

# arkitektbedriftene

## **MARKEDSRAPPORT**

**Mai 2018**

Rapporten inneholder en gjennomgang av utsiktene for det norske arkitektmarkedet med prognoser for perioden 2018-2020.

## Innhold

<b>Bygge- og anleggsmarkedet.....</b>	<b>3</b>
Lavere veksttakt i BA fremover .....	3
Boligpriskorreksjon demper byggetakten .....	5
Gode utsikter for yrkesbygg .....	8
Færre transformasjoner demper veksten i ROT-bolig .....	10
Moderat vekst for ROT-yrkesbygg .....	12
<b>Arkitektmarkedet .....</b>	<b>14</b>
Bra vekst i år, men deretter nedgang .....	14
Oslo-regionen klart størst .....	15
<b>Metode og definisjoner .....</b>	<b>16</b>

### Om Arkitektbedriftenes markedsrapport

Rapporten inneholder markedsutsikter og prognoser for det norske byggemarkedet og arkitektmarkedet. Prognosene er i faste priser, som betyr at tallene er justert for prisvekst og viser utviklingen i aktivitetsnivået.

Størrelsen på arkitektmarkedet er beregnet på bearbejdede regnskapstall for bransjene 71.112 *Arkitekttjenester vedrørende byggverk*, 74.103 *Interiørarkitekt-, interiørdesign- og interiørkonsulentvirksomhet*, 71.113 *Landskapsarkitekttjenester*, 71.111 *Plan- og reguleringsarbeid*, medlemmer i Arkitektbedriftene under andre NACE-koder, samt arkitektrelatert omsetning i Asplan Viak, Norconsult og Rambøll.

Prognosene for de ulike segmentene i arkitektmarkedet bygger på Prognosesenterets framskrivninger for de bygge- og anleggsmarkedet. Arkitektmarkedet fordelt på fag og segmenter er beregnet ved bruk av nøkkeltall for ulike bygg- og anleggstyper, utarbeidet i samarbeid med Arkitektbedriftene og utvalgte aktører, samt spørreundersøkelser mot medlemmene.

Arkitektbedriftenes markedsrapport kommer ut én gang i året, i april/mai. Prognosene utarbeides av Prognosesenteret AS på oppdrag fra Arkitektbedriftene.



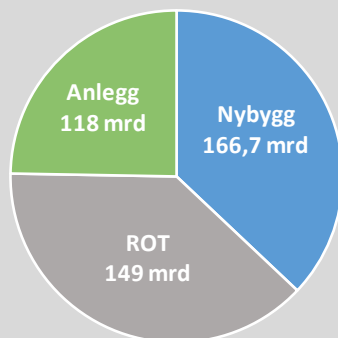
## Bygge- og anleggsmarkedet

### Lavere veksttakt i BA fremover

Norsk økonomi er inne i en moderat konjunktur-oppgang, etter to år med svak vekst. Økende produksjon av boliger og anlegg bidro til sterk vekst i bygge- og anleggsmarkedet i fjor, som i 2016. Det ble bygget og anlagt for ca. 450 mrd. kroner i fjor, som er en økning på 5,2 % fra 2016, målt i faste priser. Til tross for gode makroutsikter, venter vi lavere veksttakt i BA-markedet i prognoseperioden enn i 2016 og 2017. En årsak til dette er at aktiviteten ikke gikk ned under den oljeprisdrevne konjunkturedgangen, den økte. Potensialet for en konjunkturmessig opphenting derfor er begrenset.

#### Bygge- og anleggsmarkedet

- 450 mrd. kroner i 2017 (ekskl. bygg for primærnæringene)

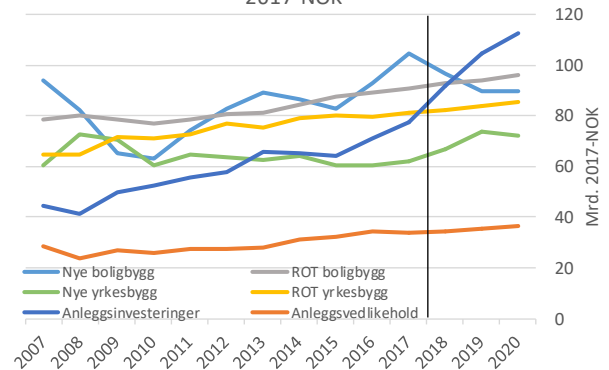


- BA-markedet. Volumendring å/å:
- | År   | Volumendring (%) |
|------|------------------|
| 2017 | 5,2 %            |
| 2018 | 3,3 %            |
| 2019 | 3,7 %            |
| 2020 | 2,3 %            |

Boligmarkedet gikk for det meste klar av den såkalte «oljebremesen», og sterk vekst i boligprisene, spesielt i Oslo-regionen, førte til at boligbyggingen har steget til de høyeste nivåene siden starten av 1980-tallet. Samtidig sørget svakere kronekurs og ekspansiv finanspolitikk for at oljeprissjokket ikke spredte seg til resten av næringslivet. Resultatet ble en uvanlig sterk utvikling i bygge- og anleggsmarkedet i dårlige tider i norsk økonomi – økningen i arbeidsledigheten i Norge var eksempelvis mye større under oljebremesen enn under finanskrisen.

I tillegg til at aktivitetsnivået allerede er høyt, ligger det an til at rentenivået vil øke. Samtidig avtar befolkningsveksten, og det blir neppe noen ny oljeboom med det første, selv om oljeprisen har steget. Styrken i de viktigste driverne for byggetterspørse-len det siste tiåret ebber dermed ut. Hvor mye rentene kommer til stige de nærmeste årene er imidlertid uvisst, men det virker sannsynlig at den første rentehevingen siden våren 2011 kommer til høsten.

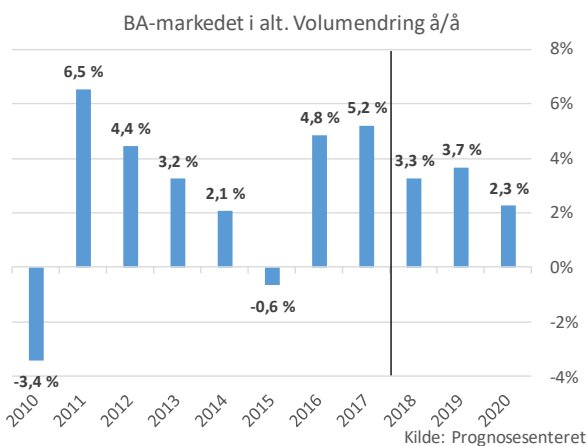
Bygge- og anleggsmarkedet etter segment. Mrd.  
2017-NOK



Kilde: Prognosesenteret

Høyere renter vil legge en demper på boligprisutviklingen fremover, og vil dermed ikke avhjelpe nedgangen i nyboligmarkedet, selv om vi ser for oss en liten økning igjen i igangsettingen av nye boliger i 2020. Fallet i 2018 og 2019 vil imidlertid motvirkes av sterk vekst for nye yrkesbygg og anlegg, slik at temperaturen i BA-markedet sett under ett blir rimelig høy også i prognoseperioden. Om prognosene går inn, vil BA-markedet vokse med 3,3 % i år målt i faste priser, som må anses å være er god vekst.

Til tross for ganske sterk vekst i BA-produksjonen de siste to årene, er det bare rundt 1/3 av entreprenørene som rapporterer om kapasitetsproblemer – under byggeboomen på midten av 2000-tallet var andelen over 90 %. Kapasiteten i den utførende delen av næringen ventes ikke å bli en begrensende faktor de nærmeste årene. Om noe, kan det bli noe travelt for anleggsentreprenørene, som ligger an til å doble produksjonen i løpet av ti år.



Innen byggsektoren er det er nye yrkesbygg som ventes å få den mest positive utviklingen i prognoseperioden. Det ligger an til ganske høy igangsetting av kontorbygg i år som i fjor, mens økt turisme kan gi utslag i flere nye hotellbygg. I tillegg ligger det en del store sykehusprosjekter i løypa i prognoseperioden, som bidrar sterkt til veksten i yrkesbyggsegmentet. ROT-markedene ventes å vokse i moderat tempo. Høyere renter ventes å legge en liten demper på etterspørselen etter større renoveringsarbeider, samtidig som lavere boligprisnivå i Oslo vil redusere antall transformasjonsprosjekter fra næring til bolig.

Bygge- og anleggsmarkedet fordelt på segment. Mrd. 2017-NOK / Endring å/å

	Produksjonsverdi nye boligbygg		ROT bolig		Produksjonsverdi nye yrkesbygg		ROT yrkesbygg		Anleggsinvesteringer		Anleggsvedlikehold		Bygg og anlegg i alt	
2008	82,2	-12,8 %	80,2	2,3 %	73,0	20,4 %	64,8	0,4 %	41,3	-7,6 %	24,0	-15,9 %	365,4	-1,5 %
2009	65,0	-20,8 %	78,3	-2,2 %	70,8	-3,0 %	71,6	10,5 %	49,7	20,3 %	27,1	13,0 %	362,6	-0,8 %
2010	63,3	-2,7 %	77,2	-1,5 %	60,7	-14,2 %	71,1	-0,8 %	52,3	5,3 %	25,7	-5,4 %	350,2	-3,4 %
2011	74,3	17,5 %	78,4	1,6 %	64,7	6,5 %	72,5	2,0 %	55,8	6,8 %	27,4	6,9 %	373,2	6,5 %
2012	82,9	11,6 %	80,6	2,7 %	63,8	-1,3 %	76,9	6,0 %	58,0	3,9 %	27,6	0,6 %	389,7	4,4 %
2013	89,0	7,4 %	81,1	0,7 %	62,7	-1,7 %	75,3	-2,0 %	65,9	13,7 %	28,2	2,4 %	402,4	3,2 %
2014	86,6	-2,7 %	84,6	4,4 %	64,1	2,1 %	79,1	5,0 %	65,1	-1,3 %	31,2	10,4 %	410,7	2,1 %
2015	83,0	-4,1 %	87,6	3,5 %	60,5	-5,6 %	80,2	1,5 %	64,4	-1,0 %	32,3	3,5 %	408,0	-0,6 %
2016	93,1	12,2 %	89,2	1,9 %	60,5	0,0 %	79,4	-1,0 %	71,1	10,4 %	34,4	6,7 %	427,8	4,8 %
2017	104,6	12,3 %	91,1	2,1 %	62,1	2,7 %	81,0	2,0 %	77,5	9,0 %	33,8	-2,0 %	450,0	5,2 %
2018	96,5	↓ -7,7 %	92,8	⇒ 1,9 %	66,9	↑ 7,6 %	82,2	⇒ 1,5 %	91,9	↑ 18,6 %	34,5	⇒ 2,3 %	464,8	⇒ 3,3 %
2019	89,5	↓ -7,2 %	94,2	⇒ 1,4 %	74,0	↑ 10,7 %	84,0	⇒ 2,2 %	104,5	↑ 13,8 %	35,5	⇒ 3,0 %	481,8	⇒ 3,7 %
2020	90,0	⇒ 0,5 %	95,9	⇒ 1,9 %	72,0	⇒ -2,8 %	85,7	⇒ 2,0 %	112,5	↑ 7,7 %	36,6	⇒ 3,0 %	492,7	⇒ 2,3 %

Kilde: Prognosesenteret

Bygge- og anleggsmarkedet per region. Mrd. 2017-NOK\*

	Stor-Oslo	Innlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2008	123,6	27,6	36,6	81,1	44,4	28,1	365,4
2009	119,8	27,8	35,2	78,0	45,1	29,5	362,6
2010	111,4	25,6	34,8	77,7	45,6	29,4	350,2
2011	120,1	25,9	36,3	83,0	49,5	31,0	373,2
2012	130,0	28,3	36,6	83,0	53,2	31,1	389,7
2013	139,2	31,4	34,7	82,5	54,2	32,0	402,4
2014	138,4	31,6	34,4	85,1	55,8	34,3	410,7
2015	135,0	31,5	34,3	85,4	54,1	35,5	408,0
2016	147,1	33,1	35,9	83,8	55,4	38,0	427,8
2017	158,6	33,4	41,0	84,2	56,1	42,9	450,0
2018	158,0	36,7	43,1	90,7	59,0	42,7	464,8
2019	161,5	38,7	45,9	95,6	62,9	41,8	481,8
2020	167,3	36,4	43,8	98,7	65,5	44,4	492,7
2018	⇒ -0,3 %	↑ 9,9 %	↑ 5,2 %	↑ 7,6 %	⇒ 5,1 %	⇒ -0,5 %	⇒ 3,3 %
2019	⇒ 2,2 %	↑ 5,5 %	↑ 6,3 %	↑ 5,4 %	⇒ 6,6 %	⇒ -2,3 %	⇒ 3,7 %
2020	⇒ 3,6 %	↓ -6,1 %	⇒ -4,4 %	⇒ 3,2 %	⇒ 4,1 %	⇒ 6,3 %	⇒ 2,3 %

Kilde: Prognosesenteret

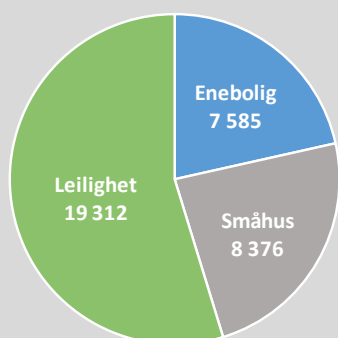
\*Anleggsvedlikeholdet er foreløpig ikke fordelt på regioner, og inngår kun i summen for Norge.

## Boligpriskorreksjon demper byggetakten

Samtidig som norsk økonomi nærmer seg høykonjunktur, går et mettet nyboligmarked i motsatt retning. Etter to år med relativt høye nivåer på igangsettingen, går vi nå inn i en periode med lavere boligbygging. Vi venter at det vil bli igangsatt 30 000 boliger i år, 29 000 i 2019 og etter hvert 32 000 i 2020. I prognoseperioden venter vi dermed at igangsettingen, målt som gjennomsnitt for 2018-2020, vil være 14 % lavere enn den var i 2017. Til tross for nedgang, vil boligbyggingen likevel være ved ganske høye nivåer, sammenliknet med utviklingen de siste ti år.

### Nye boligbygg

- 84,1 mrd. kroner i 2017
- 35 273 boliger
- 1,54 mill. kvm fritidsbygg og boliggarasjer etc. (20,5 mrd. kroner i 2017)



- Produksjonsverdi. Volumendring å/å:

	2017	2018	2019	2020
	↑ 12,4%	↓ -8,3%	↓ -7,9%	⇒ 1,5%

*Fritidsbygg og boliggarasjer etc. er flyttet fra yrkesbygg til bolig fra og med denne rapporten.*

Det er flere ting som taler for noe lavere boligbygging på sikt, men den viktigste årsaken til at vi venter nedgang i 2018, er nedgangen i bruktboligprisene i 2017. Når bruktboligprisene faller, er det vrient å selge nye boliger, og nyboligsalget falt betydelig i fjor. Salget i foregående halvår, er som regel en god ledende indikator for igangsettingen de neste 6 mnd. Nyboligsalget falt med 29 % nasjonalt i andre halvår 2017 sammenliknet med samme halvår i 2016. Nedgangen var størst i Oslo (-71 %) og Troms

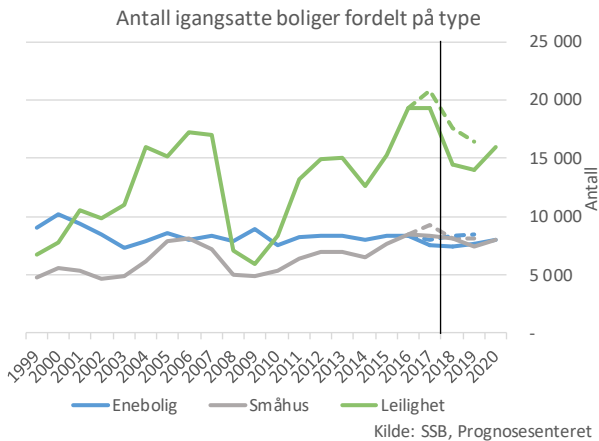
(-54 %), mens Østfold var eneste fylke med tydelig positiv utvikling (+26 %) i denne perioden. Nedgangen har vært desidert størst i leilighetssegmentet. Det ligger an til betydelig lavere igangsetting i starten av 2018 enn starten av 2017, men en bedring i salget 1. kvartal i 2018 vitner om at fallet avtar i styrke.

Til sommeren kommer vi til et potensielt veiskille. Dersom *Boliglånsforskriften* skrotes fullstendig, vil boligprisene i Oslo-området kunne ta seg raskere opp igjen enn om den bevarer. Vi venter imidlertid at det kun blir de spesifikke Oslo-kravene (bl.a. 40 % egenkapital ved kjøp av sekundærbolig) som fjernes, mens resten av den midlertidige forskriften blir gjort permanent. Erfaringen det siste året viser at det er lånetaket på maks fem ganger inntekt som har hatt størst negativ effekt på boligetterspørselen, og aller mest i Oslo, der prisene er høyest i forhold til inntektene – det ser ut til at dette kravet vil bestå. Fjerning av det spesifikke Oslo-kravet kan føre til at flere av investorene kommer på banen igjen, og øke prispresset på små, sentrumsnære leiligheter, men vi venter ikke at effekten vil bli sterk eller langvarig nok til å snu stemningen i hele boligmarkedet.

Det ser heller ut til at det etter sommeren vil skje endringer i en viktig driver som vil dempe boligprisutviklingen. Enhver tvil om at den første renteøkningen kommer i år, begynner å forsvinne. Mens vi i forrige rapport trodde på første renteøkning våren 2019, ligger det nå an til at den kommer etter sommeren i år. Stigende renter vil legge en betydelig demper på prisutviklingen.

I tillegg til renteøkningen, venter vi at boligtilbudet vil begynne å øke etter sommeren. I 2016 ble det registrert igangsettingstillatelser til 36 200 boliger, en økning på 16 % fra året før. Vi antar at det i gjennomsnitt tar ett år fra registrert igangsetting til ferdigstilling for eneboliger, halvannet år for småhus og to år for leilighetsbygg. Det var leiligheter som sto for mesteparten av økningen i igangsettingen fra 2015 til 2016, og det er disse leilighetene som vil øke boligtilbudet etter hvert som de ferdigstilles. I 2017 ble det registrert tillatelser til ytterligere 35 300 boliger, som i stor grad leveres ut i markedet neste år. Vi venter dermed at tilbudseffekten vil bli

spesielt merkelig i 2019, før den deretter avtar betydelig i 2020 – på grunn av lavere igangsetting i år. Antall brukte boliger til salgs vil få et oppsving når husholdningene som skal overta sine nye boliger, legger ut sine eksisterende boliger.



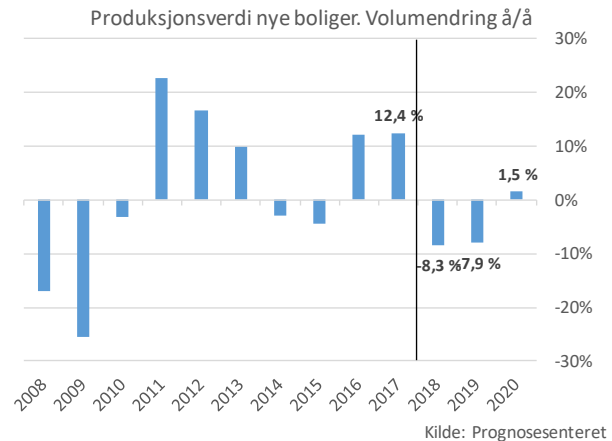
Stiplet linje viser forrige prognose

Befolkningsveksten er en annen viktig driver for boligmarkedet, og den fortsetter å avta. I 2017 endte befolkningsveksten på 37 300 personer – laveste siden 2005, og betydelig ned fra 44 300 personer i 2016. Den svake befolkningsveksten i fjor er et resultat av både lavt fødselsoverskudd og nettoinnvandring. Vi venter at den avtagende befolkningsveksten vil påvirke boligetterspørselen negativt i prognoseperioden. Nå som etterspørselen etter arbeidskraft stiger igjen, vil imidlertid arbeidsinnvandringen trolig stabilisere seg, men på et vesentlig lavere nivå enn under oljeboomen.

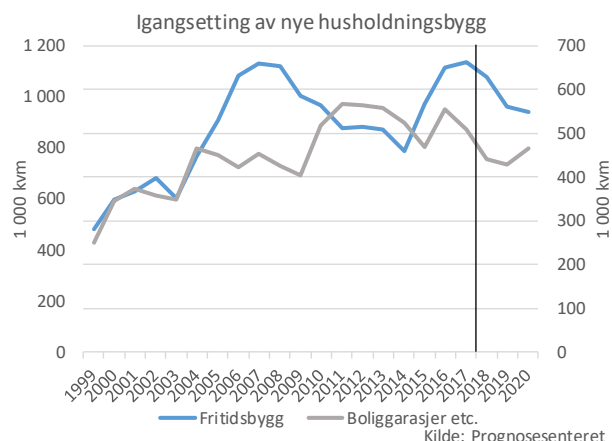
Samtidig er det andre drivere som utvikler seg positivt, og bidrar til at den forventede nedgangen i boligbyggingen ikke blir større. Reallønnsveksten er ventet å ta seg opp og motvirke effekten av høyere renter på husholdningenes kjøpekraft, samtidig som sysselsettingen øker og arbeidsledigheten avtar. Ikke minst er BNP-veksten for Fastlands-Norge ventet å ta seg opp etter svak vekst de siste to årene.

Produksjonsverdien (investeringene) av nye boliger var på rekordhøyde 84 mrd. kroner i 2017 – over 12 % høyere enn året før. Det var svært mange boliger under produksjon grunnet høy igangsetting i både 2016 og 2017. Nedgangen i igangsettingen, gjør at vi venter at produksjonen avtar med 8 % i år (målt i

faste priser) til 77 mrd. kr, og at vi får en tilsvarende nedgang til 71 mrd. kroner neste år. Den ventede økningen i igangsettingen i 2020 bidrar til å stoppe nedgangen i produksjonen. Alle verdiene er i faste 2017-kr.



Siden forrige rapport har vi valgt å flytte kategorien husholdningsbygg fra yrkesbygg til boligsegmentet, slik at *Nye boligbygg* (tidl. Nye boliger) nå omfatter fritidsbygg og boliggarasjer etc. i tillegg til helårsboliger.



Produksjonsverdien av nye husholdningsbygg, dvs. boliggarasjer og fritidsboliger, utgjorde 20,5 mrd. kr i fjor og økte med nesten 12 % fra 2016. Vi venter en nedgang på om lag 5 % hvert år for husholdningsbygg i prognoseperioden. Igangsatt areal til boliggarasjer følger boligbyggingen tett, tallene innbefatter både frittstående boliggarasjer og parkeringskjellere i leilighetsbygg. Det igangsettes for tiden rundt 5 000 nye hytter pr. år, men mye tilbygg og påbygg sørger for at samlet igangsatt areal ligger noe høyere enn størrelsen på gjennomsnittshytta tilsier.

Antall igangsatte boliger etter boligtype. Antall / Endring å/å

	Enebolig		Småhus		Leilighet		Boliger i alt	
2008	7 928	-5 %	4 962	-31 %	7 109	-58 %	20 000	-38 %
2009	8 969	13 %	4 891	-1 %	5 888	-17 %	19 748	-1 %
2010	7 485	-17 %	5 292	8 %	8 368	42 %	21 145	7 %
2011	8 209	10 %	6 388	21 %	13 138	57 %	27 735	31 %
2012	8 316	1 %	6 945	9 %	14 928	14 %	30 189	9 %
2013	8 399	1 %	6 985	1 %	15 066	1 %	30 450	1 %
2014	8 051	-4 %	6 548	-6 %	12 651	-16 %	27 250	-11 %
2015	8 304	3 %	7 701	18 %	15 296	21 %	31 301	15 %
2016	8 376	1 %	8 507	10 %	19 320	26 %	36 203	16 %
2017	7 585	-9 %	8 376	-2 %	19 312	0 %	35 273	-3 %
2018	7 400	👇 -2 %	8 100	👇 -3 %	14 500	👇 -25 %	30 000	👇 -15 %
2019	7 600	👇 3 %	7 400	👇 -9 %	14 000	👇 -3 %	29 000	👇 -3 %
2020	8 000	👆 5 %	8 000	👆 8 %	16 000	👆 14 %	32 000	👆 10 %

Kilde: Prognosesenteret

Antall igangsatte boliger per region

	Stor-Oslo	Innlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2008	7 908	1 039	2 000	5 229	2 372	1 452	20 000
2009	6 042	1 420	2 406	6 101	2 454	1 325	19 748
2010	6 459	1 009	2 178	7 058	2 951	1 490	21 145
2011	11 793	1 372	2 693	6 971	3 336	1 570	27 735
2012	11 298	1 367	2 700	7 823	5 133	1 868	30 189
2013	11 778	1 597	2 892	7 409	4 898	1 876	30 450
2014	9 386	1 553	2 337	6 647	4 873	2 454	27 250
2015	11 879	1 982	2 909	6 541	5 340	2 650	31 301
2016	15 816	2 003	2 688	7 278	5 262	3 156	36 203
2017	16 291	2 163	2 673	6 536	4 567	3 043	35 273
2018	12 550	1 900	2 550	6 200	4 250	2 550	30 000
2019	11 450	1 750	2 550	6 400	4 400	2 450	29 000
2020	13 150	1 900	2 700	7 050	4 600	2 600	32 000

Kilde: Prognosesenteret

Igang satt areal til husholdningsbygg etter type. Antall / Endring å/å

	Fritidsbygg		Boliggarasjer etc.		Husholdningsbygg i alt	
2008	653	-1 %	731	-6 %	1 384	-4 %
2009	587	-10 %	691	-5 %	1 278	-8 %
2010	565	-4 %	887	28 %	1 452	14 %
2011	511	-10 %	974	10 %	1 485	2 %
2012	513	0 %	968	-1 %	1 482	0 %
2013	508	-1 %	957	-1 %	1 465	-1 %
2014	459	-10 %	898	-6 %	1 358	-7 %
2015	566	23 %	802	-11 %	1 369	1 %
2016	651	15 %	950	18 %	1 600	17 %
2017	664	2 %	872	-8 %	1 535	-4 %
2018	630	👇 -5 %	755	👇 -13 %	1 385	👇 -10 %
2019	560	👇 -11 %	735	👇 -3 %	1 295	👇 -6 %
2020	550	👇 -2 %	800	👆 9 %	1 350	👇 4 %

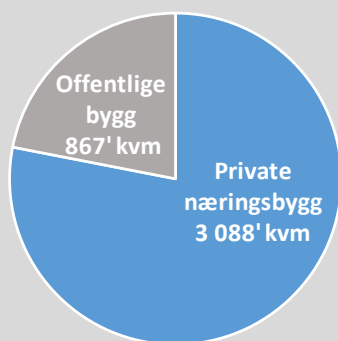
Kilde: Prognosesenteret

## Gode utsikter for yrkesbygg

Selv om rentene nok vil stige litt, venter vi at den gode utviklingen i norsk økonomi vil ha en positiv nettoeffekt på de konjunktursensitive delene av yrkesbyggmarkedet. Dette gjelder først og fremst private næringsbygg. Etterspørselen etter offentlige næringsbygg påvirkes mer av politiske prioriteringer og demografiske faktorer, men siden offentlige inntekter er påvirket av om det er «gode» eller «dårlige» tider, har utviklingen i de økonomiske hovedstørrelsene betydning også for den offentlige byggevirksomheten.

### Nye yrkesbygg

- 62,1 mrd. kroner i 2017
- 3,5 mill. kvm (igangsettingstillatelser)



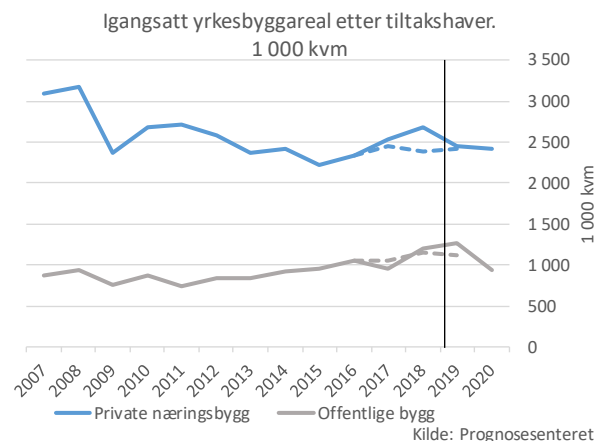
Produksjonsverdi. Endring å/å:	2017	2018	2019	2020
	2,7%	7,6%	10,7%	-2,8%

*Hittil har også husholdningsbygg vært inkludert i yrkesbygg rapporten, men denne delen har nå flyttet over til boligrapporten. Dette betyr at historiske tall i tidligere rapporter unnviker fra tallene i denne delen av rapporten.*

I 2017 ble det gitt igangsettingstillatelser til vel 3,4 mill. kvm med private og offentlige næringsbygg, som er omtrent som i 2016. Det var økning for private næringsbygg og omtrent tilsvarende nedgang for offentlige bygg. Nedgangen i offentlig byggevirksomhet kom uventet. Den skyldes lav registrert igangsetting av helsebygg, vesentlig lavere enn i 2016, til tross for at prosjektoversikten vår antydte sterk vekst. Igangsettingen av private næringsbygg endte på over 2,5 mill. kvm; et høyt nivå tatt i be-

traktning at norsk økonomi var inne i en lavkonjunktur i 2017. Vi venter derfor ikke igangsettingen av private næringsbygg vil ta helt av, selv om norsk økonomi nå er på vei ut av lavkonjunkturen.

Igangsettingen av private næringsbygg var lavere enn ventet i 1. kvartal i år, men prosjektinformasjonen indikerer at det vil bli vekst i igangsatt areal i 2018. I offentlig sektor er det «sykehusboom», og igangsettingen av offentlige bygg ventes å ta seg kraftig opp. Samlet igangsetting av yrkesbyggareal kan dermed øke med 10-12 % fra 2017 til 2018. Bygg for det offentlige ser ut til å kunne øke med hele 25 %, først og fremst grunnet økningen i sykehusbyggingen, men igangsettingen av undervisningsbygg øker også. Veksten i igangsettingen av private næringsbygg anslås til 6 %.

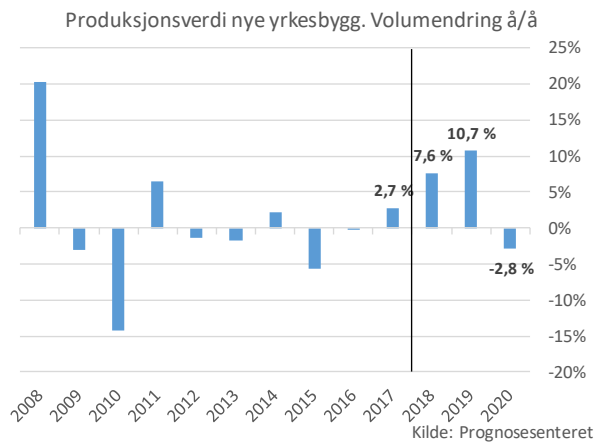


### Stiplet linje viser forrige prognose

Utviklingen for private næringsbygg reverseres i 2019 og 2020. Derimot venter vi fortsatt vekst i igangsettingen av offentlige bygg i 2019. Samlet igangsatt areal synker likevel med 4 %. Nedgangen fortsetter i 2020, slik at samlet igangsetting målt i kvm blir litt lavere enn i 2017. Den relative nedgangen fra 2019 er anslått til 10 %. Fallet i 2020 skyldes nedgang for offentlige bygg fra svært høye nivåer.

Produksjonsverdien av nye yrkesbygg i år ventes å bli på 67 mrd. 2017-kroner, en volumøkning på nær 8 % fra 2017. I 2019 og 2020 venter vi så en volumvekst på hhv. 11 og -3 %. Aktiviteten avtar altså i 2020. Utviklingen i produksjonsverdien avviker fra igangsettingen, fordi byggenes produksjonstid er hensyntatt og fordi det er endringer i sammensetningen av byggene som blir produsert. Hotellbygg har f.eks. høyere kvadratmeterpris enn lagerbygg.





Igang satt yrkesbyggareal etter tiltakshaver. 1 000 kvm / Endring å/å

	Private næringsbygg		Offentlige bygg		Yrkesbygg i alt	
2008	3 169	2,6 %	942	8,6 %	4 111	3,9 %
2009	2 377	-25,0 %	759	-19,4 %	3 136	-23,7 %
2010	2 684	12,9 %	874	15,1 %	3 558	13,5 %
2011	2 717	1,3 %	748	-14,5 %	3 465	-2,6 %
2012	2 578	-5,1 %	839	12,2 %	3 418	-1,4 %
2013	2 366	-8,2 %	842	0,3 %	3 208	-6,1 %
2014	2 414	2,0 %	920	9,3 %	3 334	3,9 %
2015	2 221	-8,0 %	957	4,0 %	3 178	-4,7 %
2016	2 335	5,1 %	1 049	9,6 %	3 384	6,5 %
2017	2 537	8,7 %	949	-9,6 %	3 486	3,0 %
2018	2 690 ↑	6,0 %	1 195 ↑	26,0 %	3 885 ↑	11,5 %
2019	2 460 ↓	-8,6 %	1 265 ↑	5,9 %	3 725 ↘	-4,1 %
2020	2 420 ↘	-1,6 %	935 ↓	-26,1 %	3 355 ↓	-9,9 %

Kilde: Prognosesenteret

Igang satt yrkesbyggareal pr. region. Endring å/å

	Stor-Oslo	Innlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2008	-5,2 %	-0,1 %	2,3 %	18,5 %	10,4 %	-4,5 %	3,9 %
2009	-32,1 %	-17,7 %	-28,7 %	-23,7 %	-5,5 %	-13,6 %	-23,7 %
2010	17,8 %	-21,1 %	17,7 %	16,3 %	3,9 %	29,1 %	13,5 %
2011	5,0 %	39,0 %	9,1 %	-21,1 %	-14,2 %	14,8 %	-2,6 %
2012	7,1 %	7,3 %	-27,8 %	0,9 %	11,1 %	-22,3 %	-1,4 %
2013	5,3 %	-5,9 %	-23,8 %	-25,4 %	6,7 %	-2,8 %	-6,1 %
2014	-20,8 %	-5,0 %	-7,5 %	56,3 %	3,1 %	23,4 %	3,9 %
2015	3,4 %	-4,4 %	18,0 %	0,7 %	-26,1 %	-25,7 %	-4,7 %
2016	25,0 %	11,4 %	0,0 %	-31,4 %	30,6 %	38,1 %	6,5 %
2017	6,5 %	-7,7 %	37,8 %	7,8 %	-18,3 %	-7,2 %	3,0 %
2018	↘ -0,5 % ↑	↑ 33,0 % ↘	↘ -2,5 % ↑	↑ 26,7 % ↑	↑ 24,1 % ↑	↑ 15,2 % ↑	↑ 11,5 %
2019	↑ 6,9 % ↓	↓ -12,8 % ↓	↓ -16,7 % ↓	↓ -10,7 % ↓	↓ -9,8 % ↘	↘ -3,0 % ↘	↘ -4,1 %
2020	↓ -17,8 % ↓	↓ -6,9 % ↘	↘ 4,3 % ↘	↘ -2,7 % ↘	↘ -0,4 % ↓	↓ -20,0 % ↓	↓ -9,9 %

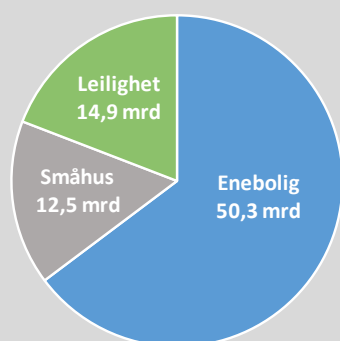
Kilde: Prognosesenteret

## Færre transformasjoner demper veksten i ROT-bolig

I 2017 ble det utført vedlikehold og renovering på eksisterende boligbestand til en anslått verdi på 77,7 mrd. 2017-kroner, som er en vekst på 2 % fra året før. Med en vekst i boligbestanden på i underkant av 1 %, betyr dette at vi anslår at husholdningene brukte litt mer på renovering og vedlikehold av boligene sine i 2017 enn året før.

### ROT-boligmarkedet

- 77,7 mrd. kroner i 2017



- Produksjonsverdi. Volumendring å/å:

2017	2018	2019	2020
2,0%	1,8%	1,3%	1,8%

*Historisk utvikling i ROT-boligmarkedet avviker noe fra tidligere rapporter fordi historikken for boligtransformasjoner nå er fordelt på boligtype og fylke, mens vi tidligere fordelte verdien av boligtransformasjonene etter boligmassens størrelse.*

I tråd med SSBs prognoser, viste Forventningsbarometeret i 1. kvartal 2018 at husholdningenes fremtidstro er i bedring. Samtidig viser undersøkelsen at husholdningene er mindre villig til å bruke penger på oppussing, til tross for at det ventes grei vekst i kjøpekraften. Husholdningene har sannsynligvis tatt inn over seg at den en renteheving stadig rykker nærmere, noe som legger en demper på etterspørselen etter ROT-arbeider i prognoseperioden.

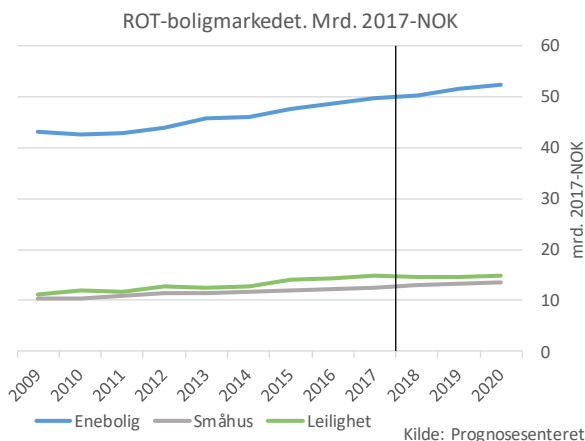
Veksten i ROT-markedet på 1,8 % er vesentlig lavere enn prognosen fra i høst. Årsaken til nedjusteringen av prognosen er at antallet boligtransformasjoner (ombygging av næringsseiendom til boliger) nå ligger

an til å bli lavere enn tidligere ventet. Lavere boligprinsnivå i Oslo, nedgang i igangsettingen av nye boliger samt trolig også økt forsiktighet blant aktørene, gjør at vi venter færre transformasjonsprosjekter i prognoseperioden, sammenliknet med de foregående tre årene. Dette gir et negativt bidrag til veksten i ROT-boligmarkedet fremover.

Høy ferdigstillelse av boliger i 2019 bidrar til økt flytteaktivitet og boligomsetninger, som, på toppen av en positiv konjunkturutvikling, vil føre til at flere velger å pusse opp boligen før salg eller eventuelt etter kjøp. I 2017 hadde renoveringsdelen av ROT i alt (ca. 1/3) en volumvekst på 4,5 % fra året før, og ventes å øke tilsvarende i år og til neste år. Høyere renter vil imidlertid kunne dempe oppussingsiveren noe, slik at volumveksten innen renovering i 2020 går ned til i underkant av 3 %.

Selv om befolkningsveksten avtar, skyldes mesteparten av nedgangen lavere innvandring, noe som påvirker den innenlandske flytteaktiviteten og ROT-etterspørselen i mindre grad. Norske kommuner ventes imidlertid å bosette færre flyktninger i 2018 og 2019 enn de siste to årene, som demper den ROT-etterspørselen fra det offentlige, noe.

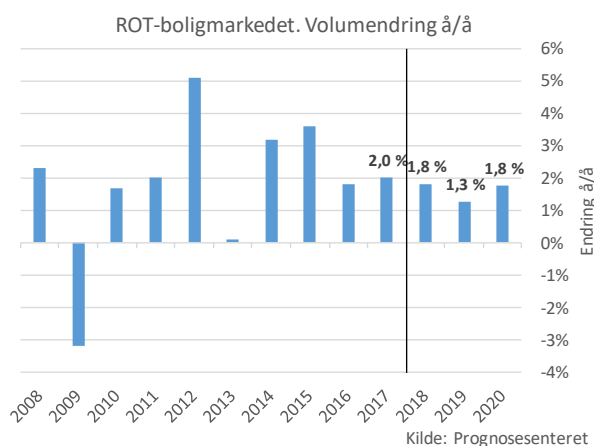
Nesten 2/3 av ROT-boligarbeidene er nødvendig vedlikehold, noe som bidrar at ROT-boligmarkedet er ganske stabilt sammenliknet med andre segmenter. Den renoveringsmodne delen av boligmassen vokser med om lag 0,8 % i året, økt boligbygging det siste tiåret sørger for at veksttaket tiltar i prognoseperioden.



Verdien på ROT-boligmarkedet i år ventes å bli på 79,1 mrd. 2017-kroner, en volumøkning på 1,8 % fra

2017. En renteøkning og høy ferdigstillelse av nye boliger gjør at veksten i ROT-markedet går litt ned til 1,3 % i 2019. I 2020 er derimot perioden med renteøkninger trolig over, og lønnsveksten ventes dessuten å komme opp i hele 3,7 % – som betyr fortsatt god vekst i husholdningenes kjøpekraft. Veksten i ROT-markedet ventes å øke til 1,8 % mot slutten av prognoseperioden.

Markedet for ROT-arbeider tilknyttet husholdningsbygg (fritidsbygg og boliggarasjer) er ikke inkludert i denne fremstillingen av ROT-markedet. De siste årene har verdien av ROT-arbeider tilknyttet husholdningsbygg vært i størrelsesorden 13 mrd. kroner per år, mesteparten tilknyttet ROT fritidsbygg.



ROT-boligbygg etter byggtipe. Mrd. 2017-NOK

År	Enebolig		Småhus		Leilighet		I alt	
	Mrd.	%	Mrd.	%	Mrd.	%	Mrd.	%
2008	43,2	3,5 %	10,4	5,2 %	12,7	-3,7 %	66,2	2,3 %
2009	42,6	-1,4 %	10,3	-0,6 %	11,2	-11,3 %	64,1	-3,2 %
2010	42,8	0,7 %	10,4	0,8 %	11,9	6,4 %	65,2	1,7 %
2011	43,9	2,4 %	10,9	4,6 %	11,7	-1,8 %	66,5	2,0 %
2012	45,8	4,4 %	11,4	4,8 %	12,7	8,1 %	69,9	5,1 %
2013	46,0	0,4 %	11,3	-0,6 %	12,6	-0,6 %	70,0	0,1 %
2014	47,7	3,6 %	11,7	2,9 %	12,9	2,0 %	72,2	3,2 %
2015	48,7	2,2 %	12,0	3,0 %	14,1	9,5 %	74,8	3,6 %
2016	49,7	2,0 %	12,2	1,9 %	14,2	0,9 %	76,1	1,8 %
2017	50,3	1,2 %	12,5	2,1 %	14,9	4,6 %	77,7	2,0 %
2018	51,5 ↗	2,5 %	12,9 ↗	3,2 %	14,6 ↗	-1,6 %	79,1 ↗	1,8 %
2019	52,4 ↗	1,7 %	13,2 ↗	2,1 %	14,5 ↗	-0,9 %	80,1 ↗	1,3 %
2020	53,1 ↗	1,4 %	13,4 ↗	2,0 %	14,9 ↗	2,9 %	81,5 ↗	1,8 %

Kilde: Prognosesenteret

ROT-bolig pr. region. Mrd. 2017-NOK

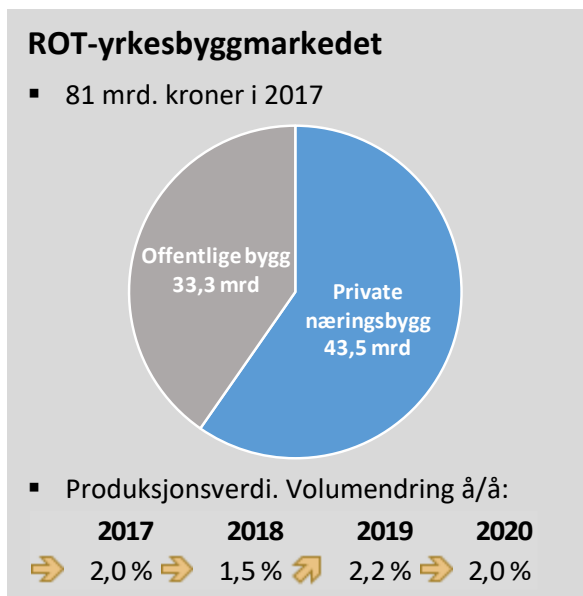
År	Stor-Oslo	Innlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2008	25,0	6,0	6,5	13,4	9,3	5,9	66,2
2009	24,3	5,9	6,2	13,1	8,9	5,7	64,1
2010	24,5	5,9	6,6	13,1	8,9	6,2	65,2
2011	25,7	6,0	6,4	13,0	9,4	5,9	66,5
2012	27,9	5,9	6,4	13,9	9,8	6,1	69,9
2013	27,9	5,9	6,5	13,9	9,6	6,1	70,0
2014	28,1	6,1	7,0	14,5	10,1	6,3	72,2
2015	29,5	6,2	7,2	15,2	10,3	6,5	74,8
2016	30,4	6,3	7,2	15,3	10,4	6,6	76,1
2017	30,8	6,4	7,4	15,5	10,6	7,0	77,7
2018	31,1	6,5	7,6	16,0	10,9	7,0	79,1
2019	31,4	6,6	7,6	16,3	11,0	7,0	80,1
2020	32,0	6,7	7,8	16,6	11,2	7,2	81,5

Kilde: Prognosesenteret

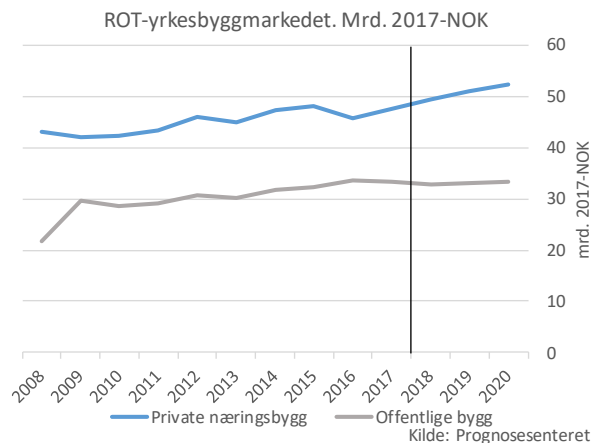
## Moderat vekst for ROT-yrkesbygg

Produksjonsverdien av ROT-yrkesbyggerarbeider er beregnet til 81 mrd. kroner ekskl. mva. i 2017, fordelt med 33 mrd. på offentlige bygg og 48 mrd. på private næringsbygg.

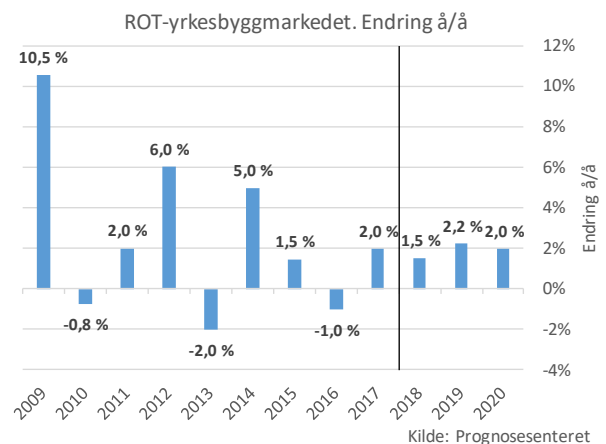
Markedet drives bl.a. av økningen i eksisterende bygningsbestand og endringer i aldersfordelingen på denne bygningsbestanden. Begge deler endrer seg langsomt, og bidrar til at ROT-yrkesbyggmarkedet normalt ikke svinger veldig mye fra år til år. Konjunkturer, endrete krav til standard i både kontor- og næringsarealer, ombygginger som bidrar til energieffektivisering og evt. ekstraordinære bevilgninger til vedlikehold av offentlige bygg i dårlige tider er også viktige drivere i markedet.



Vi venter en vekst i produksjonen av ROT yrkesbygg-tjenester, målt i faste priser, på 1,5 % i 2018. Det er marginalt lavere enn økningen på 2 % i 2017. Vekst-reduksjonen skyldes i hovedsak at de ekstraordinære tilskuddene til renovering og vedlikehold av offentlige bygg faller bort i 2018. Dette var tilskudd som skulle bidra til å redusere de negative effektene på norsk økonomi av fallet i oljeinvesteringene de foregående årene. Nå er det ikke lenger behov for slike stimulanser. Bortfall av offentlige stimulanser bidrar dermed ikke negativ til veksten i ROT yrkesbyggmarkedet i 2019 og 2020, og veksten tar seg igjen opp til ca. 2 %.



Bedre tider i norsk økonomi sørger for at vekstbidraget blir størst fra ROT arbeider på private næringsbygg. Etterspørselen etter ROT-arbeider fra det offentlige i 2019 og 2020 er ventet å øke omtrent i takt med veksten i den renoveringsmodne bygningsmassen, det vil si i underkant av 1 %.



De ekstraordinære bevilgningene til vedlikehold av offentlige bygg i 2016 og 2017, som var en del av motkonjunkturiltakene under oljebremsen, ble ikke videreført i 2018. Dermed reduseres også det statsfinansierte bidraget til vedlikehold av kommunale bygg, og samlet etterspørsel fra det offentlige kan falle litt. Vi venter imidlertid at kommunene holder aktiviteten i gang ved egen hjelp, bl.a. fordi det er blitt mer fokus på manglende vedlikehold av den kommunale bygningsmassen. Vi har lagt til grunn at samlet offentlig etterspørsel etter ROT-yrkesbyggerarbeider bare synker med 1 % fra 2016 til 2017, for så å øke med rundt 1 % i 2018 og 2019.

Vi venter en vekst i produksjonen av ROT yrkesbygg-tjenester, målt i faste priser, på 1,5 % i 2018. Det er

marginalt lavere enn økningen på 2 % i 2017. Vekstreduksjonen skyldes i hovedsak at de ekstraordinære tilskuddene til renovering og vedlikehold av offentlige bygg faller bort i 2018. Dette var tilskudd som skulle bidra til å redusere de negative effektene på norsk økonomi av fallet i oljeinvesteringene de

foregående årene. Nå er det ikke lenger behov for slike stimulanser. Bortfall av offentlige stimulanser bidrar dermed ikke negativt til veksten i ROT yrkesbyggmarkedet i 2019 og 2020, og veksten tar seg igjen opp til ca. 2 %.

ROT-yrkesbyggmarkedet etter tiltakshaver. Mrd. 2017-NOK

	Private næringsbygg		Offentlige bygg		I alt	
	Mrd.	%	Mrd.	%	Mrd.	%
2008	43,0	-0,6%	21,8	2,4%	64,8	0,4%
2009	42,0	-2,2%	29,6	35,6%	71,6	10,5%
2010	42,4	0,9%	28,7	-3,1%	71,1	-0,8%
2011	43,5	2,5%	29,1	1,3%	72,5	2,0%
2012	46,1	6,0%	30,8	6,0%	76,9	6,0%
2013	45,0	-2,2%	30,3	-1,7%	75,3	-2,0%
2014	47,3	5,0%	31,8	5,0%	79,1	5,0%
2015	48,0	1,5%	32,3	1,4%	80,2	1,5%
2016	45,8	-4,5%	33,6	4,0%	79,4	-1,0%
2017	47,6	3,9%	33,3	-0,6%	81,0	2,0%
2018	49,4	3,6%	32,8	-1,5%	82,2	1,5%
2019	50,9	3,2%	33,1	0,8%	84,0	2,2%
2020	52,3	2,7%	33,4	0,8%	85,7	2,0%

Kilde: Prognosesenteret

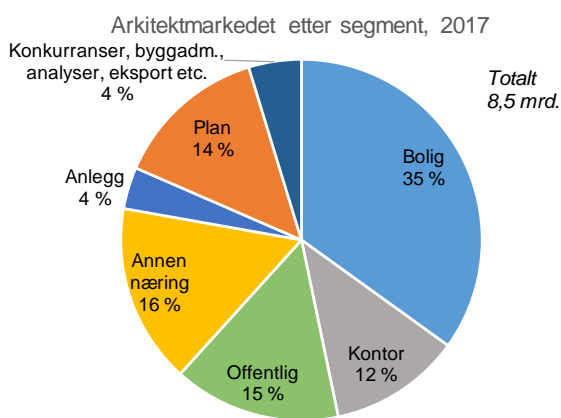
ROT-yrkesbyggmarkedet pr. region. Mrd. 2017-NOK

	Stor-Oslo	Innlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge	Norge
2008	25,9	4,6	5,6	13,9	8,9	5,9	64,8
2009	28,5	5,1	6,2	15,2	9,8	6,8	71,6
2010	28,3	5,1	6,1	15,1	9,7	6,7	71,1
2011	28,9	5,2	6,3	15,4	9,9	6,8	72,5
2012	30,6	5,5	6,6	16,3	10,7	7,3	76,9
2013	30,0	5,4	6,5	16,0	10,3	7,1	75,3
2014	31,5	5,6	6,8	16,8	10,8	7,5	79,1
2015	31,9	5,7	7,0	17,2	10,9	7,6	80,2
2016	31,5	5,7	6,9	16,9	10,9	7,5	79,4
2017	32,2	5,8	7,1	17,2	11,1	7,6	81,0
2018	32,6	5,8	7,2	17,5	11,3	7,7	82,2
2019	33,3	5,9	7,4	18,0	11,6	7,9	84,0
2020	33,9	6,0	7,5	18,4	11,8	8,0	85,7

Kilde: Prognosesenteret

## Arkitektmarkedet

Det ble omsatt for om lag 8,5 mrd. kroner i arkitektmarkedet i 2016, opp 1,1 % fra året før. Sterk vekst i produksjonen av bygg og anlegg i 2016 og 2017 tilsier imidlertid at arkitektomsetningen burde ha steget noe mer. Prisene på arkitekttjenester falt riktignok med 0,5 % i 2016, slik at volumet av arkitektarbeider økte noe mer enn omsetningen. Omsetningsstallene for 2017 er ikke klare, men vi basert på utviklingen i aktivitetsindikatorene økte volumet av arkitekttjenester med 5,2 % i fjor. Med en målt prisvekst på 2 %, ligger det an til at 2017 vil vise seg å ha vært et langt bedre år for arkitektene enn 2016.

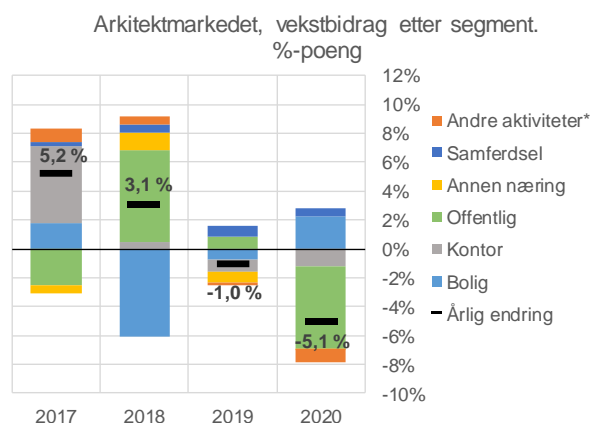


Vi anslår at arkitekturprosjektering utgjorde 4/5 av arkitektarbeidene i 2017, eller ca. 7 mrd. kroner. Andre arkitektaktiviteter stod for resten, beregnet til ca. 1,5 mrd. kroner, der plansegmentet utgjorde hoveddelen. Arbeider tilknyttet arkitekturprosjektering av boliger var det største enkeltsegmentet, men arbeider tilknyttet yrkesbygg (*kontor, annen næring og offentlig*) var det største delmarkedet samlet sett.

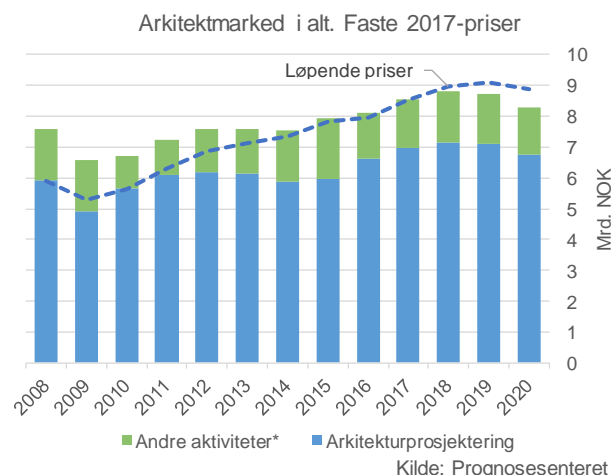
### Bra vekst i år, men deretter nedgang

Basert på bygge- og anleggsaktiviteten stod kontorsegmentet bak mesteparten av veksten i arkitektmarkedet i fjor, men også arbeider tilknyttet boliger bidro til at den anslåtte veksten (+5,2 %) ble sterkere enn ventet (+4,4 %) i 2017. Veksten i kontorsegmentet stopper imidlertid opp i år, og det ligger an til en ganske sterk nedgang for bolig. Nedgangen motvirkes av kraftig vekst for offentlige bygg. Det

ligger flere store sykehusprosjekter i løypa, samtidig som det også skal bygges ganske mye undervisningsbygg. Sterkere vekst i norsk økonomi sørger også for et positivt vekstbidrag fra segmentet «andre næringer» i år. Volumet av arkitektarbeider er derfor ventet å vokse med 3 % i år, som er det samme som vi ventet for 2018 i fjorårets rapport.



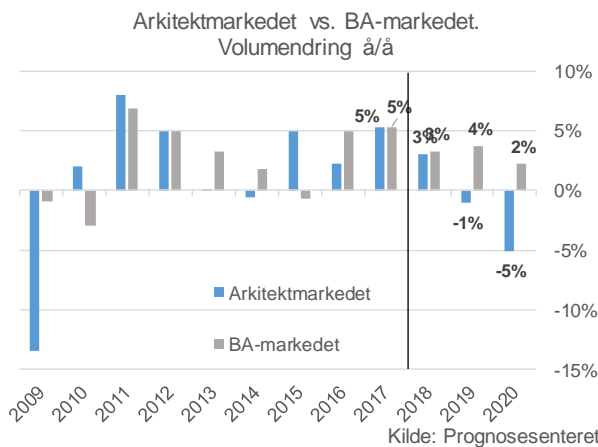
Nedgangen i boligsegmentet stopper opp i 2019, men det samme gjelder veksten i offentlige bygg, og volumet av arkitektarbeider ventes å falle med 1 %. I 2020 ventes et betydelig fall i igangsettingen av offentlige bygg, fra svært høye nivåer i 2018 og 2019, å bidra til en nedgang i arkitektmarkedet på vel 5 %, målt i faste priser. Bolig ventes derimot å snu opp igjen mot slutten av prognoseperioden. Samferdsel vil bidra positivt gjennom hele prognoseperioden.



\*Prognosene for plan, regulering, mulighetsstudier, utredning, analyser, betalte konkurranser, parallell-oppgaver, prosjektledelse, byggadministrasjon, eksport følger utviklingen i arkitektmarkedet.

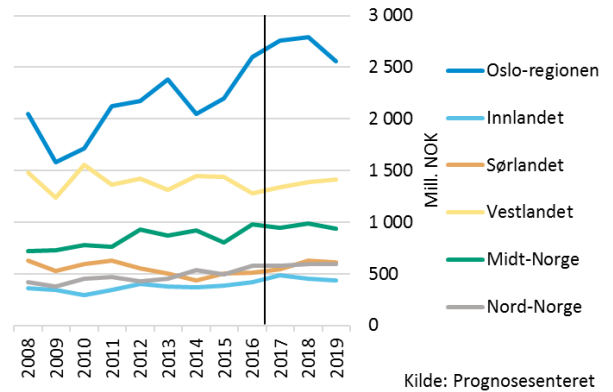
SSBs tjenesprisindeks viser at prisene på arkitekttjenester utviklet seg svakt i 2016, med en nedgang på

0,5 %, men at de så tok seg opp til en mer normal prisvekst på 2 % i 2017. Vi har lagt til grunn prisene vil øke med 2-2,5 % i prognoseperioden. Registrert omsetning for arkitektbedriftene ventes dermed å nå en topp på om lag 9 mrd. kroner i 2019, til tross for en liten nedgang i volumet det året. Det er en halv milliard mer enn i 2017.



Arkitektmarkedet ventes å utvikle seg svakere enn totalmarkedet for bygg og anlegg i prognoseperioden. Dette skyldes at veksten i segmenter med lav arkitektandel i produksjonen øker mer de med høyere arkitektandel. Det er først og fremst anlegg som er ventet å trekke opp veksten i bygge- og anleggs-markedet i prognoseperioden.

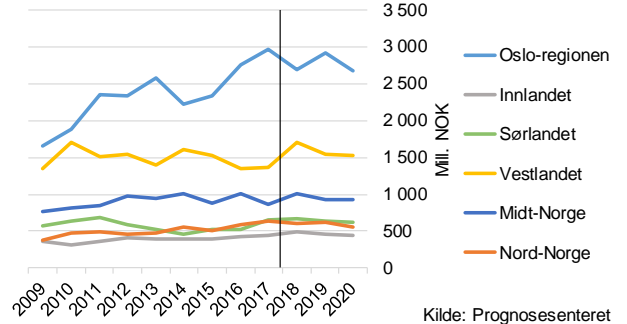
Norge, arkitekturprosjektering per region. Mrd. 2016-NOK



### Oslo-regionen klart størst

Det er arkitektmarkedet på Vestlandet som ventes å få den sterkeste veksten fra 2017-nivået i prognoseperioden. Den ventede økningen i arkitektarbeider kommer imidlertid fra beskjedne nivåer, etter noen år med lav byggeaktivitet. Oslo-regionen får størst nedgang fremover, grunnet nedgang i boligbyggingen fra høye nivåer. Oslo-regionen er fortsatt det største markedsområdet, med en andel på 43 % av arkitekturprosjekteringen i 2017. Det samme året hadde Innlandet den minste markedsandelen med 6,5 %.

Norge, arkitekturprosjektering per region. Mrd. 2017-NOK



Norge, arkitekturprosjektering per region. Mill. 2017-NOK

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Δ 17/16	Δ 18/17	Δ 19/18	Δ 20/19
Oslo-regionen	1 651	1 881	2 347	2 332	2 574	2 220	2 336	2 751	2 974	2 691	2 922	2 672	8,1 %	-9,5 %	8,6 %	-8,6 %
Innlandet	361	308	357	418	401	393	397	432	451	488	456	442	4,4 %	8,2 %	-6,7 %	-3,0 %
Sørlandet	572	633	679	593	523	454	518	525	661	667	633	618	26,0 %	0,8 %	-5,1 %	-2,4 %
Vestlandet	1 344	1 704	1 516	1 542	1 401	1 608	1 528	1 342	1 363	1 702	1 538	1 531	1,6 %	24,8 %	-9,6 %	-0,5 %
Midt-Norge	774	814	840	971	937	1 008	876	1 011	860	1 003	930	934	-14,9 %	16,6 %	-7,2 %	0,4 %
Nord-Norge	379	477	495	455	471	554	506	596	640	612	614	558	7,2 %	-4,3 %	0,2 %	-9,0 %
Norge	5 081	5 817	6 235	6 312	6 308	6 237	6 161	6 657	6 950	7 164	7 093	6 755	4,4 %	3,1 %	-1,0 %	-4,8 %

Kilde: Prognosesenteret

## Metode og definisjoner

Med arkitektmarkedet menes her samlet omsetning i bedrifter med arkitektarbeider som hovedvirksomhet. Dvs. tilgjengelig marked for godkjente arkitektbedrifter, til forskjell fra «verdi av utførte arkitektarbeider», som i tillegg ville inkludert verdien av arkitektarbeider produsert in-house i f.eks. byggherrebedrifter eller kommuner.

Utvalget omfatter totalt ca. 1 800 bedrifter med registrert omsetning i perioden 2005-2014, hvorav rundt 1 400 har omsetning i 2014. Bedriftene er i næringsgruppekode 71.112 Arkitekttjenester vedrørende byggverk, 74.103 Interiørarkitekt-, interiørdesign- og interiørkonsulentvirksomhet, 71.113 Landskapsarkitekttjenester, 71.111 Plan- og reguleringsarbeid, pluss en del medlemmer i Arkitektbedriftene med andre NACE-koder. Rapportert arkitektomsetning i Asplan Viak, Norconsult og Rambøll er også inkludert.

Holdingselskaper og bedrifter med opplagt feil næringskode er i så stor grad som mulig fjernet fra utvalget. Det samme gjelder bedrifter som i hovedsak driver med boligstyling, eller ikke har arkitektarbeider som hovedvirksomhet. Interiørarkitektomsetning relatert til arkitekturprosjektering er beregnet til å utgjøre ca. 60 % av resterende omsetning i NACE 74.103 *Interiørarkitekt-, interiørdesign- og interiørkonsulentvirksomhet*. 40 % antas å være omsetning relatert til interiørdesign- og interiørkonsulentvirksomhet, og tas ikke med i denne markedsdefinisjonen.

Regnskapstall for et år blir først publisert et godt stykke ut på høsten året etter, så markedsstørrelsen i det foregående året er beregnet i denne rapporten. Prognosene for arkitektmarkedet mellom år t-

1 og år t+2 vil avhenge av utviklingen i, og prognosene for, bygge- og anleggsmarkedene. Vi bruker SSBs produsentprisindeks for arkitekttjenester som deflator for å beregne volumutvikling i markedet.

Vi deler markedet inn i to hovedkategorier: *arkitekturprosjektering*, og *andre arkitektaktiviteter*. Med *arkitekturprosjektering* menes arkitektarbeider som kan knyttes direkte til prosjekter, som utvikling av byggeprogram og prosjektering – arbeider som følger bygge- og anleggsaktiviteten. *Andre arkitektaktiviteter* er arkitektoppdrag som ikke nødvendigvis henger sammen med selve oppføringen av bygg/anlegg, som plan og regulering, mulighetsstudier, utredninger/analyser, betalte konkurranser, parallelloppdrag, byggadm./prosjektledelse og eksport.

Arkitekturprosjektering deles inn i *bolig, kontor, annen næring, offentlig og samferdsel*. Arkitektprosjekteringen fordeles sjablonmessig på de ulike segmentene og arkitektfagene, og prognosene for de ulike segmentene følger den forventede utviklingen i de tilhørende bygge- og anleggsmarkedene. *Andre aktiviteter* er residualen mellom målt omsetning og beregnet arkitekturprosjektering. Denne fordeles på ulike aktiviteter med faste nøkler.

Arkitektarbeider tilknyttet renovering, ombygging og tilbygg mindre enn 15 kvm, forkortet ROT, er slått sammen med arkitektarbeider tilknyttet nybygg i de ulike segmentene.

Selv om arkitekttjenester ikke nødvendigvis er stedbundne, har vi valgt å fordele arkitekturprosjektering på geografi etter bygge-/anleggsprosjektens plassering. Anslag for andre arkitektaktiviteter er kun beregnet på nasjonalt nivå.



Boliger:

**Helårsboliger**

<i>Eneboliger</i>	<i>Småhus</i>	<i>Leiligheter</i>
- Frittliggende boliger (ekskl. fritidsboliger)	- Kjedehus - Rekkehus - Fire- og tomannsboliger	- Andre boliger enn småhus og eneboliger (f.eks. blokkleiligheter, hybler mv.)

Yrkesbygg:



Segmenter i arkitektmarkedet:

Arkitekturprosjektering: *Bolig, Kontor, Annen næring, Offentlig, Anlegg*

Andre aktiviteter: *Plan og regulering, Mulighetsstudier, Utredning/analyser, Betalte konkurranser/parallelloppdrag, Byggadministrasjon/prosjektledelse og Eksport*

Regioner:

Oslo-regionen: *Akershus, Østfold, Oslo, Buskerud, Vestfold*

Innlandet: *Hedmark, Oppland*

Sørlandet: *Telemark, Aust-Agder, Vest-Agder*

Vestlandet: *Rogaland, Hordaland, Sogn og Fjordane*

Midt-Norge: *Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag*

Nord-Norge: *Nordland, Troms, Finnmark*