

Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringens betydning for Norge

– vekst og lønnsomhet (1998-2007)

av

Anne Espelien og Torger Reve

Forskningsrapport 1/2009

Handelshøyskolen BI

Institutt for strategi og logistikk
Senter for Byggenæringen

Anne Espelien og Torger Reve

*Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringens betydning for Norge
– vekst og lønnsomhet (1998 – 2007)*

Forskningsrapport 1/2009
ISSN: 0803-2610

Handelshøyskolen BI
0442 Oslo
Telefon: 4641 0000
www.bi.no

Trykk: Nordberg hurtigtrykk

Rapporten skrevet på oppdrag fra Senter for Byggenæringen, Handelshøyskolen BI.

Rapporten kan bestilles fra våre hjemmesider www.bi.no,
under Forskning/Forskningspublikasjoner

Innholdsfortegnelse

Innledning	9
Populasjonen	10
Bygg-, anlegg- og eiendomsbedriftene	12
Produksjon av varer til byggenæringen	13
Handel med varer til byggenæringen.....	13
Utleie av maskiner med og uten personell til byggenæringen.....	13
Arkitekter.....	13
Rådgivning	14
Utførende.....	14
Eiendom.....	14
En stor og vekstkraftig næring	15
Antall bedrifter	15
Omsetning	23
Verdiskaping	30
En sentral og lokal næring	38
Big-five fylkene	38
Akershus	38
Oslo.....	40
Buskerud.....	41
Hordaland	42
Rogaland.....	43
Lokal betydning.....	45
Totalkapitalrentabilitet	50
Egenkapitalrentabilitet	51
Driftsmargin	52
Konklusjoner	55
Vedlegg	60
Litteraturliste	70

Forord

Denne rapporten er en oppdatering av regnskapstallene fra BI prosjektet "En verdiskapende bygg-, anlegg- og eiendomsnæring" (Espelien og Reve, 2007). Målsetningen til hovedprosjektet var å bidra til en økt forståelse for betydningen denne næringen har for norsk økonomi, både sentralt og lokalt. BI rapporten fra 2007 beskriver bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen ut fra et klyngeperspektiv basert på analyse av regnskapsdata i perioden fra 1996-2005 og en større spørreundersøkelse av 573 ledere i næringen.

I likhet med prosjektet fra 2007, er oppdateringen gjennomført på oppdrag fra Senter for byggenæringen ved Handelshøyskolen BI. Oppdateringen gjelder analyse av regnskapsdata fra 2006 og 2007. Spørreundersøkelsen fra 2007 er ikke oppdatert.

Regnskapsdataene er leid av Menon Business Economics AS. Eskil Le Bryn Goldeng har også denne gangen utarbeidet datamaterialet. Undertegnede, Anne Espelien har vært innleid prosjektleder fra Menon Business Economics og hovedforfatter av rapporten.

Rapporten fra 2007: Espelien, A. og Reve, T.: "*Hva skal vi leve av i fremtiden? En verdiskapende bygg-, anlegg- og eiendomsnæring*", Forskningsrapport nr. 5, Handelshøyskolen BI 2007, kan bestilles gjennom Senter for Byggenæringen ved Handelshøyskolen BI.

Oslo, 3. februar 2009

Prosjektleder, Anne Espelien

Sammendrag

Forskningsrapporten “Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringens betydning for Norge – vekst og lønnsomhet (1998 – 2007)” gir en omfattende analyse av denne næringen, basert på komplette regnskapsdata for perioden 1998 – 2007. Studien er en oppdatering av regnskapstallene fra rapporten ”Hva skal vi leve av i fremtiden – en verdiskapende bygg-, anlegg- og eiendomsnæring” (Espelien og Reve, 2007) som analyserte de samme variablene i tidsrommet 1996 – 2005. Studien analyserer hele verdikjeden til næringen inkludert produksjon av byggevarer, byggevarehandelen, arkitekter og rådgivende ingeniører, utførende bygge- og anleggstjenester, utleie av maskiner med og uten personell, eiendom – service og eiendom – finans. De to tyngste delene av næringen er utførende bygg og anlegg, samt eiendom. Verdiskapingsmessig henger disse to delene nøye sammen.

Resultatene fra oppdateringen viser at BAE-næringen er en av Norges største næringen for de måltallene vi undersøker. Regnet etter antall bedrifter fremstår BAE-næringen som landets største næring. Det samme resultatet finner vi hvis vi trekker ut eiendomsbedriftene og kun står igjen med BANæringen, som omfatter verdikjeden uten eiendomsbedriftene. Regnet etter verdiskaping er BAE-næringen landets nest største næring, bare slått av oljenæringen. Det samme resultatet finner vi når vi ser på omsetning. At denne næringen kan synes så stor i forhold til andre næringer har med at vi ser på hele verdikjeden til næringen der vi har håndplukket bedrifter fra andre næringer, som naturlig hører inn i verdikjeden til BAE-næringen.

Fremdeles har BAE-næringen sitt tyngdepunkt i de største byregionene, som Oslo, Bergen, Stavanger, Bærum og Drammen. Det er også i byregionene vi finner de største selskapene. Likevel fremstår byggenæringen som viktigst i distriktene, en posisjon som har styrket seg fra forrige periode (1996 – 2005). Flere kommuner enn vi fant i forrige periode har store andeler av sin verdiskaping fra nettopp denne næringen. Fordi næringen er av stor betydning for distriktene etterlyses fremdeles en mer helhetlig BAE-politikk fra myndighetenes side. Dette er særlig viktig i en næring som stadig må håndtere omstillinger mellom vekst og nedgang.

Abstract

This research report, titled "The Building and Real Estate Industry's significance for Norway – growth and profitability (1998 – 2007)", analyses the Norwegian building, construction and real estate industry using a complete set of accounting data for 1998 – 2007, in terms of number of companies, total sales, value creation and profitability. The report is primarily an update of the research "A Value Creating Building and Real Estate Industry" (Espelien and Reve 2007).

The Norwegian building and real estate industry emerges as one of the largest industries in the country, ranking number one in terms of number of companies, and ranking number 2 in terms of total sales and value creation. The industry still has its locus in the metropolitan areas, but it is also still a highly decentralized industry with great importance in the precincts in Norway. The industry has shown continuous growth over the last twelve years, still improving its margins and profitability.

Innledning

BI rapporten *"En verdiskapende bygg-, anlegg- og eiendomsnæring: Hva skal vi leve av i fremtiden?"* viste den økonomiske utviklingen og betydningen denne næringen har hatt fra 1996 frem til 2005. Denne rapporten viser den videre økonomiske utviklingen næringen har hatt fra 1998 frem til 2007. Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen (BAE-næringen) står like sterkt i norsk næringsliv i 2007 som den gjorde i 2005. Dette gjør den selv om eiendomsnæringen tas ut og bygg- og anleggsnæringen (BA-næringen) står igjen alene.

Legger vi hele verdikjeden for BAE-næringen til grunn, finner vi at antallet bedrifter var kommet opp i 68 510 regnskapspliktige bedrifter i 2007. Av totalt antall bedrifter i Norge utgjør dette 33 prosent dette året. Ser vi kun på BA-næringen, utgjorde denne 20 967 bedrifter. Dette var 10 prosent av totalt antall bedrifter i Norge i 2007. Til tross for at vi tar ut den største kategorien med bedrifter (eiendom), ligger fremdeles bygg- og anleggsnæringen i toppen i Norge for dette måltallet.

Flest antall bedrifter finner vi fremdeles innen eiendom – finans, med 65 prosent av bedriftene. Dette er en økning på 5 prosent fra 2005 i andelen av BAE-populasjonen. Utførende del av bygg- og anleggsnæringen utgjør 18 prosent av den totale BAE-populasjonen. Sterkest vekst i antall bedrifter i perioden 1998 – 2007 finner vi innen eiendom – finans med 128 prosent. Til sammenlikning var den totale veksten i BAE-næringen i perioden på 86 prosent. Dette er noe lavere enn for forrige periode 1996 – 2005, da veksten var på 92 prosent. Antallet produksjonsbedrifter er den kategorien som har vokst minst i perioden, med 10 prosent vekst. Dette er ikke unaturlig da man i større grad importerer byggemateriell fra land med lavere produksjonskostnader fremfor å produsere det i Norge.

BAE-næringen omsatte i 2007 for 628 milliarder kroner. Dette tilsvarer 13,9 prosent av den totale omsetningen i norsk næringsliv. Ser vi kun på BA-næringen så omsatte denne for 477 milliarder kroner i 2007, noe som utgjør 10,6 prosent av omsetningen til næringslivet i Norge. Utførende står for den største andelen av omsetningen i BAE-næringen med 38,7 prosent.

I 2007 utgjorde den totale verdiskapingen i BAE-næringen 198 milliarder norske kroner. Dette er en økning på 29 prosent siden 2005. Av total verdiskaping i norsk næringsliv utgjorde dette 15,9 prosent i 2007. Dette er en økning fra resultatet i 2005 da samme måltallet tilsvarte 13,6 prosent. Ser vi kun på BA-næringen utgjorde verdiskapingen 136 milliarder kroner i 2007, noe som tilsvarte 10,9 prosent av den totale verdiskapingen i norsk næringsliv.

Tallene viser at selv om eiendomsselskapene utgjør en stor andel av de ulike måltallene, står BA-næringen godt på egne ben og hevder seg i sammenlikning med annet norsk næringsliv. BAE-næringen har et stort antall bedrifter. Tallene viser de bedriftene som i løpet av det aktuelle regnskapsåret har innrapportert tall på minst en av måleparameterne. Populasjonen inneholder derfor bare bedrifter som har vært aktive, men det er ikke lagt inn noen minste beløpsgrense for aktivitet.

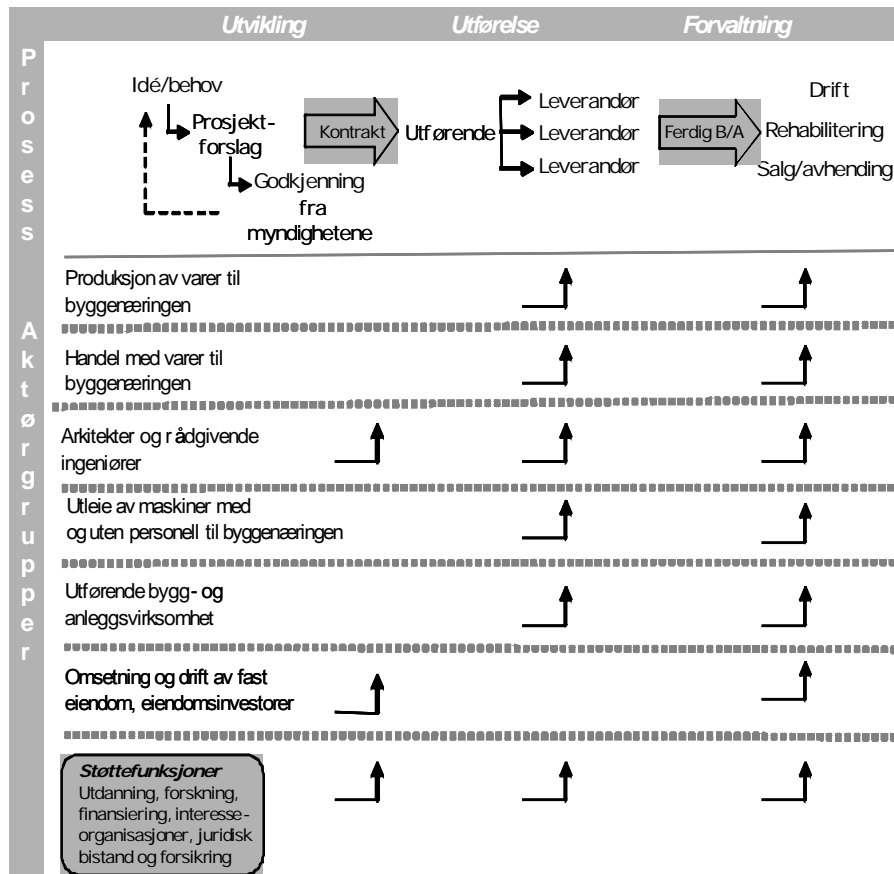
Siden denne rapporten er en oppdatering av regnskapstallene og figurene som viser disse fra rapporten som kom ut i 2007, må disse sees i sammenheng. En del av grunnlagsinformasjonen om utvelgelse av populasjonen er utelatt i denne rapporten, men kan finnes igjen i rapporten fra 2007. Hovedrapporten er utgitt i serien for forskningsrapporter på Handelshøyskolen BI, og kan bestilles via Senter for Byggenæringen ved Handelshøyskolen BI.

Populasjonen

Populasjonen i den forrige rapporten var basert på næringen slik den så ut fra 1996 frem til 2005. Utviklingen i næringen var da preget av gode tider og det er rimelig å anta at denne utviklingen fortsatte når vi ser på tallene til og med 2007.

For å få med en eventuell utvikling i næringen har populasjonen blitt oppdatert. Det er kjørt ut en egen fil med alle bedrifter som var aktive fra og med 2005 og frem til i dag for samtlige NACE-koder som inkluderte bygg-, anlegg- og eiendomsbedrifter, i forrige rapport. Deretter gikk vi gjennom disse bedriftene og å identifisere de som hørte hjemme i næringen. Siden en del av disse bedriftene har vært registrert i flere år enn de har vært aktive, er dagens populasjon for 2005 og tidligere år noe avvikende fra 2005-populasjonen i det forrige prosjektet.

Får å få frem de ulike bransjenes bidrag tydeligere har vi i denne rapporten gjort noen endringer i inndelingen av næringen. Utleiekategorien er reddeyrket slik at denne nå kun inkluderer bedrifter som leier ut maskiner med og uten personell. De bedriftene som leier ut arbeidskraft er lagt inn under utførende virksomhet. Verdikjeden fremkommer av figur 1 nedenfor. I verdikjeden er arkitekter og rådgivende ingeniører vist som en gruppe. Dette er av plasshensyn og i analysene behandles de som separate grupper. Fordi bidraget fra eiendomskategoriene er det største er dette i mange av analysene tatt ut.



Figur 1: Verdikjeden i BAE-næringen

Verdikjedesystemet er utførlig beskrevet i rapporten fra 2007. Rapportene må sees i sammenheng og vi har derfor valgt å utelate denne beskrivelsen her.

Bygg-, anlegg- og eiendomsbedriftene

BAE-næringen består av åtte aktørtyper. Disse har helt spesielle karakteristika som klart skiller de fra hverandre. Hver og enkelt av aktørene spiller en viktig særegen rolle i næringens verdikjedesystem. Hver av de enkelte kategoriene er beskrevet nedenfor. I figuren som viser verdikjedesystemet er noen av de slått sammen for å få en mer oversiktlig figur, slik som arkitekter og rådgivning og eiendomskategoriene. Det er viktig å presisere at de bedriftene som er plukket ut og kategorisert, er bedrifter som leverer innsatsfaktorer til råbygget. Innredning, slik som møbler og dekor, er holdt utenfor vår definisjon av næringen.

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.

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.

Utleie av maskiner med og uten personell til byggenæringen

Innenfor utleie finner vi de selskapene som leier ut maskiner, utstyr med eller uten personell til byggenæringen. I rapporten fra 2007 omfattet denne kategorien også utleie av personell til næringen. Vi har denne gangen valgt å rendyrke denne kategorien mer. Utleie av personell er tatt ut og flyttet over til kategorien utførende.

Arkitekter

Denne gruppen inneholder kun arkitektene. I tidligere studier av BAE-næringen har vi sett at denne gruppen ofte er slått sammen med rådgivning. Vi har i denne studien valgt å skille disse gruppene for å bedre kunne beskrive den økonomiske betydningen de har i næringen og Norge. Arkitektene har også en særlig viktig rolle i design og utvikling av nye konsepter. Norge har arkitektfirma som hevder seg helt i verdenstoppen når det kommer til signaturbygg.

Rådgivning

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. Rådgivende ingeniører og tekniske konsulenter står også for en innovasjons- og utviklingsrolle i BAE-næringen.

Utførende

Utførende del av næringen er de som faktisk bygger eller leverer tjenester som er viktige for ferdigstilling av råbygget. Dette inkluderer 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, samt hvor kapasitetssvingningene får størst utslag. Utleie og formidling av arbeidskraft rettet mot næringen finnes også i denne kategorien, men ikke de bemanningsselskapene som i liten grad retter seg mot BA-næringen. Dette innebærer at vi mister betydningen til de største arbeidsformidlingselskapene der bygg og anlegg kun utgjør en liten andel av selskapets totale omsetning, men der omsetningen for næringen ville vært av betydning. Vaktselskapene faller også utenfor da disse i stor grad ivaretar sikkerheten til varer og inventar.

Eiendom

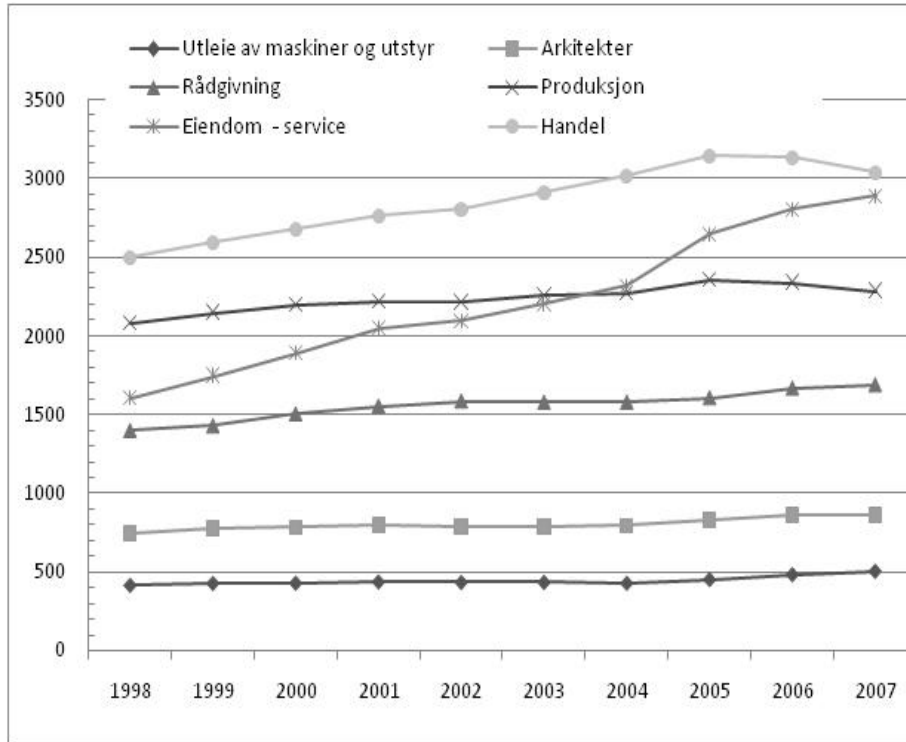
Innen eiendom finner vi to ulike kategorier, eiendom – service og eiendom – finans. Eiendom - service inneholder bedrifter som leverer tjenester til ferdige bygg, slik som forvaltning, meklings og taksering. Innen eiendom – finans finner vi de bedriftene som ser på bygget som et økonomisk objekt. Disse selskapene driver innen kjøp og salg, utvikling og salg og utleie av eiendommer. Bedriftene innen eiendom – finans utgjør over halvparten av den totale populasjonen i BAE-næringen. Eiendomskategoriene er i mange av analysene tatt ut av totaltallene. Dette fordi denne delen av næringen i stor grad blåser opp tallene til et for høyt nivå.

En stor og vekstkraftig næring

Rapporten fra 2007 viste at BAE-næringen er en stor og vekstkraftig næring i Norge. Tallene for 2007 viser at næringen ikke har svekket sin posisjon i norsk næringsliv, men snarere styrket den siden 2005. Veksten for flere av nøkkeltallene er større enn for norsk næringsliv generelt. I forrige rapport skilte vi i mindre grad ut bidraget fra eiendomsbedriftene. Det har vi imidlertid gjort i denne rapporten. Det interessante er at BA-bedriftene som en egen gruppe hevder seg godt alene. På en annen side har nettopp BA-næringen nytt godt av den økonomiske oppturen som har preget norsk økonomi i en lang periode.

Antall bedrifter

Antallet BAE-bedrifter økte sterkt i forrige periode fra 1996 – 2005. Oppdateringen viser at veksten i bedriftsetableringer i BAE-næringen (86 prosent vekst) totalt sett ikke har stoppet frem til 2007 og veksten har vært større enn for norsk næringsliv (64 prosent vekst) generelt. Veksten i BA-næringen ligger under med 33 prosent vekst. Det er også innen bransjene som utgjør denne næringen vi finner at antall bedrifter har begynt å reduseres. Figur 2 viser antall bedrifter fordelt på bransje i tidsrommet 1998 – 2007. For mange næringer er det ikke interessant å snakke om antall bedrifter, men for BAE-næringen kan dette være et essensielt tall. Inngangsbarrierene for å starte egen bedrift er her meget små og det er derfor mange som velger nettopp å starte sin egen bedrift fremfor å være ansatt hos noen. Mange ønsker å ha flere bein å stå på og det kan være aktuelt å ha flere jobber for å fylle opp en arbeidsdag. Et eksempel fra andre næringer er innen jordbruk der mange ofte har fast arbeid ved siden av gårdsdriften.

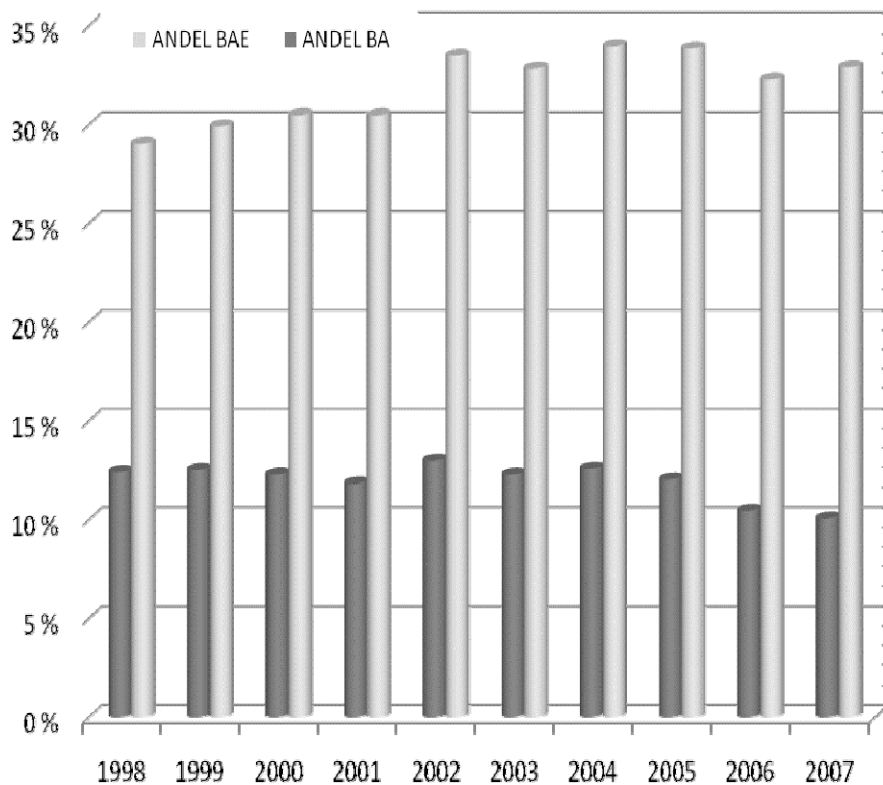


Figur 2: Antall bedrifter fordelt på bransje (fort. neste side ...)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Utførende	8 607	9 099	9 579	9 939	10 429	10 850	11 578	12 610	12 602	12 573
Eiendom - finans	19 568	21 280	23 649	25 934	26 809	29 417	31 262	35 612	41 209	44 651

Figur 2: Antall bedrifter fordelt på bransje (fort. fra forrige side ...)

Vi ser at den sterkeste økningen i antall bedrifter er innen eiendom – finans, med 128 prosent økning siden 1998. Dette er ikke overraskende. I den økonomiske oppgangen, som tallene frem til 2007 viser, har det vært lett å leie ut og omsette bygninger. De gode tidene har ført til at flere byggeprosjekter er igangsatt både innen næringsbygg og hos private aktører. Flere har kanskje også leid ut kvadratmeter som de tidligere benyttet selv. Dette kan være noen av forklaringene på den sterke økningen i antall bedrifter i denne kategorien. Innen kategoriene produksjon, handel og utførende har antall bedrifter gått ned fra 2006 til 2007. Det er vanskelig å forklare hvorfor, men en av grunnene kan være sammenslåinger og oppkjøp. For produksjonsbedriftene kan en økt andel av import av byggevarer fra lavkostland være en av forklaringene på nedgangen.



Figur 3: BAE- og BA-næringens andel av norsk næringsliv

Sett i forhold til norsk næringsliv for øvrig holder andelen BAE-bedrifter seg relativt stabilt på 33 prosent. Tar vi bort eiendomskategoriene ser vi av den mørkegrå stolpen at andelen BA-bedrifter er synkende fra toppene i 2002 og 2004 på 13 prosent til 10 prosent i 2007. Mens andelen BAE-bedrifter har holdt seg relativt stabil siden 2002 ser vi at andelen BA-bedrifter har sunket jevnt fra 2004. Ser vi imidlertid på veksten i antall bedrifter fra 1998 til 2007 får vi følgende bilde.

Tabell 1: Vekst i antall BAE-bedrifter fra 1998 til 2007

	VEKST
Produksjon	10 %
Arkitekter	16 %
Rådgivning	21 %
Utleie av maskiner og utstyr	21 %
Handel	22 %
Utførende	46 %
Eiendom - service	80 %
Eiendom - finans	128 %

Den sterkeste veksten i bedriftsetableringer finner vi i de to eiendoms kategoriene. Samtidig så finner vi en sterk vekst i antall bedrifter innen kategorien utførende, der næringen nærmest har doblet antall bedrifter fra 1998 frem til 2007. De gode økonomiske tidene i Norge har nok gjort det attraktivt å starte sin egen byggebedrift. Flere bedrifter har nok opplevd at oppdragene har stått i kø og siden mange ønsker å styre sin egen hverdag kan nok veien til å etablere sin egen bedrift ha vært kort.

Tabell 2: Antall BAE-bedrifter

	Totalt antall bedrifter	Andel av total populasjon 2007	Andel av total populasjon 2005
Eiendom - finans	44 651	65,2 %	60,0 %
Utførende bygge- og anleggsvirksomhet, samt utleie og formidling av personell	12 573	18,4 %	21,5 %
Handel med varer til byggenæringen	3044	4,4 %	5,2 %
Eiendom - service	2892	4,2 %	4,5 %
Produksjon av varer til byggenæringen	2291	3,3	4,0 %
Rådgivning	1692	2,5 %	2,7 %
Arkitekter	864	1,3 %	1,4 %
Utleie av maskiner med eller uten personell til byggenæringen	503	0,7 %	0,8 %
SUM BAE	68 510	100,0 %	100,0 %

Tabell 2 viser antall BAE-bedrifter fordelt på bransjer og hvor stor andel denne bransjen utgjør av totalt antall BAE-bedrifter i 2007 og i 2005. Til tross for en økning i antall bedrifter totalt sett har fordelingen mellom de

ulike kategoriene innad i gruppen holdt seg relativt stabil siden siste måling i 2005.

Tabell 3 (under) viser den fylkesvise fordelingen av BAE- og BA-bedriftene. Vi ser av tabellen at veksten i antall bedrifter fra 1998 frem til 2007 har variert betydelig mellom bransjene. Derimot er andelen eiendomskategoriene utgjør relativt stabil mellom fylkene. I snitt ligger andelen byggebedrifter på litt over 30 prosent. Noen unntak finner vi imidlertid. I Oslo er andelen byggebedrifter nede på 18,8 prosent, mens vi finner den høyeste andelen byggebedrifter i Hedmark, med 40,1 prosent. Når det er sagt så sier disse tallene ingenting om størrelsen på bedriftene. For eksempel i Oslo finner vi mange av de største entreprenørene.

Tabell 3: Antall, andel og vekst for næringen fordelt på fylker

	Totalt antall BAE-bedrifter 2007	Antall BA-bedrifter i 2007	Andelen BA-bedrifter 2007 fylkesvis fordelt	Fylkesvis andelen av total populasjon 2007	Vekst fra 1998 til 2007
Akershus	6 233	2 135	34,3 %	9,1 %	72 %
Aust-Agder	1 464	506	34,6 %	2,1 %	101 %
Buskerud	3 774	1 367	36,2 %	5,5 %	88 %
Finnmark	814	320	39,3 %	1,2 %	75 %
Hedmark	2 016	809	40,1 %	2,9 %	77 %
Hordaland	6 772	2 025	29,9 %	9,9 %	80 %
Møre og Romsdal	3 701	1 219	32,9 %	5,4 %	70 %
Nord-Trøndelag	2 815	523	36,3 %	4,1 %	74 %

Nordland	1 441	962	34,2 %	2,1 %	73 %
Oppland	2 129	808	38,0 %	3,1 %	97 %
Oslo	12 530	2 353	18,8 %	18,3 %	86 %
Rogaland	6 141	1 689	27,5 %	9,0 %	112 %
Sogn og Fjordane	1 355	519	38,3 %	2,0 %	64 %
Sør-Trøndelag	3 717	1 240	33,4 %	5,4 %	97 %
Telemark	2 111	751	35,6 %	3,1 %	80 %
Troms	1 677	576	34,3 %	2,4 %	59 %
Vest-Agder	3 138	880	28,0 %	4,6 %	154 %
Vestfold	3 350	1 104	33,0 %	4,9 %	83 %
Østfold	3 281	1 171	35,7 %	4,8 %	78 %
SUM	68 459*	20 957*			

*Når man fordeler bedrifter på fylker og kommuner vil det alltid være noen bedrifter som ikke ligger i noen kommune eller fylker. Dette kan enten være feilpunching da bedriften ble registrert hos myndighetene eller at det ikke er lagt inn stedstilknytning for bedriften. Her ser vi det ved at summen BA-bedrifter fordelt på fylker er ti bedrifter mindre enn hvis vi regner med totaltallene. Dette betyr at det er ti BA-bedrifter som ikke er plassert i noe fylke eller noen kommune. For BAE-næringen er det 51 bedrifter som har tilsvarende problemstilling.

Tabell 4: Andel av totalt antall bedrifter i norsk næringsliv

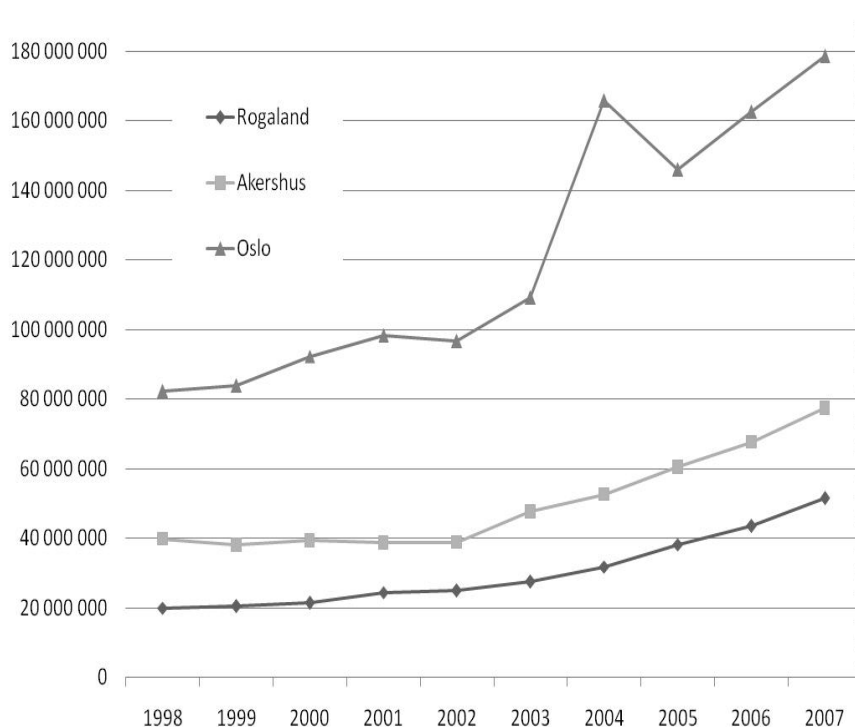
	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
BAE-næringen	33 %	32 %	34 %	34 %	33 %	33 %	30 %	30 %	30 %	29 %
BA -næringen	10 %	10 %	12 %	13 %	12 %	13 %	12 %	12 %	12 %	12 %
Finans	9 %	10 %	5 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	3 %
Handel	9 %	10 %	12 %	12 %	13 %	14 %	13 %	14 %	15 %	15 %
Reiseliv	3 %	3 %	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %
IKT	3 %	3 %	3 %	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %
Life science	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Sjømat	1 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Maritim næring	2 %	2 %	2 %	2 %	3 %	3 %	3 %	4 %	4 %	4 %
Skog og tre	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %
Kraftkrevende industri	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %
Olje og gass	0 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

Tabell 4 viser andelen BAE-bedrifter sammenliknet med andre næringer i Norge. Denne viser at ikke bare er BAE-næringen helt klart den mest bedriftsrike næringen i Norge, men også at BA-næringen alene huser mer bedrifter enn noe annet næringsliv i Norge. Den høye prosentandelen kan blant annet forklares ved at 97 prosent av byggebedriftene i Norge er foretak med under 20 ansatte og det er lave inngangsbarrierer for etablering av en byggbedrift. En annen kilde som kan være med på å drive prosentandelen opp er at vi innen BAE- og BA-næringen har håndplukket bedrifter for å se på hele verdikjeden. Vi finner for eksempel også handelsleddet for byggevarer innen disse kategoriene, mens tallene for de andre næringene i stor grad baserer seg på et utplukk av bedrifter basert på rene NACE-koder. I eksempelet med handelsbedriftene innen byggevarer vil disse kun være representert i BAE-populasjonen og ikke innen kategorien handel. Dette kan være med på å øke størrelsen til næringen i forhold til andre næringer.

Omsetning

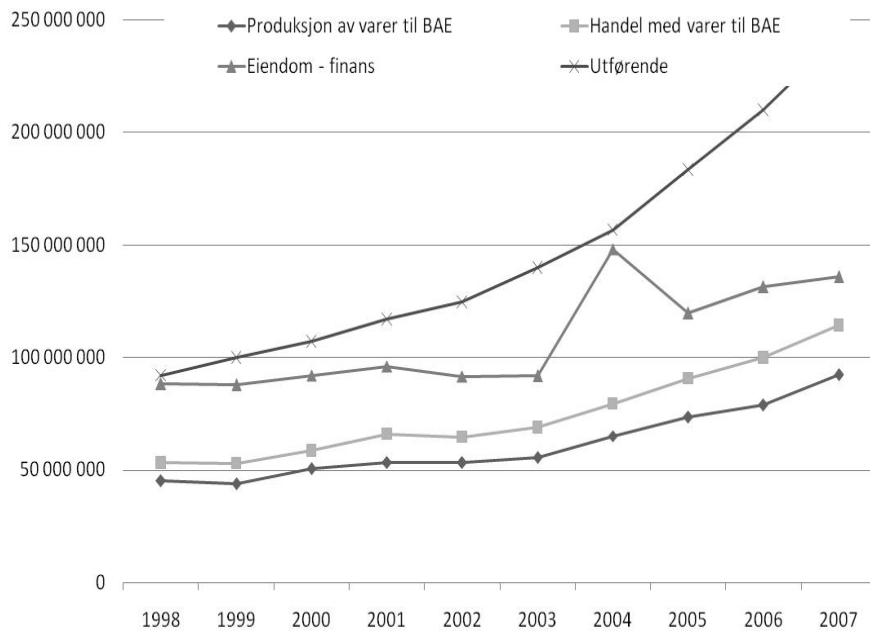
Utviklingen i omsetningen til næringen totalt sett har vært varierende og ikke entydig voksende i de senere årene. Ser vi på den fylkesmessige utviklingen finner vi at det totale bildet ikke har forandret seg mye fra 2005 til 2007. De tre største fylkene, Oslo, Akershus og Rogaland, står fremdeles for tilnærmet halvparten av den totale omsetningen i næringen. Veksten i perioden 1998 til 2007 har vært størst i Aust-Agder, med 165,4 prosent. Lavest vekst finner vi i Nord-Trøndelag med 55,3 prosent. Den totale omsetningen i BAE-næringen fra 1998 til 2007 har vokst med 108 prosent. Det er ett prosentpoeng mer enn veksten fra 1996 til 2005. Figur 4 viser utviklingen i

omsetningen til de tre største BAE-fylkene. Vi ser av figuren at Oslo står helt i en særstilling. Det er ikke så unaturlig da mange av landets største entreprenører og eiendomsselskaper er lokalisert i Oslo.



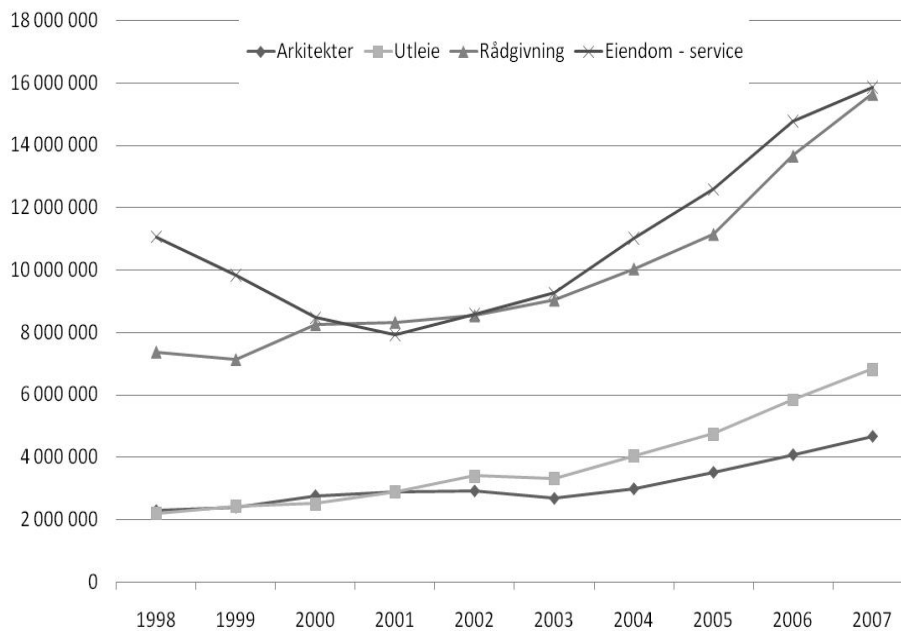
Figur 4: Omsetningen i BAE-næringen (1 000 NOK)

Tar vi ut eiendomskategoriene endrer ikke bildet seg slik vi hadde forventet. Den totale veksten i næringen øker riktignok til 135,6 prosent, men det er fremdeles Oslo, Akershus og Rogaland som har den største omsetningen totalt sett. Det er derimot ikke i de tre største fylkene vi finner den sterkeste veksten. Størst vekst finner vi i Telemark, der omsetningen har økt med formidable 229 prosent fra 1998 til 2007. Bryter vi tallene for Telemark ned på bransjer finner vi at dette i stor grad skyldes en sterk vekst innen omsetningen til produksjonsselskapene på 422 prosent. Rådgivning er et annet område som har vokst betraktelig i Telemark, med en vekst på 200 prosent. Finnmark og Aust-Agder ligger tett bak med en vekst i perioden 1998 – 2007 på henholdsvis 224,8 prosent og 213,9 prosent. Lavest omsetningsvekst i perioden finner vi i Oslo med 110,4 prosent. Dette kan tyde på at vi i Oslo har en relativt stabil BAE-næring.



Figur 5: Omsetning i 1 000 NOK fordelt på bransjer

Figurene som viser omsetning fordelt på BAE-næringens bransjer tegner et positivt bilde for utviklingen av næringen. Samtlige bransjer har hatt en positiv vekst i perioden. Svakest vekst har eiendom – service hatt med en økning i omsetningen på 43 prosent. Lav vekst finner vi også hos eiendom – finans, med 53 prosent vekst. Sterkest vekst finner vi hos selskapene som driver med utleie av maskiner med eller uten personell, som har hatt en vekst på 211 prosent i perioden. Arkitektene og produksjonsbedriftene ligger på 104 prosent vekst, rådgivning ligger på 115 prosent og utførende 164 prosent.



Figur 6: Omsetning i 1 000 NOK fordelt på bransjer

Hvilken betydning har så BAE-næringen for fylket og har næringen hatt noen større vekst enn resten av næringslivet i fylket? Tabell 5 viser de seks fylkene der BAE-næringen har størst andel av den totale omsetningen i fylket. I 2007 står BAE-næringen for mellom 18 til 21 prosent av den totale omsetningen i fylket. Vi kan med andre ord si at BAE-næringen er en relativt signifikant medspiller i det lokale næringslivet. Spørsmålet er hvor mye omsetningen til næringen vil falle når vi nå gikk inn i en finanskriser. Foreløpig kan vi bare gjette, men regnskapene for 2009 vil nok vise en sterk nedgang i flere av de nøkkeltallene vi viser her. Vi spør oss hvordan det vil gå med økonomien til mange av fylkene der BA-næringen står for en stor andel av næringslivet.

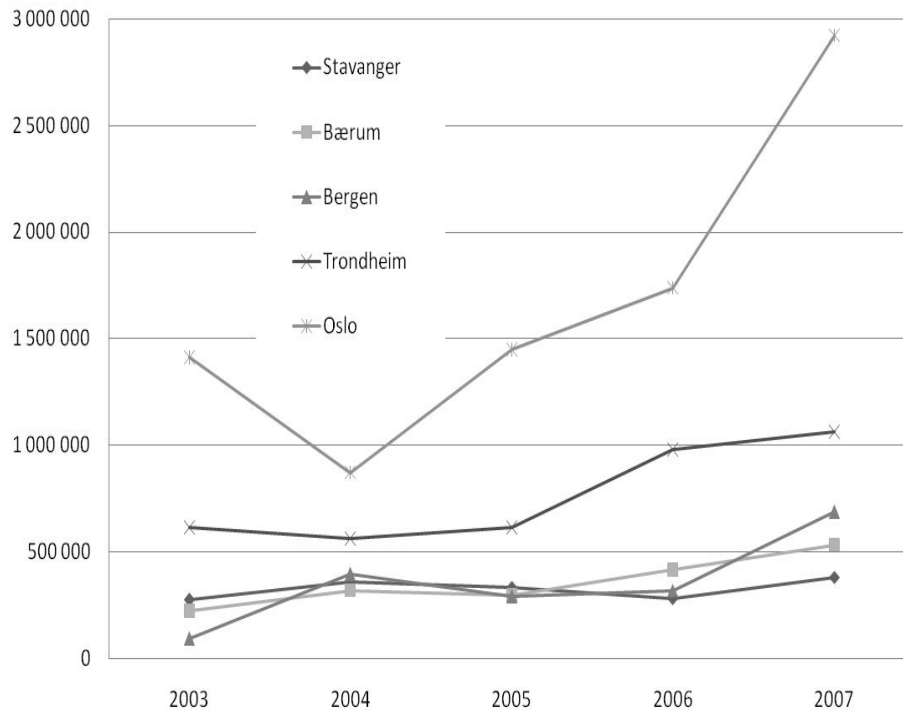
Tabell 5: BA-næringens andel av omsetningen i fylket

	2 007	2 006	2 005	2 004	2 003	2 002	2 001	2 000	1 999	1 998
Oppland	21,1 %	20,8 %	19,6 %	18,5 %	17,6 %	17,0 %	17,9 %	16,4 %	15,6 %	15,7 %
Østfold	20,6 %	19,3 %	17,9 %	16,5 %	15,3 %	15,4 %	14,8 %	13,3 %	12,8 %	12,7 %
Telemark	20,0 %	15,0 %	15,6 %	16,7 %	15,3 %	19,3 %	19,0 %	18,8 %	16,2 %	13,6 %
Vestfold	19,5 %	18,2 %	18,3 %	17,5 %	17,2 %	18,4 %	17,5 %	17,7 %	16,2 %	16,0 %
Finnmark	18,9 %	16,8 %	16,4 %	15,8 %	14,6 %	15,0 %	12,5 %	11,9 %	10,8 %	10,1 %
Hedmark	18,3 %	16,2 %	23,1 %	15,8 %	15,1 %	21,8 %	25,6 %	21,6 %	19,1 %	20,0 %
Vest-Agder	18,0 %	17,4 %	19,1 %	18,6 %	16,9 %	18,6 %	15,1 %	16,4 %	16,7 %	16,5 %

Størst andel av omsetningen har BA-bedriftene i Oppland i 2007 med 21,1 prosent. Østfold har gjennom perioden hatt en jevn økning i andelen av omsetningen som BA-bedriftene står for. Det er i Hedmark vi finner de største svingningene i andeler. Dette kan skyldes to forhold: enten har bedrifter gått konkurs eller så har de opplevd generelt store variasjoner i omsetningen. Den totale veksten i Hedmark har vært litt høyere totalt sett med 145,6 prosent enn for BA-næringen, som har opplevd en vekst på 125,4 prosent. Minst betydning har omsetningen til BA-bedriftene for Rogaland, med en andel på 3,7 prosent. Men dette er ikke overraskende da Rogaland i stor grad er et oljefylke. At byggebedriftene i Finnmark utgjør en såpass stor andel av den totale omsetningen i fylket er overraskende, men noe av det kan skyldes en aktiv distriktpolitisk satsning fra myndighetenes side.

Mye av omsetningen til BA-næringen kan nettopp tilskrives myndighetene. Disse bestemmer gjennom statsbudsjettet hvilke overføringer som skal gjøres til de ulike kommunene for drift, utbygging og vedlikehold av offentlig kommunal sektor. Inntekstutjevningen, der de største kommunene mister noe av sine skatteinntekter fra det lokale næringslivet til mindre kommuner, har blant annet bidratt til at en del kommuner i utkantstrøkene har kunnet sette i gang økt aktivitet inne bygg- og anlegg. Blant annet har regjeringens løfte om "vann i alle svømmehaller" satt agendaen for bruk av skattebetalernes midler i nettopp denne næringen. Andre midler blir øremerket av myndighetene til bruk for å bygge nye skoler, sykehjem eller rehabilitering av offentlige bygninger. Dette medfører at kommunene i større grad har økt kjøpekraften mot BA-næringen. Men hvor mye utgjør egentlig slike investeringer for de største kommunene i Norge?

Figur 7 viser investeringene i 2007 i de fem største kommunene i Norge. Kommunal sektor rapporterer ikke inn regnskapsdata på samme måte som de regnskapspliktige selskapene. Fordi offentlig sektor i snitt etterspør 40 prosent av de totale tjenestene til BA-næringen er det mye av omsetningen til næringen som av den grunn kan falle ut hvis tjenestene ikke kjøpes fra det private næringslivet. For å illustrere dette har vi samlet inn data for de totale investeringene i 2007 til de fem største kommunene i Norge innen skole, samferdsel, barnehage og pleie og omsorg. Grunnen til at vi har valgt ut investeringene i bare disse sektorene er fordi vi er sikre på at tallene i stor grad virkelig er investeringene i bygg og vei og ikke i for eksempel i datatjenester eller liknende.



*Kilde: www.ssb.no - kostratall

Figur 7: Totale investeringer i 2007 innen skole, samferdsel, pleie og omsorg og barnehage innen kommunal sektor (1 000 kroner)

Tallene viser at Oslo kommune helt klart er en stor bestiller av tjenestene til BA-næringen. At Oslo ligger såpass mye høyere enn de andre kommunene er ikke unaturlig da landets hovedstad ikke bare har et stort innbyggerantall, men det er også her vi finner en rekke nasjonale offentlige bygg. Gjennom Oslo går også gjennomfartsårene til nord, sør, øst og vest. Det er ikke mulig å lese fra tallene hvorvidt disse pengene er omsatt av privat virksomhet eller om kommunen har brukt sine ansatte til for å gjøre jobben. Men erfaringsmessig så kjøper kommunen mye av tjenestene sine inne bygg- og anlegg fra private aktører.

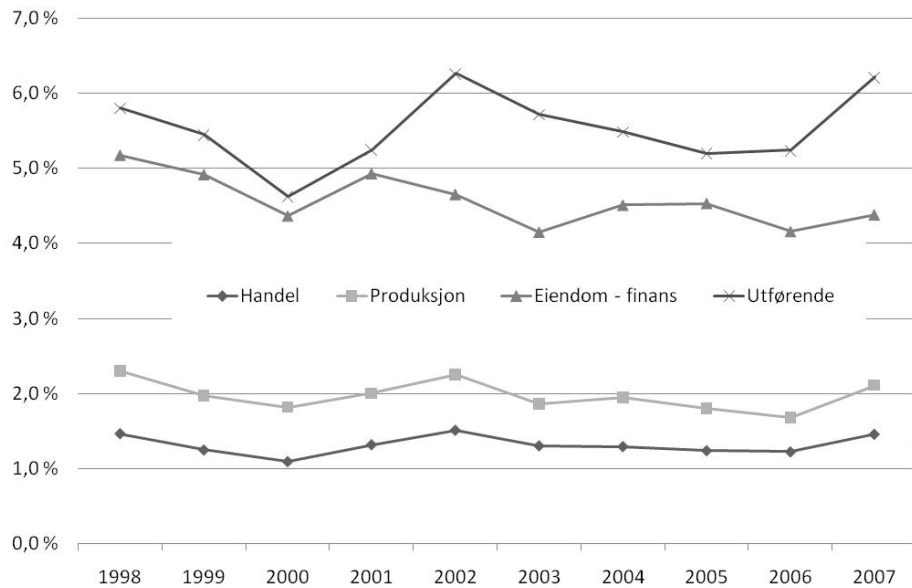
Tabell 6: Andel av total omsetning i norsk næringsliv

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Olje og gass	16 %	18 %	19 %	16 %	15 %	15 %	14 %	14 %	10 %	9 %
BAE-næringen	14 %	13 %	13 %	14 %	13 %	13 %	12 %	12 %	13 %	14 %
Handel	13 %	13 %	14 %	15 %	15 %	15 %	14 %	15 %	16 %	17 %
BA -næringen	11 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	8 %	9 %	9 %
Maritim næring	8 %	7 %	7 %	7 %	7 %	7 %	9 %	9 %	8 %	10 %
Finans	7 %	8 %	7 %	7 %	8 %	10 %	12 %	11 %	11 %	10 %
Kraft	4 %	5 %	3 %	3 %	4 %	3 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Life science	4 %	3 %	4 %	4 %	4 %	2 %	2 %	2 %	2 %	1 %
IKT	3 %	3 %	4 %	4 %	4 %	4 %	5 %	4 %	4 %	4 %
Kraftkrevende industri	3 %	3 %	3 %	3 %	2 %	2 %	3 %	3 %	2 %	2 %
Sjømat	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	3 %	3 %	3 %	4 %	4 %
Reiseliv	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Skog og tre	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Tabell 6 viser ulike næringers andel av den totale omsetningen i norsk næringsliv. Som i rapporten fra 2005 finner vi olje- og gassnæringen på topp. Imidlertid fant vi i 2005 BAE-næringen på en tredjeplass, slått av handelsnæringen. For 2007 er dette bildet annerledes, med BAE-næringen på en andreplass og BA-næringen på fjerde.

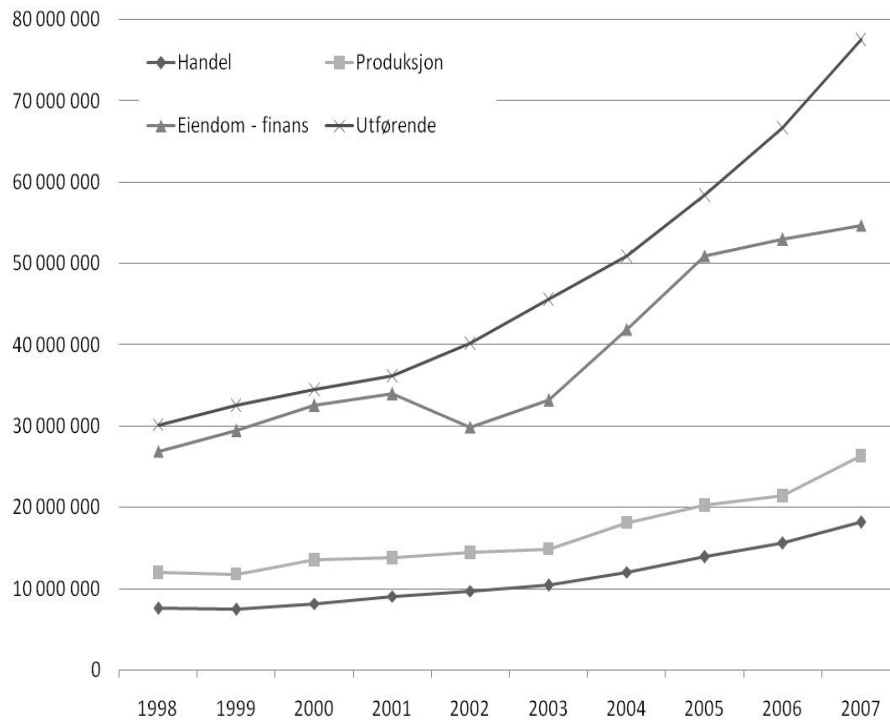
Verdiskaping

I 2007 utgjorde den totale verdiskapingen i BAE-næringen 198,3 milliarder kroner. Dette tilsvarer 15,9 prosent av den totale verdiskapingen i norsk næringsliv. Ser vi kun på BA-bedriftene utgjorde den totale verdiskapingen i 2007 136,2 milliarder kroner. Dette utgjør 11 prosent av totaltallene for norsk næringsliv. BAE-næringens andel av total norsk verdiskaping har i perioden 1998 – 2007 variert mellom to toppunkt i 1998 og 2002 på 16,5 prosent og et bunnpunkt i 2000 på 13,3 prosent. Til sammenlikning med tallene som viste perioden 1996 – 2005 har andelen økt litt på grunn av endringer i populasjonen. Tar vi ut eiendomskategoriene ligger næringens andel av total verdiskaping på rundt 10 prosent, med unntak av en bunnotering i 2000 på 8,4 prosent og en toppnotering i 2002 på 11,2 prosent. Dette viser at BAE-næringens verdiskaping er relativt stabilt i norsk næringsliv.



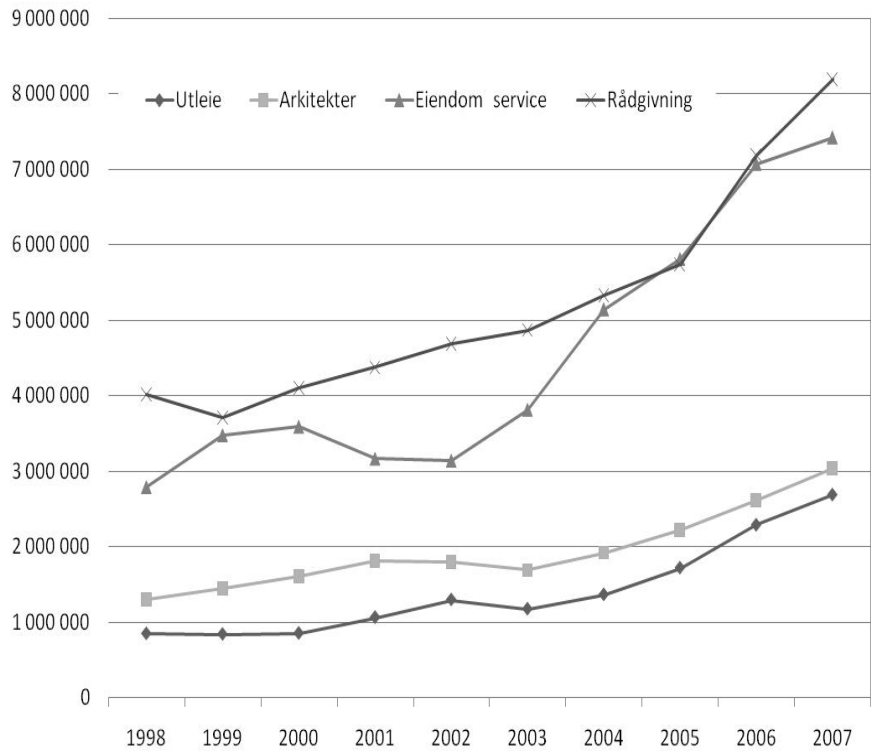
Figur 8: Bransjenes andel av den totale verdiskapingen i Norge

Ser vi på de fire største bransjenes andel av den totale verdiskapingen i Norge ser vi virkelig hvor stor denne næringen er. Utførende ligger mellom fem og seks prosent på det meste. Til sammenlikning så utgjør hele reiselivsnæringen tre prosent av total verdiskaping i norsk næringsliv.



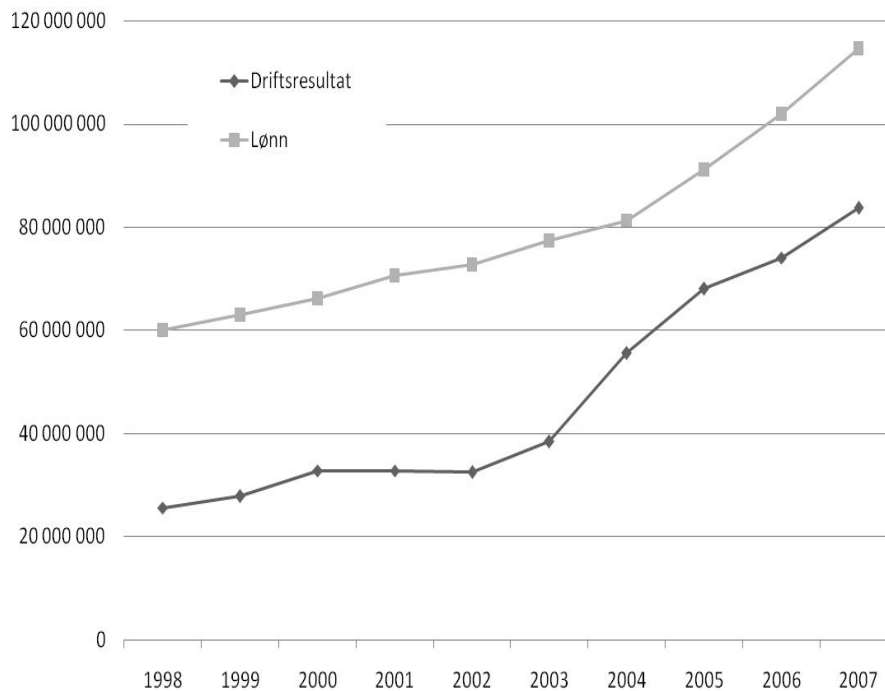
Figur 9: Total verdiskaping fordelt på bransjer (1 000 NOK)

Figurene 9 og 10 viser at det gjennom perioden har vært en jevn vekst i verdiskapingen til bransjene som utgjør BAE-næringen. Samtlige bransjer har hatt en positiv utvikling i perioden, selv om eiendom – finans tenderer til å flate ut sin vekstkurve.



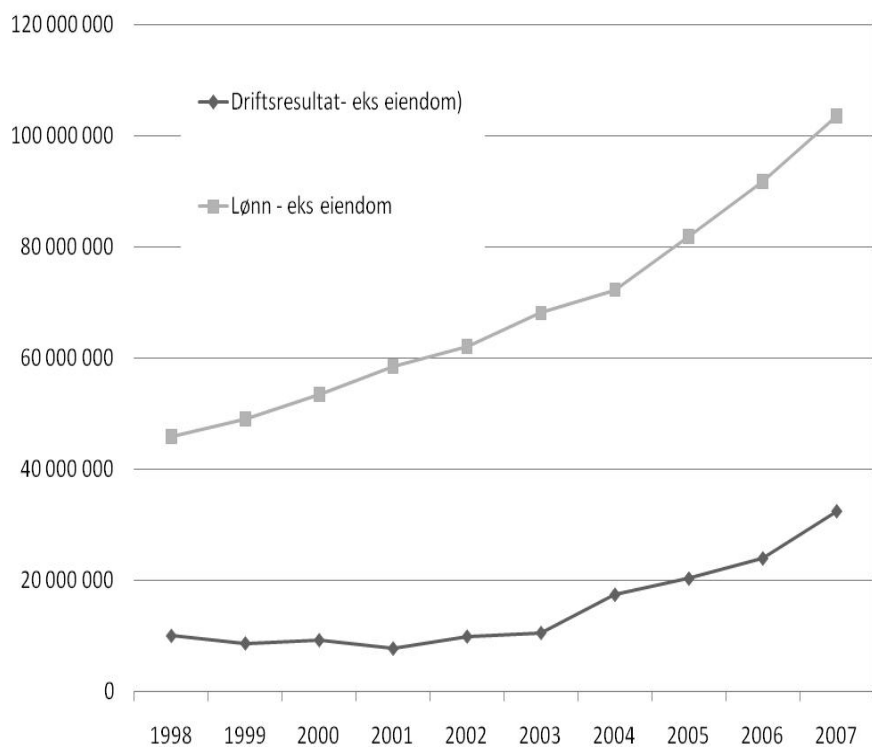
Figur 10: Total verdiskaping fordelt på bransjer (1 000 NOK)

Verdiskaping er definert som lønn pluss driftsresultat. Eller mer utfyllende forklart; det som står igjen til fordeling til de ansatte i form av lønn, til kreditorene i form av rentekostnader, til myndighetene i form av skatt og til eierne i form av avkastning. BA-næringen er en arbeidsintensiv næring der verdiene skapes gjennom å forme eller bygge noe. Eiendomsnæringen er kapitalintensiv der det er penger som skaper verdier. Dersom vi deler opp verdiskaping i lønn og driftsresultat, ser vi forskjellene mellom de to måtene å skape verdier på.



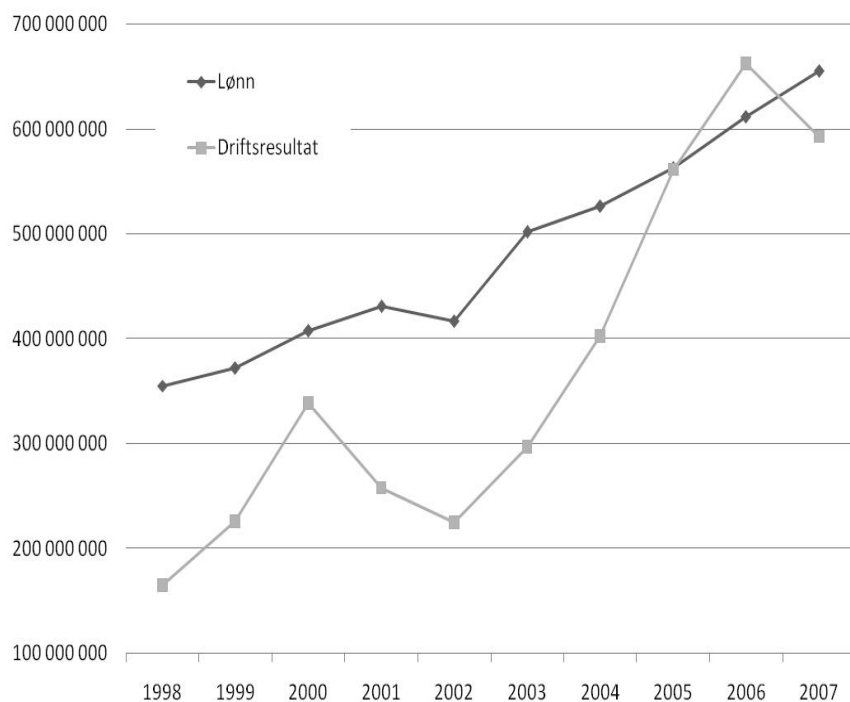
Figur 11: Verdiskaping delt opp i lønn og driftsresultat (BAE-næringen)

Deler vi opp utviklingen av verdiskapingen over tid i lønn og driftsresultat ser vi at driftsresultatet fortsetter å utgjøre en stor andel av den totale verdiskapingen. Dette så vi også for tallene i perioden 1996 – 2005. Spørsmålet er hva som skjer når vi tar ut eiendomskategoriene? Figur 12 viser at bildet da blir totalt annerledes. BA-næringen er en arbeidsintensiv næring, mens eiendom er kapitalintensiv. Tar vi ut eiendomskategoriene ser vi at lønn utgjør en mye større andel av bedriftenes verdiskaping. Vekstraten til lønnen er også brattere enn for driftsresultatet. I oppgangsperioden som disse tallene viser har næringen i stor grad benyttet seg av innleid utenlandsk arbeidskraft. Kurven ville sannsynligvis sett noe annerledes ut dersom dette ikke hadde vært tilfelle.



Figur 12: Verdiskapingen i BA-næringen fordelt på driftsresultat og lønn

Figur 13 viser verdiskapingen i AS Norge fordelt på lønn og driftsresultat. 2006 var et toppår for norske bedrifter. Mens lønnsutviklingen har vært stabil har driftsresultatets bidrag variert kraftig i perioden.



Figur 13: Verdiskapingen i AS Norge fordelt på lønn og driftsresultat

I rapporten som viser utviklingen i næringen frem til 2005 finner vi BAE-næringen på en klar andreplass når vi ser på andel av totalt verdiskaping i norsk næringsliv. Dette bildet har ikke forandret seg når vi legger perioden frem til 2007 til grunn. Av tabell 7 ser vi at ikke bare er BAE-næringen en viktig næring i norsk næringsliv, men også at BA-næringen fremstår som en betydelig aktør. Mange vil nok reagere på hvor stor denne næringen er i forhold til olje- og gassnæringen. Dette skyldes at vi i regnskapsdataene for BAE-næringen har inkludert bedrifter fra hele verdikjeden, mens det kun er utvinnerne som utgjør regnskapstallene for olje- og gassnæringen. Utplukk av bedrifter fordelt på næringer fungerer også på den måten at er det en bedrift som potensielt kan havne i to kategorier så faller den innenfor den næringen vi undersøker.

Tabell 7: Andel av total verdiskaping i norsk næringsliv

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Olje og gass	20 %	28 %	28 %	24 %	21 %	20 %	23 %	24 %	12 %	10 %
BAE-næringen	16 %	14 %	14 %	15 %	14 %	16 %	15 %	13 %	15 %	16 %
BA-næringen	11 %	9 %	9 %	10 %	10 %	11 %	10 %	8 %	10 %	11 %
Maritim næring	8 %	8 %	8 %	6 %	7 %	8 %	9 %	9 %	8 %	11 %
Handel	6 %	6 %	6 %	7 %	7 %	8 %	7 %	6 %	7 %	8 %
Finans	6 %	8 %	7 %	7 %	7 %	8 %	5 %	13 %	15 %	10 %
Life science	6 %	5 %	6 %	6 %	7 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
IKT	4 %	3 %	4 %	4 %	5 %	3 %	4 %	4 %	5 %	4 %
Kraft	2 %	3 %	2 %	3 %	3 %	3 %	3 %	2 %	3 %	3 %
Reiseliv	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	3 %	2 %	2 %	2 %	3 %
Kraftkrevende industri	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	3 %
Skog og tre	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Sjømat	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	2 %

En sentral og lokal næring

I forrige rapport identifiserte vi fem sentrale fylker der vi fant over halvparten av norske BAE-bedrifter. En god forklaring på dette er at hjemkommunen og fylket til BA-bedriftene er sterkt korrelert med hvor eierne av bedriftene bor. Disse fylkene er identiske med der det bor flest mennesker i Norge. Dette gjelder også for etablering av eiendomsbedrifter, selv om disse i en større grad er knyttet opp til der bygget finnes. Vi har i denne rapporten valgt i større grad å trekke ut eiendomskategoriene fra analysene for å få frem mønsteret i BA-næringen tydeligere frem. Finner vi de samme "big-five" fylkene når vi bare ser på BA-bedriftene eller endrer dette bildet seg?

Big-five fylkene

De fem fylkene som inneholder flest BAE-bedrifter er Akershus, Buskerud, Oslo, Hordaland og Rogaland. Tallene for perioden 1998 – 2007 viser at dette bildet ikke har endret seg legger vi hele verdikjeden til grunn. Legger vi kun BA-næringen til grunn finner vi heller ingen endring i de største fylkene, men vi finner endring i rekkefølge.

Tabell 8: De mest bedriftsrike fylkene

	BAE		BA
Oslo	12 530	Oslo	2 353
Hordaland	6 772	Akershus	2 135
Akershus	6 233	Hordaland	2 025
Rogaland	6 141	Rogaland	1 689
Buskerud	3 774	Buskerud	1 367

Tabell 8 viser at Oslo er klart størst med eller uten eiendomskategoriene. Men ser vi nærmere på antall BA-bedrifter så er forskjellen mellom de tre største fylkene minimal. Følgende vil vi kort kommentere betydningen BA-næringen har for disse fem fylkene.

Akershus

Akershus fylke består av 22 kommuner. I elleve av dem finner vi hele verdikjeden til BAE-næringen representert i 2007. Til sammenlikning med 2005 rapporten var hele verdikjeden kun representert i syv kommuner.

Antall bedrifter

I Akershus finner vi over halvparten av BA-bedriftene i de fire kommunene Bærum, Asker, Skedsmo og Lørenskog. Disse er imidlertid ikke de kommunene vi finner den sterkeste veksten i. I perioden 1998 – 2007 har antallet BA-bedrifter vokst sterkest i Nes kommune, med 65,7 prosent. Lavest vekst finner vi i Asker kommune med 7,6 prosent. Fem kommuner har hatt en vekst på over 50 prosent. Til sammenlikning er den totale veksten av BA-bedrifter i fylket på 11,4 prosent.

Sterkest vekst finner vi fremdeles i de kommunene med et lavt antall bedrifter totalt sett. Bærum, Asker og Skedsmo er de eneste kommunene som BA-bedriftene i 2007 utgjør en andel på under 10 prosent. I de fleste kommunene ligger andelen BA-bedrifter på rundt 12 prosent. På topp ligger Enebakk med 20,4 prosent av bedriftene tilhørende BA-næringen.

Omsetning

Legger vi kun BA-næringen til grunn er Bærum fremdeles den største kommunen i Akershus fylke. Kommunen står for 35,9 prosent av den totale omsetningen i BA-næringen i fylket. Av den totale omsetningen i fylket utgjør BA-bedriftene 11,4 prosent. Legger vi hele verdikjeden til grunn utgjør BAE-næringen 13,6 prosent i 2007. Den gjennomsnittlige veksten i omsetningen i BA-næringen har i perioden vært på 139,8 prosent. Legger vi hele BAE-næringen til grunn har denne i perioden hatt en vekst på 94 prosent.

Størst betydning for kommunen totalt sett har BA-næringen i Nannestad kommune, med 52,1 prosent av den totale omsetningen i 2007. Minst betydning har BA-næringen i Asker kommune med 4,5 prosent. I åtte kommuner står BA-næringen for mer enn 20 prosent av den totale omsetningen til næringslivet i kommunen.

Verdiskaping

Bærum er også størst i Akershus når det gjelder verdiskaping med 6,8 milliarder kroner. Dette tilsvarer 43 prosent av den totale verdiskapingen til BA-bedriftene i fylket. I perioden 1998 – 2007 har veksten i kommunen vært på 167 prosent, noe som ligger over snittet i fylket på 125 prosent. Skedsmo står sammen med Bærum for over 50 prosent av verdiskapingen i BA-bedriftene i Akershus. Sterkest vekst finner vi i Frogn kommune som i perioden har hatt en vekst i verdiskaping på 289 prosent. Den laveste positive veksten finner vi i Fet kommune med 41 prosent. Asker kommune har som den eneste kommunen i Akershus hatt en negativ vekst i verdiskapingen på minus 45 prosent. Seks kommuner har hatt en vekst på over 200 prosent.

Størst andel av den totale verdiskapingen i kommune står BA-bedriftene i Nannestad for med 46,1 prosent i 2007. Når vi la tallene for BAE-næringen for 2005 til grunn så var det også Nannestad som kom best ut på dette måltallet. Minst betydning har BA-bedriftene i Asker med 4 prosent av den totale verdiskapingen. Dette er også i samsvar med analysene fra 2005. I de tre kommunene Gjerdrum, Hurdal og Nannestad står BA-næringen for over 40 prosent av den totale verdiskapingen i kommunen.

Oslo

Antall bedrifter

Ikke overraskende finner vi en komplett BAE-verdikjede i Oslo. Flest bedrifter finner vi innen eiendom – finans som i 2007 utgjør 75 prosent av næringen. Det er også denne kategorien som i perioden 1998 – 2007 har hatt den sterkeste veksten på 127 prosent. Svakest positiv vekst finner vi innen handelsleddet med 2,9 prosent og innen rådgivning med 3,1 prosent. Antall produksjonsbedrifter har i perioden gått tilbake med 16 prosent. De andre delene av verdikjeden har hatt en vekst på henholdsvis 9,8 prosent for utleie, 19,6 prosent for arkitektene, 16,2 prosent for de utførende og 68,2 prosent for eiendom – service. Totalt har antall BA-bedrifter økt med 10,7 prosent, mens BAE-næringen har økt med 86,2 prosent i perioden.

Omsetning

BA-bedriftene omsatte i 2007 for 122,3 milliarder. Legger vi hele BAE-næringens omsetning til grunn var denne i 2007 på 178,6 milliarder. Til sammenlikning omsatte BAE-næringen for 139 milliarder kroner i 2005. Fra 1998 til 2007 har BA-bedriftene i Oslo hatt en vekst på 110,4 prosent, mens BAE-næringen har vokst med 117,2 prosent. Alle delene av verdikjeden til BA-næringen har i perioden hatt en positiv sterk vekst. Sterkest vekst finner vi innen utleie på 233,6 prosent. Svakest vekst i omsetningen har arkitektene hatt med 93,7 prosent. De andre kategoriene ligger på rundt 120 prosentvis vekst i omsetningen i samme periode. I 2007 stod BA-næringen for 9,9 prosent av den totale omsetningen til næringslivet i Oslo. Det samme måltallet for BAE-næringen var i 2007 på 14,5 prosent.

Verdiskaping

Størst verdiskaping i BA-bedriftenes verdikjede Oslo finner vi innen utførende virksomhet med 21,2 milliarder kroner i 2007. Dette utgjorde 61 prosent av den totale verdiskapingen til BA-bedriftene i Oslo i 2007. Samtlige deler av verdikjeden til BA-bedriftene i Oslo har hatt en vekst på over 100 prosent i perioden 1998 – 2007. Den sterkeste veksten finner vi innen bedriftene som driver med utleie med 190 prosent. Lavest vekst finner vi innen den største kategorien utførende bedrifter med 104 prosent.

I Oslo står BA-næringen for 10,5 prosent av den totale verdiskapingen. Imidlertid har veksten i verdiskapingen til næringen vært betraktelig høyere, med 120 prosent, enn veksten i den totale verdiskapingen i Oslo var i perioden på 87 prosent.

Buskerud

Buskerud består av 21 kommuner. I 2007 finner vi komplett verdikjede i ti av disse kommunene. Det er to mer enn det var i 2005.

Antall bedrifter

Ser vi kun på BA-næringen finner vi halvparten av bedriftene i syv kommuner. Flest bedrifter finner vi i Drammen med 282 BA-bedrifter. Denne kommunen har imidlertid hatt den svakeste veksten i perioden 1998 – 2007 med 24,8 prosent. Til sammenlikning har BA-bedriftene i Buskerud fylke hatt en vekst på 41,5 prosent. De fire største kommunene har hatt en vekst på 32,8 prosent. Sterkest vekst i antall bedrifter finner vi i de kommunene med minst antall selskaper. Svakest vekst har Øvre Eier hatt med 15,6 prosent. Av det totale antallet bedrifter i fylket utgjør BA-bedriftene 9,3 prosent.

Omsetning

I Buskerud er det de tre kommunene Drammen, Lier og Nedre Eiker som står for over halvparten av omsetningen til BA-næringen i fylket. De største byggekommunene i fylket er imidlertid Flesberg og Rollag kommune der BA-næringens omsetning står for 51 prosent av den totale omsetningen til næringslivet i kommunene. Minst betydning omsetningsmessig hadde BA-næringen for Drammen og Hurum kommune der næringens andel av på rundt 11 prosent i 2007. Veksten i omsetningen til BA-bedriftene i perioden 1998 – 2007 har totalt sett vært på 120,2 prosent. Imidlertid er det sterk variasjon mellom veksten i omsetningen til de ulike kommunene. Lavest vekst finner vi i Drammen kommune, med beskjedne 6,8 prosent. Høyest vekst i omsetningen finner vi i Flå kommune med 656,3 prosent. Ti av kommunene i Buskerud har hatt en vekst i omsetningen på over 200 prosent.

Ser vi på andelen av omsetningen som BA-bedriftene står for av total omsetning i kommunen finner vi at BA-bedriftene har en relativt liten betydning i de største kommunene. Lavest andel av total omsetning finner vi at BA-bedriftene i Kongsberg kommune har med 5,9 prosent. Størst betydning omsetningsmessig har BA-bedriftene hatt i Flesberg og Rollag kommune der over 50 prosent av den totale omsetningen til næringslivet i kommunen kan tilskrives BA-næringen. I ti kommuner er dette måltalltallet for næringen på 30 prosent eller mer.

Verdiskaping

Størst verdiskaping finner vi i Drammen kommune med 1,4 milliarder kroner i 2007. Dette utgjør 21 prosent av den totale verdiskapingen til BA-bedriftene i Buskerud. Drammen, sammen med Lier og Nedre Eiker dekker 50 prosent av verdiskapingen i fylket. Imidlertid er det bare Lier som har hatt en vekst i verdiskapingen i perioden 1998 – 2007 som ligger over den totale veksten til BA-næringen. Størst vekst finner vi i Flå kommune, med 1988 prosent vekst. Det var også Flå som var vinneren i 2005 når det kom til vekst i verdiskaping. Lavest vekst finner vi i Hole kommune med 65 prosent. Hole er eneste kommune i Buskerud som har hatt en vekst på under 100 prosent. Totalt så har verdiskapingen for BA-bedriftene i Buskerud vært på 186 prosent.

Ser vi på andelen av verdiskapingen som BA-bedriftene står for så finner vi at næringen har størst betydning for Rollag kommune med 55 prosent av den totale verdiskapingen i kommunen. BA-næringen har også stor betydning i Flesberg, Krødsherad og Sigdal kommune der andelen ligger på over 40 prosent. Minst betydning har BA-næringens verdiskaping for Kongsberg kommune der andelen er nede i 5,7 prosent.

Hordaland

Av de 33 kommunene som i dag utgjør Hordaland finner vi komplette verdikjeder ni av disse. Til sammenlikning fant vi komplett verdikjede i ti kommuner i 2005.

Antall bedrifter

Bergen er helt klart den største BA-kommunen. Her finner vi 50 prosent av alle bedriftene i fylket. Bergen har hatt en vekst i antall BA-bedrifter i perioden på 20,9 prosent. Dette ligger noe under den totale veksten i fylket som var på 30,4 prosent. Fem kommuner har i perioden hatt en vekst på over 100 prosent. Samnanger kommune har hatt en negativ vekst i perioden for dette måltallet.

Ser vi på andelen av totalt antall bedrifter utgjør BA-bedriftene i Modalen kommune 38,1 prosent. I åtte kommuner utgjør BA-bedriftene mer enn 18 prosent av totalt antall bedrifter. Lavest andel finner vi i Austevoll kommune med 5,9 prosent. Totalt utgjør BA-næringen 10 prosent av antall bedrifter i Hordaland.

Omsetning

BA-bedriftene i Bergen står for den største delen av omsetningen i fylket med 16,3 milliarder kroner. Dette utgjør 57 prosent av den totale

omsetningen til BA-bedriftene i fylket i 2007. Omsetningsveksten har i Hordaland i perioden 1998 – 2007 vært på 124 prosent. Den sterkeste veksten finner vi i Granvin kommune med 785 prosent vekst i omsetningen. Andre kommuner med sterk vekst i perioden er Ullensvang, med 766 prosent og Etne med 602 prosent vekst i omsetningen i perioden. Svakest positiv vekst finner vi i Ulvik kommune med 6 prosent. Austerheim er den eneste kommunen i fylket med en negativ utvikling i omsetningen på 28 prosent. Gjennomsnittlig har fylket hatt en vekst i omsetningen på 124 prosent. 22 av 33 kommuner har hatt en vekst i omsetningen på over 100 prosent.

Ser vi på andelen BA-bedriftene har av den totale omsetningen i kommunen så ligger BA-næringen på topp i Granvin kommune med 88,6 prosent. Minst betydning har BA-bedriftene i Austrheim kommune der disse står for kun 2,7 prosent av den totale omsetningen i kommunen i 2007. I tolv kommuner er dette måltallet på under 10 prosent.

Verdiskaping

Størst verdiskaping har bedriftene i Bergen kommune med 5,4 milliarder kroner i 2007. Dette utgjør 57 prosent av den totale verdiskapingen i Hordaland. Veksten i verdiskapingen har i perioden 1998 – 2007 vært på 160 prosent. Sterkest vekst finner vi i imidlertid i Ullensvang kommune med en vekst på 626 prosent. Svakest positiv vekst finner vi i Austerheim kommune med 8 prosent. Kommunene Eidfjord og Masfjorden har begge hatt en negativ vekst i verdiskapingen i perioden på henholdsvis minus 51 og minus 34 prosent.

Ser vi på betydningen som verdiskapingen til BA-bedriftene har for den enkelte kommune så er dette måltallet størst for Granvin kommune med 82 prosent i 2007. Når vi la tallene for BAE-næringen til grunn i 2005 så utmerket også Granvin seg. Svakest betydning finner vi at verdiskapingen til BA-næringen har i Fedje kommune med kun 0,6 prosent. I tolv kommuner står BA-næringen for mer enn 20 prosent av den totale verdiskapingen til næringslivet i kommunen.

Rogaland

Av de 27 kommunene vi finner i Rogaland finner vi i 2007 komplette verdikjeder i åtte av disse. Dette er i en mer enn i 2005.

Antall bedrifter

Legger vi BA-næringens verdikjede til grunn finner vi over halvparten av bedriftene i de tre kommunene Stavanger, Sandnes og Karmøy. Til forskjell fra BAE-næringen der vi finner over halvparten av bedriftene i de to største kommunene. I likhet med foregående fylkene finner vi sterkeste vekst i antall bedrifter i de kommunene som har få bedrifter i startåret 1998. Veksten i

antall bedrifter i perioden 1998 – 2007 er på 47,4 prosent. Dette er høyere enn veksten har vært i de tre største fylkene på 36,1 prosent. Tre kommuner har hatt en vekst på over 100 prosent. Sterkest vekst finner vi i Kvitsøy kommune med 200 prosent, mens Forsand har hatt lavest vekst i antall bedrifter med 37,5 prosent. Utsira kommune har hatt en negativ vekst, men dette kan skyldes endringer i kommunesammensetningene.

Bjekrem kommune utgjør BA-bedriftene størst andel av det totale næringslivet i kommunen med 27,4 prosent. Tre av kommunene har i perioden 1998 - 2007 hatt en vekst på mer enn 20 prosent. Minst betydningsfullt er BA-næringen i Stavanger, Sola og Haugesund der den utgjør rundt 6,5 prosent av det totale næringslivet i kommunene.

Omsetning

I Rogaland står BA-bedriftene i Stavanger for 33 prosent av den totale omsetningen til BA-bedriftene i fylket i 2007. I kroner utgjør dette beløpet 12,8 milliarder kroner. Sterkest vekst finner vi imidlertid i de mindre kommunene, slik som Kvitsøy med en omsetningsvekst i perioden 1998 – 2007 på 1116 prosent. Tett etterfulgt av Sokndal kommune med 827 prosent. Seks kommuner har hatt en vekst på 400 prosent eller mer. Lavest vekst finner vi i Bokn kommune med 27 prosent vekst. Totalt sett har BA-næringen hatt en omsetningsvekst i perioden på 193 prosent.

Ser vi på andelen BA-bedriftene står for av den totale omsetningen til næringslivet i kommunen så er næringens mest betydningsfull for Lund kommune der næringen står for 87,2 prosent. Minst andel av omsetningen i kommunen finner vi at BA-bedriftene på Sola har med 0,8 prosent. Betydningen av omsetningen er også liten i Stavanger der dette måltallet er på 1,3 prosent.

Verdiskaping

I Rogaland fylke er det Stavanger kommune som står for det største bidraget til verdiskapingen med 3,4 milliarder kroner. Dette utgjør 30 prosent av den totale verdiskapingen til BA-næringen i Rogaland. I perioden 1998 – 2007 har den totale verdiskapingen til BA-næringen vokst med 180 prosent. Sterkest vekst finner vi i Kvitsøy kommune med 1001 prosent vekst. Lavest vekst finner vi i Sola kommune med 12 prosent vekst i perioden. Seks kommuner har hatt en vekst på over 400 prosent i perioden.

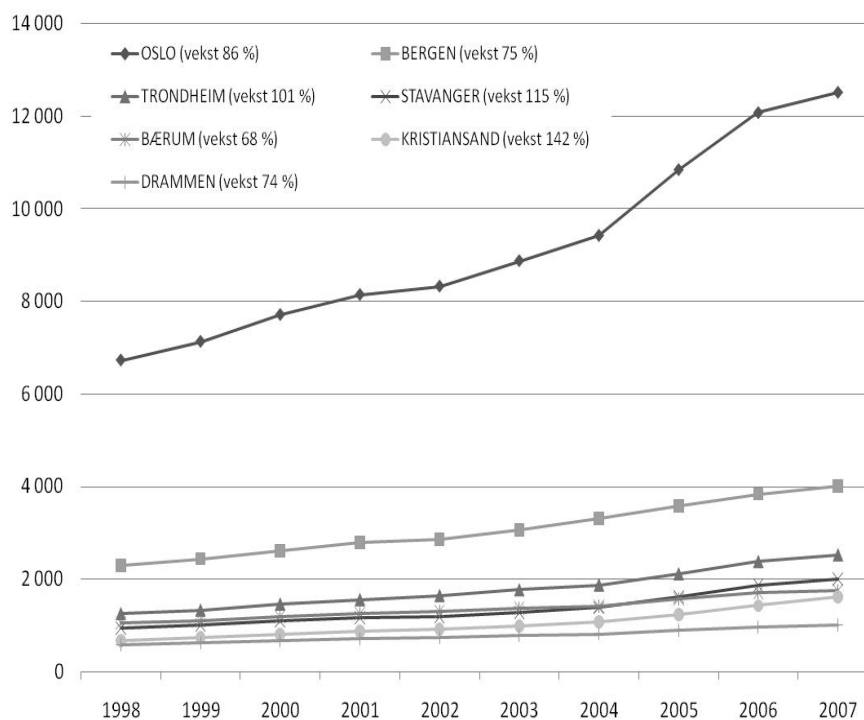
Ser vi på betydningen verdiskapingen til BA-bedriftene har for den enkelte kommune finner vi at denne er av størst betydning i Kvitsøy og Lund kommune der andelen til næringen var på 88 prosent i 2007. I ni kommuner står BA-næringen for over 30 prosent av den totale verdiskapingen.

Lokal betydning

I rapporten fra 2005 viste tallene at BAE-næringen har stor betydning i distriktene. Og at det også er her vi fant den sterkeste veksten i næringen. Analysene av de fem største BA-fylkene i Norge viser at selv om vi ikke medregner eiendomsbedriftene er det stort sett de samme kommunene som vises. I rapporten fra 2005 så vi på om det var noen kommuner som skilte seg spesielt ut når det gjaldt hvor BAE-næringen hadde stor betydning. Vi vil i denne rapporten også gjøre samme eksersis, men i de kommunene som BAE-næringen kommer spesielt høyt opp kan bidraget fra de ulike parameterne leses av i tabellene 20, 21 og 22 som ligger som vedlegg.

Antall bedrifter

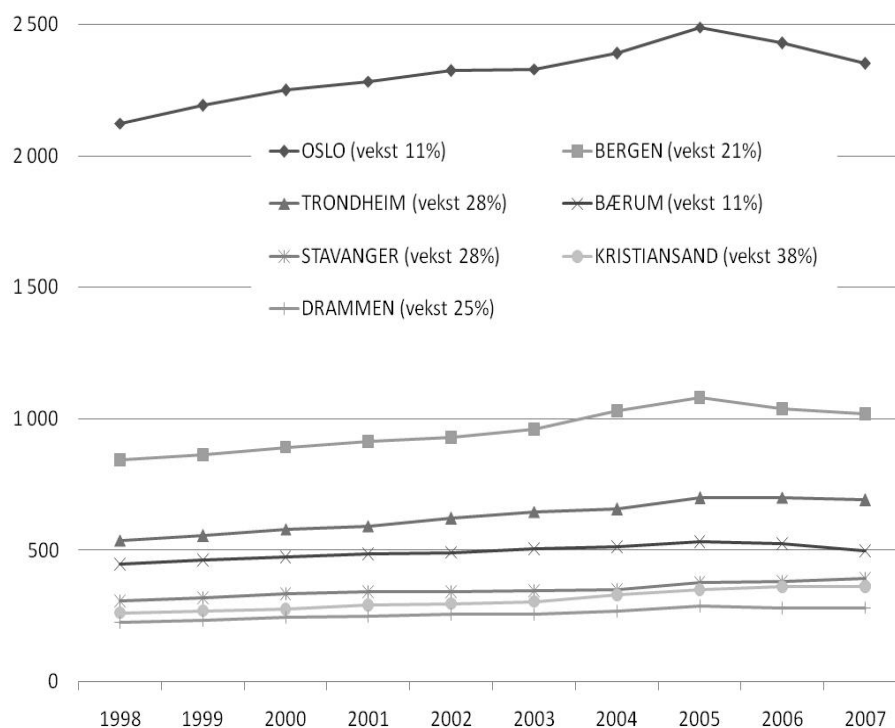
Fra 2005 til 2007 har ikke de markedsmessige forholdene endret seg særlig for BAE-næringen. Tallene viser at det er få kommuner som ikke har opplevd god vekst i samtlige måltall.



Figur 14: De mest bedriftsrike BAE-kommunene i Norge

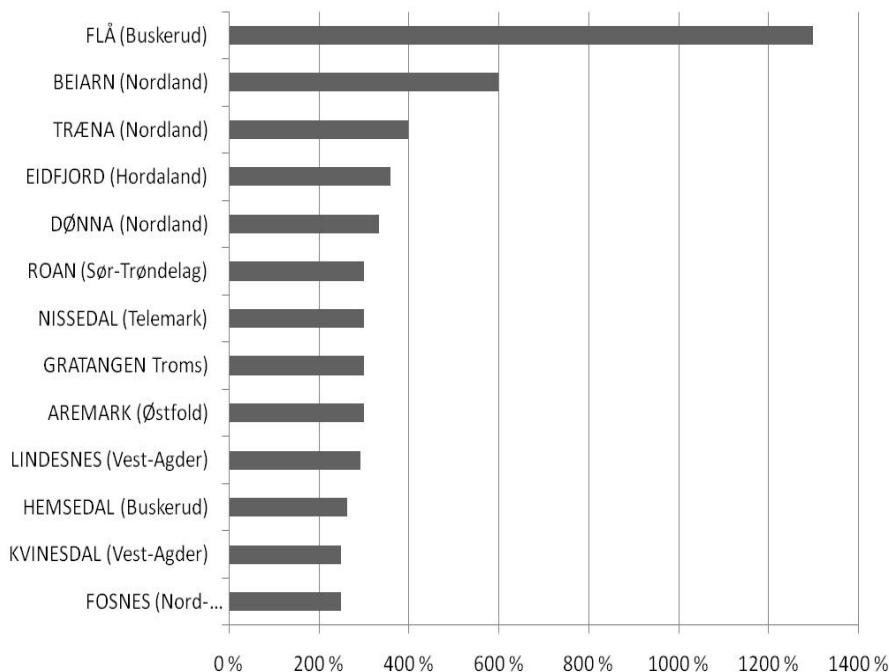
Figur 14 viser norske kommuner med over 1 000 BAE-bedrifter. Det er flere kommuner i 2007 som huser over 1 000 BAE-bedrifter enn det var i 2005. I tillegg har vi på listen fått med Drammen kommune. Igjen så er det i de

største byene vi finner flest bedrifter. Figuren under viser antallet BA-bedrifter i de samme kommunene.



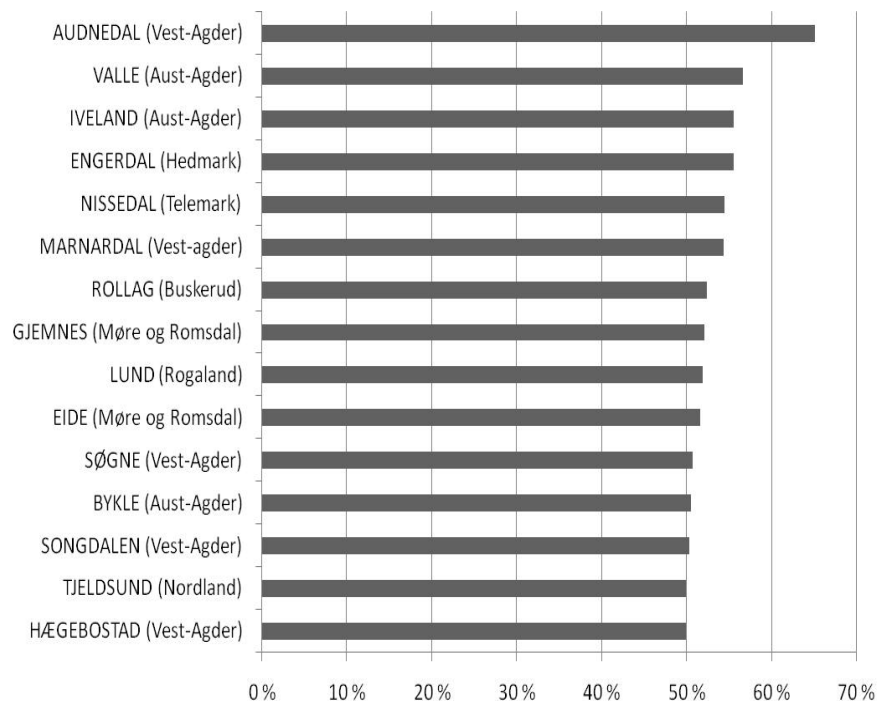
Figur 15: De mest bedriftsrike BA-kommunene

Tar vi bort eiedomsbedriftene synker antallet bedrifter i kommunene. Et poeng er at andelen eiendomsbedrifter i stor grad ser ut til å være lik slik at rekkefølgen på kommunene ikke endrer seg. Faktisk så er det bare Stavanger og Bærum som har byttet plass internt ellers er rekkefølgen lik. Tallene viser tydelig at det er eiendomskategoriene som skaper den sterke veksten i antall bedrifter.



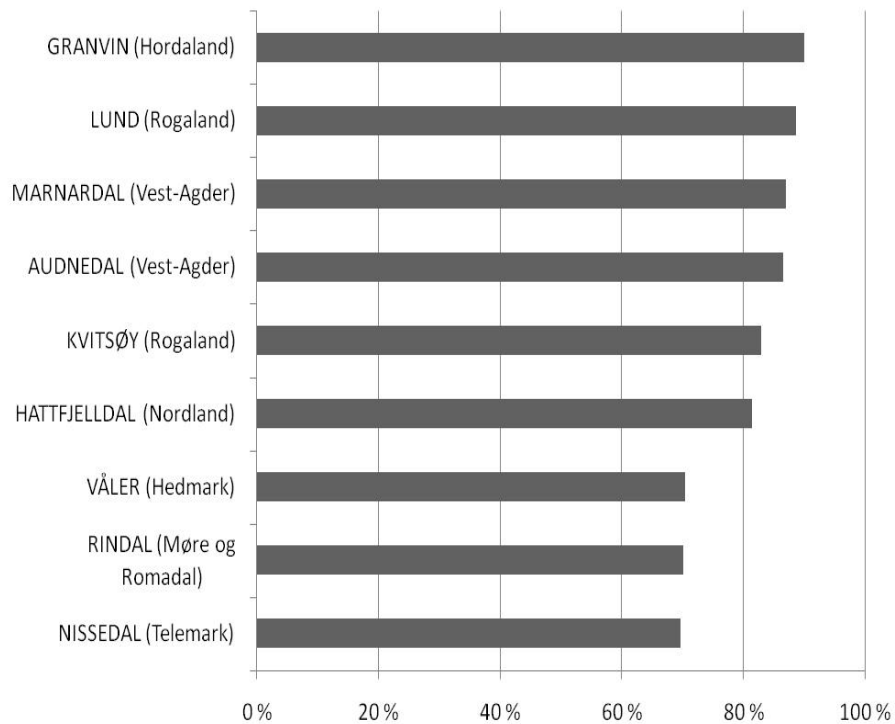
Figur 16: Kommunene med sterkest vekst i antall BAE-bedrifter 1998 – 2007 (Vekst over 250 prosent)

Ser vi på de kommunene som har hatt den sterkeste veksten i antall bedrifter i perioden 1998 – 2007 så finner vi også denne gangen at dette i stor grad er kommuner vi tradisjonelt ikke hører så mye om. Felles for de fleste av disse kommunene er at det var et lavt antall BAE-bedrifter i startåret 1998. Ser vi på Flå kommune i Buskerud har denne hatt en formidabel vekst i antall BAE-bedrifter i perioden. Dette var også den kommunen som utmerket seg på dette måltallet i forrige rapport. En nærmere kikk på bidragene fra de ulike kategoriene viser at nettopp eiendom – finans har vokst betydelig i kommunen i perioden. Ser vi derimot på Beiarn kommune i Nordland finner vi en lik vekst i flere deler av verdikjeden. De kommunene, som vi i tillegg til Flå, finner igjen på listen fra 2005 er Nissedal, Dønna, Gratangen og Aremark. Fordi vi har regnet vekst over to forskjellige perioder betyr antall bedrifter i startåret mye for den totale veksten i perioden. Men det at vi finner flere av de samme kommunene på denne listen, kan bety at næringen er spesielt viktig for nettopp disse kommunene.



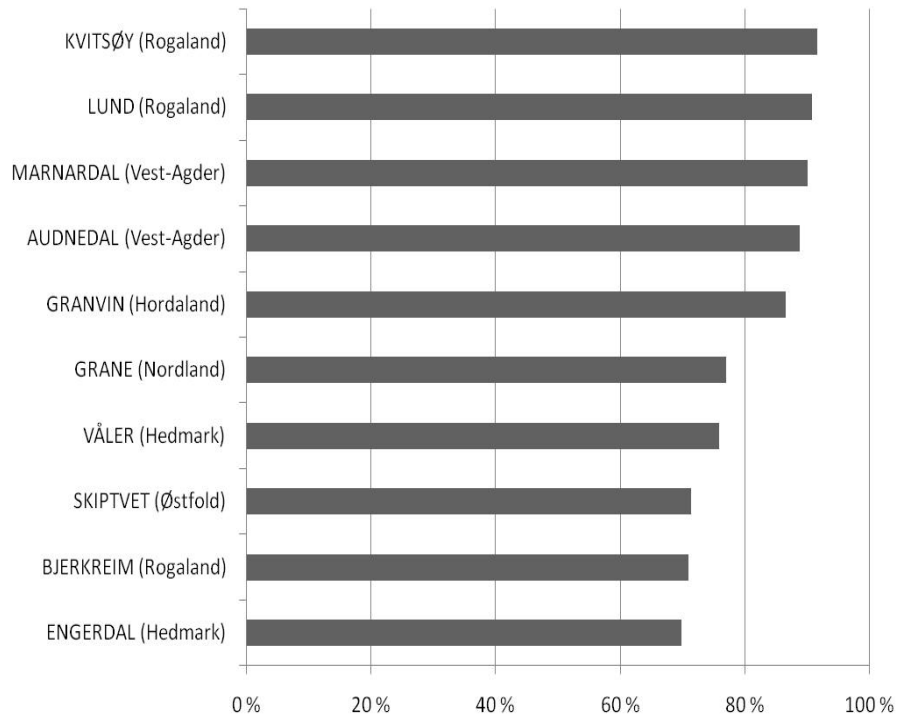
Figur 17: Kommuner der andelen av antall BAE-bedrifter utgjør over 50 prosent

I rapporten som viste utviklingen i næringen fra 1996 – 1998 fant vi at andelen BAE-bedrifter oversteg 50 prosent i elleve kommuner. For 2007 er dette tallet enda høyere og vi finner at BAE-bedriftene utgjør over 50 prosent av næringslivet i hele femten kommuner. Tallene er basert på den reelle situasjonen i 2007. Tallene fra 2005 er basert på den reelle situasjonen slik denne var i 2005. At antallet kommuner der andelen av antall BAE-bedrifter utgjør over 50 prosent har økt forteller oss at etableringen av BAE-bedrifter øker i forhold til annet næringsliv i kommunen.



Figur 18: Kommuner der andelen av omsetningen til BAE-bedrifter utgjør over 70 prosent

Ser vi på andel av total omsetning så finner vi at BAE-næringen i 53 kommuner står for over 50 prosent av den totale omsetningen til næringslivet i kommunen. Figur 18 viser andelen for de kommunene der omsetningen til BAE-bedriftene utgjør over 70 prosent. Bortsett fra at Beiarn kommune, som fantes høyt på listen i rapporten som viste tallene frem til 2005, finner vi de samme kommunene på topp når vi ser på 2007 tallene. Beiarn finner vi i 2007 på en 22 plass der omsetningen til BAE-bedriftene i kommunen utgjør 62 prosent i 2007.



Figur 19: Kommuner der andelen av verdiskapingen til BAE-bedrifter utgjør over 70 prosent

Ser vi på det siste måltallet, verdiskaping, finner vi igjen mange av de samme kommunenavnene som da vi målte andel av total omsetning. Dette peker i retning på at næringen er viktig i disse kommunene og at konsekvensen av en nedgang i næringen for disse kommunene potensielt vil være stor.

Totalkapitalrentabilitet

Totalkapitalrentabiliteten tar hensyn til all den investerte kapitalen i virksomheten. Dette nøkkeltallet kan sees på som et mål for hvor effektivt bedriften utnytter kapitalen. Dersom totalkapitalrentabiliteten er lavere enn bankrenten, betyr det at kapitalen virksomheten anvender, ikke utnyttes på en optimal måte. Ved sammenlikning av effektiviteten mellom bransjer er dette målet mest relevant.

Forrige periode 1996 – 2005 viste en pen vekst i perioden for dette nøkkeltallet, med en vekst fra 11 prosent til 14 prosent. Tabell 9 viser utviklingen av totalkapitalrentabiliteten i perioden 1998 – 2007. Tallene viser at næringen har fortsatt å vokse frem til 2007 eller flatet ut. Arkitektene ligger på et stabilt høyt nivå, mens produksjonsbedriftene har hatt en formidabel økning fra 2006 til 2007.

Tabell 9: Utviklingen i totalkapitalrentabiliteten fordelt på bransjer

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Arkitekter	24 %	24 %	23 %	23 %	18 %	20 %	21 %	22 %	24 %	21 %
Rådgivning	18 %	16 %	15 %	16 %	14 %	12 %	12 %	12 %	13 %	15 %
Produksjon	17 %	11 %	11 %	11 %	6 %	8 %	7 %	8 %	7 %	9 %
Utleie	16 %	15 %	13 %	11 %	9 %	13 %	11 %	7 %	12 %	13 %
Handel	14 %	13 %	14 %	13 %	10 %	10 %	8 %	9 %	8 %	9 %
Utførende	14 %	14 %	12 %	12 %	9 %	10 %	7 %	8 %	12 %	12 %
Eiendom - service	11 %	11 %	11 %	12 %	10 %	9 %	10 %	10 %	10 %	7 %
Eiendom - finans	10 %	11 %	11 %	11 %	9 %	8 %	8 %	10 %	9 %	7 %
Snitt	16 %	14 %	14 %	14 %	11 %	11 %	10 %	11 %	12 %	12 %

Egenkapitalrentabilitet

Egenkapitalrentabiliteten er den vanligste målenheten av kapitalavkastning. Størrelsen gir et mål på hvor god avkastning eierne har hatt på kapitalen sin. Nøkkeltallet kan sammenliknes med hva eierne kunne fått i avkastning hadde de plassert pengene et annet sted med tilsvarende risiko.

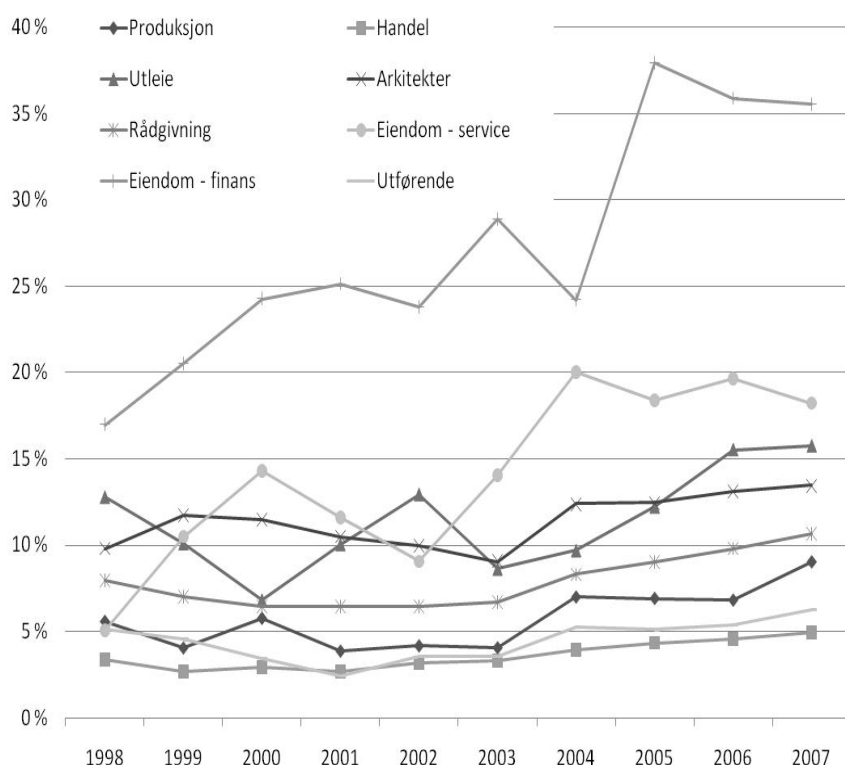
Tabell 10: Utviklingen i egenkapitalrentabiliteten fordelt på bransjer

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Arkitekter	70 %	74 %	72 %	131 %	74 %	84 %	77 %	77 %	83 %	68 %
Rådgivning	49 %	43 %	44 %	61 %	40 %	34 %	30 %	31 %	33 %	37 %
Utførende	43 %	45 %	38 %	45 %	29 %	27 %	13 %	21 %	36 %	38 %
Utleie	40 %	38 %	35 %	28 %	19 %	48 %	27 %	12 %	30 %	34 %
Produksjon	36 %	22 %	25 %	18 %	8 %	10 %	8 %	11 %	10 %	17 %
Handel	36 %	35 %	36 %	36 %	23 %	21 %	15 %	17 %	16 %	20 %
Eiendom - service	20 %	22 %	21 %	26 %	17 %	7 %	14 %	16 %	19 %	11 %
Eiendom - finans	18 %	22 %	22 %	25 %	15 %	9 %	10 %	16 %	17 %	10 %
Snitt	39 %	38 %	37 %	46 %	28 %	30 %	24 %	25 %	30 %	29 %

Tabellen for egenkapitalrentabiliteten i BAE-næringen viste meget solide tall for forrige periode og tallene har ikke svekket seg for denne perioden. Lønnsomheten målt i form av avkastningen på egenkapital er fremdeles høy i alle delene av næringen, med et snitt på de to siste årene på 38,5 prosent, som er liten tilbakegang fra toppåret i 2004.

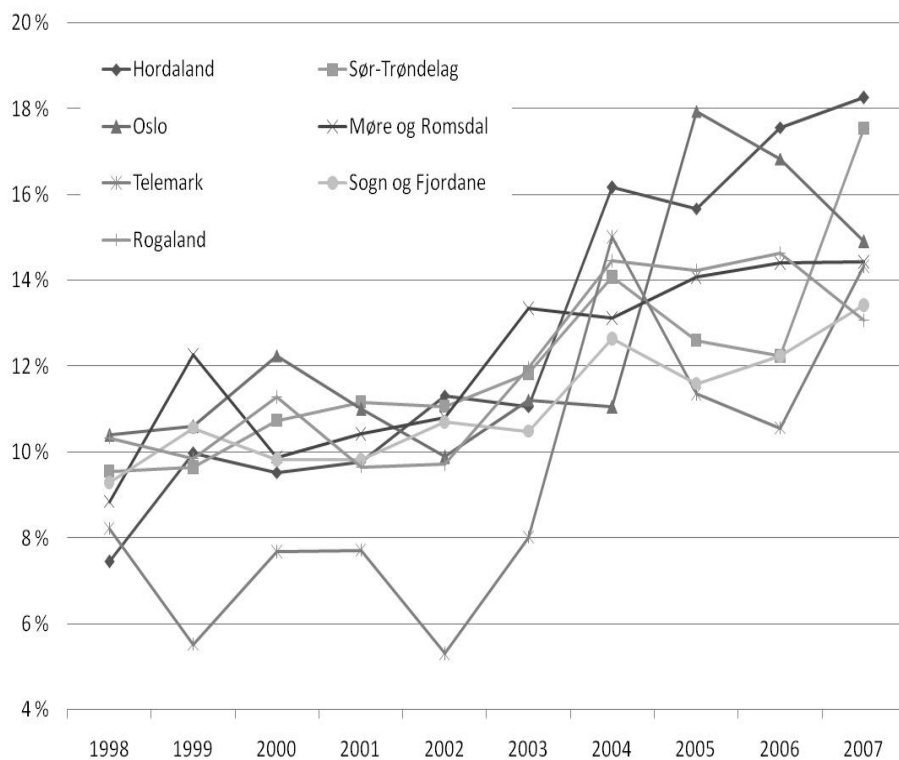
Driftsmargin

Driftsmargin er resultatet av periodens aktiviteter i forbindelse med produksjonskretsløpet. Posten kommer etter driftsinntekter og driftskostnader og er dermed uavhengige av de finansielle og ekstraordinære postene. Dette gjør det til et godt sammenlikningstall. Vi kommer her til å vise driftsmarginen som er driftsresultatet i prosent av driftsinntektene.



Figur 20: Utvikling driftsmargin fordelt på bransjer 1998 - 2007

Figur 20 viser utvikling i driftsmarginen i perioden 1998 – 2007. Som i rapporten som viser tallene frem til 2005 er det også nå kategorien eiendom – finans som helt klart har hatt den beste utviklingen, med eiendom – service på en god andreplass. Men det er også i disse bransjene vi ser at kurven flater ut eller begynner å gå nedover. De resterende bransjene ligger på det samme relativt stabile nivået på rundt 10 prosent, selv om både utleiebedriftene og arkitektene har opplevd en økning i driftsmarginene etter 2005, på opp mot 15 prosent.



	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
BAE-næringen	13 %	12 %	12 %	12 %	10 %	9 %	9 %	9 %	8 %	8 %

Figur 21: Utvikling driftsmargin BAE-næringen fordelt på fylker 1998 – 2007

Ser vi på hvor i landet vi finner de høyeste driftsmarginene så finner vi at selv om det er forskjell mellom de fylkene med best utvikling i driftsmarginene og de fylkene der dette måltallet er lavt så er bildet av utviklingen relativt stabilt. På topp i 2007 finner vi Hordaland, der driftsmarginene til BAE-bedriftene ligger på 18 prosent. Samme år finner vi på bunn Hedmark fylke der driftsmarginene til BAE-bedriftene ligger på 8 prosent. Til sammenlikning ligger snittet til BAE-næringen i Norge på 13 prosent i 2007, med en utvikling fra 1998 på åtte prosent. Marginnivået er fremdeles forsvarlig å ligge på for at næringene fortsatt skal være konkurransedyktig og lønnsom.

Konklusjoner: Omstilling fra vekst til nedgang

Denne rapporten bygger videre på verdiskapingsstudien av BAE-næringen som ble gjennomført ved Senter for byggenæringen, Handelshøyskolen BI i 2007. De tilgjengelige regnskapstallene var da kun frem til 2005, og denne rapporten oppdaterer disse tallene frem til 2007. Populasjonen er også oppdatert ved at samtlige NACE-koder som inkluderte BAE-bedrifter i 2007 er gått igjennom. Alle bedrifter som var registrert med omsetning fra 2005 og som ikke fantes i vår populasjon, ble gjennomgått, og relevante bedrifter ble lagt til populasjonen. Ved siden av nye bedrifter etablert mellom 2005 og 2007 finner vi også noen bedrifter som har vært etablert for flere år siden, men som har ligget brakk og som fra 2005 har hatt omsetning. Denne problemstillingen har medført at populasjonen har endret seg noe også i årene mellom 1998 og 2005.

Datagrunnlaget for analysene har vært totale regnskapsdata for samtlige bedrifter i BAE-næringen for perioden 1998–2007. Nytt for denne rapporten har vært at vi i større grad har skilt ut eiendomskategoriene og i større grad snakket om BA-næringen. Dette medfører at det i noen tilfeller er vanskelig å sammenlikne tallene fra rapporten som analyserte næringen frem til 2005.

Tallene frem til 2007 viser enda ingen økonomisk eller markedsmessig nedgang. Nedgangen begynte i annet halvår 2008, mens 2009 er for mange det året da BAE-markedene kollapset. Stor ordresreserve har imidlertid ført til at nedgangen fortsatt ikke har rammet alle i næringen. BAE-næringen var ved utgangen av 2007 fremdeles en av våre største og mest vekstkraftige næringer, med et formidabelt antall små og mellomstore bedrifter. Regnet i antall bedrifter er fremdeles hver tredje bedrift i Norge en BAE-bedrift. Ser vi kun på BA-næringen, er hver tiende bedrift i Norge en BA-bedrift. Med andre ord så er næringen meget betydningsfull, selv om vi tar ut alle bedriftene innen eiendom. I 2007 var det 68 510 regnskapspliktige BAE-bedrifter, mens vi fant 20 967 regnskapspliktige BA-bedrifter.

I rapporten som viste utviklingen i næringen fra 1996 – 2005, fant vi at andelen BAE-bedrifter oversteg 50 prosent i elleve kommuner. For 2007 er dette tallet enda høyere, og vi finner at BAE-bedriftene utgjør over 50 prosent av næringslivet i hele femten kommuner. Tallene er basert på den reelle situasjonen i 2007. Tallene fra 2005 er basert på den reelle situasjonen slik denne var i 2005. At antallet kommuner der andelen av antall BAE-bedrifter utgjør over 50 prosent har økt, forteller oss at etableringen av BAE-bedrifter øker i forhold til annet næringsliv i kommunen. Vi snakker altså om hovednæringen i ganske mange norske kommuner.

Samlet omsetning for BAE-næringen lå i 2007 på 628 milliarder kroner. Regnet etter omsetning står BAE-næringen for 13,9 prosent av norsk

næringsliv. Tar vi ut eiendom, står BA-næringen fortsatt for 477 milliarder kroner, noe som utgjør 10,6 prosent av samlet norsk næringsliv. Legger vi tallene for 2007 til grunn, ser vi at BAE-næringen har gått forbi handelsnæringen i omsetning og ligger på en andreplass med 14 prosent av total omsetning i Norge. Handelsnæringen lå i 2007 på 13 prosent. Ser vi kun på BA-næringen, står denne for 11 prosent av den totale omsetningen i Norge i 2007.

Verdiskapingen i BAE-næringen lå i 2007 på 198 milliarder kroner, noe som utgjorde 15,9 prosent av norsk næringsliv. Tilsvarende tall for BA-næringen var i 2007 136 milliarder kroner eller 10,9 prosent av norsk næringsliv. Eiendomsbedriftene slår med andre ord ut mest når vi regner antall bedrifter enn når vi ser på nøkkeltall som omsetning og verdiskaping. Det skyldes det store antall små selskaper innen eiendom.

Ser vi på andelen av total norsk verdiskaping, finner vi som ventet at olje og gass ligger på topp i Norge med 20 prosent av den totale verdiskapingen. BAE-næringen følger tett etter med 16 prosent av den totale verdiskapingen. Av dette står BA-bedriftene for 11 prosent. Det er her viktig å presisere at vi i populasjonen til BAE- og BA-næringen har lagt hele verdikjeden til grunn og at det ikke er gjort tilsvarende arbeid for de andre næringene vi sammenlikner med. Dette medfører at BAE- og BA-næringene kan synes store i forhold til andre næringer som vi oppfatter som store og betydningsfulle i norsk næringsliv. Det er heller ikke tatt høyde for hvor lange verdikjeder de ulike næringene omfatter. Dette medfører nok at både maritim næring og olje og gass hadde vært enda større hadde vi lagt til grunn den samme definisjon som vi har benyttet for BAE-næringen. Men det er likevel ingen tvil om at BAE-næringen er blant de største og mest betydningsfulle i norsk næringsliv. BAE-næringen er også den næringen som er mest konjunkturutsatt og som rammes først i økonomiske nedgangstider slik det vi har i dag.

Lønnsomheten og kapitalavkastningen i BAE-næringen viser fremdeles ved utgangen av 2007 sunne tall. Driftsmarginene har i perioden økt fra i gjennomsnitt åtte til 13 prosent. Totalkapitalrentabiliteten har økt fra 12 til 16 prosent, og egenkapitalrentabiliteten har i perioden økt i snitt fra 29 til 39 prosent. Tallene varierer fremdeles mye fra bransje til bransje avhengig av kapitalintensitet. Trenden har imidlertid vært klar og tydelig i hele perioden. BAE-næringene har styrket seg økonomisk gjennom hele oppgangsperioden, og lønnsomhet og kapitalavkastning har vært god. Det forklarer nok også mye av veksten i næringen. En sunn BAE-næring betyr en sunn totaløkonomi i samfunnet. Spørsmålet er hvordan næringen i dag klarer å møte de økonomiske nedgangstidene?

Ved utgangen av 2007 finner vi at BAE-næringen har en sterk konsentrasjon rundt de største byene. Samtidig har næringen likevel relativ størst betydning

for distrikts Norge. Vi finner flere norske kommuner der store andeler av kommunes totale omsetning og verdiskaping kan tilskrives BAE-næringen. Og det er flere kommuner i 2007 enn i 2005, hvor BAE-bedriftene står for hoveddelen av verdiskapingen i kommunen. Disse kommunene vil ventelig også bli hardt rammet når næringen må redusere sitt aktivitetsnivå.

En oppdatering av tallene har ikke endret bildet av BAE-næringen som en av de største og viktigste næringene i Norge. Selv om BAE-næringen kan virke overraskende stor når vi sammenlikner den med andre næringer, taler de relative tallene for næringen for seg selv. BAE-næringen representerer henholdsvis 33 prosent av norske bedrifter, 13,6 prosent av omsetningen og 15,9 prosent av verdiskapingen i Norge. Ser vi på BA-næringen isolert sett, så utgjør også denne en relativt stor del av det totale norske næringslivet. Innenfor dette næringsbegrepet finner vi 10 prosent av norske bedrifter, 10,6 prosent av den totale omsetningen i norsk næringsliv og 10,9 prosent av den totale verdiskapingen i Norge.

Oppdateringen av nøkkeltallene frem til og med 2007 viser ingen tegn på at bedriftene til da merker noe til den kommende nedgangen i markedet. BAE-næringen er fremdeles i vekst for samtlige variabler som er målt. I forrige periode (frem til 2005) løste næringen utfordringene knyttet til mangel på arbeidskraft i Norge ved å leie inn utenlandsk arbeidskraft. Dette er noe vi ikke har målt denne gangen, men det er ingen grunn til å tro at denne trenden ikke har fortsatt for å kunne klare den sterke veksten næringen har hatt. Næringen har i det hele tatt hatt en meget stor endringskapasitet når det gjelder å håndtere veksten. Spørsmålet er om næringen har samme kapasitet til å håndtere nedgangen? Dette sier dessverre denne rapporten ikke noe om.

Det som blir interessant nå er å se på hva som skjer videre etter hvert som finanskrisen har spilt over i realøkonomien og rammet eiendom, bygg og anlegg med full tyngde. Da tenker vi spesielt på hvilke konsekvenser nedgangen i næringen vil ha for norsk økonomi og norsk næringsliv. Blant annet så vet vi at denne næringen er særdeles viktig i mange distriktskommuner. Oppdateringen av tallene viser at BAE-næringens relative betydning ikke har endret seg. Trenden har i stedet gått mot enda større avhengighet av BAE-næringen i norsk økonomi og dette gjelder særlig i distriktene. Når vi i tillegg vet at store deler av inntektsgrunnlaget til kommunene kommer nettopp fra næringslivet i kommunen, er det rimelig å anta at det vil få store konsekvenser når inntektsgrunnlaget til BAE-næringen faller drastisk. De som rammes først er de arbeidstakerne som mister jobben ved nedbemanning. De økonomiske konsekvensene forsterkes dersom også selve bedriftene bukker under og går konkurs. I siste omgang rammes det økonomiske grunnlaget for hele lokalsamfunn. Dette er de reelle konsekvensene av resesjonen.

BAE-næringen rammes først og hardest av en økonomisk resesjon, men den er også den næringen som det er lettest å gjøre noe med gjennom økonomisk politikk og krisepakker. I første omgang har myndighetene prioritert økte investeringer til vedlikehold av offentlige bygg og oppgardering av infrastruktur. Bygg og anlegg er den næringen som ligger nærmest kjernen i konjunkturpolitikken. Det er i denne næringen det er lettest å unngå at arbeidsplasser forsvinner, og det er også en næring som har gode økonomiske ringvirkninger for privat sektor. Dette taler for at myndighetene bør sette sterkere fokus på å utvikle en egen strategi og politikk for akkurat denne næringen, ikke bare i nedgangstider, men en strategi som er robust gjennom hele konjunkturforløpet.

Trolig vil noe av inntektsfallet i kommunene kunne dempes av krisepakke 1 som ble lansert i januar 2009. Her går 16,75 milliarder nye penger til kommuner og næringsliv. I tillegg kompenseres kommunene for lavere skatteinntekter med 6,4 milliarder, samt at de mottar et nytt vedlikeholdstilskudd på 4 milliarder kroner for å ferdigstille mindre investeringsprosjekter i 2009. Spørsmålet er hva som skjer videre? Selv om disse grepene vil hjelpe til å redde mange arbeidsplasser i BA-næringen på kort sikt, er det likevel usikkert hva som skjer videre. Det hele avhenger av hvor dyp og hvor langvarig realkrisen blir. Det er ikke tilstrekkelig at det offentlige bruker mer penger på bygg og infrastruktur. Ny realvekst vil først komme når BAE-næringens kunder får tilbake investeringslysten. Det gjelder både innen bolig og næringsbygg. Et fallende rentenivå er kanskje den enkeltfaktoren som er av størst betydning her, men også næringslivets kredittilgang er avgjørende. Dette er hovedmotivasjonen bak de to bankpakkene som myndighetene til nå har lansert. Det gjenstår å se hva virkningene vil bli.

Selv om BA-næringen i stor grad er en viktig distriktsnæring, er det i de store byene vi finner de mest betydningsfulle selskapene hvis vi legger størrelse og antall ansatte til grunn. Jo større et selskap er, jo vanskeligere er det å omstille driften og sørge for at alle de sysselsatte har noe å gjøre til enhver tid. For småbedriftene er nok dette en enklere oppgave da de har lettere for å hive seg rundt å ta arbeid i nye markeder. Dette gjelder for eksempel omstilling fra nybygg til rehabilitering, som nok blir et viktig segment for bedriftene fremover. De store og mellomstore bedriftene lokalisert i byene, som også er avhengig av større oppdrag for å skape lønnsomhet i prosjektene, vil nok trolig merke konsekvensene av nedgangstidene mest. Riktignok har de sikkert posisjonert seg med innleid arbeidskraft og bruk av underleverandører, men likevel vil nok mange av de store selskapene i større grad merke nedgangstidene enn de mindre enhetene. Unntaket er underleverandører som først og fremst har de store bedriftene som marked. De har små muligheter til å unngå nedbemanning når markedene svikter.

En annen gruppe som kommer til å merke nedgangstidene sterkt, er de som arbeider med planlegging og gjennomføring av nye prosjekter, for eksempel arkitekter og rådgivende ingeniører. Dette er noen av de kompetansemessige kjernetroppene innen BA-næringen, og det er viktig at ikke næringen mister de viktigste kompetansearbeidsplassene. Det samme gjelder prosjektledere i de store bedriftene. Dette har med hele BAE-næringens attraktivitet å gjøre. Næringen bør møte nedgangen i etterspørsel med kompetansetiltak, noe som til dels har vært forsømt i den tiden veksten var som høyest.

På grunn av den sterke veksten i BAE-næringen, kan man spørre seg om ikke etterspørselen etter tjenestene deres har vært unaturlig høy og at vi nå etter 2009 ser at næringen kommer ned på et mer normalt nivå. I undersøkelsen fra 2007 avdekket vi stor mangel på kvalifisert arbeidskraft i næringen. Når etterspørselen etter tjenestene til næringen nå reduseres i 2009, vil nok mangelen på kvalifisert arbeidskraft snus til et overskudd på tilgjengelig arbeidskraft. Resultatet er at kompetansekravene for de som blir igjen i næringen skjerpes, og dette er sannsynligvis en positiv effekt av krisen. Tilsvarende vil næringen kunne bli kvitt useriøse aktører og de med svakest kapitalbase. Et motargument er at konkurransen nå kan bli så skarp i en del markeder at de mest profesjonelle aktørene vil kunne tape. Behovet for Arbeidstilsyn og Konkurransetilsyn vil derfor neppe svekkes i tiden fremover.

Vedlegg

Tabell 11: NACE-koder – produksjon av varer til byggenæringen

NACE-kode	NACE-tekst
14110	BRYTING AV STEIN TIL BYGGE- OG ANLEGGSVIRKSOMHET
14120	BRYTING AV KALKSTEIN, GIPS OG KRITT
14130	BRYTING AV SKIFER
14210	UTVINNING FRA GRUS- OG SANDTAK
14500	ANNEN BRYTING OG UTVINNING
20101	SAGING OG HØVLING AV TRE
20102	TREIMPREGNERING
20301	PRODUKSJON AV SKIFER, KRYSSFINER, LAMELLTRE, SPONPLATER, FIBERPLATER OG ANDRE BYGNINGS- OG MØBELPLATER
20302	PRODUKSJON AV MONTERINGSFERDIGE HUS
20510	PRODUKSJON AV BYGNINGSARTIKLER
21240	PRODUKSJON AV TREVARER ELLERS
24301	PRODUKSJON AV TAPETER
24302	PRODUKSJON AV MALING OG LAKK
24610	PRODUKSJON AV TRYKKFARGER OG TETNIGNSMIDLER
25230	PRODUKSJON AV EKSPLOSIVER
26110	PRODUKSJON AV BYGGEVARER AV PLAST
26120	PRODUKSJON AV PLANGLASS
26140	PRODUSKJON AV GLASSFIBER
26220	PRODUSKJON AV SANITÆRUTSTYR AV KERAMISK MATERIALE
26400	PRODUSKJON AV MURSTEIN, TEGLSTEIN OG ANDRE BYGGEVARER AV AVBREINT LEIRE
26510	PRODUSKJON AV SEMENT
26620	PRODUSKJON AV GIPSVARER FOR BYGGE- OG ANLEGGSVIRKSOMHET
26630	PRODUSKJON AV FERDIGBLANDET BETONG
26640	PRODUSKJON AV MØRTEL
26650	PRODUSKJON AV FIBERSEMENT
26660	PRODUSKJON AV BETONG-, SEMENT- OG GIPSPRODUKTER ELLERS
26700	HOGGING OG BEARBEIDING AV MONUMENT- OG BYGNINGSSTEN

26820	PRODUSKJON AV IKKEMETALLHOLDIGE MINERALPRODUKTER ELLERS
27100	PRODUSKJON AV JERN, STÅL, SAMT FERROLEGERINGER
27220	PRODUSKJON AV ANDRE RØR OG RØRDELER AV JERN OG STÅL
27510	STØPING AV JERN
27530	STØPING AV LETTMETALLER
28110	PRODUSKJON AV METALLKONSTRUKSJONER OG DELER

Tabell 12: NACE-koder – produksjon av varer til byggenæringen - fortsetter

NACE-kode	NACE-tekst
28120	PRODUKSJON AV BYGNINGSARTIKLER AV METALL
28210	PRODUKSJON AV TANKER, CISTERNER OG BEHOLDERE AV METALL
28400	SMIING, STANSING OG VALSING AV METALL OG PULVERMETALLURGI
28510	OVERFLATEBEHANDLING AV METALLER
28520	BEARBEIDING AV METALLER
28620	PRODUKSJON AV HÅNDVERKTØY
28630	PRODUKSJON AV LÅSER OG BESLAG
28730	PRODUKSJON AV VARER AV METALLTRÅD
28740	PRODUKSJON AV BOLTER, SKRUER, MUTTERE, KJETTING OG FJÆRER
28750	PRODUKSJON AV METALLVARER ELLERS
29230	PRODUKSJON AV KJØLE- OG VENTILASJONSANLEGG, UNNTATT FOR HUSHOLDNINGSBRUK
31200	PRODUKSJON AV ELEKTRISKE FORDELINGS- OG KONTROLLTAVLER OG PANELER
31300	PRODUKSJON AV ISOLERT LEDNING OG KABEL
31500	PRODUKSJON AV BELYSNINGSUTSTYR OG ELEKTRISKE LAMPER
36110	PRODUKSJON AV SITTEMØBLER
36120	PRODUKSJON AV ANDRE MØBLER FOR KONTOR OG BUTIKK
36130	PRODUKSJON AV ANDRE KJØKKENMØBLER
36140	PRODUKSJON AV MØBLER ELLERS
51539	ENGROSHANDEL MED BYGGEVARER IKKE NEVNT ANNET STED
74230	GEOLOGISKE UNDERSØKELSER

Tabell 13: NACE-koder – arkitekter

NACE-kode	NACE-tekst
74201	ARKITEKTVIRKSOMHET

Tabell 14: NACE-koder – rådgivning

NACE-kode	NACE-tekst
74140	BEDRIFTSRÅDGIVNING
74202	BYGGETEKNISK KONSULETVIRKSOMHET
74209	ANNEN TEKNISK KONSULENTVIRKSOMHET

Tabell 15: NACE-koder – utleie av maskiner med eller uten personell til byggenæringen

NACE-kode	NACE-tekst
45500	UTLEIE AV BYGGE- OG ANLEGGSMASKINER MED PERSONELL
71210	UTLEIE AV ANNET LANDTRANSPORTMATERIELL
71320	UTLEIE AV BYGGE- OG ANLEGGSMASKINER

Tabell 16: NACE-koder – handel med varer til byggenæringen

NACE-kode	NACE-tekst
51130	AGENTURHANDEL MED TØMMER, TRELAST OG BYGGEVARER
51431	ENGROSHANDEL MED BELYSNINGSUTSTYR
51442	ENGROSHANDEL MED TAPETER OG RENGJØRINGSSUTSTYR
51473	ENGROSHANDEL MED GULVBELEGG OG GULVTEPPER
51479	ENGROSHANDEL MED HUSHOLDNINGSVARER OG VARER TIL PERSONLIG BRUK IKKE NEVNT ANNET STED
51531	ENGROSHANDEL MED TØMMER
52532	ENGROSHANDEL MED TRELAST
515333	ENGROSHANDEL MED FAGEVARER
51539	ENGROSHANDEL MED BYGGEVARER IKKE NEVNT ANNET STED
51340	ENGROSHANDEL MED JERNVARER, RØRLEGGERTARTIKLER OG OPPVARMINGSUTSTYR
51820	ENGROSHANDEL MED MASKINER OG UTSTYR TIL BYGGE- OG ANLEGGSVIRKSOMHET
52461	BUTIKKHANDEL MED BREDT UTVALG AV JERNVARER, FARGEVARER OG ANDRE BYGGEVARER

52462	BUTIKKHANDEL MED JERNVARER
52463	BUTIKKHANDEL MED FARGEVARER
52464	BUTIKKHANDEL MED TRELAST
52469	BUTIKKHANDEL MED BYGGEVARER IKKE NEVNT ANNET STED
524860	BUTIKKHANDEL MED TAPETER OG GULVBELEGG

Tabell 17: NACE-koder – eiendom – service

NACE-kode	NACE-tekst
70310	EIENDOMSMEKLING
70321	EIENDOMSFORVALTNING
74874	TAKSERINGSVIRKSOMHET

Tabell 18: NACE-koder – eiendom – finans

NACE-kode	NACE-tekst
70112	UTVIKLING OG SALG AV EGEN FAST EIENDOM
70120	KJØP OG SALG AV EGEN FAST EIENDOM
70202	UTLEIE AV EGEN FAST EIENDOM

Tabell 19: NACE-koder – utførende

NACE-kode	NACE-tekst
14100	TJENESTER TILKNYTTET PLANTEPRODUKSJON, BEPLANTNING OG VEDLIKEHOLD AV HAGER OG PARKANLEGG
45110	RIVING AV BYGNINGER OG FLYTTING AV MASSE
45120	PRØVEBORING
45211	OPPFØRINGER AV BYGNINGER
45221	BLIKKENSLAGERARBEID
45229	TAKARBEID ELLERS
45230	BYGGING AV VEIER, FLYPLASSER OG IDRETTSANLEGG
45250	ELEKTRISK INSTALLASJONSARBEID
45310	ISOLASJONSARBEID
4533	VVA-ARBEID
45340	ANNEN BYGNINGSINSTALLASJON

45420	SNEKKERARBEID
45430	GULVLEGGING OG TAPETSERING
45441	MALERARBEID
45450	GLASSARBEID
45450	ANNEN FERDIGGJØRING AV BYGNINGER
524630	BUTIKKHANDEL MED FARGEVARER
652380	PORTEFØLJEINVESTERINGER
742090	ANNEN TEKNISK KONSULETNVIRKSOMHET
74300	TEKNISK PRØVING OG ANALYSE
74400	ANNONSE- OG REKLAMEVIRKSOMHET
74700	RENGJØRINGSVIRKSOMHET
748790	ANNEN FORRETNIGSMESSIG TJENESTEYTING IKKE NEVNT ANNET STED
90020	INNSAMLING OG HÅNDTERING AV AVFALL
74501	FORMIDLING AV ARBEIDSKRAFT
74502	UTLEIE AV ARBEIDSKRAFT

Tabell 20: Kommuner der BAE-næringen utgjør over 50 prosent av bedriftene i kommunen

			Antall bedrifter	Omsetning	Verdiskaping
Vest-Agder	AUDNEDAL	Arkitekter	2	3 551	2 923
	AUDNEDAL	Eiendom - finans	7	11 297	2 222
	AUDNEDAL	Handel	1	10 522	894
	AUDNEDAL	Produksjon	8	462 928	143 379
	AUDNEDAL	Rådgivning	3	64 594	12 036
	AUDNEDAL	Utførende	6	15 849	5 952
	AUDNEDAL	Utleie	1	2 484	732
Aust-Agder	VALLE	Eiendom - finans	24	34 228	3 757
	VALLE	Handel	1	18 041	2 839
	VALLE	Produksjon	2	15 482	4 785
	VALLE	Rådgivning	2	11 065	6 659
	VALLE	Utførende	4	87 435	29 355
	VALLE	Utleie	1	9 895	955

Aust- Agder	IVELAND	Eiendom - finans	7	1 677	1 158
	IVELAND	Produksjon	2	26 448	9 074
	IVELAND	Utførende	6	26 363	8 583
Hedmark	ENGERDAL	Eiendom	1	853	349
	ENGERDAL	Eiendom - finans	15	21 423	8 992
	ENGERDAL	Handel	1	8 695	1 605
	ENGERDAL	Produksjon	1	35 948	11 775
	ENGERDAL	Rådgivning	1	29	13
	ENGERDAL	Utførende	6	55 245	21 639
	ENGERDAL	Eiendom - finans	15	66 963	9 089
Telemark	NISSEDAL	Handel	1	21 313	4 352
	NISSEDAL	Produksjon	3	36 193	12 297
	NISSEDAL	Utførende	5	64 694	20 137
	NISSEDAL	Eiendom - finans	24	26 145	7 895
Vest- Agder	MARNARDAL	Handel	1	7 890	-545
	MARNARDAL	Produksjon	3	75 694	23 991
	MARNARDAL	Rådgivning	1	1 017	981
	MARNARDAL	Utførende	8	367 112	123 772
	MARNARDAL	Eiendom - finans	7	6 637	2 263
Buskerud	ROLLAG	Handel	1	822	354
	ROLLAG	Produksjon	1	609	132
	ROLLAG	Rådgivning	3	7 674	2 353
	ROLLAG	Utførende	10	82 011	20 513
	ROLLAG	Eiendom - finans	16	6 362	2 623
Møre og Romsdal	GJEMNES	Produksjon	4	116 055	21 630
	GJEMNES	Rådgivning	1	43	31
	GJEMNES	Utførende	4	53 848	17 109
	LUND	Arkitekter	1	3 961	3 477
	LUND	Eiendom - finans	19	22 722	12 360
Rogaland	LUND	Handel	4	19 155	3 364
	LUND	Produksjon	3	1 176 896	505 968
	LUND	Utførende	13	85 536	29 102
	EIDE	Eiendom	2	866	669
	EIDE	Eiendom - finans	26	31 975	21 646
Møre og Romsdal	EIDE	Handel	4	58 625	4 655
	EIDE	Produksjon	20	290 873	107 133
	EIDE	Utførende	11	122 513	40 789

	SØGNE	Arkitekter	1	582	415
	SØGNE	Eiendom - finans	139	421 608	154 945
Vest-Agder	SØGNE	Handel	8	73 509	15 579
	SØGNE	Produksjon	7	83 963	21 391
	SØGNE	Rådgivning	4	1 737	1 024
	SØGNE	Utførende	50	927 044	278 402
	SØGNE	Utleie	1	2 715	435
		Eiendom - finans			
Aust-Agder	BYKLE	Handel	29	93 728	-5 476
	BYKLE	Handel	2	12 361	1 343
	BYKLE	Produksjon	2	27 050	7 809
	BYKLE	Utførende	12	108 817	44 755
		Eiendom - finans			
Vest-Agder	SONGDALEN	Handel	38	58 095	13 145
	SONGDALEN	Handel	7	121 892	25 489
	SONGDALEN	Produksjon	4	29 884	12 044
	SONGDALEN	Rådgivning	1	1 510	897
	SONGDALEN	Utførende	19	180 350	60 179
	TJELDSUND	Eiendom	1	242	80
		Eiendom - finans			
Nordland	TJELDSUND	Utførende	6	2 802	875
	TJELDSUND	Utførende	3	13 897	4 140
		Eiendom - finans			
Vest-Agder	HÆGEBOSTAD	finans	11	9 303	2 724
	HÆGEBOSTAD	Handel	1	616	546
	HÆGEBOSTAD	Produksjon	4	151 504	41 975
	HÆGEBOSTAD	Utførende	4	38 543	13 595

Tabell 21: Kommuner der BAE-næringen utgjør over 70 prosent av omsetningen i næringslivet

			Antall bedrifter	Omsetning	Verdiskaping
		Eiendom - finans			
Hordaland	GRANVIN	finans	3	3 130	2 877
	GRANVIN	Handel	1	71 334	6 345
	GRANVIN	Produksjon	1	89 786	26 077
	GRANVIN	Utførende	5	53 802	19 347
	LUND	Arkitekter	1	3 961	3 477
		Eiendom - finans			
Rogaland	LUND	finans	19	22 722	12 360
	LUND	Handel	4	19 155	3 364
	LUND	Produksjon	3	1 176 896	505 968
	LUND	Utførende	13	85 536	29 102

		Eiendom -			
	MARNARDAL	finans	24	26 145	7 895
Vest-Agder	MARNARDAL	Handel	1	7 890	-545
	MARNARDAL	Produksjon	3	75 694	23 991
	MARNARDAL	Rådgivning	1	1 017	981
	MARNARDAL	Utførende	8	367 112	123 772
	AUDNEDAL	Arkitekter	2	3 551	2 923
	AUDNEDAL	Eiendom -			
	AUDNEDAL	finans	7	11 297	2 222
Vest-Agder	AUDNEDAL	Handel	1	10 522	894
	AUDNEDAL	Produksjon	8	462 928	143 379
	AUDNEDAL	Rådgivning	3	64 594	12 036
	AUDNEDAL	Utførende	6	15 849	5 952
	AUDNEDAL	Utleie	1	2 484	732
		Eiendom -			
Rogaland	KVITSØY	finans	5	1 952	874
	KVITSØY	Produksjon	1	12 099	4 497
	KVITSØY	Utførende	2	63 229	21 768
	HATTFJELLDAL	Eiendom	1	227	-279
		Eiendom -			
	HATTFJELLDAL	finans	4	10 090	6 873
Nordland	HATTFJELLDAL	Handel	1	242 200	190
	HATTFJELLDAL	Produksjon	3	307 198	41 087
	HATTFJELLDAL	Rådgivning	1	5 715	5 533
	HATTFJELLDAL	Utførende	4	8 492	4 438
	VÅLER	Eiendom	2	10 570	1 118
		Eiendom -			
Hedmark	VÅLER	finans	22	13 763	6 926
	VÅLER	Handel	2	751	-84
	VÅLER	Produksjon	6	1 179 892	309 724
	VÅLER	Utførende	4	27 245	8 513
		Eiendom -			
Møre og Romsdal	RINDAL	finans	10	18 618	2 425
	RINDAL	Handel	1	446	228
	RINDAL	Produksjon	8	220 924	60 877
	RINDAL	Utførende	11	135 564	42 206
		Eiendom -			
	NISSEDAL	finans	15	66 963	9 089
Telemark	NISSEDAL	Handel	1	21 313	4 352
	NISSEDAL	Produksjon	3	36 193	12 297
	NISSEDAL	Utførende	5	64 694	20 137

Tabell 22: Kommuner der BAE-næringen utgjør over 70 prosent av verdiskapingen i næringslivet

			Antall bedrifter	Omsetning	Verdiskaping
Rogaland	KVITSØY	Eiendom - finans	5	1 952	874
	KVITSØY	Produksjon	1	12 099	4 497
	KVITSØY	Utførende	2	63 229	21 768
	LUND	Arkitekter	1	3 961	3 477
Rogaland	LUND	Eiendom - finans	19	22 722	12 360
	LUND	Handel	4	19 155	3 364
	LUND	Produksjon	3	1 176 896	505 968
	LUND	Utførende	13	85 536	29 102
Vest-Agder	MARNARDAL	Eiendom - finans	24	26 145	7 895
	MARNARDAL	Handel	1	7 890	-545
	MARNARDAL	Produksjon	3	75 694	23 991
	MARNARDAL	Rådgivning	1	1 017	981
	MARNARDAL	Utførende	8	367 112	123 772
	AUDNEDAL	Arkitekter	2	3 551	2 923
Vest-Agder	AUDNEDAL	Eiendom - finans	7	11 297	2 222
	AUDNEDAL	Handel	1	10 522	894
	AUDNEDAL	Produksjon	8	462 928	143 379
	AUDNEDAL	Rådgivning	3	64 594	12 036
	AUDNEDAL	Utførende	6	15 849	5 952
	AUDNEDAL	Utleie	1	2 484	732
Hordaland	GRANVIN	Eiendom - finans	3	3 130	2 877
	GRANVIN	Handel	1	71 334	6 345
	GRANVIN	Produksjon	1	89 786	26 077
	GRANVIN	Utførende	5	53 802	19 347
Nordland	GRANE	Eiendom - finans	3	4 682	3 265
	GRANE	Handel	1	5 987	1 116
	GRANE	Produksjon	2	104 963	35 820
	GRANE	Utførende	3	10 993	5 308
	VÅLER	Eiendom	2	10 570	1 118
Hedmark	VÅLER	Eiendom - finans	22	13 763	6 926
	VÅLER	Handel	2	751	-84
	VÅLER	Produksjon	6	1 179 892	309 724
	VÅLER	Utførende	4	27 245	8 513
Østfold	SKIPTVET	Eiendom - finans	7	23 507	9 474

	SKIPTVET	Handel	2	91 290	11 408
	SKIPTVET	Produksjon	2	45 679	13 576
	SKIPTVET	Utførende Eiendom -	20	141 349	51 249
	BJERKREIM	finans	11	62 105	10 552
Rogaland	BJERKREIM	Handel	1	63 617	15 582
	BJERKREIM	Produksjon	7	211 845	62 590
	BJERKREIM	Utførende	10	145 289	61 859
	BJERKREIM	Utleie	2	76	-16
	ENGERDAL	Eiendom	1	853	349
	ENGERDAL	Eiendom - finans	15	21 423	8 992
Hedmark	ENGERDAL	Handel	1	8 695	1 605
	ENGERDAL	Produksjon	1	35 948	11 775
	ENGERDAL	Rådgivning	1	29	13
	ENGERDAL	Utførende	6	55 245	21 639

Litteraturliste

- Colbjørnsen, T.: *"Fra det sære til det særegne"* Kapittel i SNFs årbok 1998
- Espelian, A. og Reve, T.: *"Hva skal vi leve av i fremtiden? En verdiskapende bygg-, anlegg- og eiendomsnæring"* Handelshøyskolen BI, forskningsrapport nr 5 - 2007
- Hervik, A. og Jakobsen, Erik W.: *"Det regionale maritime Norge"* Handelshøyskolen BI, forskningsrapport nr 8-2001
- Reve, Torger & Jakobsen, Erik W.: *"Et verdiskapende Norge"* Oslo: Universitetsforlaget, 2001
- Jakobsen, Erik W., Dirdal, Tore, Fossum, Anne og Gautesen, Kristian: *"Kurs for Norge – en verdiskapende reiselivsnæring"* Handelshøyskolen BI, forskningsrapport nr 10-2002
- Porter, M. E.: *"Competitive Advantage of Nations"*, Macmillian, London, 1990
- Romer, P.M.: *"Endogenous technical change"* Journal of Political Economy, Vol. 98, 1990 s. 71

Figurer

- Figur 1: *Verdikjedesystemet i BAE-næringen*
- Figur 2: Antall bedrifter fordelt på bransje
- Figur 3: BAE-næringens andel av norsk næringsliv
- Figur 4: Omsetningen i BAE-næringen (1 000 NOK)
- Figur 5: Omsetning i 1000 NOK fordelt på bransjer
- Figur 6: Omsetning i 1000 NOK fordelt på bransjer
- Figur 7: Totale investeringer i 2007 innen skole, samferdsel, pleie og omsorg og barnehage innen kommunal sektor (1 000 kroner)
- Figur 8: Bransjenes andel av den totale verdiskapingen i Norge
- Figur 9: Total verdiskaping fordelt på bransjer (1 000 NOK)
- Figur 10: Figur 10: Total verdiskaping fordelt på bransjer (1 000 NOK)
- Figur 11: Verdiskaping delt opp i lønn og driftsresultat (BAE-næringen)
- Figur 12: Verdiskapingen i BA-næringen fordelt på driftsresultat og lønn
- Figur 13: Verdiskapingen i AS Norge fordelt på lønn og driftsresultat
- Figur 15: De mest bedriftsrike BA-kommunene

Figur 16: Kommunene med sterkeste vekst i antall BAE-bedrifter 1998 – 2007 (Vekst over 250 prosent)

Figur 17: Kommuner der andelen av antall BAE-bedrifter utgjør over 50 prosent

Figur 18: Kommuner der andelen av omsetningen til BAE-bedrifter utgjør over 70 prosent

Figur 19: Kommuner der andelen av verdiskapingen til BAE-bedrifter utgjør over 70 prosent

Figur 20: Utvikling driftsmargin fordelt på bransjer 1998 - 2005

Figur 21: Utvikling driftsmargin fordelt på fylker 1998 - 2005

Tabeller

Tabell 1: Vekst i antall bedrifter fra 1998 til 2007

Tabell 2: Antall BAE-bedriftene

Tabell 3: Antall, andel og vekst for BA-bedriftene fordelt på fylker

Tabell 4: Andel av totalt antall bedrifter i norsk næringsliv

Tabell 5: BA-næringens andel av omsetningen i fylket

Tabell 6: Andel av total omsetning i norsk næringsliv

Tabell 7: Andel av total verdiskaping i norsk næringsliv

Tabell 8: De mest bedriftsrike fylkene

Tabell 9: Utviklingen i totalkapitalrentabiliteten fordelt på bransjer

Tabell 10: Utviklingen i egenkapitalrentabiliteten fordelt på bransjer

Tabell 11: NACE-koder – produksjon av varer til byggenæringen

Tabell 12: NACE-koder – produksjon av varer til byggenæringen - fortsetter

Tabell 13: NACE-koder – utleie av maskiner med eller uten personell til byggenæringen

Tabell 14: NACE-koder – handel med varer til byggenæringen

Tabell 15: NACE-koder – arkitekter

Tabell 16: NACE-koder – rådgivning Tabell 17: NACE-koder – eiendom – service

Tabell 18: NACE-koder – eiendom – finans

Tabell 19: NACE-koder – NACE-koder – utførende

Tabell 20: Kommuner der BAE-næringen utgjør over 50 prosent av bedriftene i kommunen

Tabell 22: Kommuner der BAE-næringen utgjør over 70 prosent av verdiskapingen i næringslivet

Tabell 21: Kommuner der BAE-næringen utgjør over 70 prosent av omsetningen i næringslivet

Tabell 22: Kommuner der BAE-næringen utgjør over 70 prosent av verdiskapingen i næringslivet