

# Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringens betydning for Norge – oppdatering 2013

av

Eskil Goldeng og Lena Bygballe

Forskningsrapport 1/2013

**Handelshøyskolen BI**

Institutt for strategi og logistikk  
Senter for byggenæringen

Eskil Goldeng og Lena Bygballe  
*Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringens betydning for Norge – oppdatering 2013*

© Eskil Goldeng og Lena Bygballe  
2013

Forskningsrapport 1/2013  
ISSN: 0803-2610

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

Print: Nordberg

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

## **Innholdsfortegnelse**

FORORD	5
ABSTRACT	6
SAMMENDRAG	7
KAPITTEL 1. INNLEDNING	9
KAPITTEL 2. FORSKNINGSDESIGN	11
2.1. BAE-næringen - definisjon	11
2.2. Populasjonen	12
2.3. Fremstillinger og beregninger	15
KAPITTEL 3. RESULTATER	18
3.1. Karakteristika	18
3.2. Vekst og verdiskapning	19
3.3. Soliditet og lønnsomhet	26
3.4. Geografisk tilstedeværelse	31
3.5. Utenlandsk eierskap	35
3.6. Humankapital	37
KAPITTEL 4. OPPSUMMERING	39
REFERANSER	42
VEDLEGG 1. E 10 STØRSTE BEDRIFTENE I HVER BRANSJE	43
VEDLEGG 2. UTVALGTE TALL PÅ FYLKESNIVÅ	47
VEDLEGG 3. BAE-NÆRINGENS BRANSJEKODER (SN2007)	52



## Forord

Denne forskningsrapporten presenterer resultater fra en oppdatering av verdiskapningsstudiene av bygg-, anlegg – og eiendomsnæringen (BAE), som siden 2007 har blitt gjennomført ved Senter for byggenæringen ved Handelshøyskolen BI. Disse studiene ser på BAE-næringens betydning for norsk økonomi, ved å fokusere på vekst og størrelse, verdiskapning og lønnsomhet, samt andre forhold som er relevante i denne sammenhengen. Tidligere rapporter omfatter “Hva skal vi leve av i fremtiden? En verdiskapende bygg-, anlegg- og eiendomsnæring” (Espelien og Reve, 2007), “Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringens betydning for Norge. Vekst og lønnsomhet 1998-2007” (Espelien og Reve, 2009) og “En kunnskapsbasert bygg-, anlegg- og eiendomsnæring” (Bygballe og Goldeng, 2011).

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

Vi vil med dette rette en stor takk til referansegruppen for senteret som har bidratt med nyttige innspill og tilbakemeldinger underveis.

Oslo, 24. mai 2013

Eskil Goldeng og Lena E. Bygballe

Senter for byggenæringen ved Handelshøyskolen BI

[www.bi.no/bygg](http://www.bi.no/bygg)

## **Abstract**

This research report, titled “The Construction and Real Estate Industry’s significance for Norway – update 2013” presents the results from an update of ongoing research conducted at the Centre for the construction industry at BI Norwegian Business School (Espelien and Reve, 2007; 2009; Bygballe and Goldeng, 2011). This research analyses the Norwegian construction and real estate industry (BAE in Norwegian) using a complete set of accounting data for 1996-2011, including number of companies, total sales, value creation and profitability, as well as geographical locations, foreign ownership and employment and education.

Major findings can be summarized into the following:

Since the last update (i.e. Bygballe and Goldeng, 2011) we have gathered data from the financial crisis that struck the construction industry hard. However, the industry at large is now back where it was before the crisis, even if some parts of the industry are lagging behind. The industry comprises 14% of total sales, 15% of the total value creation and 15% of total salary costs in the Norwegian industry.

The construction industry has had a larger growth than the rest of the industry in the period between 1996 and 2011, but the gap has decreased after the financial crisis. The industry seems to have coped well with the crisis as the equity is strong and the return on assets (ROA) good. However, neither ROA nor the operational margins are back on the same level as before the crisis. Furthermore, similar to previous trends, the value creation per employee is lower in the construction industry compared with other industries, and the gap has increased since the financial crisis. Value creation per employee is one measure of productivity.

The construction industry is a local industry, but foreign ownership and number of foreign employees have increased since 2000. Simultaneously, the formal education level of the employees has decreased.

## Sammendrag

Denne forskningsrapporten presenterer resultater fra en oppdatering av et pågående forskningsprosjekt ved Senter for byggenæringen ved Handelshøyskolen BI om verdiskapning i den norske bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen (BAE) og hvilken betydning denne næringen har for norsk økonomi (se Espelien and Reve, 2007; 2009; Bygballe and Goldeng, 2011). Analysene som presenteres i denne rapporten er basert på komplette regnskapsdata frem til 2011. Siden forrige oppdatering i 2011, der man brukte regnskapstall frem til 2009, har vi hatt finanskrisen. Denne rapporten viser hvordan BAE-næringen har klart seg i denne krisen. Hovedfunnene i studien kan oppsummeres som følgende:

I 2011 skapte BAE-næringen verdier for nærmere 204 milliarder, noe som er en økning på 12.5 milliarder sammenliknet med 2009. Næringen sto for 14% av total omsetning i norsk næringsliv, 15% av verdiskapningen og 15% av totale lønnskostnader i 2011.

BAE-næringen har hatt en lang periode med vekst, som har vært større enn næringslivet for øvrig. Gapet har imidlertid blitt mindre etter finanskrisen. I 2011 er BAE-næringen knapt tilbake til 2008-nivået, men veksten i hele perioden fra 1996 er likevel høyere enn i “Resten av Norge”<sup>1</sup>.

Verdiskapning per ansatt kan sees på som et anslag på produktivitet. Først i 2011 var bygg og anlegg<sup>2</sup> tilbake til sitt eget nivå fra 2007, og i 2011 lå verdiskapningen per ansatt i næringen drøyt 200.000 kroner under næringslivet for øvrig (tidligere 70.000 kroner per ansatt).

Selv om verdiskapningen per ansatt hadde en knekk etter finanskrisen, har selskapene akkumulert egenkapital og sikret soliditeten i hele perioden fram mot 2011. BAE-næringen er gjennomgående mer solid enn “Resten av Norge”.

Når vi ser på total kapitalrentabiliteten, har BAE-næringen hatt en bedre avkastning enn Resten av Norge i hele perioden. Lønnsomheten må dermed sies å ha vært god på dette området selv om finanskrisen

---

<sup>1</sup> “Resten av Norge” er betegnelsen på næringslivet i Norge for øvrig

<sup>2</sup> Vi har her tatt ut E-delen av næringen

ser ut til å ha hatt en innvirkning også på ROA for alle BAE-bransjene. Men, ser vi på driftsmarginene, falt de kraftig under finanskrisen og ingen av bransjene er tilbake på samme nivå som før krisen. Lønnsomhetsbildet er derfor mer nyansert.

Studien viser videre at BAE-næringen har styrket sin distriktsprofil siden 2002, men samtidig har det fra 2000 til 2011 det vært en kraftig økning i antall selskaper hvor største eier er utenlandsk. Dette bekrefter tidligere argumenter om at BAE-næringen er preget av "omvendt internasjonalisering" (Reve og Sasson, 2012). Endringen innen enkelte av bransjene har vært betydelig. Blant Rådgivere, Utførende og Arkitekter har andelen utenlandsk eierskap steget med ca 250%. Likevel har BAE-næringen (bortsett fra Handel) mindre interesse blant utenlandske eiere enn "Resten av Norge".

Etter utvidelsen av EU i 2004 har antall arbeidsinnvandrere fra Europa økt fra i overkant av 2% i 2004 til 9% i 2011 i BAE-næringen. Dette kan ha påvirket verdiskapning per ansatt ved at lønnsnivået har blitt holdt nede. Hvis dette er tilfellet, kan det bety at konsumentoverskuddet har blitt høyere. Arbeidsinnvandringen kan også synes å ha en påvirkning på arbeidstakernes formelle kvalifikasjoner. Andel ansatte med innrapportert gjennomført grunnskole og videregående utdanning har gått ned i perioden, mens andelen arbeidstakere uten innrapporterte formelle kvalifikasjoner har gått opp fra i overkant av 2% i 2004 til 10% i 2011.



## Kapittel 1. Innledning

Denne rapporten omhandler BAE-næringens betydning for Norge og bygger på tidligere verdiskapingsstudier av BAE-næringen der man har sett på næringen ut fra et klyngeperspektiv (Espelien and Reve 2007; 2009; Bygballe and Goldeng 2012; Reve and Sasson 2012). Dette betyr at analysene tar utgangspunkt i prosessene og aktørene i hele verdikjeden fra råvarer til sluttbruk. Dermed inkluderes alt fra produsenter, handelsbedrifter, utleiebedrifter, utførende bedrifter, planleggere som tekniske rådgivere og arkitekter, samt driftere og forvaltere av de varige kapitalgodene som næringen produserer.

Et av de viktigste målene i analysene er verdiskapning. Det er to grunner til at verdiskapning er et viktig aktivitets- og lønnsomhetsmål i næringsanalyser som dette. For det første er verdiskapning et volum- eller aktivitetsmål som kan legges sammen innen verdikjeder. Hvis man bruker omsetning som et uttrykk for volum og aktivitet vil dette gi et feil bilde, siden vi fremstiller aggregater fra selskaper som handler av hverandre. Omsetning fører dermed til dobbelttelling. Ved å bruke verdiskapning unngår vi dette. For det andre er verdiskapningsmålet vi beregner en form for lønnsomhetsmål eller produksjonsmål som kan sammenlignes direkte med NNP (nettonasjonalprodukt)<sup>3</sup>. Verdiene som virksomhetene skaper går til fordeling mellom arbeidstakere, långivere, offentlige myndigheter og eiere. Det er dermed et mål som har et langt bredere syn på lønnsomhet enn egenkapitalrentabilitet eller lignende lønnsomhetsmål. Verdiskapningsmålet vi bruker sier noe om den totale avkastningen virksomhetenes aktiviteter gir til samfunnet - ansatte får lønn, långivere får renter, offentlige myndigheter får skatt og eiere får avkastning.

Verdiskapningen sier dermed noe om næringens bidrag til den totale velferden i Norge, men det betyr ikke at selskaper og bransjer med lav verdiskapning er de minst viktige – de kan likevel ha avgjørende betydning for verdisystemets funksjon.

---

<sup>3</sup> Forskjellen på NNP (nettonasjonalprodukt) og BNP (bruttonasjonalprodukt) er kapitalslitet. Vi har tatt ut avskrivningene (kapitalslitet) fra verdiskapningsmålet vårt, slik at dette er direkte sammenlignbart med NNP.

I denne rapporten har vi sett på den betydningen BAE-næringen har i Norge og verdiskapningen i næringen. BAE-næringen utgjør et stort verdiskapningssystem som skaper viktige infrastrukturelle elementer som har lang varighet, og som legger til rette for verdiskapning i andre næringer. Det er et stort behov for både bygg og infrastruktur. Samtidig ser vi at næringen utfordres av utenlandske aktører, spesielt på anleggssiden.

Rapporten er strukturert som følger: I neste kapittel går vi gjennom datagrunnlaget og beregningsmetodene som er brukt i rapporten. Kapittel 3 inneholder resultatene fra analysene av utvikling, verdiskapning, soliditet, struktur/størrelsesforhold og lønnsomhet. Vi viser BAE-næringens distriktmessige betydning og gjennomgår kort fordelingen av utenlandsk eierskap i de ulike BAE-bransjene og utvikling innen andelen utenlandsk arbeidskraft og utdanningsnivået i næringen. En oppsummering av resultatene finnes i kapittel 4. Vedleggene inneholder en oversikt over de ti største selskapene innen hver bransje med en skjematisk beskrivelse av disse selskapenes utvikling og relative betydning, en tabellarisk fremstilling av BAE-næringen innen hvert fylke (samme form som tabell 1 i hovedteksten), samt en definisjon av BAE-næringen med basis i bransjekodene fra SN2007.

## Kapittel 2. Forskningsdesign

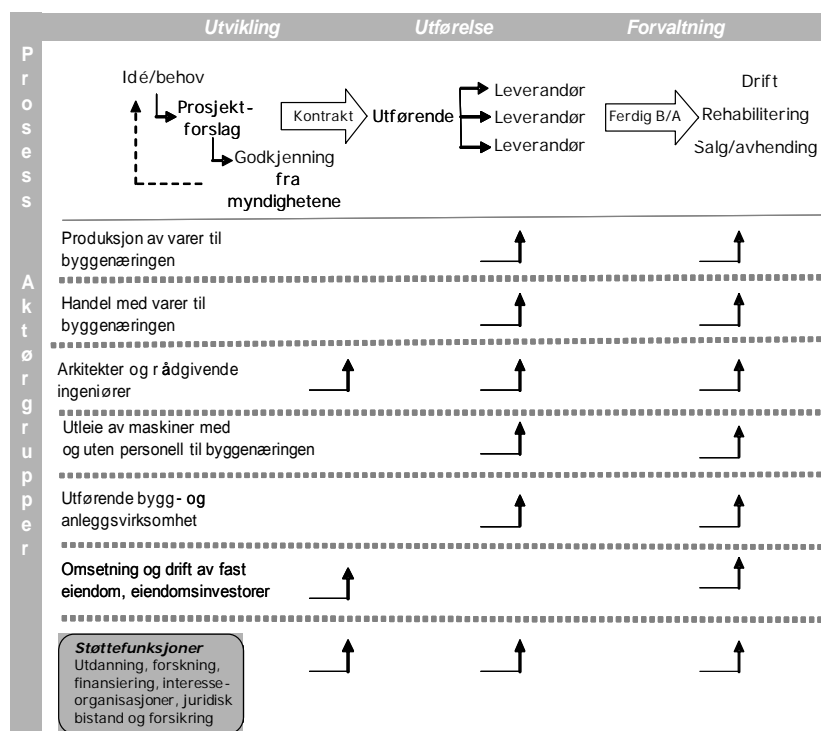
### 2.1. BAE-næringen - definisjon

BAE-næringen er en fellesbetegnelse på private og offentlige virksomheter innenfor hovedområdene bygg, anlegg og eiendom. Virksomhetsområdet omfatter både nybygg og rehabilitering og vedlikehold av bygg og anlegg. I følge næringen selv dekker næringens verdikjede; arkitekt- og rådgivende ingeniørvirksomhet, produksjon og handel av byggevarer, entreprenør- og håndverksvirksomhet og forvaltning, drift og vedlikehold (BNL, 2010). I motsetning til BNL, regner ikke Statistisk Sentralbyrå (SSB) med byggevareproduksjon (industri) og byggevarehandel (handel). Definisjonen av populasjonen til BAE-næringen som brukes i denne rapporten har røtter tilbake til rapporten “Hva skal vi leve av i fremtiden?” (Espelien and Reve 2007)<sup>4</sup>, og baserer seg hovedsakelig på rammene som ble lagt for oppdeling av næringen i denne rapporten. Kapittel 1.2 i nevnte rapport beskriver verdiskapningssystemet i næringen i detalj, med vekt på produksjon, handel, utleie, arkitekter, rådgivning, utførende og eiendom (senere delt opp i Eiendom-service og Eiendom-finans, i Espelien og Reve, 2009).

---

<sup>4</sup> Rapporten kan lastes ned fra denne adressen:

<http://web.bi.no/forskning/papers.nsf/wResearchReports/CC5D116A6C1A68C8C125735A003E7D55>



Figur 1. Verdikjeden til BAE-næringen (Kilde Espelien og Reve (2007, s. 20). For en nærmere beskrivelse av de ulike aktørgruppene, se Espelien og Reve (2007, s. 20-22).

## 2.2. Populasjonen

Dataene som er brukt i denne rapporten er hentet fra Regnskapsregisteret i Brønnøysund og levert av Soliditet. Alle aksjeselskaper (AS/ASA) er omfattet av kravet om å levere regnskaper til Regnskapsregisteret. I tillegg omfattes følgende virksomheter av regnskapsplikten<sup>5</sup>:

- Ansvarlige selskaper (ANS/DA) og andre deltakerlignende selskaper som oppfyller *ett* av følgende kriterier:
  - Fra og med 5 millioner i salgsinntekt

<sup>5</sup> <https://www.altinn.no/no/Starte-og-drive-bedrift/Drive/Regnskap-og-revisjon/Hvem-er-regnskapspliktig/>

- Gjennomsnittlig antall ansatte mer enn 5 årsverk
- Antall deltakere flere enn 5, eller
- Noen av deltakerne er juridisk person med begrenset ansvar
- Enhver som driver enkeltpersonforetak og som i året samlet har hatt eiendeler med verdi over 20 millioner kroner eller et gjennomsnittlig antall ansatte høyere enn 20 årsverk
- Samvirkeforetak og økonomiske foreninger med salgsinntekter over 2 millioner
- Andre foreninger som i året har hatt eiendeler med verdi over 20 millioner kroner eller et gjennomsnittlig antall ansatte høyere enn 20 årsverk
- Borettslag, boligbyggelag og eierseksjonssameier med et visst antall seksjoner (jf. eierseksjonsloven § 44)
- Stiftelser
- Andre som etter særskilt bestemmelse i eller i medhold av lov har regnskapsplikt
- Utenlandsk foretak som utøver eller deltar i virksomhet her i riket eller på norsk kontinentalsokkel, og som er skattepliktig til Norge etter norsk intern lovgivning

Regnskapstallene i rapporten er hentet fra de rensede regnskapene til selskapene. Dette sikrer at vi får en mest mulig nyansert fremstilling når det gjelder aktivitet og tilstand knyttet til bransjer innen næringen. Veidekke har eksempelvis mange selskaper som opererer innen ulike bransjer i BAE-næringen. Hvis vi hadde brukt konserntall, ville all omsetningen og verdiskapingen til konsernet Veidekke i beste fall havnet i en enkelt bransje, i verste fall hadde vi talt dobbelt. Det er også slik at en del selskaper er oppdelt i underselskaper etter forretningsområder, hvor noen av disse faller inn under BAE-næringen, mens andre ikke gjør det. For eksempel er Jotun med i populasjonen til næringen, men de fleste underselskapene til Jotun er ikke med. Konsernet Jotun hadde nærmere 11 mrd. i omsetning i 2011, mens det bare er 2,6 mrd. som er inkludert i våre tall.

Populasjonen er basert primært på NACE-koder som er EUs nomenklatur for kategorisering av selskaper til bransjer. Imidlertid er enkeltselskaper lagt til fra andre bransjer som ikke primært, eller langt fra, er BAE-relaterte. I andre tilfeller er hele bransjer/næringskoder lagt til, med unntak av enkeltselskaper som åpenbart ikke hører BAE-næringen. Dette er et omfattende arbeid som er beskrevet i kapittel 1.3 i Espelien and Reve (2007). Det er imidlertid noen metodologiske utfordringer knyttet til vedlikeholdet av populasjonen når den er konstruert på denne måten. Hvis enkeltselskaper er lagt til fra koder

som ikke er inkludert i sin helhet, vil vi ikke få oppdatert populasjonen ved å ta utgangspunkt i næringskodene.

Fordelen med å plukke ut populasjonen på selskapsnivå, er at man kan fintrimme sammensetningen i næringen eller klyngen. Dette er hensiktsmessig for å forstå og eventuelt måle det avanserte samspillet som ligger bak planlegging og oppføring av bygg og anlegg, og det er ekstra viktig i næringer eller klynger hvor bransjekodene harmonerer dårlig med verdiskapningssystemet i (deler av) næringen<sup>6</sup>. Det er som regel mindre viktig hvis hensikten er å måle utviklingen i aggregater av aktivitet, soliditet og lønnsomhet og det finnes bransjekoder som dekker hovedområdene til næringen. Da er kontinuitet og rigide prinsipper for inkludering og ekskludering av selskaper viktigere. Dermed er bransjekodene et godt og økonomisk verktøy for å designe en populasjon, dersom disse i hovedsak klarer å fange opp selskaper som utgjør verdiskapningssystemet. For vår definisjon av BAE-bransjen er dette uten tvil oppfylt, siden hver enkelt underbransje i vår studie har assosierte NACE-koder som for vårt formål er uttømmende. Oppdateringen av BAE-populasjonen som er gjort i forbindelse med denne rapporten er derfor stort sett basert på bransjekoder, med noen få unntak.

Den norske versjonen av NACE-kodene kalles Standard for næringsgruppering og denne kom i en ny versjon i 2007 (SN2007), og ble implementert i 2008. Dette har gjort at vi har måttet «oversette» den forrige versjonen av bransjekodene, SN2002, til SN2007 når vi har oppdatert populasjonen. En oversikt over bransjekoder etter SN2007-revisjonen som definerer BAE-næringen er inkludert i vedlegget.

I enkelte studier velger man å utelukke mindre selskaper fra populasjonen fordi de genererer mye støy ved beregning av ulike forholdstall. Dette kan være hensiktsmessig dersom man vil måle og teste mekanismer, men det er mindre viktig, og unødvendig ved hjelp av enkle metodiske grep, hvis man er ute etter å fremstille deskriptive tall om næringen og dens underbransjer. Dette er derfor ikke gjort i denne rapporten. Alle selskaper er med, uavhengig av størrelse, og beregningsmåtene sikrer en balansert fremstilling blir gjennomgått i 2.3 under.

---

<sup>6</sup> På 1990-tallet måtte eksempelvis studier av IKT-næringen basere seg på en populasjon eller utvalg som i stor grad ble konstruert ved å legge til ett og ett selskap, fordi bransjekodene ikke inneholdt spesifikke IKT-koder

I rapporten blir BAE-næringen sammenlignet med «Resten av Norge», hvilket er alle selskaper som ikke er BAE eller olje- og gassutvinnere. Olje- og gassutvinnere er holdt utenfor i alle fremstillinger (med unntak av figur 3), men leverandører til olje- og gassutvinneerne er med i «Resten av Norge». I ett tilfelle beregnes BAE-næringens andel av Norge AS for 2002 og 2011, og da er nevneren i beregningen hele Norge (dvs. inkludert BAE-næringen, men uten olje- og gassutvinning).

Olje- og gassutvinneerne er angitt av følgende koder fra og med 2008: 6100 Utvinning av råolje og 6200 Utvinning av naturgass (SN2007). Frem til og med 2007 er olje- og gassutvinnere holdt utenfor ved å filtrere bort kode 11.000 Utvinning av råolje og naturgass (SN2002).

### 2.3. Fremstillinger og beregninger

I rapporten brukes forskjellige mål for å fremstille tilstanden og utviklingen i næringen. Generelt er de mest brukte målene på sentraltendens gjennomsnitt og median. Ingen av disse er i bruk i denne rapporten i sin enkleste form. Grunnen til dette er at gjennomsnittet er svært sårbart for ekstremverdier. Problemet med ekstremverdier er minimert ved medianfremstillinger, men medianen kutter samtidig bort mye informasjon fra grunnlagsdataene.

Derfor bruker vi i stedet en variant av gjennomsnitt, et vektet gjennomsnitt, som bruker nevneren i nøkkeltallet vi beregner som vekt i gjennomsnittsberegningen. Under bruker vi nøkkeltallet soliditet for å illustrere forskjellen matematisk.

Tradisjonell beregning av gjennomsnitt kan fremstilles matematisk på følgende måte (for soliditet):

$$\begin{aligned} \text{Soliditet} &= \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \text{Soliditet}_i \\ &= \frac{\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Totalkapital}}_1 + \frac{\text{Egenkapital}}{\text{Totalkapital}}_2 + \dots + \frac{\text{Egenkapital}}{\text{Totalkapital}}_n}{n} \end{aligned}$$

I dette tilfellet beregnes først nøkkeltallet (her soliditet) for hvert enkelt selskap, deretter legges soliditeten for hvert enkelt selskap sammen og divideres på antall selskaper. Her er hvert enkelt selskap implisitt vektet likt (gjennom  $n$ ) og dermed får soliditeten til et murerfirma i Tønsberg med tre ansatte samme innvirkning på

fremstillingen av bransjens samlede soliditet som Veidekke. Det hadde vært lettere å forsvare en slik beregningsmåte dersom det ikke samtidig er slik at vi finner de mest ekstreme nøkkeltallene blant de minste selskapene. Et selskap som har 100.000 NOK i egenkapital taper hele egenkapitalen dersom selskapet har et underskudd på 100.000 i påfølgende år, hvilket ikke er helt uvanlig. Det er heller ikke ekstremt om selskapet går med 150.000 i underskudd, og dermed ender opp med en soliditet på minus 50%. Slike svingninger er det betydelig mindre av blant de større selskapene. Lar vi disse små selskapene med stort potensiale for ekstreme utslag telle like mye som de store og mer stabile selskapene, vil de aggregerte fremstillingene potensielt kunne svinge mye uten at dette har noe fundament i de generelle forholdene i bransjen. De store talls lov tilsier at dette skal jevne seg ut, men vår erfaring er at små selskaper med flere tusen i minus eller pluss i feks totalkapitalrentabilitet skaper problemer selv om det er svært mange selskaper inkludert i beregningsgrunnlaget. Derfor bruker vi heller gjennomsnittet i vektet form som beskrevet under. Dermed balanserer vi fremstillingene i forhold til betydningen det enkelte selskap har for det totale bildet av næringen eller bransjen.

Vektet gjennomsnitt soliditet:

$$\begin{aligned} \text{Soliditet} &= \frac{\sum_{i=1}^n \frac{\text{Egenkapital}}{\text{Totalkapital}_i}}{\sum_{i=1}^n \text{Totalkapital}_i} \\ &= \frac{\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Totalkapital}_1} + \frac{\text{Egenkapital}}{\text{Totalkapital}_2} + \dots + \frac{\text{Egenkapital}}{\text{Totalkapital}_n}}{\text{Totalkapital}_1 + \text{Totalkapital}_2 + \dots + \text{Totalkapital}_n} \end{aligned}$$

Når vi bruker vektet gjennomsnitt vekter selskapene ulikt og i tråd med totalkapitalen i selskapet. Dermed veier soliditeten i selskaper med mye totalkapital mer enn selskaper med mindre totalkapital. Ved å beregne gjennomsnitt på denne måten får vi dermed et mer stabilt og relevant bilde av de generelle forholdene i næringen. Her vil små selskaper med ekstreme nøkkeltall ha minimal effekt, men de er allikevel med i det totale bildet. En enkel og intuitiv måte å forstå dette på er å tenke seg at denne fremgangsmåten behandler hele bransjen eller næringen som ett stort selskap.



Datamaterialet som ligger til grunn for denne studien er svært omfattende. Vi har hatt tilgang til Sysselsettingsfilen fra NAV og Regnskapsregisteret i Brønnøysund med eierdata. De to sekundærdatakildene er koblet på bransjenivå for å sikre at populasjonen vår er likt definert når vi gjør analyser med utgangspunkt i de ulike kildene. Det er dermed den populasjonen vi har skissert i begynnelsen av rapporten, dvs. det fulle verdiskapingsystemet, som ligger til grunn i alle analysene.

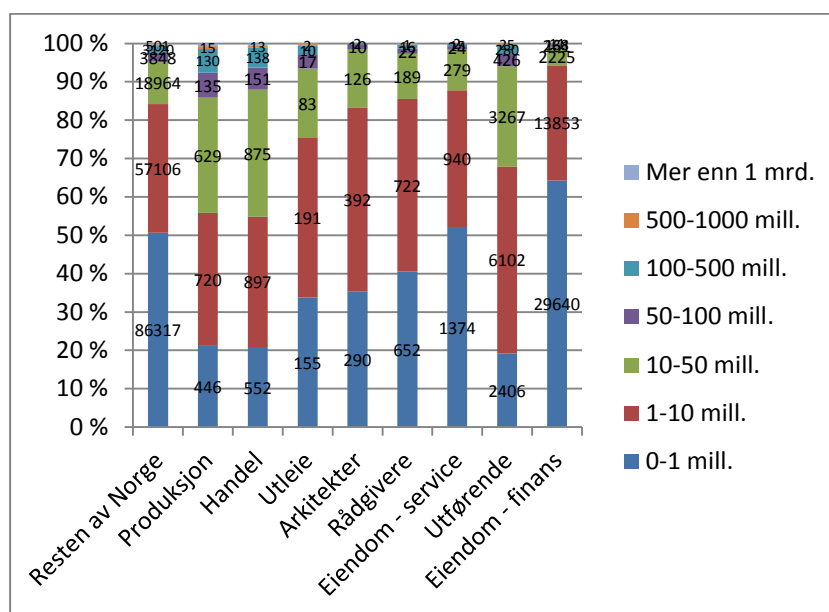
Sysselsettingsfilen inneholder anonymisert informasjon om alle ansatte i privat sektor i Norge med arbeidssted, utdanningsbakgrunn, alder, kjønn, nasjonalitet og bosted for 2000-2011.

Regnskapsdataene er hentet fra Regnskapsregisteret i Brønnøysund. I våre analyser har vi bare brukt rensede regnskapstall. Databasen med regnskapsdata inneholder mer enn 200 variabler for hvert år med informasjon om hvert selskap. Vi har hatt tilgang til data fra 1992-2011, men har som regel brukt kortere tidsserier enn dette i våre analyser.

## Kapittel 3. Resultater

### 3.1. Karakteristika

I Et kunnskapsbasert Norge (Reve og Sasson, 2012) definerte man en nærings klyngeattraktivitet ut fra om næringen har en kritisk masse av bedrifter. Som vi ser av figuren nedenfor har BAE-næringen en kritisk masse av bedrifter innen de fleste omsetningsstørrelser, og utgjør dermed en komplett næring.



Figur 2. Komplette næring (kategorisert etter omsetning 2011)

En overveiende andel av selskapene innen BAE-næringen er små<sup>7</sup>. Innen hver av bransjene har langt flere enn 50% av bedriftene en omsetning på mindre enn 10 millioner, og flere av bransjene har flest bedrifter med mindre enn 1 million i omsetning. Dette er imidlertid ikke et særtrekk for BAE-næringen. Blant bedrifter i Norge som ikke er en del av BAE-næringen, har over halvparten av bedriftene mindre

<sup>7</sup> For en definisjon av små og mellomstore bedrifter, se: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dok/nouer/1995/nou-1995-16/5/2/1.html?id=336716>

enn 1 million i omsetning. Disse små selskapene representerer en form for tilvekst som er sunn fordi det betyr at det er mange små aktører med friske initiativer som konkurrerer om markedsandeler. Små og nye selskaper har mulighet til å bygge opp nye rutiner, produksjonsprosesser og kultur, og de har mindre slakk enn eldre og etablerte selskaper. Denne underskogen representerer også fleksibilitet for de større aktørene i den grad disse benytter mindre aktører som underleverandører. I et økologisk perspektiv er dermed de mindre selskapene viktige for å vedlikeholde en dynamisk næring.

### 3.2. Vekst og verdiskapning

Verdiskapningssystemet innen BAE-næringen består av mange komponenter som bidrar til ferdige produkter, og til drift og vedlikehold etter produktet er ferdig. I 2011 skapte BAE-næringen verdier for nærmere 204 milliarder. Utførende byggevirksomhet sto for nærmere 39% (78,6 mrd.) av denne verdiskapningen, mens Eiendom-finans sto for i overkant av 29%.

Tabell 1. Omsetning og verdiskapning i BAE-næringen i 2011

	2 0 1 1						
	Antall	Omsetning	Driftsresultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	2 065	87 911 238	4 115 096	18 192 604	22 307 700	35 936 267	35 963
Handel	2 606	110 745 083	4 024 046	13 775 946	17 799 992	19 754 099	28 651
Utleie	446	8 076 973	753 774	2 077 410	2 831 184	3 720 523	3 942
Arkitekter	813	4 941 441	550 761	2 744 771	3 295 532	1 068 846	4 333
Rådgivere	1 583	18 662 014	1 750 672	9 401 648	11 152 320	10 212 493	12 700
Eiendom - service	2 575	15 928 303	2 224 541	5 568 287	7 792 828	29 440 671	7 505
Utførende	12 335	248 085 656	8 984 644	69 625 959	78 610 603	51 983 794	139 923
Eiendom - finans	44 494	148 117 925	51 561 288	8 595 766	60 157 054	741 153 145	16 842
<b>Total</b>	<b>66 917</b>	<b>642 468 633</b>	<b>73 964 822</b>	<b>129 982 391</b>	<b>203 947 213</b>	<b>893 269 838</b>	<b>249 859</b>

Verdiskapningen har gått opp med 12,5 milliarder siden 2009-tallene som ble presentert i Bygballe og Goldeng (2011). Generelt har de fleste bransjene hatt en økning, men handel har gått kraftig ned. Mye av fallet i Handel kan tilskrives Schuco International som hadde nærmere 14 mrd. i omsetning og tilsvarende i verdiskapning i 2009. Dette selskapet er ikke registrert med regnskaper siden 2009, og det er derfor tatt ut av alle kjøringer i denne rapporten.

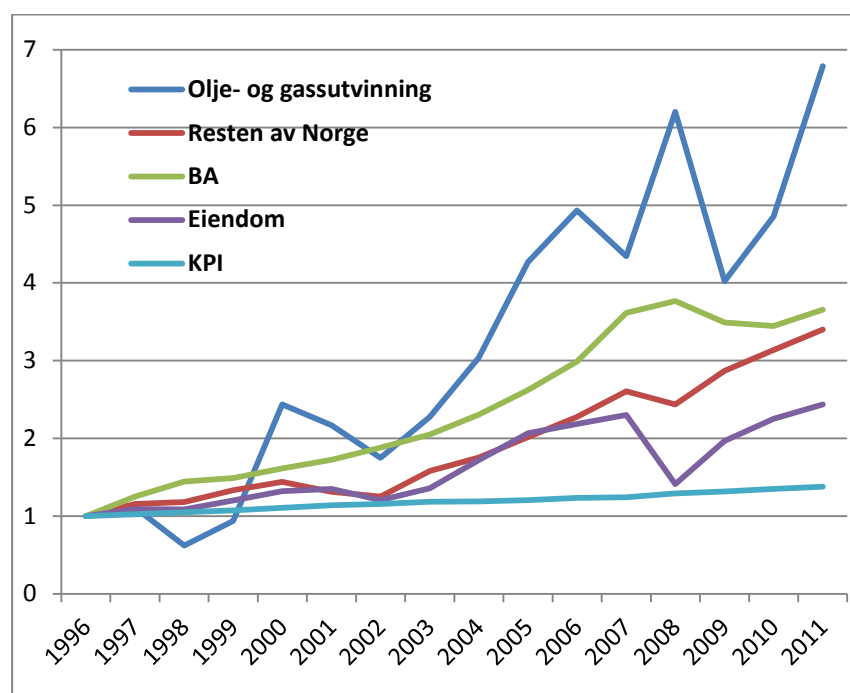
De ti største selskapene innen hver bransje er angitt i vedlegget. I vedlegget finnes også tabell 1 (over) kjørt ut per fylke.

BAE-virksomhetene i Norge sto for 14% av total omsetning i norsk næringsliv, 15% av total verdiskapning og 15% av totale lønns-kostnader i 2011. De utgjør dermed en betydelig faktor i norsk

næringsliv med hensyn til verdiskapning og sysselsetting. Eiendom – finans utgjør flest antall bedrifter, men de har vesentlig mindre betydning i forhold til ansatte. Av tabellen ser vi at næringsens betydning av næringslivet totalt i Norge var noe mindre i 2011 enn i 2002, og den største prosentvise nedgangen finner vi i antall selskaper. Dette kan tyde på en viss konsolidering i bransjen, blant annet som følge av konkurser i forbindelse med finanskrisen. Det er verdt å merke seg at BAE-næringsens egenkapitalandel av Norge totalt er den eneste andelen som ikke har blitt mindre i perioden.

Tabell 2. Andel BAE AS av Norge AS

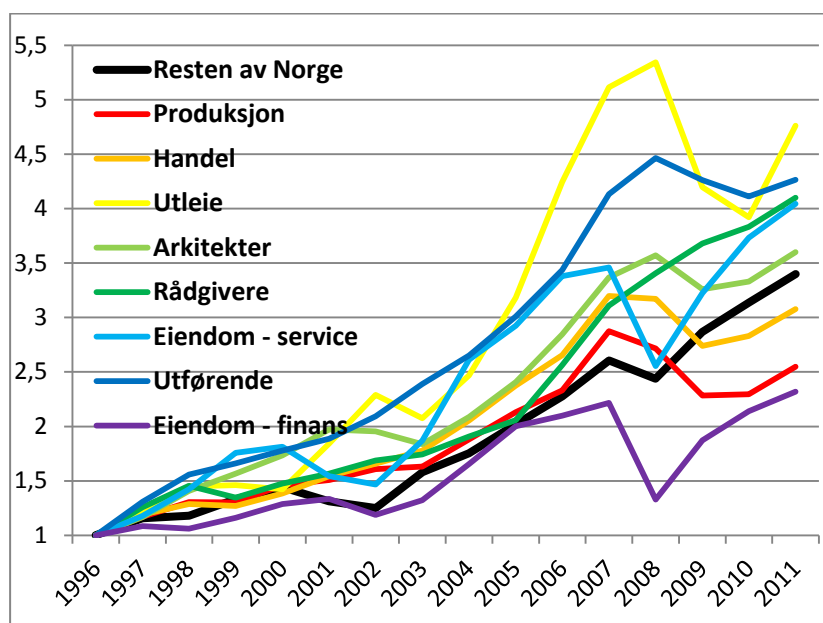
	2002	2011
Antall	34 %	29 %
Ansatte	18 %	16 %
Omsetning	15 %	14 %
Lønn	17 %	15 %
Egenkapital	16 %	16 %



Figur 3. Verdiskapning 1996-2011 (indeks 1996=1) Kilde: Soliditet og SSB

I grafen over er Eiendom-finans/-service holdt utenfor fordi svingningene i disse bransjene avviker fra aktivitetsnivået i resten av næringen. Disse selskapene har også få ansatte og verdiskapningen kan komme til uttrykk på andre måter i regnskapene. Derfor er Eiendom representert med en egen linje i diagrammet.

I likhet med de fleste andre næringer i Norge har BAE-næringen vært gjennom en lang periode med vekst i verdiskapning. Fra 1996 til 2011 har næringen økt verdiskapningen med 265%, mot 240% for resten av Norge (unntatt olje og gass). Rett før finanskrisen var forskjellen på 100%-poeng siden 1996, men BAE-næringen har tilsynelatende vært mer berørt av krisen enn resten av næringslivet og dermed har gapet blitt mindre. I 2011 er BAE-næringen knapt tilbake til nivået før finanskrisen, men veksten er likevel høyere enn i resten av Norge når vi ser hele perioden under ett. Konsumprisindeksen (KPI) er lagt inn i grafen som et sammenligningsgrunnlag. Prisenivået har steget med 38% i perioden.



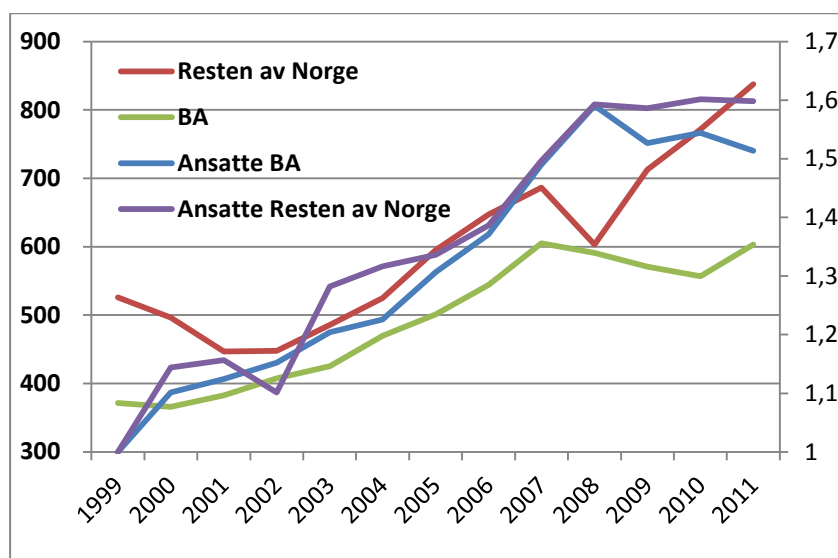
Figur 4. Utvikling i BAE-bransjenes verdiskapning

Ser vi på bransjene innen BAE-næringen blir bildet noe mer nyansert, men siden bransjene er del av samme næring og utsettes for de samme svingningene har utviklingsmønsteret til dels sammenfallende trekk. Så å si alle bransjene har hatt problemer med å komme seg etter finanskrisen. Enkelte bransjer ligger langt under nivået fra før

finanskrisen, mens andre er tilbake til det samme nivået. Det er bare rådgiverne som ser uberørt ut.

Frem til 2008 lå alle BAE-bransjer, med unntak av Eiendom-finans, over resten av Norge i vekst i verdiskapning, men etter krisen har Handel og Produksjon falt tilbake og veksten deres er nå svakere enn resten av næringslivet, perioden sett under ett.

Utførende og Utleie har hatt desidert høyest vekst fra 1996. Disse er tilsynelatende samtidig de mest konjunkturutsatte – Utførende og Utleie steg med henholdsvis 340% og 430% mellom 1996 og 2008, men de var også de som gikk mest tilbake fra 2008 til 2010. Utleie falt tilbake med 142% og Utførende med 35%, og i 2011 ligger begge et stykke under toppåret 2008.



Figur 5. Verdiskapning per ansatt (ansatt-tall: indeks 1999=1)

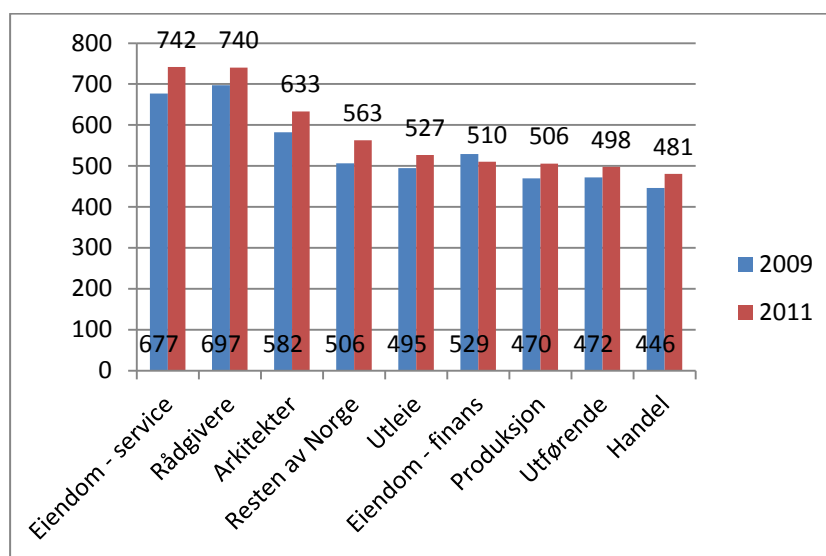
Grafen viser verdiskapning per ansatt på venstre x-akse, og indekserte ansatt-tall på høyre x-akse (1999=1). Eiendom-finans/-service er holdt utenfor. Verdiskapning per ansatt kan sees på som et anslag på produktiviteten i næringen.

Både bygg og anlegg og resten av Norge hadde en jevn stigning i verdiskapning per ansatt fra 2000 frem til finanskrisen. Resten av Norge opplevde en radikal knekk fra 2007 til 2008, men var tilbake på gammel trend i 2009. Dette har ikke vært tilfellet for bygg og anlegg. Først i 2011 var bygg og anlegg tilbake til sitt eget nivå fra 2007, og i

2011 lå verdiskapningen per ansatt i næringen drøyt 200.000 kroner under næringslivet forøvrig. I perioden 2001-2007 lå forskjellen mellom BA-næringen og Resten av Norge rundt 70.000 kroner per ansatt.

Samtidig har antall ansatte i næringen gått ned. Fra 2008 har det ikke blitt flere ansatte i Resten av Norge, men verdiskapningen per ansatt har gått opp. For BA-næringen har antall ansatte blitt færre og verdiskapningen per ansatt har gått ned. Det er vanskelig å peke på noen klare årsaker til dette, men et forhold som kan være med å forklare en slik utvikling er at det har blitt flere utenlandske underleverandører og arbeidsinnvandrere i bransjen. Hvis lavere faktorkostnader (dvs. lønn), økt konkurranse og pressede marginer er forklaringen, er ikke verdiskapningen i samfunnet nødvendigvis blitt lavere totalt sett – fordi det kan bety at konsumentoverskuddet til kundene har blitt høyere. Dette er en viktig del av verdiskapningen i en økonomi, men denne delen er ofte så vanskelig å måle at dette poenget som regel blir utelatt i verdiskapingsbetraktninger. Vi har heller ikke anledning til å måle dette, men det er betimelig å påpeke at den nedgang i verdiskapningen som vi måler faktisk kan ha ført til en økning i verdiskapning hos kundene gjennom øket konsumentoverskudd.

Figuren under viser lønn per ansatt i de ulike BAE-bransjene.

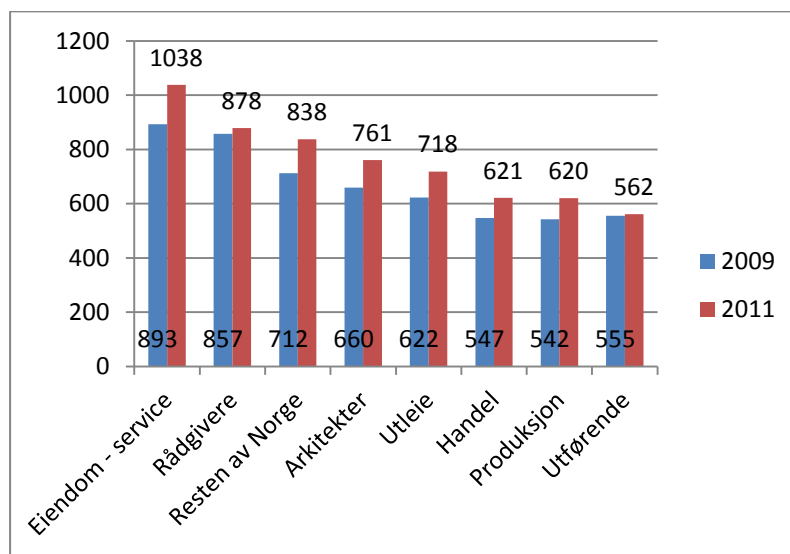


Figur 6. Lønn per ansatt i BAE-bransjene

Eiendom-service, Arkitekter og Rådgivere hadde høyest gjennomsnittslønn per ansatt i BAE-næringen. Fra Bygballe og Goldeng (2011, s. 55) vet vi at dette også er de bransjene med flest ansatte med høyere utdanning. Rekkefølgen var imidlertid omvendt i forhold til utdanning i disse tre bransjene, dvs. at Arkitekter hadde høyest utdanning, Rådgivere nest høyest og dernest Eiendom-service. Både spørreundersøkelsen og SSB sine tall viste det samme mønsteret. Eiendom-finans viste også et forholdsvis høyt utdanningsnivå, men med tanke på det enorme antallet selskaper i forhold til ansatte i denne bransjen, er det åpenbart at disse selskapene i stor grad er drevet på deltid. Eiendom-finans besto av 46.229 selskaper i 2011 med 14.209 ansatte, hvilket gir ca. 1/3-dels ansatt per selskap. Det er dermed ingen grunn til å tro at ansatte i Eiendom-finans er underbetalte i forhold til de andre BAE-bransjene med høyt innslag av høyere utdanning, men organiseringen i bransjen avviker så mye fra de andre bransjene at de ikke kan sammenlignes med resten.

Resten av BAE-næringen hadde forholdsvis like gjennomsnittstall for lønn, hvilket også harmonerer med utdanningsfunnene i Bygballe og Goldeng (2011). Det er imidlertid verdt å merke seg at gjennomsnittslønnen for Resten av Norge har steget betydelig mer enn i BAE-næringen generelt, og Utleie, Produksjon, Utførende og Handel spesielt. Endringen i gjennomsnittslønnen i Resten av Norge var på 11% i perioden, mens den blant Utførende var 5%. Dette kan sees i sammenheng med den svake veksten i verdiskapning per ansatt i BAE-næringen. Hvis verdiskapning per ansatt er lav og avtakende, er grunnlaget for økte lønninger dårlig.





Figur 7. Verdiskapning per ansatt i de ulike bransjene

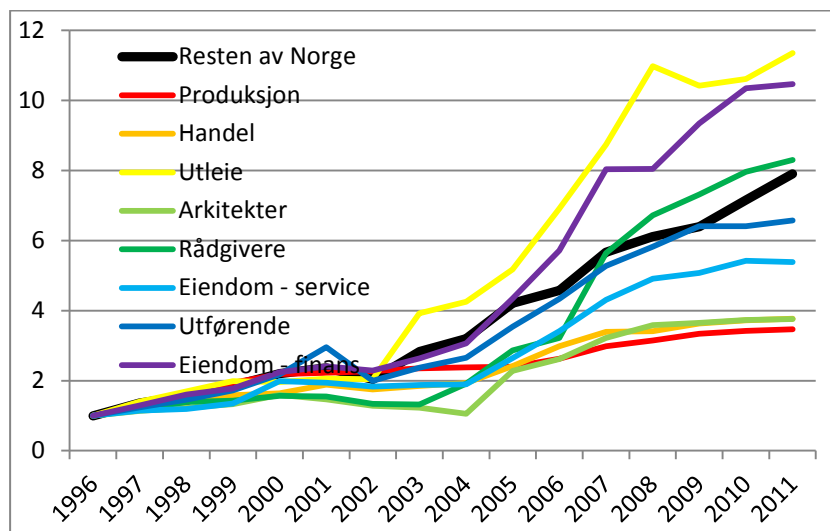
I fremstillingen over har vi tatt ut Eiendom-finans, fordi denne bransjen hadde så høy verdiskapning per ansatt at diagrammet ikke ga noe godt visuelt inntrykk av de andre bransjene. Verdiskapning per ansatt i Eiendom-finans var 3,42 og 3,57 millioner per ansatt i henholdsvis 2009 og 2011.

Lønnen til de ansatte må forsvares gjennom verdiskapningen, og vi ser at det er en viss sammenheng mellom fremstillingen av gjennomsnittslønn per bransje i forrige diagram og verdiskapning per ansatt. Eiendom-service, Rådgivere og Arkitekter hadde høyest lønn per ansatt i BAE-næringen, og de samme bransjene har høyest verdiskapning per ansatt. Det var imidlertid et mer markert skille mellom disse tre og resten av BAE-næringen når det gjelder lønn, enn ved verdiskapning.

Innen bransjene Produksjon og Utførende var marginen mellom lønn og verdiskapning svært lav. 89% av verdiskapningen innen Utførende gikk til lønn, hvilket vil si at kun 11% sto igjen til renter til långivere, bidrag til offentlige oppgaver (skatt) og avkastning til eiere. Den tilsvarende andelen for Produksjon var 82%. Blant Arkitekter og Rådgivere gikk også en høy andel av verdiskapningen til lønn (henholdsvis 83% og 84%), men dette er bransjer med forholdsvis små investeringsbehov, hvor bidraget til långivere og eiere naturlig nok er lavere.

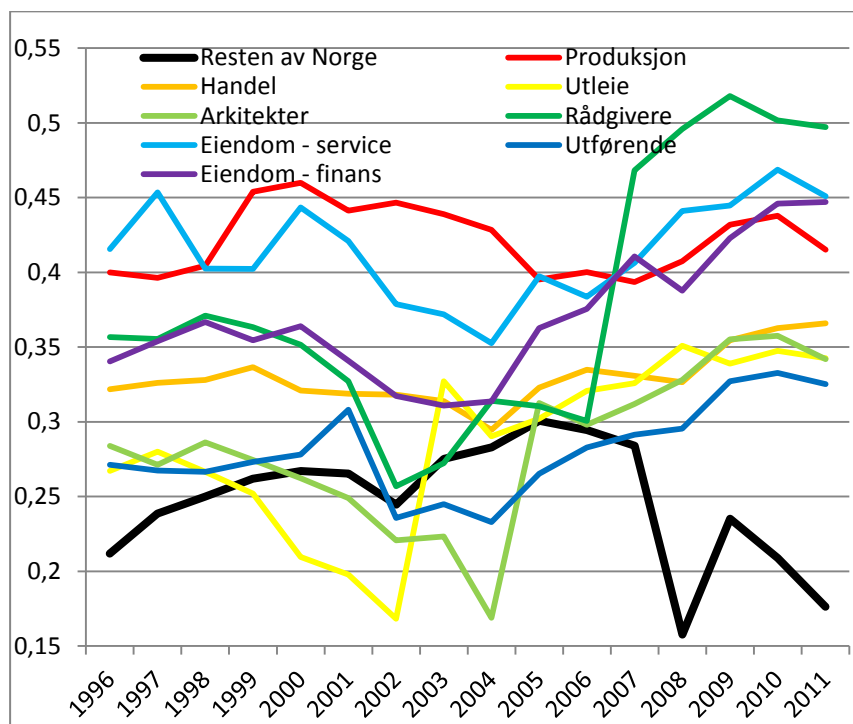
### 3.3. Soliditet og lønnsomhet

Egenkapitalen i BAE-næringen viser en jevn og tilnærmet ubrutt stigende trend på tross av svingningene i verdiskapning.



Figur 8. Utvikling i BAE-bransjenes egenkapital

Selv om næringen har blitt usatt for finansielt stress de siste årene har dette ikke hatt noen nevneverdig innvirkning på akkumuleringen av egenkapital i de ulike bransjene. Egenkapitalen har steget jevnt og trutt i alle bransjer, og viser en mer gunstig utvikling enn verdiskapningen i samme periode selv om vekst-takten har avtatt noe i de fleste bransjer etter finanskrisen. Fra 1996 til 2004 var stigningen noe lavere enn fra 2004 og frem til 2011. Dette kan i stor grad tilskrives en tilpasning til utbyttebeskatningen som ble endret i 2006. Før 2006 ble overskudd beskattet i selskapet, mens utbytte på opptjent egenkapital kunne tas ut skattefritt av personlige eiere. Endringen medførte at eierne måtte betale skatt på utbytte. Dette har gjort det relativt sett mer gunstig å akkumulere egenkapital i selskapene. Som en tilpasning til denne endringen ble de fleste selskaper med direkte personlige eiere tappet for egenkapital for å unngå at tidligere opptjent egenkapital skulle beskattes i henhold til de nye reglene. Dette mønsteret blir betydelig klarere under.

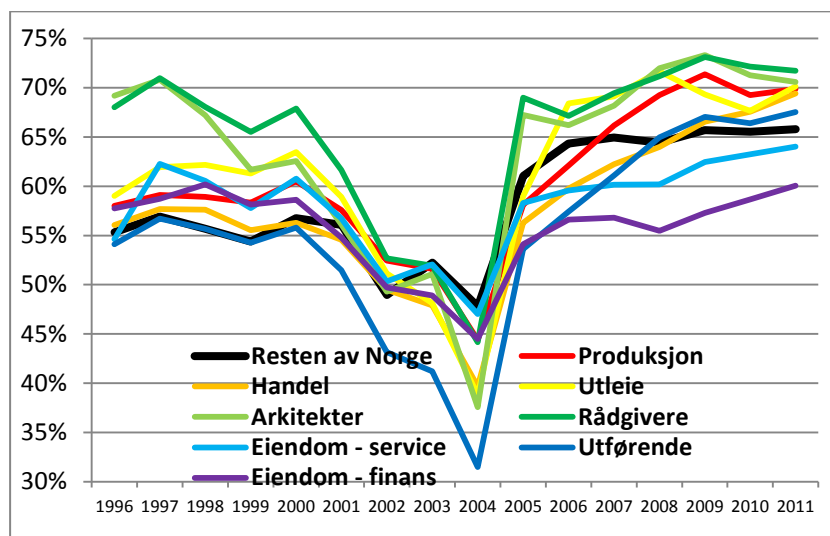


Figur 9. Egenkapitalandel - soliditet

Diagrammet over viser egenkapitalandelen i de ulike bransjene på aggregert nivå. Som beskrevet i metodekapittelet er dette et vektet gjennomsnitt av egenkapitalsituasjonen i de ulike bransjene, det vil si at egenkapitalandelen er beregnet som om alle selskapene innen hver bransje var ett selskap.

Produksjon og Eiendom-service har gjennomgående hatt den høyeste egenkapitalandelen, men de andre bransjene har hatt en gunstig utvikling. Fra og med 2009 har ingen av bransjene hatt en egenkapitalandel lavere enn 30%. Sammenlignet med Resten av Norge, er dette meget solid. BAE-næringen har vist en svakere verdiskapnings- og produktivitetsvekst, men egenkapitalsituasjonen er vesentlig bedre enn i næringslivet forøvrig.

Selv om de to foregående diagrammene viser at BAE-næringen ser ut til å ha en god egenkapitalsituasjon totalt sett, er det allikevel mulig at en del selskaper sliter. Under har vi fremstilt andelen bedrifter som har en egenkapitalgrad på mer enn 20%, hvilket i de fleste bransjer kan sees på som akseptabelt.



Figur 10. Egenkapitalandel > 20%

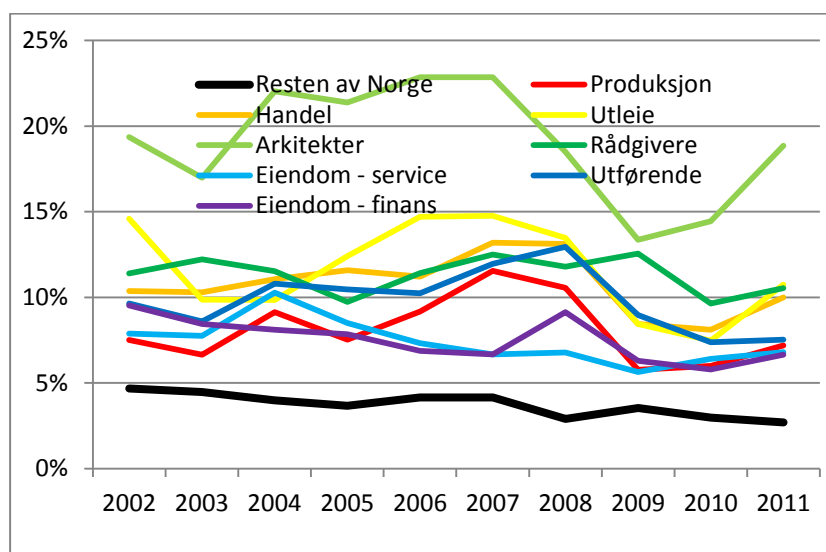
Her er mønsteret fra omleggingen av beskatning av utbytte særlig tydelig. Alle bransjer og Resten av Norge har en voldsom nedgang mot 2004 som følge av de varslede endringene i utbyttebeskatningen. Andelen selskaper med mer enn 20% egenkapitalandel etablerte seg på et nytt nivå for de fleste bransjene etter skatteomleggingen. Arkitekter og Rådgivere hadde høyest andel med selskaper med mer enn 20% egenkapitalandel både før og etter omleggingen, men disse to bransjene har som regel lave investeringer. Dermed er gjeldsfinansiering mindre aktuelt for majoriteten av disse selv om de fleste selskaper alltid vil ha noe gjeld i form av eksempelvis skyldig skatt og leverandørgjeld som står i balansen på slutten av året.

Både før og etter skatteomleggingen hadde de fleste bransjene høyere andel selskaper med egenkapitalandel høyere enn 20% enn Resten av Norge. De eneste bransjene som hadde en lavere andel selskaper med egenkapitalandel høyere enn 20% var Eiendom-finans og Eiendom-service. Eiendom-finans har imidlertid svært store investeringsbehov, og for de fleste av disse selskapene vil en høy gjeldsgrad sørge for gunstig avkastning til eierne. I tillegg kan det argumenteres for at risikoen assosiert med eiendomsinvesteringer er forholdsvis lav, og dermed kan dette forsvare en lavere egenkapitalandel.

Egenkapitalsituasjonen i BAE-næringen ser dermed ut til å være generelt god. Selskapene har akkumulert egenkapital og sikret soliditeten i hele perioden selv om produktiviteten hadde en knekk

etter finanskrisen, og både den aggregerte egenkapitalandelen og “cut-off” fremstillingen på 20% viser at BAE-næringen gjennomgående er mer solid enn Resten av Norge.

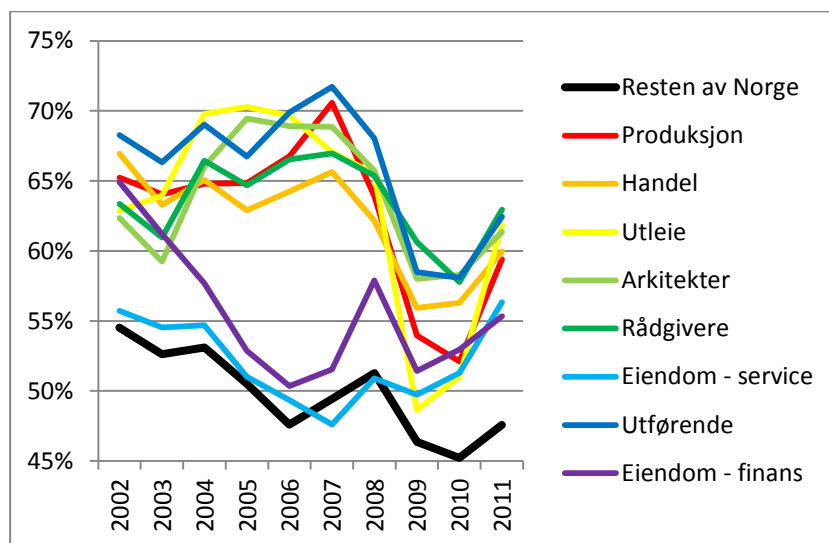
Totalkapitalrentabiliteten (på engelsk Return on Assets - ROA) sier noe om hvor mye totalkapitalen kaster av seg oppgitt i prosent. Totalkapitalrentabiliteten bør ligge noen prosentpoeng over lånerenten. Hvor mye over er avhengig av risikoen assosiert med selskapet eller bransjen.



Figur 11. Totalkapitalrentabilitet

Alle BAE-bransjene har hatt en bedre avkastning når vi ser på ROA enn Resten av Norge i hele perioden. Lønnsomheten må dermed sies å ha vært god, selv om finanskrisen har hatt en innvirkning på ROA også for alle BAE-bransjene. Ingen er tilbake på samme nivå som før krisen, men det ser ut til å være en positiv utvikling.

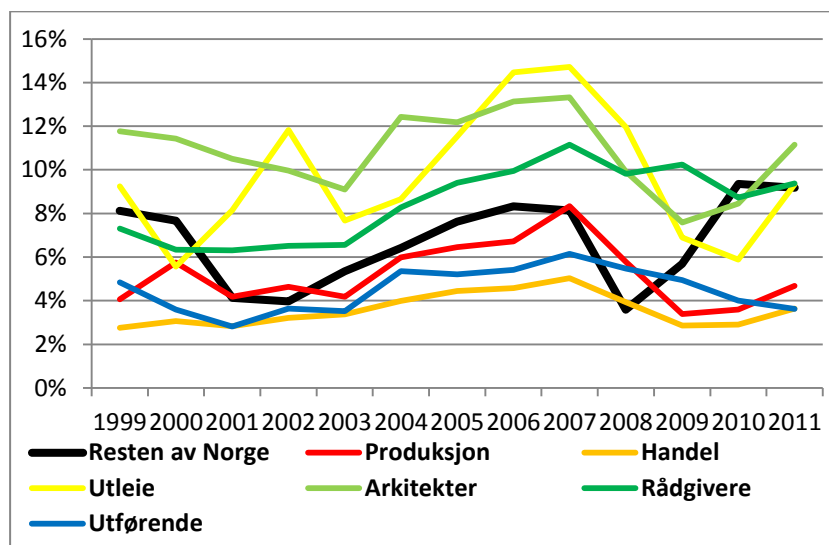
Grafen over tar utgangspunkt i det vektete gjennomsnittet for bransjene, så dette betyr ikke at det ikke er mange bedrifter som sliter. Bildet over kan like gjerne være årsaket av at disse bransjene har noen store bedrifter som gjør det veldig bra, og mange små som gjør det svært dårlig. For å få et bedre inntrykk av hvor generell den gode tendensen over er, har vi også her laget en cut-off-fremstilling på 5% i totalkapitalrentabilitet.



Figur 12. Totalkapitalrentabilitet > 5%

Andelen BAE-selskaper som hadde høyere enn 5% ROA var også høyere enn i Resten av Norge for hele perioden. Forskjellen var betydelig frem til og med 2008, men alle BAE-bransjene opplevde et kraftig fall fra 2008 til 2009. Fra 2009 til 2011 har det imidlertid vært en betydelig økning i antall BAE-selskaper som har bedre ROA enn 5%. I 2011 har mer enn 55% av selskapene mer enn 5% ROA innen alle BAE-bransjer, mens tilsvarende for Resten av Norge var godt under 50%.

Et annet uttrykk for lønnsomhet er driftsmargin. Dette lønnsomhetsmålet kalkuleres ved å dele driftsresultatet på omsetning, og kan sees på som et uttrykk for operasjonell effektivitet. Driftsmargin påvirkes imidlertid av grad av outsourcing og investering i anleggsmidler (for eksempel i ny effektivitetsfremmende teknologi) og dette kan avvike både på tvers av selskaper og bransjer. Handel er et eksempel på en bransje som har høy grad av outsourcing. De produserer lite selv, men lever av å selge videre varer som de har kjøpt inn i tilsvarende form. Handelsbedrifter trenger dermed som regel lavere driftsmargin for å dekke rentekostnader tilknyttet produksjonsutstyr/-anlegg. I den grad risikoen tilknyttet handelsdrift er lavere enn i andre bransjer, vil dette påvirke avkastningskravet til eierne. Det er dermed flere grunner til at det er problematisk å sammenligne driftsmarginen på tvers av bransjer, men det kan være interessant å se utviklingen i driftsmargin innen hver bransje.



Figur 13: Driftsmargin per BA-bransje

Igjen har vi tatt ut Eiendom-finans og Eiendom-service, da disse bransjene har svært stor variasjon i driftsmargin i forhold til de andre bransjene. Disse bransjene lå i denne perioden på 9-35% i driftsmargin.

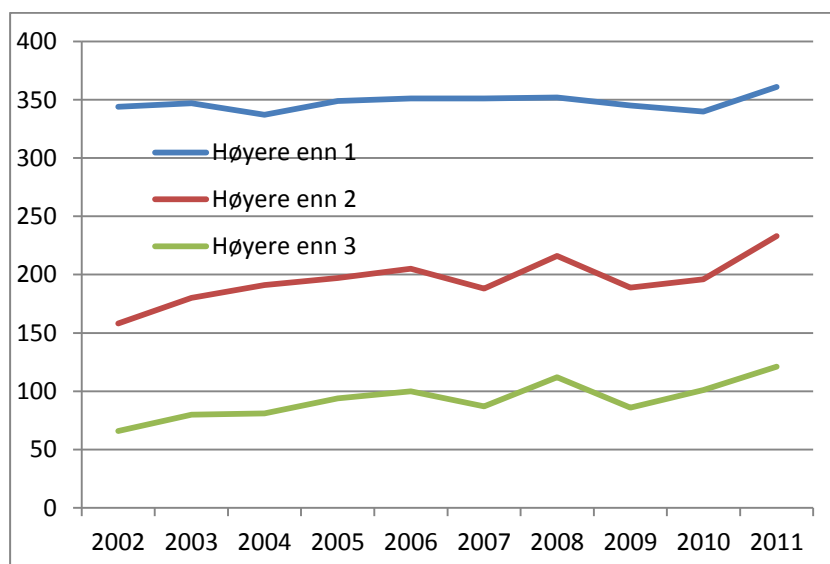
Vi ser at driftsmarginene sank i alle bransjer etter 2007. Det kraftigste fallet ser vi hos Utleie, i tråd med at dette er en av de mest konjunkturutsatte bransjene innen BAE-næringen. Mens Resten av Norge har tatt igjen nedgangen, er det ingen av BAE-bransjene som er oppe på nivået fra før finanskrisen. Utviklingen i driftsmargin for de enkelte bransjene, bekrefter dermed utviklingstrekkene vi så i ROA.

### 3.4. Geografisk tilstedeværelse

For å få et nyansert inntrykk av den relative betydningen av BAE-næringen i kommuner i Norge, kan vi beregne Balassaindeksen (Balassa 1965) for hver enkelt kommune. Denne blir brukt for å beregne «revealed comparativ advantage» basert på David Ricardos teorier om komparative fortrinn i internasjonal handel (Ricardo and Hartwell 1971). Indeksen avdekker hvilke produkter ulike land har fortrinn i produksjonen av. Indeksen måler hvor høy andel eksporten av ett produkt er fra ett land (i forhold til all eksport fra landet), og sammenligner den totale eksporten av dette produktet i verden (i

forhold til all eksport i verden). Dette kan overføres til kommuner, men med en litt annen tolkning.

I vårt tilfelle sier Balassa-indeksen noe om hvor stort innslag en næring har i en region i forhold til et referanseområde. For vår del er næringen BAE-næringen, regionene kommuner og referanseområdet hele Norge. Hvis Balassa-indeksen er mindre enn 1, betyr det at man har mindre innslag av en næring enn det som er normalt i referanseområdet. Er den akkurat 1 betyr det at innslaget av næringen i regionen er akkurat den samme som i referanseområdet. Er den 2, betyr det at innslaget er dobbelt så stort som normalt (osv.). Figuren under viser dermed at distriktene er svært BAE-intensive.



Figur 14. Balassa-indeks verdiskaping for BAE-næringen

Diagrammet viser antall kommuner som har Balassa-indeks høyere enn 1, 2 og 3. De som har Balassa-indeks høyere enn 3, er også med blant de som har en Balassa-indeks over 1. Gruppene er med andre ord ikke gjensidig utelukkende.

Diagrammet viser at BAE-næringen har styrket sin distriktsprofil siden 2002. Antall bedrifter som har Balassa-indeks over 3 har økt med over 80%, men også de to andre gruppene har hatt en økning. 5% flere kommuner hadde en Balassa-indeks for BAE-næringen på mer enn 1 i 2011 enn i 2002, mens økningen i samme periode for kommuner med Balassa-indeks høyere enn 2 var på 47%.



BAE-næringen inkluderer Eiendom-finans. Som tidligere vist er dette en bransje med svært mange selskaper og forholdsvis få ansatte, siden mange eiendommer i Norge er organisert i aksjeselskaper. Bransjen totalt sto for 26% av verdiskapningen i BAE-næringen i 2011. Det er grunn til å tro at disse drøyt 46.000 selskapene med i overkant av 48 milliarder i omsetning er godt spredt over landet. Disse kan dermed være med på å forklare distriktsprofilen til BAE-næringen. For å se om det er slik at spredningen av BAE-selskaper er påvirket av Eiendom-finans, har vi også beregnet hvor mange kommuner som har mer enn henholdsvis 1, 2 og 3 i Balassaindeks for BA-næringen (dvs. uten Eiendom-finans, og –service).

Tabell 3. Balassa-indeks BA versus BAE

	BA	BAE
Høyere enn 1	370	361
Høyere enn 2	267	233
Høyere enn 3	167	121

Tabellen viser at det er flere kommuner som får høyere Balassa-indeks ved å ta utgangspunkt i kun BA-næringen. Dette betyr at den distriktsmessige betydningen er enda viktigere enn grafen over kan gi inntrykk av. Det kan også tyde på at det er en høyere andel Eiendom-finans og –service selskaper i sentrale strøk.

I tillegg er byggenæringens økonomiske aktiviteter enda mer spredd enn Balassa-indeksen indikerer. Flere av de store utførende bedriftene er registrert i Oslo og andre byer, men de har ofte prosjekter i distriktene hvor de flytter utstyrspark og ansatte. Dette gir gunstige økonomiske effekter for nærmiljøene til anleggene, og denne anleggsvirksomheten gjør også at ansatte i en entreprenørbedrift like godt kan ha fast bopel på Rjukan som i Oslo siden arbeidsplassen flytter landet rundt med ulike prosjekter.



*Figur 15. Balassa-indeks per kommune for verdiskapning 2011*

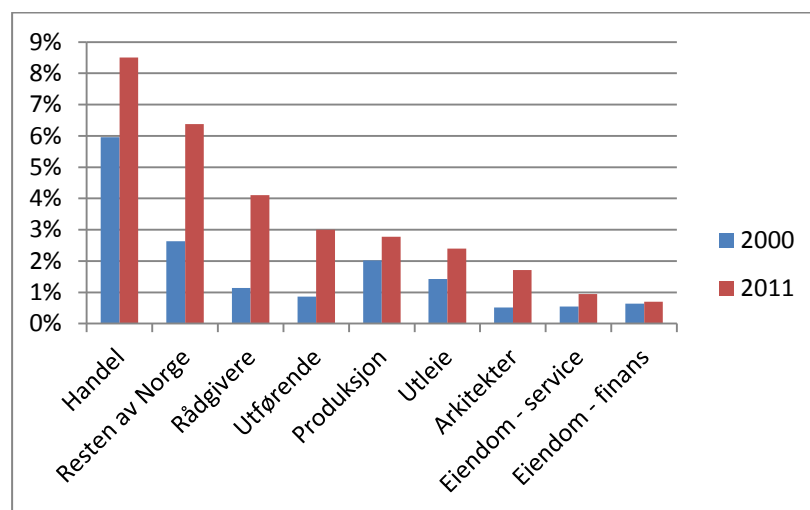
Noen næringer er typiske by-næringer og noen næringer er avhengig av geografisk samlokalisering (prosjektorienterte høyteknologi-bedrifter som man finner i Kongsberg og NODE rundt Kristiansand). BAE-næringen er spredt ut over hele landet. Det er ingen andre næringer vi har analysert som viser et så spredt lokaliseringsmønster som BAE-næringen (Reve og Sasson, 2012).

De beige kommunene over har en Balassa-indeks for BAE-næringen på under 1, de lyserøde kommunene har en Balassa-indeks mellom 1 og 2 og de mørkerøde har mer enn 2. Det er interessant å merke seg at Balassa-indeksen generelt ser ut til å være høyest for innlands-

kommunene, noe som er en indikasjon på at BAE-næringen relativt sett er viktigere for det totale næringslivet i disse kommunene. Antakeligvis er dette et uttrykk for at det er mindre annet type næringsliv i disse kommunene. Det er derfor ikke nødvendigvis slik at disse kommunene har et fortrinn innen BAE-næringen, slik Balassa høyere enn 1 ofte tolkes som, men heller at det er et uttrykk for at det er en av de få næringene disse kommunene faktisk har. Ikke desto mindre er dette svært interessant i forbindelse med krisen vi har vært gjennom (og tilsvarende scenarier): Kartet understreker at næringslivet i distriktene er svært sensitive for svingninger i BAE-næringen, noe som stemmer med tidligere studier (Espelien og Grünfeld, 2010).

### 3.5. Utenlandsk eierskap

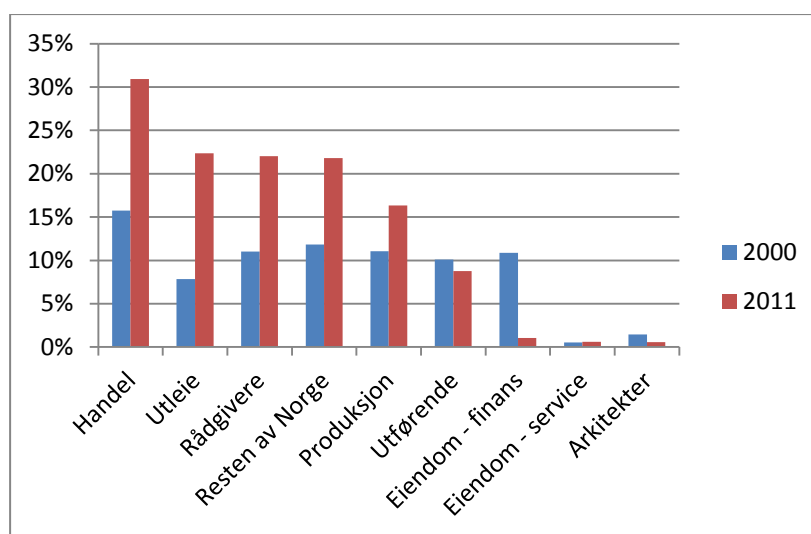
I Et kunnskapsbasert Norge (Reve og Sasson, 2012) trekkes høy andel utenlandsk eierskap frem som et signal om en nærings attraktivitet. Høy andel utenlandsk eierskap kan signalisere både at det norske markedet er interessant for utlendinger, og at utlendinger er interessert i å lære fra norske selskaper og beite på den norske kunnskaps-almeningen. Det siste er særlig tydelig innen offshore, kreftforskning og til dels også innen søketeknologi. Bransjer med lav eller ingen interesse blant utenlandske eiere og investormiljøer, vil ha en svakere link til utenlandske impulser og kunnskap. Utenlandsk eierskap er i denne forstand en god ting for norsk næringsliv og norske forbrukere.



Figur 16. Andel av antall selskaper med hvor største eier er utenlandsk

Fra 2000 til 2011 har det vært en kraftig økning i antall selskaper hvor største eier er utenlandsk i BAE-næringen. Andelen er størst innen Handel, men bortsett fra denne bransjen har resten av BAE-næringen mindre interesse blant utenlandske eiere enn Resten av Norge. Endringen innen enkelte av bransjene har imidlertid vært betydelig. Blant Rådgivere, Utførende og Arkitekter har andelen utenlandsk eierskap steget med ca 250%.

Dette bildet endrer seg noe hvis vi ser på hvor stor andel av omsetningen de utenlandske eierne hadde innen de ulike BAE-bransjene.



Figur 17. Andel av omsetning knyttet til utenlandsk majoritetseier

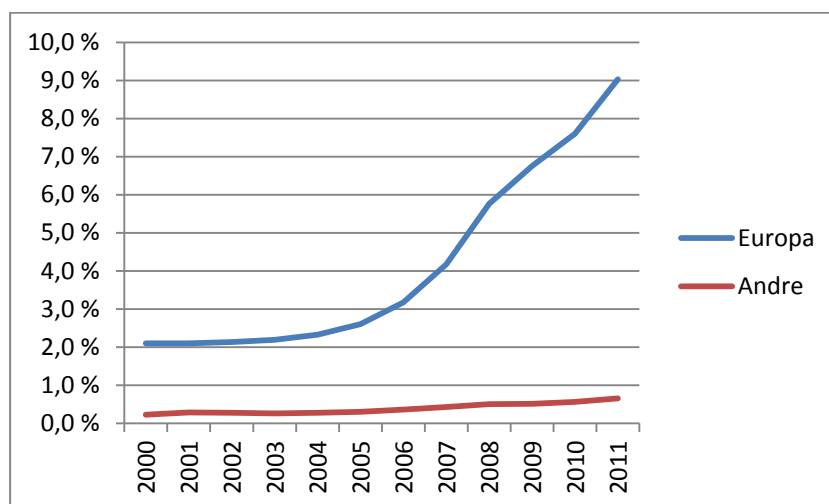
Andel utenlandsk eierskap er vesentlig høyere når vi måler etter omsetning. Dette er ikke unaturlig, siden utlendinger eier selskaper som er større i gjennomsnitt enn de norskeidde selskapene. Innen Handel er mer enn 30% av omsetningen kontrollert av utlendinger, og utlendingers andel av omsetningen har økt med 15 %-poeng i perioden. Tilvarende økning har det vært innen Utleie. Bransjene Handel, Utleie og Rådgivere har større innslag av utenlandsk eierskap enn Resten av Norge. I bransjene Utførende, Eiendom-finans og Arkitekter har utenlandsk eierskap gått ned.

Den kraftige økningen vi kunne se i antall utenlandske eiere innen Utførende gjenspeiles dermed ikke i økning i utenlandsk kontrollert omsetning. Dette kan tyde på at det er etablert mange nye selskaper med utenlandske eiere med lav omsetning. En forklaring på dette kan

være at en del arbeidsinnvandrere organiserer seg i egne mindre selskaper.

### 3.6. Humankapital

Norge trenger arbeidskraft, lønningene i Norge er høye, overskuddet av arbeidskraft i Europa er stort og arbeidsmarkedet innen EØS-området er åpent. Den samlede effekten av disse forholdene gjenspeiler seg i grafen under. I 2004 ble EU utvidet med ti nye medlemsstater, hvor flere var tidligere Østblokk-land<sup>8</sup>. Nærheten til Norge og dårlig økonomi i hjemlandene førte til en massiv arbeidsinnvandring som fremdeles ikke har flatet ut, og de siste fem årene har innvandringen blitt ytterligere forsterket av finanskrisen.



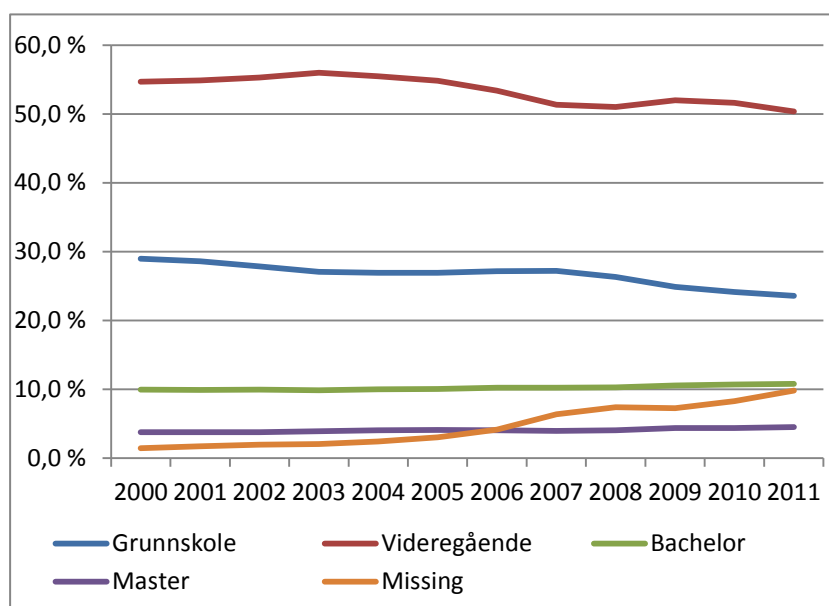
Figur 18. Arbeidsinnvandrere til BAE-næringen

Denne økningen kan ha betydning for flere forhold. For det første innebærer dette at det har blitt tilført en betydelig andel arbeidskraft som ikke har norsk utdanning og bakgrunn. Dette kan føre til koordinerings- og kommunikasjonsproblemer som igjen skyldes språklige utfordringer og forskjellige normer og faglig ballast. På den andre siden har det norske arbeidsmarkedet fått hjelp av utenlandsk

---

<sup>8</sup> I 2004 ble EU utvidet med Polen, Estland, Latvia, Litauen, Tsjekkia, Ungarn, Malta, Slovakia, Slovenia og Kypros.

arbeidskraft til å gjennomføre oppgaver, og dette kan ha hjulpet til at lønningene har blitt holdt nede i et ellers presset arbeidsmarked. Tidligere har vi påpekt at verdiskapning per ansatt i BAE-næringen har hatt en dårligere utvikling enn Norge forøvrig, men dette behøver ikke bety at produktiviteten og velstandsbidraget fra næringen har gått ned. Det kan også bety at produksjonen har blitt billigere gjennom lavere lønn og pressede marginer, og at flere har fått gjennomført oppgaver billigere. Dermed blir mer av verdien av produksjonen overført til konsumenten.



Figur 18. Utdanningsnivå i BAE-næringen

Andelen ansatte i BAE-næringen med kun grunnskole eller videregående har gått ned i perioden fra 2000-2011, mens andelen med bachelor- eller masterutdanning har ligget forholdsvis jevnt. Nedgangen i andelen ansatte med grunn- og videregående skole kan sees i sammenheng med den økende andelen arbeidstakere vi ikke har informasjon om (Missing). Denne har økt fra ca. 2% i 2000 til rett oppunder 10% i 2011. Denne økningen kan videre sees i sammenheng med arbeidsinnvandringen da vi har mindre informasjon om denne gruppens formelle kvalifikasjoner.

## Kapittel 4. Oppsummering

BAE-virksomhetene i Norge utgjør en betydelig faktor i norsk næringsliv med hensyn til verdiskapning og sysselsetting. I 2011 skapte BAE-næringen verdier for nærmere 204 milliarder, noe som er en økning på 12.5 milliarder i sammenlikning med 2009. Virksomhetene sto for 14% av total omsetning i norsk næringsliv, 15% av verdiskapningen og 15% av totale lønnskostnader i 2011.

I likhet med de fleste andre næringer har BAE-næringen vært gjennom en lang periode med vekst. Fra 1996 til 2011 har næringen økt verdiskapningen med 265%, mot 240% for resten av Norge (unntatt olje og gass). Før finanskrisen var forskjellen på 100%-poeng siden 1996, men BAE-næringen har tilsynelatende vært mer berørt av krisen enn resten av næringslivet og dermed har gapet blitt mindre. I 2011 er BAE-næringen knapt tilbake til nivået før finanskrisen, men veksten i hele perioden fra 1996 er likevel høyere enn i resten av Norge.

Ser vi på utviklingen over den siste 10-årsperioden, ser vi imidlertid at BAE-næringens betydning av næringslivet totalt i Norge var noe mindre i 2011 enn i 2002, og den største prosentvise nedgangen finner vi i antall selskaper. Dette kan tyde på en viss konsolidering i bransjen, blant annet fordi finanskrisen har ført til konkurser. BAE-næringens egenkapitalandel av Norge totalt er den eneste andelen som ikke har blitt mindre i perioden.

Verdiskapning per ansatt kan sees på som et anslag på produktiviteten i næringen. Både bygg og anlegg og resten av Norge hadde en jevn stigning i verdiskapning per ansatt fra 2000 frem til finanskrisen. Resten av Norge opplevde en radikal knekk i verdiskapning per ansatt fra 2007 til 2008, men var tilbake på gammel trend i 2009. Dette har ikke vært tilfellet for bygg og anlegg. Først i 2011 var bygg og anlegg tilbake til sitt eget nivå fra 2007, og i 2011 lå verdiskapningen per ansatt i næringen drøyt 200.000 kroner under næringslivet forøvrig. I perioden 2001-2007 lå forskjellen mellom BA-næringen og Resten av Norge rundt 70.000 kroner per ansatt. Her er det forskjeller på de ulike bransjene. Eiendom-service, Rådgivere og Arkitekter hadde høyest lønn per ansatt i BAE-næringen, og de samme bransjene har høyest verdiskapning per ansatt.

Egenkapitalsituasjonen i BAE-næringen ser ut til å være generelt god. Selskapene har akkumulert egenkapital og sikret soliditeten i hele perioden selv om verdiskapningen per ansatt hadde en knekk etter

finanskrisen, og både den aggregerte egenkapitalandelen og cut-off fremstillingen på 20% viser at BAE-næringen gjennomgående er mer solid enn Resten av Norge.

Alle BAE-bransjene har hatt en bedre avkastning når vi ser på totalkapitalrentabiliteten (ROA) enn Resten av Norge i hele perioden fra 2002-2011. Lønnsomheten må dermed sies å ha vært god, selv om finanskrisen ser ut til å ha hatt en negativ innvirkning også på ROA for alle BAE-bransjene. Driftsmarginene viste imidlertid at Resten av Norge har tatt seg tilbake til gamle høyder, noe ingen av BAE-bransjene har klart. Bildet av bransjens lønnsomhet har dermed noen nyanser.

Studien viser videre at BAE-næringen har styrket sin distriktsprofil siden 2002. Antall kommuner som har Balassa-indeks over 3 har økt med over 80%, mens 5% flere kommuner hadde en Balassa-indeks for BAE-næringen på mer enn 1 i 2011 enn i 2002. Økningen i samme periode for kommuner med Balassa-indeks høyere enn 2 var på 47%.

For å se om det er slik at spredningen av BAE-selskaper er påvirket av Eiendom-finans, beregnet vi hvor mange kommuner som har mer enn henholdsvis 1, 2 og 3 i Balassaindeks for BA-næringen (dvs. uten Eiendom-finans, og – service). Det viste seg at det er flere kommuner som får høyere Balassa-indeks ved å ta utgangspunkt i BA-næringen.

Byggenæringens økonomiske aktiviteter er enda mer spredd enn Balassa-indeksen indikerer. Flere av de store utførende bedriftene er registrert i Oslo og andre byer, men de har ofte prosjekter i distriktene hvor de flytter utstyrspark og ansatte. Dette gir gunstige økonomiske effekter for nærmiljøene til anleggene, og ansatte kan like godt kan ha fast bopel på Rjukan som i Oslo siden arbeidsplassen flytter landet rundt med ulike prosjekter.

Fra 2000 til 2011 har det vært en kraftig økning i antall selskaper hvor største eier er utenlandsk. Andelen er størst innen Handel, men bortsett fra denne bransjen har resten av BAE-næringen mindre interesse blant utenlandske eiere enn Resten av Norge. Endringen innen enkelte av bransjene har imidlertid vært betydelig. Blant Rådgivere, Utførende og Arkitekter har andelen utenlandsk eierskap steget med ca 250%. Andel utenlandsk eierskap er vesentlig høyere når vi måler etter omsetning. Dette er ikke unaturlig, siden utlendinger eier selskaper som er større i gjennomsnitt enn de norske selskapene. Den kraftige økningen vi ser i antall utenlandske eiere innen Utførende gjenspeiles imidlertid ikke i økning i omsetning.



Dette kan tyde på at det er etablert mange nye selskaper med utenlandske eiere, med lav omsetning. En forklaring på dette kan være at en del arbeidsinnvandrere organiserer seg i egne mindre selskaper.

Etter utvidelsen av EU i 2004 har antall arbeidsinnvandrere fra Europa økt fra i overkant av 2% i 2004 til 9% i 2011. Dette har antakeligvis bidratt til å roe ned lønnsutviklingen i et presset arbeidsmarked og det kan også ses i sammenheng med pressede marginer og synkende verdiskapning per ansatt. Dette kan ha kommet kunder og forbrukere til gode gjennom høyere konsumentoverskudd, men dette er vanskelig å måle. Samtidig har arbeidstakernes formelle kvalifikasjoner tilsynelatende gått tilsvarende ned i samme periode. Andel ansatte med innrapportert gjennomført grunnskole og videregående utdanning har gått ned i perioden, mens andelen arbeidstakere uten innrapporterte formelle kvalifikasjoner har gått opp fra i overkant av 2% i 2004 til 10% i 2011.

Oppsummert kan det synes som om utvikling i lønnsomhet og arbeidsinnvandring er to områder som det vil være særlig spennende å følge fremover. På tross av fall i verdiskapning per ansatt, har BAE-næringen klart å akkumulere egenkapital. Det gjenstår imidlertid å få lønnsomheten tilbake til nivået før finanskrisen. Driftsmarginene for Resten av Norge lå i 2010 og 2011 på sitt høyeste nivå siden 1999, men ingen av BAE-bransjene er tilbake til sitt eget toppnivå fra før finanskrisen.

Arbeidsinnvandringen til BAE-næringen ser ut til fortsatt å ville stige. Dette er uttrykk for at det norske markedet er attraktivt og at det er et behov for arbeidskraft i næringen. Det kan imidlertid føre til lavere lønninger og pressede marginer, og dermed svakere utvikling i den verdiskapningen som kan måles i selskapene. I tillegg vil deler av næringen kunne oppleve problemer dersom velstanden i arbeidsinnvandrernes hjemland øker, og mange trekker tilbake til hjemlandet. Da mister næringen store deler av arbeidsstyrken og dermed både kapasitet og kompetanse. Per 2011 var andelen arbeidsinnvandrere drøyt 9% i BAE-næringen. Jo høyere denne andelen blir, desto mer problematisk kan en tilbaketrekning bli. Det blir derfor interessant å følge den videre utviklingen på dette området og hvordan den håndteres både av næringen selv og på politisk nivå.

## Referanser

- Balassa, B. (1965) Trade Liberalisation and “Revealed” Comparative Advantage, *The Manchester School* 33(2), 99-123.
- Bygballe, L. E. og Goldeng, E. (2011) *En kunnskapsbasert bygg-, anlegg- og eiendomsnæring*, Handelshøyskolen BI, Rapport nr. 2. 2011.
- Bygballe, L. E. og Goldeng, E. (2012) Innovasjon i Byggenæringen, *Magma* nr. 1. 2012
- Espelien, A. og Reve, T. (2007) *Hva skal vi leve av i fremtiden? En verdiskapende bygg-, anlegg -, og eiendomsnæring*, Handelshøyskolen BI, Rapport nr.5. 2007.
- Espelien, A. og Reve, T. (2009) *Bygg-, anlegg -, og eiendomsnæringens betydning for Norge*, Handelshøyskolen BI, Rapport nr.1. 2009.
- Espelien, A. og Grünfeld, L. (2010) *Byggenæringen i økonomiske nedgangstider*, Handelshøyskolen BI, Rapport nr.4. 2010.
- Reve, T. og Sasson, A. (2012) *Et kunnskapsbasert Norge*, Oslo, Universitetsforlaget.
- Ricardo, D. and R. M. Hartwell (1971) *On the principles of political economy, and taxation*, Penguin Books Harmondsworth.

## Vedlegg 1. De 10 største bedriftene i hver bransje

### Produksjon

Foretaksnr	Foretaksnavn	Omsetning	Lønn	Drifts- resultat	Verdi- skapning	Egenkapital	Totalkapital
923248579	JOTUN A/S	2 648 495	662 327	140 557	802 884	3 805 481	5 840 049
913536770	VEIDEKKE INDUSTRI AS	2 626 025	577 093	78 655	655 748	260 485	1 285 794
953591421	CELSA ARMERINGSSTÅL AS	2 402 379	172 852	-51 141	121 711	460 757	1 113 895
911032767	RUUKKI NORGE AS	2 038 640	123 779	86 658	210 437	369 748	858 168
984884176	NCC ROADS AS	1 799 791	358 778	16 852	375 630	239 273	817 067
941809030	MOELVEN WOOD AS	1 537 260	28 887	-514	28 373	15 108	227 766
934949145	NORCEM AS	1 416 623	244 832	265 241	510 073	292 581	1 106 485
912008754	GLAVA AS	1 252 639	226 146	173 169	399 315	907 517	1 258 748
844558082	SPENNCON AS	1 221 052	392 522	4 112	396 634	167 543	615 732
983065309	LEMMINKÄINEN NORGE AS	1 136 629	227 136	23 920	251 056	163 018	600 242
<b>Totalt</b>		<b>18 079 533</b>	<b>3 014 352</b>	<b>737 509</b>	<b>3 751 861</b>	<b>6 681 511</b>	<b>13 723 946</b>

Av de 10 største Produksjon-selskapene etter omsetning 2011, var 8 virksomme i hele perioden 1996-2011. Disse 8 selskapene hadde en økning i verdiskapning på 137% prosent, hvilket er 18 prosentpoeng lavere enn den totale økningen i bransjen i samme periode.

De 10 største selskapene innen Produksjon sto for 17% av verdiskapningen i bransjen, mens det største selskapet (Jotun AS) sto for 3,7% av verdiskapningen i bransjen.

### Handel

Foretaksnr	Foretaksnavn	Omsetning	Lønn	Drifts- resultat	Verdi- skapning	Egenkapital	Totalkapital
967013056	OPTIMERA AS	5 113 552	700 788	55 320	756 108	467 398	2 155 657
945757280	BRØDRENE DAHLA/S	4 878 988	545 465	379 521	924 986	650 893	2 230 222
927733056	BYGGMAKKER NORGE AS	4 577 996	54 959	-3 613	51 346	116 291	486 853
910478656	AHSELL NORGE AS	4 031 824	525 213	23 803	549 016	417 770	2 679 150
980079872	LØVENSKIOLD HANDEL AS	3 524 379	464 328	47 652	511 980	252 465	1 116 712
989986147	BYGGMAX NORGE	2 989 260	245 786	214 094	459 880	403 139	1 375 009
816051142	E A SMITH AS	2 434 166	221 332	89 672	311 004	455 104	1 195 603
981149629	NORDEK AS	1 808 208	26 420	20 286	46 706	88 395	226 212
933442691	VOLVO MASKIN AS	1 723 709	120 231	119 540	239 771	126 467	561 713
913807146	JERNIA AS	1 615 483	110 669	16 291	126 960	436 271	1 185 610
<b>Totalt</b>		<b>32 697 565</b>	<b>3 015 191</b>	<b>962 566</b>	<b>3 977 757</b>	<b>3 414 193</b>	<b>13 212 741</b>

Av de 10 største Handel-selskapene etter omsetning 2011, var 7 virksomme i hele perioden 1996-2011. Disse 7 selskapene hadde en økning i verdiskapning på 493% prosent, hvilket er 285 prosentpoeng høyere enn den totale økningen i bransjen i samme periode.

De ti største selskapene innen Handel sto for 22% av verdiskapningen i bransjen, mens det største selskapet (Optimera AS) sto for 4,2% av verdiskapningen i bransjen.

## Utleie

Foretaksnr	Foretaksnavn	Omsetning	Lønn	Drifts- resultat	Verdi- skaping	Egenkapital	Totalkapital
984820011	RAMIRENT AS	1 025 599	308 402	60 297	368 699	336 540	1 387 376
979926464	UTLEIECOMPAGNIET AS	613 220	127 526	98 261	225 787	191 848	507 256
948334534	CRAMO AS	589 909	123 954	-4 150	119 804	127 121	731 885
923079718	NORDIC CRANE STANGELAND	334 642	119 370	40 326	159 696	117 538	410 164
934122224	O.B. WIHK A/S	265 755	51 004	16 167	67 171	72 602	170 940
916622082	TOYOTA TRUCKUTLEIE NORGE	233 363	-	101 465	101 465	92 381	143 699
951275824	NORDIC CRANE BULL AS	220 796	99 016	-20 530	78 486	8 817	86 817
986419993	HÆHRE MASKINUTLEIE AS	182 634	10 336	62 656	72 992	76 922	386 527
976313062	KRANOR AS	176 801	33 929	5 164	39 093	30 748	160 686
955369963	NORDIC CRANE KYNNINGSRUI	175 315	66 502	8 523	75 025	30 230	163 213
<b>Totalt</b>		<b>3 818 034</b>	<b>940 039</b>	<b>368 179</b>	<b>1 308 218</b>	<b>1 084 747</b>	<b>4 148 563</b>

Av de 10 største Utleie-selskapene etter omsetning 2011, var 7 virksomme i hele perioden 1996-2011. Disse 7 selskapene hadde en økning i verdiskapning på 764% prosent, hvilket er 388 prosentpoeng høyere enn den totale økningen i bransjen i samme periode.

De 10 største selskapene innen Utleie sto for 46% av verdiskapningen i bransjen, mens det største selskapet (Ramirent AS) sto for 13% av verdiskapningen i bransjen.

## Arkitekter

Foretaksnr	Foretaksnavn	Omsetning	Lønn	Drifts- resultat	Verdi- skaping	Egenkapital	Totalkapital
975999726	LINK ARKITEKTUR AS	185 327	107 830	19 508	127 338	35 035	91 105
937004915	NARUD STOKKE WIIG ARKITEK	131 099	71 762	19 729	91 491	8 533	56 609
943857644	ELIASSEN OG LAMBERTZ NILSS	87 441	18 687	10 279	28 966	13 410	39 002
935303281	NIELS TORP AS ARKITEKTER MI	65 189	40 523	11 317	51 840	10 138	39 195
940716845	NARUD STOKKE WIIG SIVILARI	64 675	38 762	10 384	49 146	4 325	28 612
934007514	LPO ARKITEKTER AS	59 537	37 007	8 560	45 567	8 550	28 798
976536320	TEGN 3 AS	58 042	35 555	3 891	39 446	5 588	26 045
962959407	RATIO ARKITEKTER AS	55 972	39 096	-388	38 708	11 600	25 722
983981364	DARK ARKITEKTER AS	54 303	28 161	10 021	38 182	2 285	22 847
982165105	ARKITEKTUR LABORATORIET A	51 816	24 397	9 520	33 917	2 809	28 082
<b>Totalt</b>		<b>813 401</b>	<b>441 780</b>	<b>102 821</b>	<b>544 601</b>	<b>102 273</b>	<b>386 017</b>

Av de 10 største Arkitekter-selskapene etter omsetning 2011, var 8 virksomme i hele perioden 1996-2011. Disse 8 selskapene hadde en økning i verdiskapning på 432% prosent, hvilket er 172 prosentpoeng høyere enn den totale økningen i bransjen i samme periode.

De 10 største selskapene innen Arkitekter sto for 17% av verdiskapningen i bransjen, mens det største selskapet (Link arkitektur AS) sto for 3,8% av verdiskapningen i bransjen.

### Rådgivere

Foretaksnr	Foretaksnavn	Omsetning	Lønn	Drifts- resultat	Verdi- skapning	Egenkapital	Totalkapital
962392687	NORCONSULT AS	2 023 792	1 231 615	188 933	1 420 548	323 324	1 166 374
910253158	MULTICONSULT AS	1 375 350	1 021 385	103 133	1 124 518	352 189	877 326
915251293	RAMBØLL NORGE AS	1 265 106	856 680	42 979	899 659	175 094	569 612
967032271	SWECO NORGE AS	1 203 690	798 361	106 472	904 833	345 491	691 636
979364857	COWI AS	1 024 681	630 914	70 933	701 847	168 807	599 038
910209205	ASPLAN VIAK AS	683 013	468 225	28 153	496 378	167 921	324 257
983100767	BRICK AS	379 702	9 510	8 065	17 575	6 264	55 320
983524516	OTERA AVOTECH AS	312 034	94 355	3 782	98 137	22 513	110 648
941019285	DR ING A AAS-JAKOBSEN AS	311 550	106 861	36 033	142 894	20 406	137 596
993847097	TEAM-T AS	211 901	-	1 375	1 375	3 803	56 753
	<b>Totalt</b>	<b>8 790 819</b>	<b>5 217 906</b>	<b>589 858</b>	<b>5 807 764</b>	<b>1 585 812</b>	<b>4 588 560</b>

Av de 10 største Rådgiver-selskapene etter omsetning 2011, var 6 virksomme i hele perioden 1996-2011. Disse 6 selskapene hadde en økning i verdiskapning på 1271% prosent, hvilket er 961 prosentpoeng høyere enn den totale økningen i bransjen i samme periode.

De 10 største selskapene innen Rådgivere sto for 52% av verdiskapningen i bransjen, mens det største selskapet (Norconsult AS) sto for 12,7% av verdiskapningen i bransjen.

### Eiendom-service

Foretaksnr	Foretaksnavn	Omsetning	Lønn	Drifts- resultat	Verdi- skapning	Egenkapital	Totalkapital
910968955	DNB EIENDOM AS	1 139 525	513 925	189 695	703 620	220 437	635 656
875840002	AMFI DRIFT AS	589 053	115 138	43 353	158 491	57 069	485 972
965340343	NEAS AS	517 495	218 300	66 697	284 997	68 869	270 804
958427700	EIENDOMSMEGLER 1 SR-EIENDOM	426 161	190 945	81 652	272 597	48 779	309 320
950007613	FOKUS KROGSVEEN AS	396 820	248 274	36 310	284 584	107 366	207 007
936159419	EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NC	354 316	181 281	70 965	252 246	159 956	266 044
940434254	EIENDOMSMEGLER VEST AS	194 994	98 296	21 322	119 618	52 141	118 176
943387354	KONGSBERG TEKNOLOGIPARK	185 252	42 686	21 856	64 542	77 850	176 841
982261414	ABERDEEN ASSET MANAGEME	177 278	67 633	63 742	131 375	46 141	170 382
936237592	DNB NÆRINGSEIENDOM AS	177 003	88 447	31 288	119 735	21 918	147 485
	<b>Totalt</b>	<b>4 157 897</b>	<b>1 764 925</b>	<b>626 880</b>	<b>2 391 805</b>	<b>860 526</b>	<b>2 787 687</b>

Av de 10 største Eiendom-service-selskapene etter omsetning 2011, var 9 virksomme i hele perioden 1996-2011. Disse 9 selskapene hadde en økning i verdiskapning på 1597% prosent, hvilket er 1293 prosentpoeng høyere enn den totale økningen i bransjen i samme periode.

De 10 største selskapene innen Eiendom-service sto for 31% av verdiskapningen i bransjen, mens det største selskapet (DNB eiendom AS) sto for 9% av verdiskapningen i bransjen.

### Utførende

Foretaksnr	Foretaksnavn	Omsetning	Lønn	Drifts- resultat	Verdi- skaping	Egenkapital	Totalkapital
943049467	SKANSKA NORGE AS	8 601 346	2 055 170	-401 457	1 653 713	1 103 242	4 594 565
984024290	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	7 036 753	1 802 720	125 917	1 928 637	696 266	3 580 677
938333572	AF GRUPPEN NORGE AS	4 968 832	923 606	249 119	1 172 725	617 765	2 714 733
959069743	YIT AS	4 045 265	1 962 523	161 081	2 123 604	493 817	1 626 666
911274426	NCC CONSTRUCTION AS	3 970 145	941 129	10 496	951 625	349 824	1 699 464
984693273	MESTA DRIFT AS	3 115 000	661 000	83 000	744 000	621 000	1 574 000
974384051	HENT AS	3 088 281	302 964	83 180	386 144	183 923	974 766
976810015	REINERTSEN AS	3 061 618	1 041 488	26 652	1 068 140	295 102	1 125 037
916050445	KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS	2 717 401	605 568	15 677	621 245	291 733	1 251 075
968757954	BLOCK WATNE AS	2 115 799	370 943	339 769	710 712	532 768	2 255 624
<b>Totalt</b>		<b>42 720 440</b>	<b>10 667 111</b>	<b>693 434</b>	<b>11 360 545</b>	<b>5 185 440</b>	<b>21 396 607</b>

Av de 10 største Utførende-selskapene etter omsetning 2011, var 8 virksomme i hele perioden 1996-2011. Disse 8 selskapene hadde en økning i verdiskaping på 473% prosent, hvilket er 147 prosentpoeng høyere enn den totale økningen i bransjen i samme periode.

De 10 største selskapene innen Utførende sto for 14,5% av verdiskapningen i bransjen, mens det største selskapet (Skanska Norge AS) sto for 2,1% av verdiskapningen i bransjen.

### Eiendom-finans

Foretaksnr	Foretaksnavn	Omsetning	Lønn	Drifts- resultat	Verdi- skaping	Egenkapital	Totalkapital
989976265	STOREBRAND EIENDOM HOLD	1 205 134	-	1 203 677	1 203 677	22 998 186	26 249 356
979476256	SKANSKA BOLIG AS	1 187 827	79 492	67 380	146 872	291 633	2 422 230
987658665	TJUVHOLMEN UTVIKLING AS	892 335	8 553	9 707	18 260	28 439	681 270
991925716	SØRENGA UTVIKLING KS	868 090	2 271	166 884	169 155	452 606	1 355 765
981698266	ENTRA EIENDOM AS	867 213	-	270 093	270 093	1 921 772	13 020 329
914594685	OLAV THON EIENDOMSELSKAP	838 446	10 012	447 688	457 700	1 246 226	9 187 348
994529676	VEIDEKKE BOLIG AS	765 133	-	119 285	119 285	71 671	801 817
988217379	HUNDSUND AS	635 181	-	73 795	73 795	68 356	582 196
985842477	TJUVHOLMEN KS	625 536	11 134	-7 274	3 860	430 195	1 890 670
980374505	ROM EIENDOM AS	619 625	105 259	183 782	289 041	1 122 230	5 449 216
<b>Totalt</b>		<b>8 504 520</b>	<b>216 721</b>	<b>2 535 017</b>	<b>2 751 738</b>	<b>28 631 314</b>	<b>61 640 197</b>

Av de 10 største Eiendom-finans-selskapene etter omsetning 2011, var kun ett selskap virksomt i hele perioden 1996-2011. Dette selskapet hadde en økning i verdiskaping på 121% prosent, hvilket er 10 prosentpoeng lavere enn den totale økningen i bransjen i samme periode.

De 10 største selskapene innen Eiendom-finans sto for 4,6% av verdiskapningen i bransjen, mens det største selskapet (Storebrand eiendom holding AS) sto for 2% av verdiskapningen i bransjen.

## Vedlegg 2. Utvalgte tall på fylkesnivå

### Akershus

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	140	9 682 822	609 879	1 568 661	2 178 540	1 695 861	2 898
Handel	347	22 488 069	566 195	2 332 539	2 898 734	3 303 122	4 651
Utleie	45	2 657 116	248 157	644 334	892 491	971 120	1 140
Arkitekter	65	356 434	45 506	198 396	243 902	73 939	318
Rådgivere	216	5 724 088	513 929	3 187 719	3 701 648	1 716 727	4 056
Eiendom - service	290	2 039 613	210 174	811 812	1 021 986	3 886 470	1 169
Utførende	1 247	23 689 494	499 765	5 985 417	6 485 182	5 571 270	11 630
Eiendom - finans	4 101	16 723 012	6 185 592	910 780	7 096 372	88 484 310	1 596
<b>Total</b>	<b>24 872</b>	<b>677 698 564</b>	<b>56 430 852</b>	<b>103 000 545</b>	<b>159 431 397</b>	<b>677 092 025</b>	<b>182 864</b>

### Aust-Agder

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	81	2 222 178	144 136	561 952	706 088	1 749 929	1 157
Handel	63	1 144 910	114 198	162 196	276 394	267 263	388
Utleie	8	51 965	2 740	12 891	15 631	15 923	19
Arkitekter	15	61 493	4 671	32 627	37 298	82 462	63
Rådgivere	37	129 690	10 628	54 426	65 054	41 511	105
Eiendom - service	31	85 024	29 637	19 468	49 105	208 988	32
Utførende	326	2 819 663	144 056	899 219	1 043 275	504 549	2 132
Eiendom - finans	992	1 870 122	514 090	132 315	646 405	5 256 396	354
<b>Total</b>	<b>4 847</b>	<b>48 134 538</b>	<b>3 329 300</b>	<b>9 640 224</b>	<b>12 969 524</b>	<b>35 848 245</b>	<b>21 600</b>

### Buskerud

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	150	4 748 609	318 886	1 014 953	1 333 839	1 881 367	2 138
Handel	183	4 966 217	205 156	680 848	886 004	715 652	1 653
Utleie	37	653 278	110 446	114 082	224 528	219 313	198
Arkitekter	29	134 345	17 924	70 794	88 718	42 675	120
Rådgivere	110	834 919	65 701	325 035	390 736	204 311	542
Eiendom - service	129	648 489	58 299	232 813	291 112	622 519	380
Utførende	805	14 098 372	699 910	3 754 501	4 454 411	2 630 804	7 781
Eiendom - finans	2 370	5 593 200	1 701 240	376 414	2 077 654	16 415 115	888
<b>Total</b>	<b>12 554</b>	<b>186 176 170</b>	<b>11 903 597</b>	<b>37 179 723</b>	<b>49 083 320</b>	<b>101 912 180</b>	<b>80 839</b>

### Finnmark

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	36	409 293	37 033	80 936	117 969	115 280	197
Handel	40	1 195 957	28 679	93 420	122 099	188 159	241
Utleie	7	12 966	733	4 208	4 941	13 884	12
Arkitekter	2	8 197	439	3 881	4 320	2 738	13
Rådgivere	18	19 596	1 685	10 757	12 442	14 993	23
Eiendom - service	19	104 162	5 078	40 443	45 521	188 781	70
Utførende	213	2 460 199	119 684	798 104	917 788	510 277	1 886
Eiendom - finans	484	725 589	207 164	75 651	282 815	1 176 777	164
<b>Total</b>	<b>3 037</b>	<b>29 725 190</b>	<b>1 048 611</b>	<b>7 255 811</b>	<b>8 304 422</b>	<b>12 138 778</b>	<b>15 391</b>

### Hedmark

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	140	6 340 067	157 094	1 122 493	1 279 587	2 940 691	2 357
Handel	93	4 712 956	99 349	273 448	372 797	966 973	601
Utleie	14	86 770	12 858	14 752	27 610	26 051	33
Arkitekter	26	89 678	7 724	53 121	60 845	23 876	110
Rådgivere	49	267 276	24 544	124 798	149 342	72 040	201
Eiendom - service	61	190 177	31 397	60 661	92 058	122 281	119
Utførende	453	6 783 094	284 446	1 952 829	2 237 275	1 016 146	4 413
Eiendom - finans	1 202	2 510 061	863 103	177 767	1 040 870	5 576 945	479
<b>Total</b>	<b>6 574</b>	<b>138 114 802</b>	<b>4 349 741</b>	<b>18 230 391</b>	<b>22 580 132</b>	<b>69 883 817</b>	<b>40 837</b>

### Hordaland

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	146	3 277 955	157 496	916 281	1 073 777	1 458 216	1 845
Handel	242	5 399 605	239 683	823 955	1 063 638	911 451	1 867
Utleie	60	391 263	33 142	109 515	142 657	118 702	240
Arkitekter	78	346 543	45 318	180 103	225 421	83 391	293
Rådgivere	153	957 018	40 211	290 351	330 562	390 923	475
Eiendom - service	243	1 327 124	219 379	416 945	636 324	1 154 978	508
Utførende	1 304	17 918 931	796 345	5 706 945	6 503 290	4 005 069	12 044
Eiendom - finans	4 832	14 820 593	5 758 538	721 462	6 480 000	107 867 584	1 769
<b>Total</b>	<b>23 396</b>	<b>358 516 439</b>	<b>20 490 434</b>	<b>69 672 625</b>	<b>90 163 059</b>	<b>441 559 300</b>	<b>131 519</b>

### Møre og Romsdal

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	163	4 447 937	95 099	1 117 297	1 212 396	1 905 926	2 149
Handel	155	2 439 724	70 794	371 519	442 313	519 897	889
Utleie	22	205 401	8 635	64 616	73 251	61 074	116
Arkitekter	31	138 986	20 827	76 694	97 521	55 380	139
Rådgivere	72	318 895	70 739	122 125	192 864	162 321	180
Eiendom - service	141	887 771	131 092	181 243	312 335	1 178 842	317
Utførende	767	10 270 508	484 083	2 891 466	3 375 549	2 120 248	6 214
Eiendom - finans	2 478	6 718 587	2 620 135	330 421	2 950 556	33 879 271	614
<b>Total</b>	<b>12 279</b>	<b>183 142 027</b>	<b>16 276 839</b>	<b>37 221 551</b>	<b>53 498 390</b>	<b>142 082 410</b>	<b>68 227</b>

### Nord-Trøndelag

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	82	1 643 759	51 012	350 909	401 921	466 428	777
Handel	41	1 189 619	73 557	150 857	224 414	343 906	365
Utleie	13	153 786	7 581	46 157	53 738	35 074	94
Arkitekter	13	58 330	3 732	36 091	39 823	13 180	59
Rådgivere	26	78 117	9 839	46 293	56 132	39 635	71
Eiendom - service	85	209 529	50 675	25 830	76 505	441 496	39
Utførende	333	4 848 843	145 108	1 401 024	1 546 132	836 570	3 238
Eiendom - finans	897	1 421 698	409 923	121 906	531 829	2 810 791	260
<b>Total</b>	<b>5 097</b>	<b>66 025 036</b>	<b>3 352 581</b>	<b>12 007 461</b>	<b>15 360 042</b>	<b>30 310 498</b>	<b>27 428</b>



### Nordland

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	97	4 764 992	88 909	698 999	787 908	1 680 004	1 537
Handel	122	2 459 168	124 402	350 678	475 080	518 436	888
Utleie	27	167 033	-801	37 843	37 042	35 505	81
Arkitekter	20	62 235	2 882	37 132	40 014	15 456	68
Rådgivere	76	282 513	37 872	97 710	135 582	157 963	174
Eiendom - service	89	253 938	63 476	53 916	117 392	251 348	98
Utførende	584	8 859 461	431 922	2 648 718	3 080 640	2 162 122	5 892
Eiendom - finans	1 838	3 296 038	979 077	303 872	1 282 949	6 774 753	710
<b>Total</b>	<b>9 699</b>	<b>122 971 541</b>	<b>1 778 514</b>	<b>23 932 615</b>	<b>25 711 129</b>	<b>61 882 957</b>	<b>50 882</b>

### Oppland

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	116	3 624 023	236 551	801 438	1 037 989	1 054 376	1 797
Handel	69	2 548 273	55 277	359 980	415 257	782 290	911
Utleie	21	102 765	10 685	22 681	33 366	59 833	68
Arkitekter	18	70 189	9 979	38 407	48 386	17 855	69
Rådgivere	45	108 746	15 938	40 986	56 924	73 464	98
Eiendom - service	70	269 387	29 633	73 495	103 128	171 726	115
Utførende	517	6 892 943	398 383	1 917 345	2 315 728	1 315 993	4 618
Eiendom - finans	1 263	2 336 727	754 505	158 299	912 804	4 879 794	442
<b>Total</b>	<b>6 814</b>	<b>70 134 794</b>	<b>5 488 971</b>	<b>14 938 374</b>	<b>20 427 345</b>	<b>41 252 066</b>	<b>37 912</b>

### Oslo

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	83	14 284 206	631 385	2 394 333	3 025 718	7 331 260	4 105
Handel	360	34 666 597	1 452 256	4 422 839	5 875 095	5 362 715	7 980
Utleie	39	1 390 194	32 775	394 679	427 454	389 796	777
Arkitekter	255	2 313 281	248 020	1 286 849	1 534 869	393 459	1 827
Rådgivere	255	6 616 936	519 175	3 822 326	4 341 501	6 310 038	4 905
Eiendom - service	653	6 024 584	731 122	2 271 751	3 002 873	16 058 941	2 709
Utførende	1 186	63 110 194	1 364 019	17 497 492	18 861 511	15 931 592	30 320
Eiendom - finans	9 085	51 791 879	19 358 614	2 791 278	22 149 892	332 802 811	4 181
<b>Total</b>	<b>46 328</b>	<b>1 643 292 490</b>	<b>234 095 207</b>	<b>302 643 406</b>	<b>536 738 613</b>	<b>2 952 942 460</b>	<b>457 777</b>

### Rogaland

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	177	6 672 160	233 536	1 789 258	2 022 794	1 840 678	3 556
Handel	217	8 716 135	330 305	1 143 549	1 473 854	1 376 071	2 174
Utleie	44	656 659	102 138	172 150	274 288	826 518	265
Arkitekter	66	290 649	43 768	151 750	195 518	80 095	248
Rådgivere	131	1 012 349	160 255	457 534	617 789	326 291	645
Eiendom - service	207	1 234 647	246 507	415 149	661 656	1 530 694	562
Utførende	988	23 560 227	1 151 604	6 839 591	7 991 195	3 911 103	13 181
Eiendom - finans	4 350	13 075 126	4 386 927	620 674	5 007 601	39 042 791	1 144
<b>Total</b>	<b>21 288</b>	<b>1 590 835 596</b>	<b>492 645 843</b>	<b>100 701 591</b>	<b>593 347 434</b>	<b>1 091 462 874</b>	<b>171 774</b>

### Sogn og Fjordane

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	67	1 889 697	100 951	456 729	557 680	822 830	1 028
Handel	61	863 892	24 637	157 047	181 684	217 725	428
Utleie	13	121 785	12 116	31 541	43 657	36 508	73
Arkitekter	17	93 668	8 668	48 101	56 769	10 003	96
Rådgivere	33	84 126	15 957	37 661	53 618	76 342	67
Eiendom - service	44	104 056	15 551	17 588	33 139	172 019	27
Utførende	320	3 543 964	280 580	1 001 572	1 282 152	761 752	2 346
Eiendom - finans	866	1 617 180	505 886	137 039	642 925	3 603 962	329
<b>Total</b>	<b>4 811</b>	<b>54 268 513</b>	<b>4 070 538</b>	<b>11 020 423</b>	<b>15 090 961</b>	<b>29 963 858</b>	<b>24 103</b>

### Sør-Trøndelag

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	128	2 273 358	83 371	618 039	701 410	456 151	1 469
Handel	122	4 987 459	173 382	562 091	735 473	1 005 619	1 230
Utleie	22	574 723	122 617	102 567	225 184	314 449	241
Arkitekter	54	451 548	51 274	251 166	302 440	81 804	405
Rådgivere	82	615 519	127 286	247 761	375 047	262 755	314
Eiendom - service	131	1 035 440	158 815	438 002	596 817	1 576 910	561
Utførende	738	16 637 126	450 184	4 357 581	4 807 765	2 438 078	8 609
Eiendom - finans	2 372	7 802 818	2 626 796	485 552	3 112 348	32 165 447	975
<b>Total</b>	<b>12 713</b>	<b>172 442 280</b>	<b>15 088 147</b>	<b>39 938 530</b>	<b>55 026 677</b>	<b>151 591 763</b>	<b>80 468</b>

### Telemark

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	94	2 182 374	98 219	486 074	584 293	603 534	1 038
Handel	93	1 976 335	62 173	275 985	338 158	648 717	652
Utleie	14	99 824	6 558	34 326	40 884	36 922	83
Arkitekter	27	105 015	7 684	68 909	76 593	18 904	110
Rådgivere	44	259 730	18 889	109 406	128 295	69 853	158
Eiendom - service	66	132 394	35 049	48 186	83 235	229 970	73
Utførende	458	6 607 108	251 018	2 010 079	2 261 097	1 164 992	4 169
Eiendom - finans	1 398	2 220 138	539 672	184 129	723 801	6 208 787	434
<b>Total</b>	<b>7 270</b>	<b>76 979 374</b>	<b>4 633 214</b>	<b>16 996 179</b>	<b>21 629 393</b>	<b>48 870 494</b>	<b>36 169</b>

### Troms

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	46	668 493	45 108	149 541	194 649	156 693	379
Handel	63	1 168 360	53 175	171 267	224 442	270 348	442
Utleie	13	138 612	13 581	35 124	48 705	55 706	76
Arkitekter	17	49 343	3 351	27 924	31 275	9 277	66
Rådgivere	48	316 186	32 820	144 883	177 703	91 649	221
Eiendom - service	55	260 548	59 233	98 457	157 690	218 549	143
Utførende	378	5 454 745	262 371	1 530 227	1 792 598	1 249 817	3 501
Eiendom - finans	1 083	2 471 627	588 904	206 340	795 244	5 779 850	518
<b>Total</b>	<b>6 048</b>	<b>67 373 197</b>	<b>5 644 932</b>	<b>16 279 943</b>	<b>21 924 875</b>	<b>44 631 520</b>	<b>35 168</b>

### Vest-Agder

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	93	4 292 666	120 545	785 349	905 894	1 496 771	1 591
Handel	101	1 853 260	45 468	289 835	335 303	375 533	676
Utleie	18	85 411	9 912	22 754	32 666	55 252	54
Arkitekter	36	95 279	10 218	52 147	62 365	26 844	94
Rådgivere	61	183 300	22 542	81 530	104 072	46 347	149
Eiendom - service	83	300 297	23 802	123 206	147 008	694 081	162
Utførende	553	11 616 371	341 528	3 043 868	3 385 396	2 274 148	5 916
Eiendom - finans	2 300	4 648 041	1 224 553	238 005	1 462 558	21 866 728	478
<b>Total</b>	<b>9 412</b>	<b>117 515 672</b>	<b>10 575 700</b>	<b>25 193 674</b>	<b>35 769 374</b>	<b>92 171 179</b>	<b>48 240</b>

### Vestfold

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	124	7 307 833	420 330	1 694 088	2 114 418	5 752 597	2 973
Handel	139	4 685 682	168 720	702 647	871 367	1 418 080	1 552
Utleie	21	311 049	17 212	131 306	148 518	101 313	253
Arkitekter	20	108 897	7 124	70 785	77 909	14 343	120
Rådgivere	74	173 661	16 774	85 787	102 561	75 325	146
Eiendom - service	119	361 932	64 689	103 692	168 381	359 427	182
Utførende	680	9 205 198	407 352	2 529 508	2 936 860	1 527 053	5 641
Eiendom - finans	2 198	4 177 727	1 160 821	302 004	1 462 825	13 786 683	781
<b>Total</b>	<b>11 461</b>	<b>136 066 796</b>	<b>7 256 316</b>	<b>25 435 787</b>	<b>32 692 103</b>	<b>63 286 448</b>	<b>53 430</b>

### Østfold

	Antall	Omsetning	Drifts- resultat	Lønn	Verdiskapning	Egenkapital	Ansatte
Produksjon	126	7 167 564	483 622	1 585 274	2 068 896	2 526 286	2 972
Handel	136	3 282 865	136 640	451 246	587 886	562 142	1 063
Utleie	21	216 373	2 689	81 884	84 573	347 580	119
Arkitekter	31	107 331	11 652	59 894	71 546	23 165	115
Rådgivere	76	650 827	43 697	97 629	141 326	77 007	169
Eiendom - service	120	457 940	60 927	135 291	196 218	361 318	239
Utførende	683	9 391 050	444 498	2 768 552	3 213 050	1 863 229	6 279
Eiendom - finans	2 080	4 209 219	1 145 081	319 523	1 464 604	12 408 377	719
<b>Total</b>	<b>10 870</b>	<b>119 140 327</b>	<b>7 593 101</b>	<b>25 789 494</b>	<b>33 382 595</b>	<b>61 911 285</b>	<b>59 575</b>

### Vedlegg 3. BAE-næringens bransjekoder (SN2007)

Bransjekoder (SN2007): Disse kodene kommer i tillegg til selskapene som er plukket ut ved hjelp av kodene fra SN2002 og manuell gjennomgang beskrevet i Espelien og Reve (2007) og Bygballe og Goldeng (2011).

#### *Produksjon*

8 111	BRYTING AV STEIN TIL BYGGE- OG ANLEGGSVIRKSOMHET
8 112	BRYTING AV KALKSTEIN, GIPS OG KRITT
8 113	BRYTING AV SKIFER
8 120	UTVINNING FRA GRUS- OG SANDTAK, OG UTVINNING AV LEIRE OG KAOLIN
16 100	SAGING, HØVLING OG IMPREGNERING AV TRE
16 210	PRODUKSJON AV FINERPLATER OG ANDRE BYGNINGS- OG MØBELPLATER AV TRE
16 220	PRODUKSJON AV SAMMENSATTE PARKETTSTAVER
16 231	PRODUKSJON AV MONTERINGSFERDIGE HUS
16 232	PRODUKSJON AV BYGNINGSARTIKLER
17 240	PRODUKSJON AV TAPETER
20 300	PRODUKSJON AV MALING OG LAKK, TRYKKFARGER OG TETNINGSMIDLER
22 230	PRODUKSJON AV BYGGEVARER AV PLAST
23 110	PRODUKSJON AV PLANGLASS
23 120	BEARBEIDING AV PLANGLASS
23 320	PRODUKSJON AV MURSTEIN, TEGLSTEIN OG ANDRE BYGGEVARER AV BRENT LEIRE
23 420	PRODUKSJON AV SANITÆRUTSTYR AV KERAMISK MATERIALE
23 510	PRODUKSJON AV SEMENT
23 610	PRODUKSJON AV BETONGPRODUKTER FOR BYGGE- OG ANLEGGSVIRKSOMHET
23 620	PRODUKSJON AV GIPSPRODUKTER FOR BYGGE- OG ANLEGGSVIRKSOMHET
23 630	PRODUKSJON AV FERDIGBLANDET BETONG
23 640	PRODUKSJON AV MØRTEL
23 650	PRODUKSJON AV FIBERSEMENT
23 690	PRODUKSJON AV BETONG-, SEMENT- OG GIPSPRODUKTER ELLERS

23 700	HOGGING OG BEARBEIDING AV MONUMENT- OG BYGNINGSSTEIN
25 120	PRODUKSJON AV DØRER OG VINDUER AV METALL
25 720	PRODUKSJON AV LÅSER OG BESLAG
27 400	PRODUKSJON AV BELYSNINGSUTSTYR
31 020	PRODUKSJON AV KJØKKENMØBLER

#### *Handel*

46 130	AGENTURHANDEL MED TØMMER, TRELAST OG BYGGEVARER
46 472	ENGROSHANDEL MED GULVTEPPER
46 473	ENGROSHANDEL MED BELYSNINGSUTSTYR
46 731	ENGROSHANDEL MED TØMMER
46 732	ENGROSHANDEL MED TRELAST
46 733	ENGROSHANDEL MED FARGEVARER
46 739	ENGROSHANDEL MED BYGGEVARER IKKE NEVNT ANNET STED
46 740	ENGROSHANDEL MED JERNVARER, RØRLEGGERTARTIKLER OG OPPVARMINGSUTSTYR
47 521	BUTIKKHANDEL MED BREDT UTVALG AV JERNVARER, FARGEVARER OG ANDRE BYGGEVARER
47 522	BUTIKKHANDEL MED JERNVARER
47 523	BUTIKKHANDEL MED FARGEVARER
47 524	BUTIKKHANDEL MED TRELAST
47 529	BUTIKKHANDEL MED BYGGEVARER IKKE NEVNT ANNET STED
47 531	BUTIKKHANDEL MED TAPETER OG GULVBELEGG

#### *Utleie*

77 320	UTLEIE OG LEASING AV BYGGE- OG ANLEGGSMASKINER OG -UTSTYR
--------	---

#### *Arkitektjenester*

71 111	PLAN- OG REGULERINGSARBEID
71 112	ARKITEKTTJENESTER VEDRØRENDE BYGGVERK
71 113	LANDSKAPSARKITEKTTJENESTER

*Rådgivere*

71 121	BYGGETEKNISK KONSULENTVIRKSOMHET
--------	----------------------------------

*Eiendom - service*

68 310	EIENDOMSMEGLING
68 320	EIENDOMSFORVALTNING
74 901	TAKSERINGSVIRKSOMHET
81 109	ANDRE KOMBINERTE TJENESTER TILKNYTTET EIENDOMSDRIFT

*Utførende*

41 200	OPPFØRING AV BYGNINGER
42 110	BYGGING AV VEIER OG MOTORVEIER
42 120	BYGGING AV JERNBANER OG UNDERGRUNNSBANER
42 130	BYGGING AV BRUER OG TUNNELER
42 210	BYGGING AV VANN- OG KLOAKKANLEGG
42 220	BYGGING AV ANLEGG FOR ELEKTRISITET OG TELEKOMMUNIKASJON
42 910	BYGGING AV HAVNE- OG DAMANLEGG
42 990	BYGGING AV ANDRE ANLEGG IKKE NEVNT ANNET STED
43 110	RIVING AV BYGNINGER OG ANDRE KONSTRUKSJONER
43 120	GRUNNARBEID
43 210	ELEKTRISK INSTALLASJONSARBEID
43 220	VVS-ARBEID
43 290	ANNET INSTALLASJONSARBEID
43 320	SNEKKERARBEID
43 330	GULVLEGGING OG TAPETSERING
43 341	MALERARBEID
43 342	GLASSARBEID
43 390	ANNEN FERDIGGJØRING AV BYGNINGER
43 911	BLIKKENSLAGERARBEID
43 919	TAKARBEID ELLERS
43 990	ANNEN SPESIALISERT BYGGE- OG ANLEGGSVIRKSOMHET

*Eiendom – finans*

41 109	UTVIKLING OG SALG AV EGEN FAST EIENDOM ELLERS
68 100	KJØP OG SALG AV EGEN FAST EIENDOM
68 209	UTLEIE AV EGEN ELLER LEID FAST EIENDOM ELLERS





## **BIs forskningsrapporter/Research Reports**

Rapportene kan bestilles fra våre hjemmesider: [www.bi.no/forskning](http://www.bi.no/forskning).  
Eller direkte fra Akademika Nydalen: [nydalen@akademika.no](mailto:nydalen@akademika.no)

The reports may be ordered from our homepage [www.bi.no/research](http://www.bi.no/research). Or directly  
from the bookstore Akademika Nydalen: [nydalen@akademika.no](mailto:nydalen@akademika.no)

### **2013**

1/2013

Eskil Goldeng og Lena Bygballe : *Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringens betydning for Norge – oppdatering 2013*. Kr 100

### **2012**

2/2012

Anne-Britt Gran, Anitra Figenschou, Terje Gaustad, Audun Molde : *Digitalt kulturkonsum: En norsk studie*. Kr 200

1/2012

Eli Moen: *Forsknings- og innovasjonspolitik: Norske utfordringer i lys av internasjonale endringer*. kr 150

### **2011**

15/2011

Marius Nordkvelde: *Endrede strukturer i byggevarehandelen 1996 – 2011*. kr 100

14/2011

Jørn Rattsø og Rune Sørensen: *Statlige selskaper med sektorpolitiske mål: En evaluering av statlig styring*. Kr 150

13/2011

Villeman Vinje and Marius Nordkvelde: *Knowledge-based Telecom industry*. Kr 200

12/2011

Leo A. Grünfeld og Anne Espelien: *En kunnskapsbasert fornybar energi- og miljønæring*. Kr 300

11/2011

Leo A. Grünfeld, Erik W. Jakobsen, Lars E. Eide og Christian S. Mellbye: *En kunnskapsbasert finansnæring*. Kr 200

10/2011

Ragnhild Kvålshaugen: *Kunnskapsbaserte tjenester*. Kr 200

9/2011

Espen Andersen: *Knowledge-based IT & software*. Kr 200

8/2011  
Frank Asche og Ragnar Tveterås: *En kunnskapsbasert sjømatnæring*. Kr 300

7/2011  
Amir Sasson: *Knowledge-based metals & materials*. Kr 200

6/2011  
Arne Nygaard og Jakob Utgård: *En kunnskapsbasert varehandel*. Kr 200

5/2011  
Erik W. Jakobsen: *En kunnskapsbasert maritim næring*. Kr 200

4/2011  
Amir Sasson: *Knowledge Based Health*. Kr 150

3/2011  
Amir Sasson and Atle Blomgren: *Knowledge Based Oil and Gas Industry*. Kr 200

2/2011  
Lena Bygballe og Eskil Goldeng: *En kunnskapsbasert bygg-, anlegg- og eiendomsnæring*. Kr 200

1/2011  
Erik W. Jakobsen og Anne Espelien: *Et kunnskapsbasert reiseliv*. Kr 200

## **2010**

4/2010  
Anne Espelien og Leo Grünfeld: *Byggenæringen i økonomiske nedgangstider: En studie av regionale og kommunale sysselsetningseffekter i Norge*. Kr. 100

3/2010  
Øystein Noreng og Leif Wollebæk: *Virkemidler for aktivitetsnivå og mangfold på norsk sokkel - rammebetingelser og utgiftsføring for utbyggingsinvesteringer*. Kr 100

2/2009  
Lena E. Bygballe: *Samarbeid og læring i byggenæringen - En case studie av Nye St. Olavs Hospital i Trondheim*. Kr 100

1/2010  
Torger Reve and Marius Nordkvelde: *Case study – the global maritime knowledge hub*. Kr. 150

## **2009**

5/2009  
Torger Reve: *Norway – a global maritime knowledge hub*. Kr 100

4/2009  
Lars Chr. Monkerud: *Tjeneste- og tiltaksprofiler ved det lokale NAV-kontoret: Den nye arbeids- og velferdstjenesten i - og utenfor – NAV*. Kr 100

3/2009

Rikke Nielsen, Lena E. Bygballe og Torger Reve: *Når nedgangen rammer: En studie av omstillingsstrategier i den norske byggenæringen i kriseåret 2009*. Kr 100

2/2009

Atle Middtun (Ed.): *Strategic CSR Innovation. Serving Societal and Individual Needs*. Kr 150

1/2009

Anne Espelien og Torger Reve: *Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringens betydning for Norge – vekst og lønnsomhet (1998-2007)*. Kr 150

## **2008**

6/2008

Gøran Persson, Leif-Magnus Jensen, Erna Senkina Engebretsen, and Bente Flygansvær: *Distribution Networks in Transition*. kr 300

5/2008

Peder Inge Furseth og Elisabeth Samuelson: *Utvikling av multikanalstrategi: Betydning av sømløshet og samspill mellom distribusjonskanaler*. Kr 300

4/2008

Carl Arthur Solberg og Ole Helge Lien: *Globalisering av banknæringen: Effekter på norske banker og den norske banknæringen*. Kr 150

3/2008

Catherine B. Arnesen og Kåre Hagen: *Fra vesen til virksomhet: Et tilbakeblikk på erfaringene med fristilte statlige virksomheter*. Kr 150

2/2008

Gabriel R.G. Benito, Sverre A. Christensen, Randi Lunnan: Sverre Tomassen: *Fra operativ til strategisk internasjonalisering: En studie av store norske selskapers utflytting av divisjonshovedkontorer*. Kr 150

1/2008

Terje Gaustad: *Private film financing. Gains and losses in the Norwegian film sector*. Kr 100