	17 376	29 687	62 684	78 678	56
Rådgivere	85	342 559	27 489	182 277	216 500	95 836	271
Arkitekter	33	115 150	14 380	64 798	80 907	23 876	100
Eiendomsutvikling	2	144 466	-7 220	15 112	23 545	155 731	101
Omsetning og drift av fast eiendom	151	370 620	51 419	124 056	191 609	334 167	219
Utleie Eiendom	2 417	3 241 142	846 740	238 193	1 441 666	7 246 359	626
<b>Totalt</b>	<b>4 238</b>	<b>22 266 366</b>	<b>1 846 150</b>	<b>5 088 836</b>	<b>7 763 847</b>	<b>12 993 884</b>	<b>11 328</b>

## Oslo

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	146	5 815 227	23 120	1 244 461	1 435 838	7 975 320	1 940
Handel	726	24 980 384	1 049 681	3 065 397	4 311 589	8 979 632	5 493
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	3 003	146 300 000	5 504 554	16 267 060	22 451 824	33 929 381	27 607
Utleie av maskiner og utstyr	55	1 072 998	63 084	244 643	450 040	396 682	422
Rådgivere	471	7 071 605	586 796	3 589 185	4 265 503	1 897 286	4 380
Arkitekter	452	3 083 660	281 319	1 814 581	2 127 889	839 956	2 332
Eiendomsutvikling	62	9 022 383	2 675 152	1 162 203	4 157 883	47 182 659	1 521
Omsetning og drift av fast eiendom	1 043	7 337 328	1 085 091	2 398 454	3 839 986	17 593 092	3 222
Utleie Eiendom	17 121	65 273 187	23 242 271	2 584 844	33 741 940	401 500 000	4 002
<b>Totalt</b>	<b>23 079</b>	<b>269 956 772</b>	<b>34 511 068</b>	<b>32 370 828</b>	<b>76 782 492</b>	<b>520 294 008</b>	<b>50 918</b>

## Rogaland

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	314	10 083 265	447 130	2 538 295	3 405 352	3 333 262	4 522
Handel	505	11 768 696	621 209	1 728 239	2 544 510	2 560 955	3 310
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	2 305	36 478 411	1 840 610	10 550 647	12 923 872	7 796 619	19 222
Utleie av maskiner og utstyr	89	1 193 091	147 840	323 625	640 417	1 197 141	501
Rådgivere	247	1 818 696	186 538	827 508	1 069 562	633 138	1 054
Arkitekter	115	425 134	61 074	245 775	311 169	126 973	366
Eiendomsutvikling	4	883 040	157 067	265 261	449 126	1 436 979	277
Omsetning og drift av fast eiendom	339	1 601 456	480 702	383 050	935 178	5 793 549	566
Utleie Eiendom	7 801	18 513 036	5 455 931	807 499	8 021 807	61 603 915	1 359
<b>Totalt</b>	<b>11 719</b>	<b>82 764 825</b>	<b>9 398 101</b>	<b>17 669 899</b>	<b>30 300 992</b>	<b>84 482 531</b>	<b>31 177</b>

## Sogn og Fjordane

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	118	2 484 501	117 944	619 916	845 327	1 089 301	1 314
Handel	114	1 242 495	44 432	182 982	238 889	299 585	445
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	664	6 040 863	419 524	1 759 569	2 332 195	1 862 413	3 816
Utleie av maskiner og utstyr	18	71 293	6 760	16 598	31 107	24 846	35
Rådgivere	65	173 012	21 678	92 229	117 308	100 353	132
Arkitekter	25	84 648	6 084	40 145	47 273	14 306	76
Eiendomsutvikling	1	2 961	-275	183	239	4 458	2
Omsetning og drift av fast eiendom	81	149 947	21 556	36 186	68 728	294 375	86
Utleie Eiendom	1 519	2 046 915	586 759	120 464	1 004 477	5 621 215	299
<b>Totalt</b>	<b>2 605</b>	<b>12 296 637</b>	<b>1 224 461</b>	<b>2 868 272</b>	<b>4 685 542</b>	<b>9 310 852</b>	<b>6 204</b>

## Sør-Trøndelag

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	214	4 583 496	114 411	1 108 682	1 372 657	967 183	2 214
Handel	279	8 298 596	213 653	1 077 799	1 383 890	1 733 330	2 101
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	1 736	23 998 630	1 298 104	6 285 650	7 864 397	4 254 837	12 127
Utleie av maskiner og utstyr	30	565 247	73 941	140 540	277 265	182 894	251
Rådgivere	164	4 624 261	356 566	2 069 422	2 472 519	1 050 499	2 754
Arkitekter	88	511 150	46 298	326 873	376 985	132 889	501
Eiendomsutvikling	7	499 109	38 180	123 842	200 657	1 340 314	241
Omsetning og drift av fast eiendom	251	1 344 331	170 211	507 833	711 982	2 026 818	751
Utleie Eiendom	4 704	13 908 798	3 633 732	657 869	5 527 609	41 077 140	1 441
<b>Totalt</b>	<b>7 473</b>	<b>58 333 617</b>	<b>5 945 096</b>	<b>12 298 510</b>	<b>20 187 960</b>	<b>52 765 903</b>	<b>22 381</b>

## Telemark

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	170	5 460 579	375 349	1 058 288	1 678 403	1 397 577	1 962
Handel	205	3 354 353	125 478	519 954	683 234	965 364	1 131
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	1 056	9 648 577	204 187	2 839 808	3 224 659	1 724 154	5 698
Utleie av maskiner og utstyr	30	181 224	13 740	57 653	86 835	64 260	133
Rådgivere	83	397 976	27 362	214 898	246 777	109 721	272
Arkitekter	43	86 105	1 155	58 771	60 986	15 067	102
Eiendomsutvikling	2	55 804	36 475	1 167	42 690	56 886	7
Omsetning og drift av fast eiendom	120	297 219	34 410	129 961	174 479	325 256	213
Utleie Eiendom	2 918	3 832 628	771 583	365 316	1 505 784	10 339 072	785
<b>Totalt</b>	<b>4 627</b>	<b>23 314 464</b>	<b>1 589 738</b>	<b>5 245 817</b>	<b>7 703 847</b>	<b>14 997 358</b>	<b>10 302</b>



## Troms

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	79	1 367 937	35 104	349 446	425 213	299 184	751
Handel	137	2 300 094	101 093	328 014	453 595	474 173	737
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	953	8 247 997	403 183	2 357 928	2 878 177	1 965 821	5 139
Utleie av maskiner og utstyr	22	192 438	14 595	54 619	81 451	86 444	123
Rådgivere	93	558 226	51 988	296 682	357 536	149 938	401
Arkitekter	31	113 799	10 360	57 718	68 778	44 092	100
Eiendomsutvikling	2	61 445	21 365	9 398	38 266	158 785	15
Omsetning og drift av fast eiendom	100	306 499	47 763	114 688	175 597	351 945	190
Utleie Eiendom	2 168	4 086 093	1 056 797	258 851	1 648 995	8 252 578	513
<b>Totalt</b>	<b>3 585</b>	<b>17 234 528</b>	<b>1 742 248</b>	<b>3 827 345</b>	<b>6 127 607</b>	<b>11 782 960</b>	<b>7 969</b>

## Vest-Agder

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	161	7 405 418	405 795	1 397 046	2 026 085	2 624 112	2 399
Handel	228	4 292 911	113 528	627 358	800 801	805 248	1 357
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	1 267	14 477 581	463 978	4 086 078	4 774 229	3 676 883	7 665
Utleie av maskiner og utstyr	29	182 322	25 568	38 901	91 954	90 633	81
Rådgivere	122	522 736	46 659	297 731	353 096	143 117	411
Arkitekter	55	98 716	10 721	59 954	72 247	34 881	97
Eiendomsutvikling	1	199 095	-63 638	104 653	50 430	307 551	99
Omsetning og drift av fast eiendom	152	489 488	21 361	222 326	256 781	10 671 130	282
Utleie Eiendom	4 199	6 591 078	1 681 392	350 017	2 643 596	20 170 914	706
<b>Totalt</b>	<b>6 214</b>	<b>34 259 345</b>	<b>2 705 362</b>	<b>7 184 063</b>	<b>11 069 220</b>	<b>38 524 469</b>	<b>13 095</b>

## Vestfold

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	201	8 027 264	387 431	2 052 627	2 736 154	6 151 900	3 373
Handel	323	7 869 972	256 708	1 107 950	1 467 427	2 723 455	2 144
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	1 514	14 050 732	632 205	4 083 517	4 956 125	2 528 223	8 514
Utleie av maskiner og utstyr	27	196 331	26 300	51 165	108 988	102 950	93
Rådgivere	160	545 407	43 350	266 023	316 876	164 926	388
Arkitekter	34	145 464	11 878	98 329	111 765	19 656	142
Eiendomsutvikling	5	60 553	-18 476	32 588	18 906	381 981	42
Omsetning og drift av fast eiendom	234	754 530	115 095	293 797	440 003	803 942	461
Utleie Eiendom	4 338	5 991 013	1 689 696	366 612	2 680 125	17 615 457	1 043
<b>Totalt</b>	<b>6 836</b>	<b>37 641 264</b>	<b>3 144 187</b>	<b>8 352 609</b>	<b>12 836 369</b>	<b>30 492 489</b>	<b>16 201</b>

## Østfold

	Antall bedrifter	Omsetning i tusen NOK	Driftsresultat i tusen NOK	Lønnskostn. i tusen NOK	Verdiskaping i tusen NOK	Egenkapital i tusen NOK	Ansatte
Produksjon av varer til byggenæringen	214	8 394 552	518 262	1 833 767	2 556 624	2 603 107	3 354
Handel	327	6 257 396	151 913	873 984	1 107 105	947 510	1 770
Utførende bygg og anleggsvirksomhet	1 732	16 660 815	891 540	4 862 889	6 028 550	5 025 054	10 451
Utleie av maskiner og utstyr	33	421 031	49 597	121 590	223 463	107 868	191
Rådgivere	163	1 549 069	95 421	419 383	526 608	296 320	614
Arkitekter	56	165 496	13 580	100 534	115 669	31 685	136
Eiendomsutvikling	3	45 311	-29 485	24 040	-1 967	262 023	28
Omsetning og drift av fast eiendom	228	661 877	74 683	272 614	378 170	595 153	489
Utleie Eiendom	4 336	6 864 002	1 922 802	414 691	2 933 755	17 629 107	1 007
<b>Totalt</b>	<b>7 092</b>	<b>41 019 549</b>	<b>3 688 313</b>	<b>8 923 491</b>	<b>13 867 977</b>	<b>27 497 826</b>	<b>18 040</b>

## Vedlegg 2. Beskrivelse av aktørgruppene (bransjene)

BAE-næringen består av ni aktørgrupper eller bransjer, slik vi har definert det her. Disse har spesielle karakteristika som klart skiller dem fra hverandre. Hver enkelt av disse gruppene spiller en viktig særegen rolle i næringens verdikjedesystem. Det er imidlertid verdt å merke seg at noen selskaper har aktivitet innenfor flere bransjer. Vi har her valgt å legge selskapene til de gruppene der de har størstedelen av sin omsetning. Hver av de enkelte gruppene er beskrevet nedenfor.

### Produksjon av varer til byggenæringen

Produksjonsbedriftene er de selskapene som produserer varer og innsatsfaktorer til næringen. De kan enten produsere og selge direkte til næringen, eller de kan produsere og selge til handelsbedrifter. Produksjonsbedriftene spenner over et langt produktregister, og de kan være alt fra råvareprodusenter til avanserte bedrifter som produserer høyteknologiske bygningsartikler. Her finner vi også bedrifter som bearbeider og videreforedler varer til næringen. Kategorien omfatter ikke produksjon av møbler, mens fast innredning som kjøkken inngår. Hvilke NACE-koder de fleste bedriftene tilhører er synliggjort i tabellen under.

<i>NACE</i>	<i>Beskrivelse</i>
16232	Produksjon av bygningsartikler
16100	Saging, høvling og impregnering av tre
8120	Utvinning fra grus- og sandtak, og utvinning av leire og kaolin
25620	Bearbeiding av metaller
16231	Produksjon av monteringsferdige hus
23610	Produksjon av betongprodukter for bygge- og anleggsvirksomhet
8111	Bryting av stein til bygge- og anleggsvirksomhet
25120	Produksjon av dører og vinduer av metall
25110	Produksjon av metallkonstruksjoner og deler
23630	Produksjon av ferdigblandet betong
23700	Hogging og bearbeiding av monument- og bygningsstein
31020	Produksjon av kjøkkenmøbler
27120	Produksjon av elektriske fordelings- og kontrolltavler og paneler
16290	Produksjon av andre trevarer og varer av kork, strå og flettematerialer
28250	Produksjon av kjøle- og ventilasjonsanlegg, unntatt til husholdningsbruk
22230	Produksjon av byggevarer av plast
25720	Produksjon av låser og beslag
23120	Bearbeiding av planglass
8113	Bryting av skifer
16210	Produksjon av finerplater og andre bygnings- og møbelplater av tre
20300	Produksjon av maling og lakk, trykkfarger og tetningsmidler
25990	Produksjon av metallvarer ikke nevnt annet sted
8112	Bryting av kalkstein, gips og kritt
23990	Produksjon av ikke-metallholdige mineralprodukter ikke nevnt annet sted
23690	Produksjon av betong-, sement- og gipsprodukter ellers

### Handel med varer til byggenæringen

Handelsbedriftene omfatter all handel med varer som benyttes i byggenæringen, både engroshandel og detaljhandel. Sluttkundene kan være private personer eller større entreprenørfirmaer. Det er vanskelig å definere handelsdelen av næringen helt eksakt. Grunnen til dette er at noen av disse bedriftene også har

andre varer i sitt sortiment. Spesielt finner vi denne problematikken i utkantstrøk der handelsbedriftene ofte er avhengige av et bredere kundegrunnlag for å overleve. Kategorien omfatter ikke selskaper som i hovedsak driver med salg av møbler og interiør – hvis ikke dette inngår som en mindre del av varesortimentet til bedriften. Et eksempel på slike aktører er de store byggevarehusene som også har noen interiørartikler i sitt varesortiment. IKEA faller for eksempel utenom. Hvilke NACE-koder de fleste bedriftene tilhører er synliggjort i tabellen under.

<b>NACE</b>	<b>Beskrivelse</b>
46739	Engroshandel med byggevarer ikke nevnt annet sted
46740	Engroshandel med jernvarer, rørleggerartikler og oppvarmingsutstyr
46630	Engroshandel med maskiner og utstyr til bergverksdrift, olje- og gassutvinning og bygge- og anleggsvirksomhet
47521	Butikkhandel med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer
47529	Butikkhandel med byggevarer ikke nevnt annet sted
46732	Engroshandel med trelast
47523	Butikkhandel med fargevarer
47599	Butikkhandel med innredningsartikler ikke nevnt annet sted
46473	Engroshandel med belysningsutstyr
47522	Butikkhandel med jernvarer
46733	Engroshandel med fargevarer
47524	Butikkhandel med trelast
46693	Engroshandel med maskiner og utstyr til industri ellers
46130	Agenturhandel med tømmer, trelast og byggevarer
46731	Engroshandel med tømmer
46750	Engroshandel med kjemiske produkter
46150	Agenturhandel med møbler, husholdningsvarer og jernvarer
46620	Engroshandel med maskinverktøy
46472	Engroshandel med gulvtepper

### Utførende bygg- og anleggsvirksomhet

Utførende del av næringen er de som faktisk bygger eller leverer tjenester som er viktige for ferdigstillelse av råbygget. Dette inkluderer alt fra elektrikere, rørleggere og murere til entreprenører og selskaper som oppfører konstruksjoner. Det er den utførende delen av BAE-næringen folk flest tenker på som den egentlige byggenæringen. Det er her det meste av den praktiske kompetansen i næringen ligger. Utleie og formidling av arbeidskraft rettet mot næringen finnes også i denne bransjen, men ikke de bemanningsselskapene som i liten grad retter seg mot næringen. Dette innebærer at vi mister betydningen til de største arbeidsformidlingsselskapene der bygg og anlegg kun utgjør en liten andel av selskapets totale omsetning, men der omsetningen for næringen ville vært av betydning. Vaktelskapene faller også utenfor da disse i stor grad ivaretar sikkerheten til varer og inventar. Hvilke NACE-koder de fleste bedriftene tilhører er synliggjort i tabellen under.

<b>NACE</b>	<b>Beskrivelse</b>
41200	Oppføring av bygninger
43120	Grunnarbeid
43221	Rørlegger- og ventilasjonsarbeid
43210	Elektrisk installasjonsarbeid
43990	Annen spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet
43320	Snekkerarbeid
43341	Malerarbeid

43911	Blikkenslagerarbeid
43330	Gulvlegging og tapetsering
42110	Bygging av veier og motorveier
43342	Glassarbeid
43222	Kuldeanlegg- og varmpumpearbeid
42210	Bygging av vann- og kloakkanlegg
43919	Takarbeid ellers
43290	Annet installasjonsarbeid
43390	Annen ferdiggjøring av bygninger
42990	Bygging av andre anlegg ikke nevnt annet sted
43110	Rivning av bygninger og andre konstruksjoner
42220	Bygging av anlegg for elektrisitet og telekommunikasjon
42120	Bygging av jernbaner og undergrunnsbaner
42130	Bygging av bruer og tunneler
42910	Bygging av havne- og damanlegg

### Utleie av maskiner og utstyr til byggenæringen

Innenfor utleie finner vi de selskapene som leier ut maskiner, utstyr med eller uten personell til byggenæringen. Dette omfatter ikke utleie av personell til næringen som er hører hjemme i bransjen utførende bygg- og anleggstjenester. Hvilke NACE-koder de fleste bedriftene tilhører er synliggjort i tabellen under.

<i>NACE</i>	<i>Beskrivelse</i>
77320	Utleie og leasing av bygge- og anleggsmaskiner og -utstyr
43990	Annen spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet
77390	Utleie og leasing av andre maskiner og annet utstyr og materiell ikke nevnt annet sted

### Rådgivere

Rådgiverne til BAE-næringen finner vi i tre ulike NACE-koder. Dette kan enten være rådgivning knyttet til byggeteknisk konsulentvirksomhet, annen teknisk konsulentvirksomhet eller bedriftsrådgivning. Hvilke NACE-koder de fleste bedriftene tilhører er synliggjort i tabellen under.

<i>NACE</i>	<i>Beskrivelse</i>
71121	Byggeteknisk konsulentvirksomhet
71129	Annen teknisk konsulentvirksomhet
70220	Bedriftsrådgivning og annen administrativ rådgivning

### Arkitekter

Denne gruppen inneholder kun arkitektene. I tidligere studier av BAE-næringen har vi sett at denne gruppen ofte er slått sammen med rådgivning. Arkitektene har også en særlig viktig rolle i design og utvikling av nye konsepter. Hvilke NACE-koder de fleste bedriftene tilhører er synliggjort i tabellen under.

<b>NACE</b>	<b>Beskrivelse</b>
71112	Arkitekttjenester vedrørende byggverk
71111	Plan- og reguleringsarbeid
71113	Landskapsarkitekttjenester

### **Eiendomsutvikling**

I denne bransjen finner vi selskaper som driver utvikling av eiendom og bygningsmasse for salg eller utleie. Hvilke NACE-koder de fleste bedriftene tilhører er synliggjort i tabellen under.

<b>NACE</b>	<b>Beskrivelse</b>
68209	Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers
68320	Eiendomsforvaltning
41109	Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers
68100	Kjøp og salg av egen fast eiendom

### **Omsetning og drift av eiendom**

Denne bransjen inneholder bedrifter som leverer tjenester til ferdige bygg, slik som forvaltning, megling og taksering. Hvilke NACE-koder de fleste bedriftene tilhører er synliggjort i tabellen under.

<b>NACE</b>	<b>Beskrivelse</b>
68320	Eiendomsforvaltning
68310	Eiendomsmegling
81101	Vaktmestertjenester
74901	Takseringsvirksomhet
81109	Andre kombinerte tjenester tilknyttet eiendomsdrift
68209	Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers

### **Utleie av eiendom**

Her finner vi de bedriftene som ser på bygget som et økonomisk objekt. Bedriftene driver innen utleie av eiendommer. Hvilke NACE-koder de fleste bedriftene tilhører er synliggjort i tabellen under.

<b>NACE</b>	<b>Beskrivelse</b>	
68209	Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers	32524
68201	Borettslag	8322
68100	Kjøp og salg av egen fast eiendom	5758
41109	Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers	5019
70220	Bedriftsrådgivning og annen administrativ rådgivning	40
68320	Eiendomsforvaltning	37