

A construction site with a dense network of rusty steel reinforcement bars (rebar) in the foreground. In the background, a worker in dark clothing is visible, slightly out of focus, working on a structure. The sky is blue with some clouds. The overall scene is industrial and construction-related.

Bygg- og anleggsanalysen

2026



01

Verdikjeden



02

Driverne



03

AI i bygg og anlegg



01

Verdikjeden



02

Drivere



03

AI i bygg og anlegg

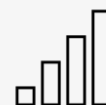
Nøkkeltall for verdikjeden i 2026



770 mrd.

4 529 selskaper

Hele veksten gikk til byggekostnadene



3,9 %

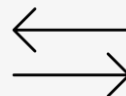
Driftsmarginen opp for første gang siden 2021



+41 %

Kapitalbindingen vokser raskere enn omsetningen

Avkastningen faller



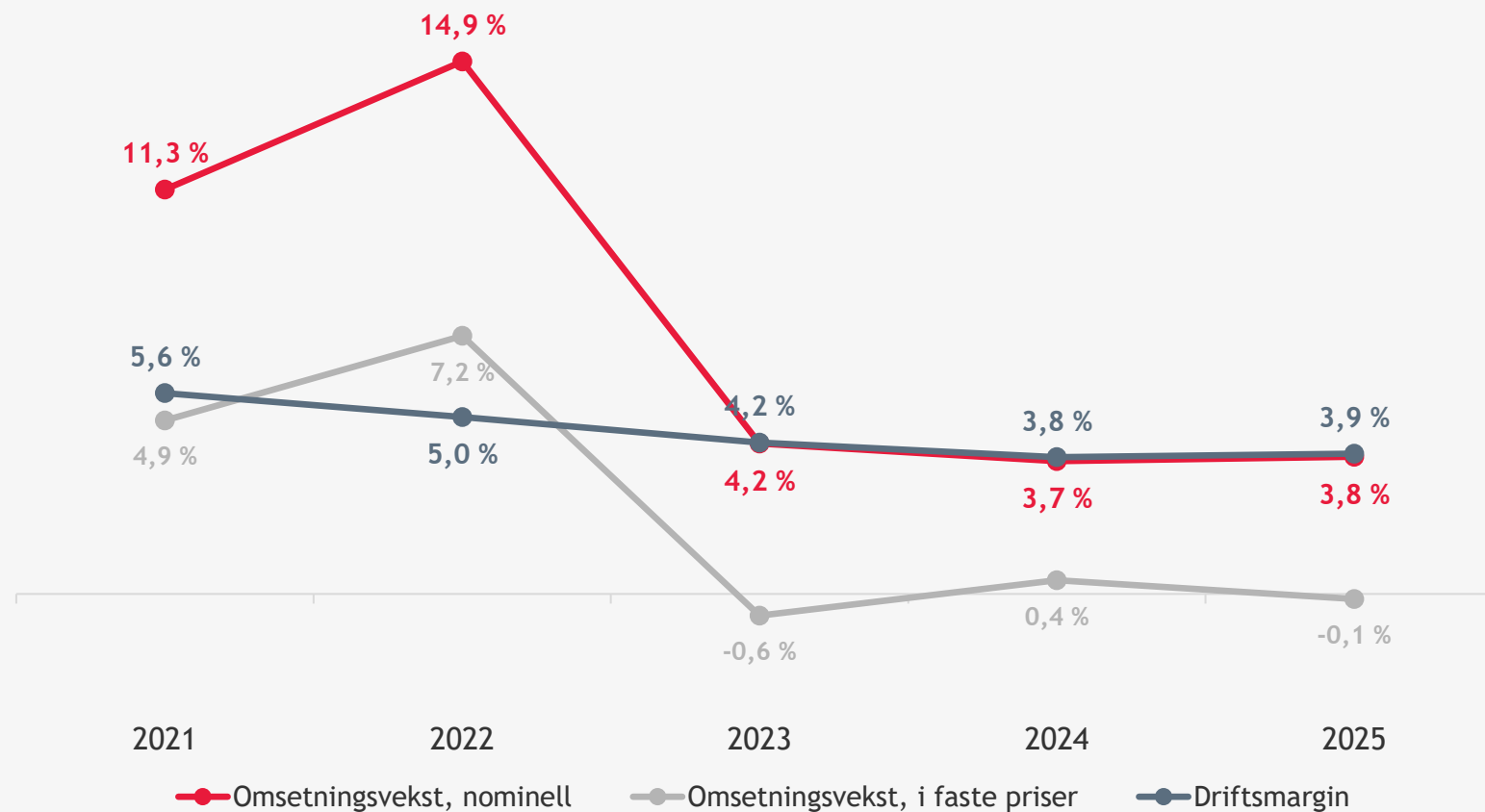
17,9 %

Eierne får 17,9% på egenkapitalen

mot 29,1% i 2021

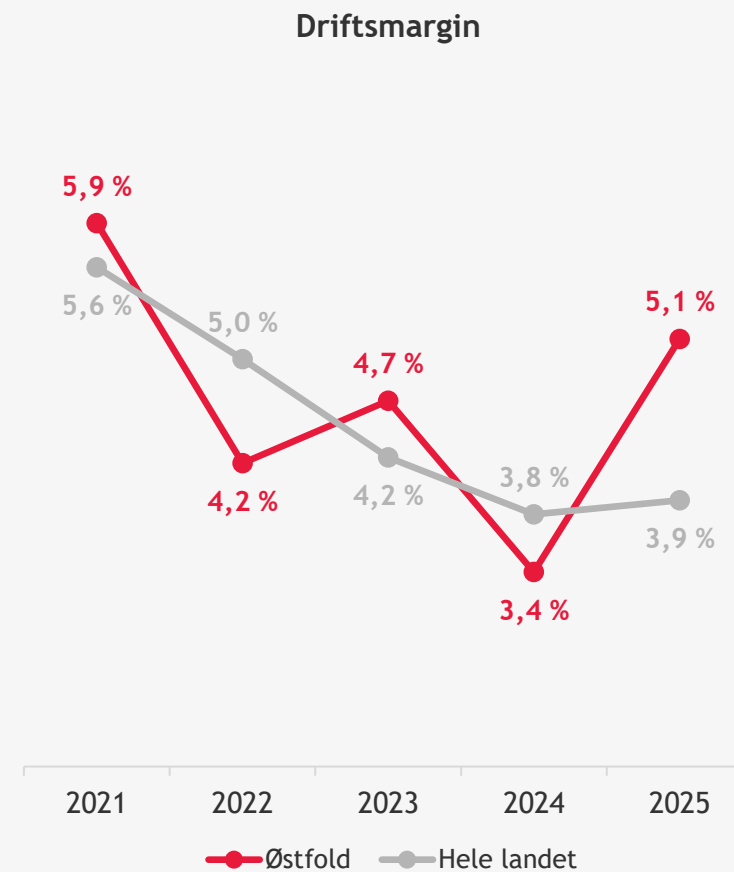
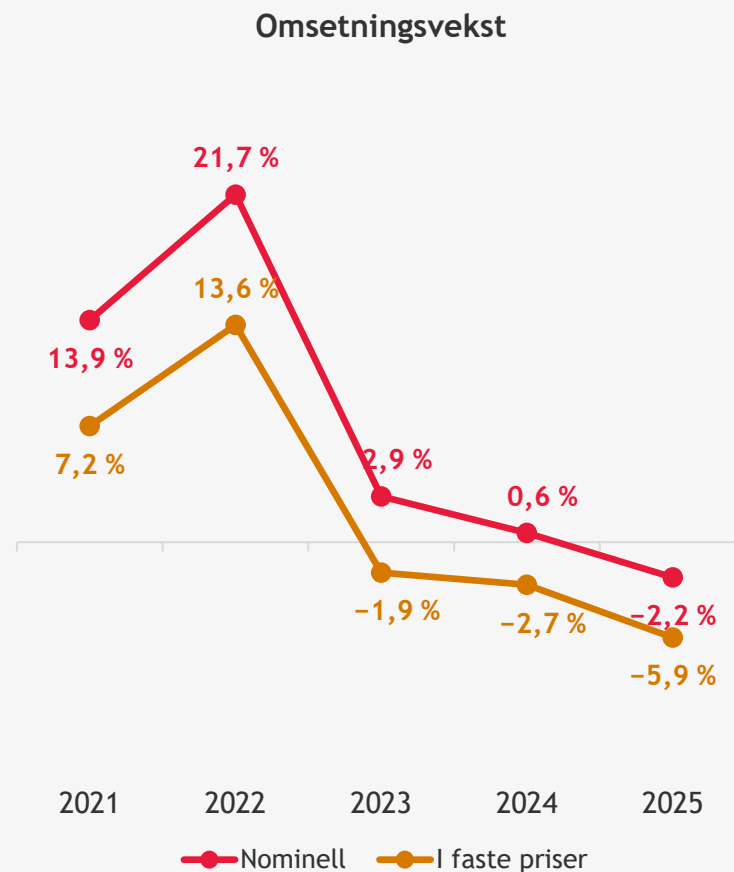
Byggekostnadene tok hele omsetningsveksten på 3,8%

- Byggekostnadene + 4,0%
- Realveksten -0,1%
- Driftsmarginen økt fra 3,8% til 3,9%. Første oppgang i femårsperioden.
- Målt i faste priser er bransjen like stor som i 2022



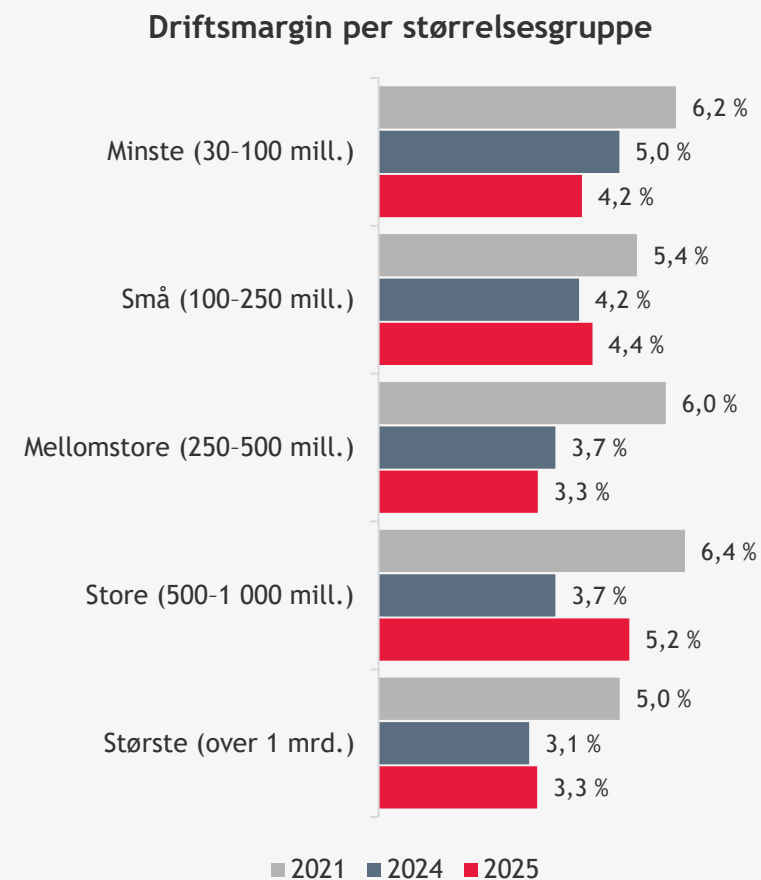
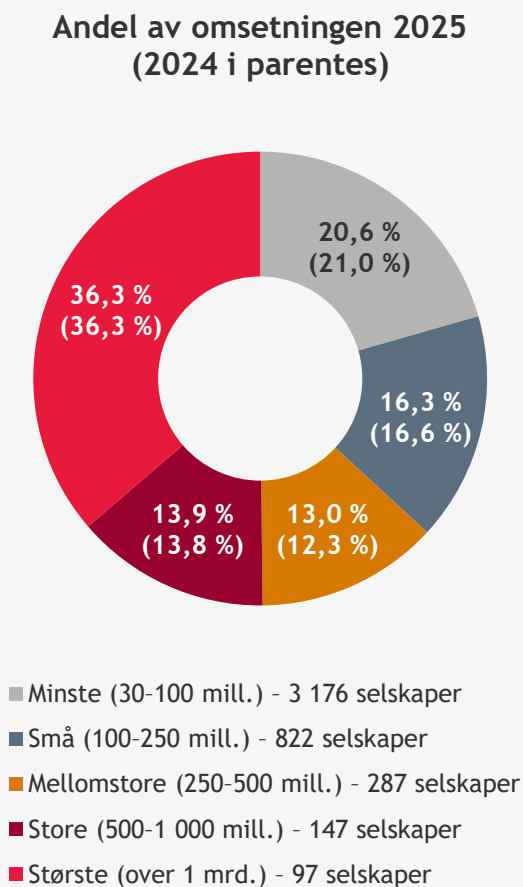
Veksten i Østfold falt med **-2,2%**, men marginen steg til **5,1%**

- Omsetningen er redusert fra **28,9 mrd kroner** til **28,3 mrd kroner**
-2,2% mot **+3,8%** i landet
- Driftsmarginen steg fra **3,4%** til **5,1%**.
- Nasjonalt er driftsmarginen på **3,9%**



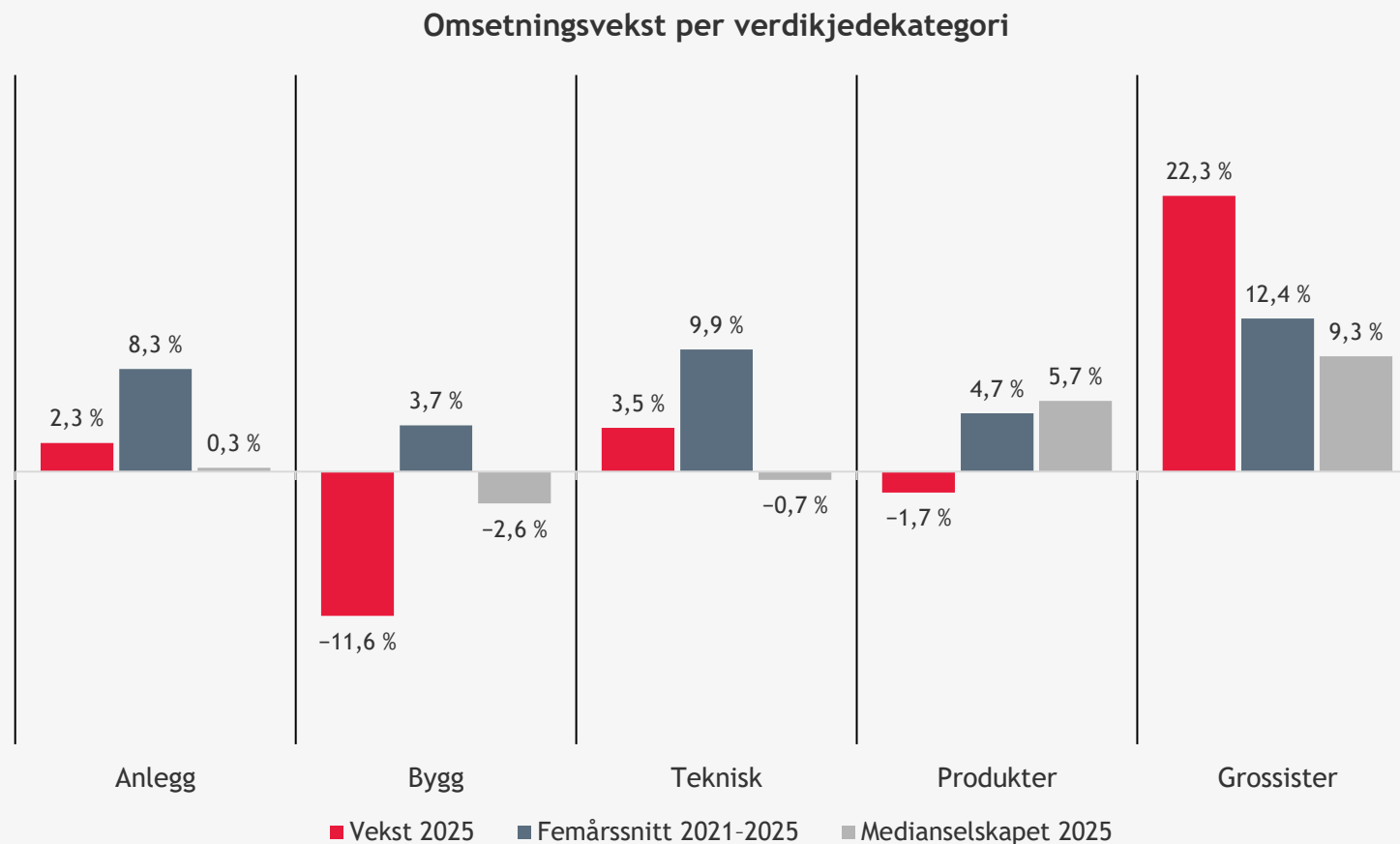
De største 2,1 % av selskapene genererer 36 % av omsetningen men med lave marginer

- De **97 største selskapene** (2,1%) har en margin på **3,3%**
- De **3.176 minste selskapene** har en margin på **4,2%**
- Markedsandelene er nesten uendret fra 2024
- Marginløftet kom hos de store, mens de minste har hatt et fall



Grossistene vokste med 22% i Østfold - to kategorier har hatt nedgang

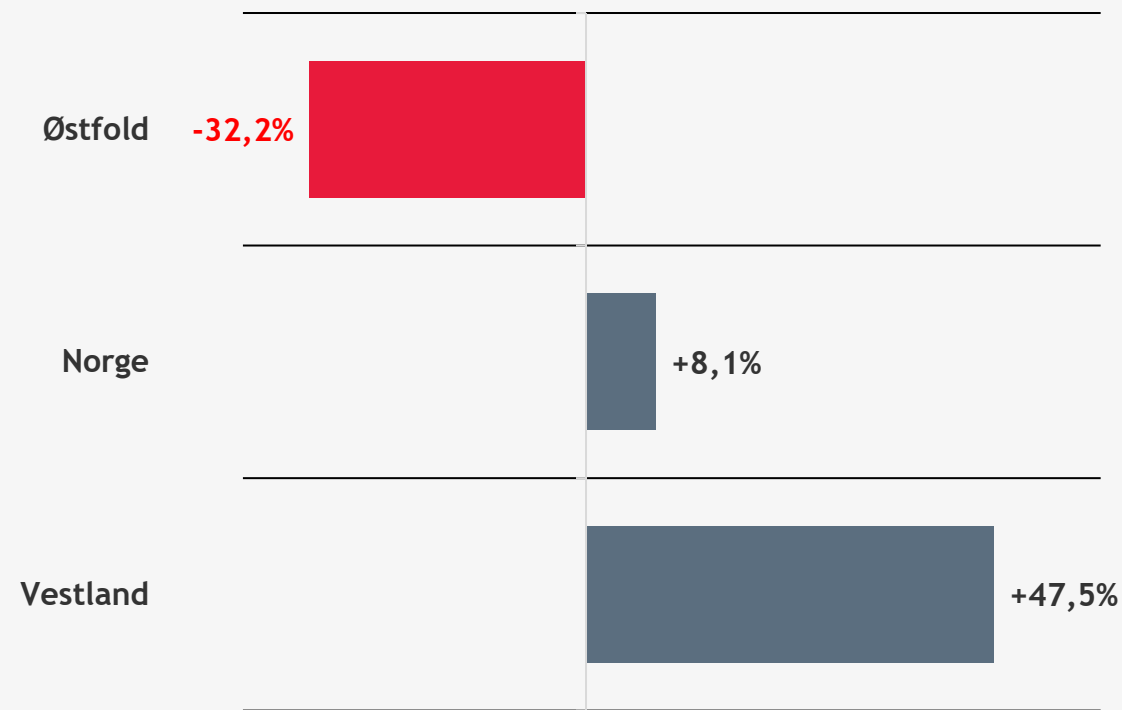
- Grossistene hadde en vekst **22%**
- De tekniske entreprenørene vokste **4%**
- Byggentreprenørene falt med **-11,6%** - og er svakest i fylket
- Fylket samlet har en omsetningsnedgang på **-2,2%**



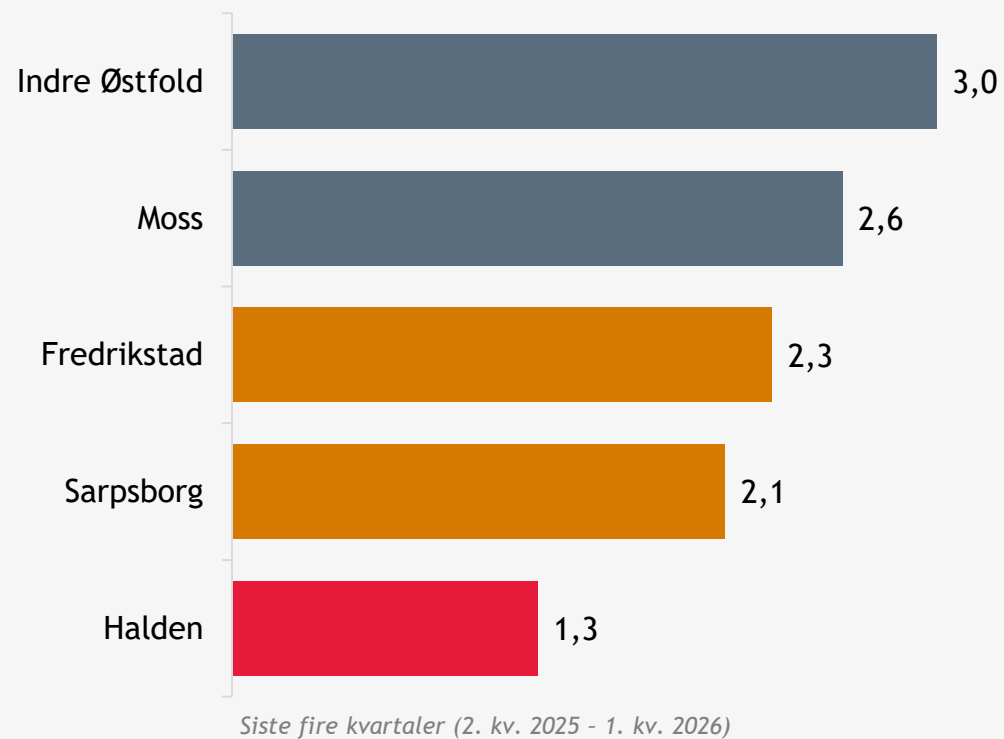
**Planlegging og prosjektering 3 selskaper - under grensen på fem. Viser derfor ikke i tabellen.

Østfold hadde landets største fall i boligbygging i 2025

Endring i igangsettingstillatelser til bolig 2024 → 2025



Godkjente boliger per 1 000 innbyggere



Kapitalbindingen i Østfold har økt med 39% siden 2021

- Kapitalbindingen økte fra 7,4 mrd kroner til 10,3 mrd kroner

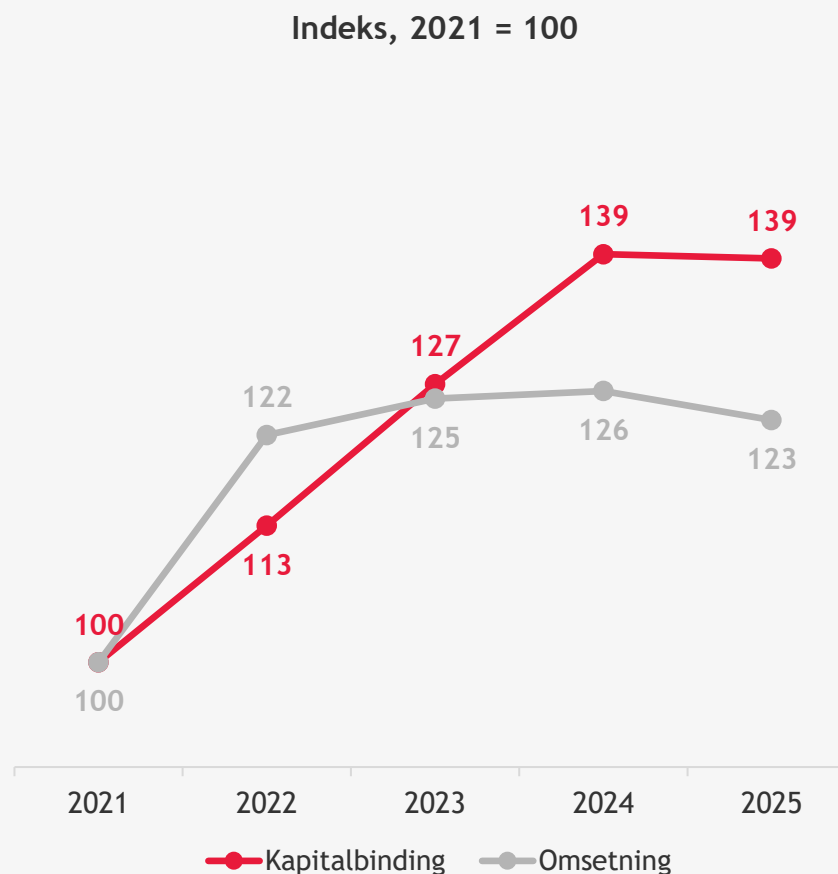
+39% siden 2021

- Avkastningen på bundet kapital falt fra 18,3% til 14,0%.

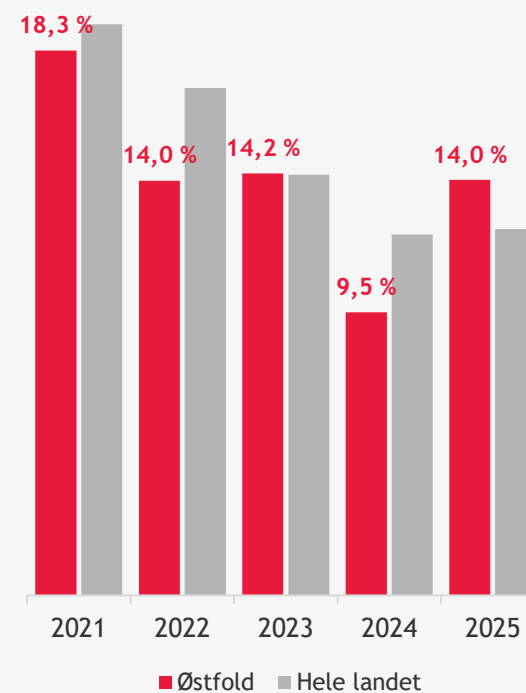
Fortsatt over landssnittet på 12,3%

- Egenkapitalandelen i Østfold er 41,2% mot nasjonalt snitt 32,9%.

Selskapene er solide



Avkastning på bundet kapital



Driftsmarginen spenner fra 1,8 prosent i Troms til 6,6 prosent i Finnmark

Driftsmarginer:

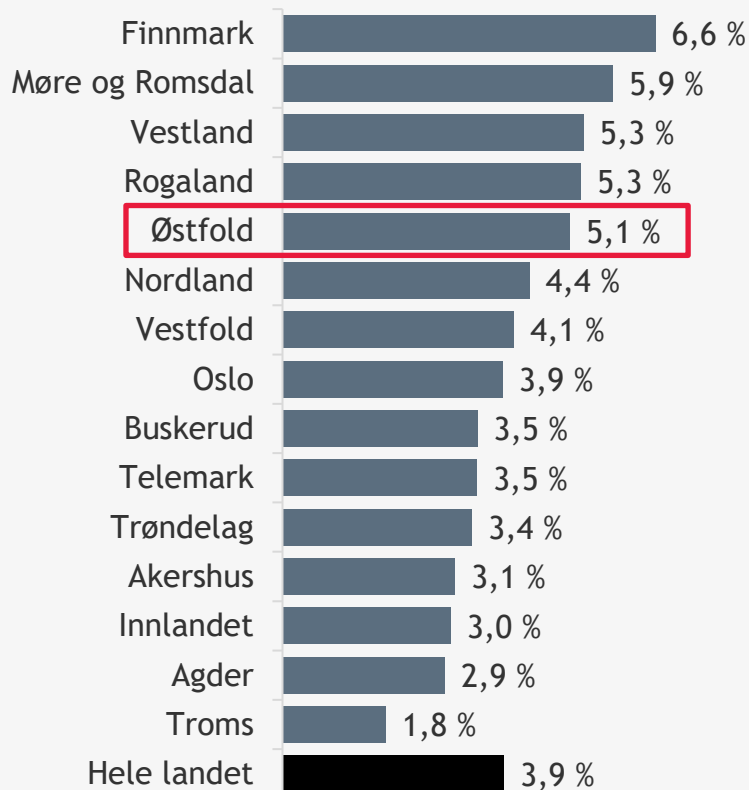
- 5 fylker ligger over 5%
- Kun Troms ligger under 2%

Omsetningsvekst:

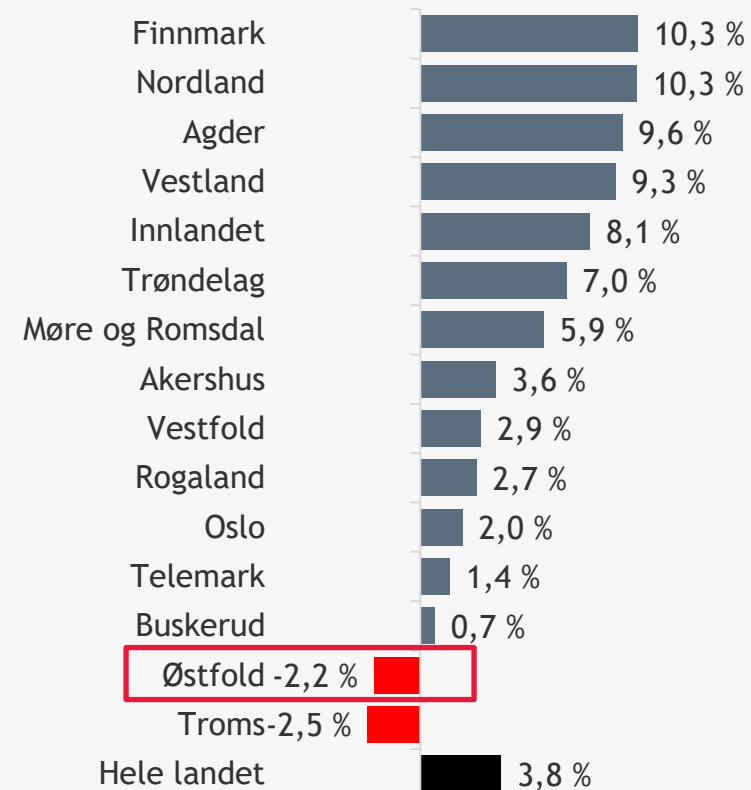
- Finnmark og Nordland vokste med over 10%
- Kun Troms og Østfold opplevde fall

Oslo og Akershus står for 44% av omsetningen

Driftsmargin 2025



Omsetningsvekst 2024-2025





01

Verdikjeden



02

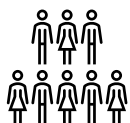
Driverne



03

Alt i bygg og anlegg

Befolkningsveksten vil flate ut frem mot 2050



Befolkningen forventes **økt med 550 000 (9,9%)** frem mot 2050. Veksten avtar mot slutten av perioden.



Antall personer over **80 år** forventes å **mer enn doblet** fram mot 2050.

Behovet for **helse- og omsorgstjenester** vil **øke** betydelig.



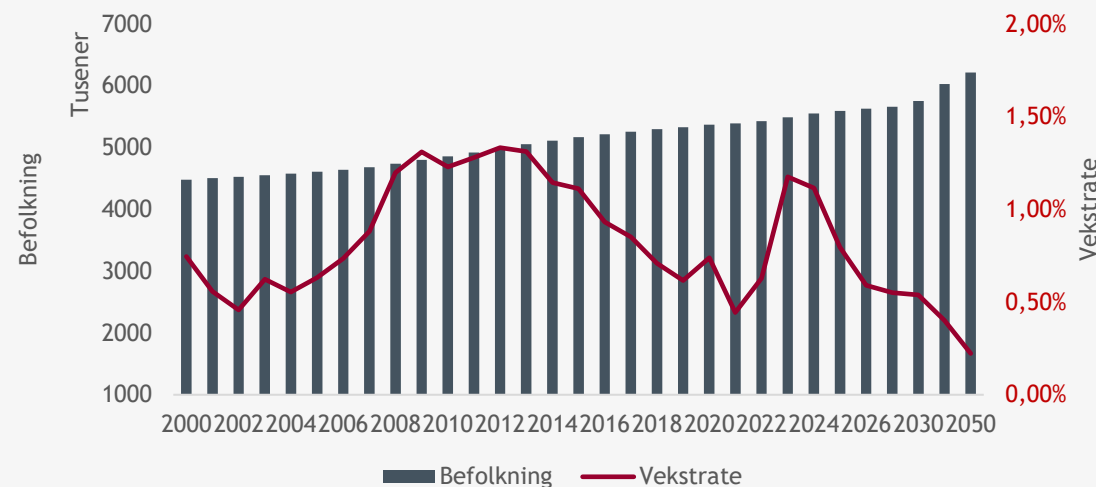
Flere eldre og flere små husholdninger øker etterspørselen etter **mindre og mer tilpassede boliger**.



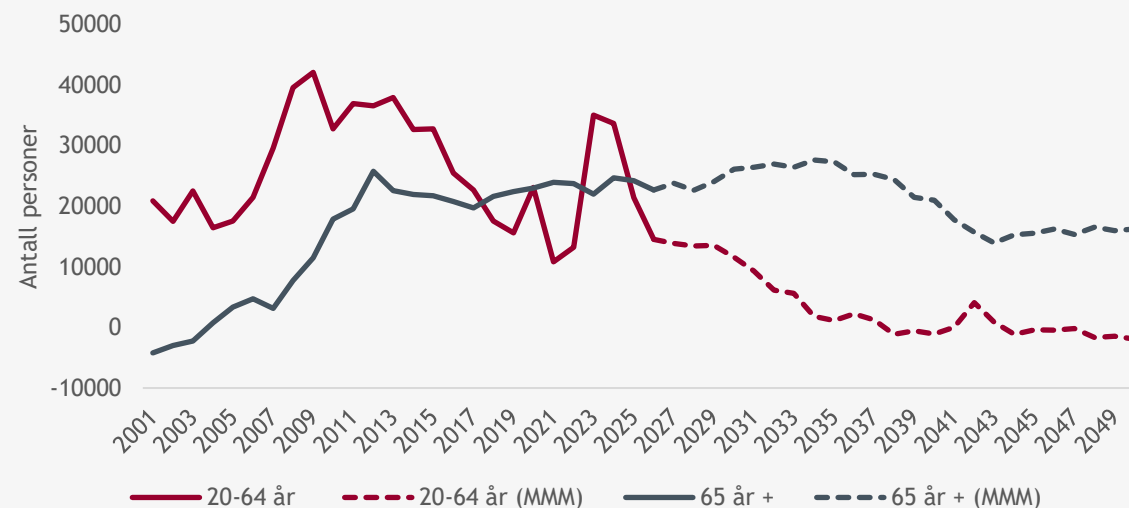
Etterspørselen etter nye boliger anslås til **28.000 enheter i 2027**.

Det samlede behovet for nye boliger vil reduseres over tid.

Befolkningsutvikling og vekstrate

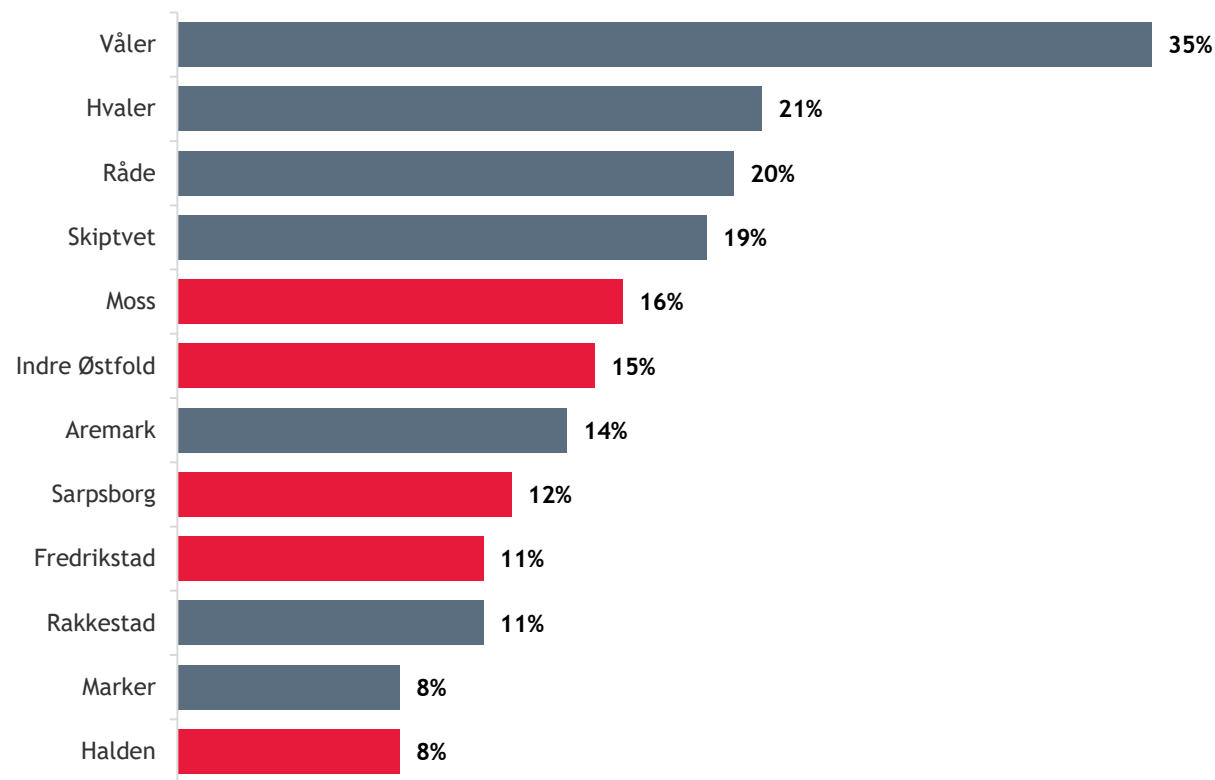


Endring i antall personer i yrkesaktiv alder og pensjonistalder



Østfold vokser saktere enn nabofylkene

Framskrevet befolkningsvekst 2026-2050,
prosent per kommune (SSBs hovedalternativ)



Rødt = de fem største kommunene. Østfold samlet: +13,7 %.

+43 500

flere innbyggere i Østfold
fra 2026 til 2050

+13,7 %

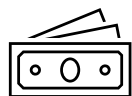
befolkningsvekst mot 2050

Til sammenligning:

+20 % i Akershus

+16 % i Oslo

Husholdningene får bedre råd - men holder igjen på boliginvesteringene



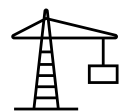
Husholdningene bruker **mindre av inntekten sin på bolig** enn de gjorde under boligboomen



Boliginvesteringene har **falt** fra **13 %** av disponibel inntekt i 2022 til **9,6 %** i 2025 - omtrent på nivå med perioden etter finanskrisen

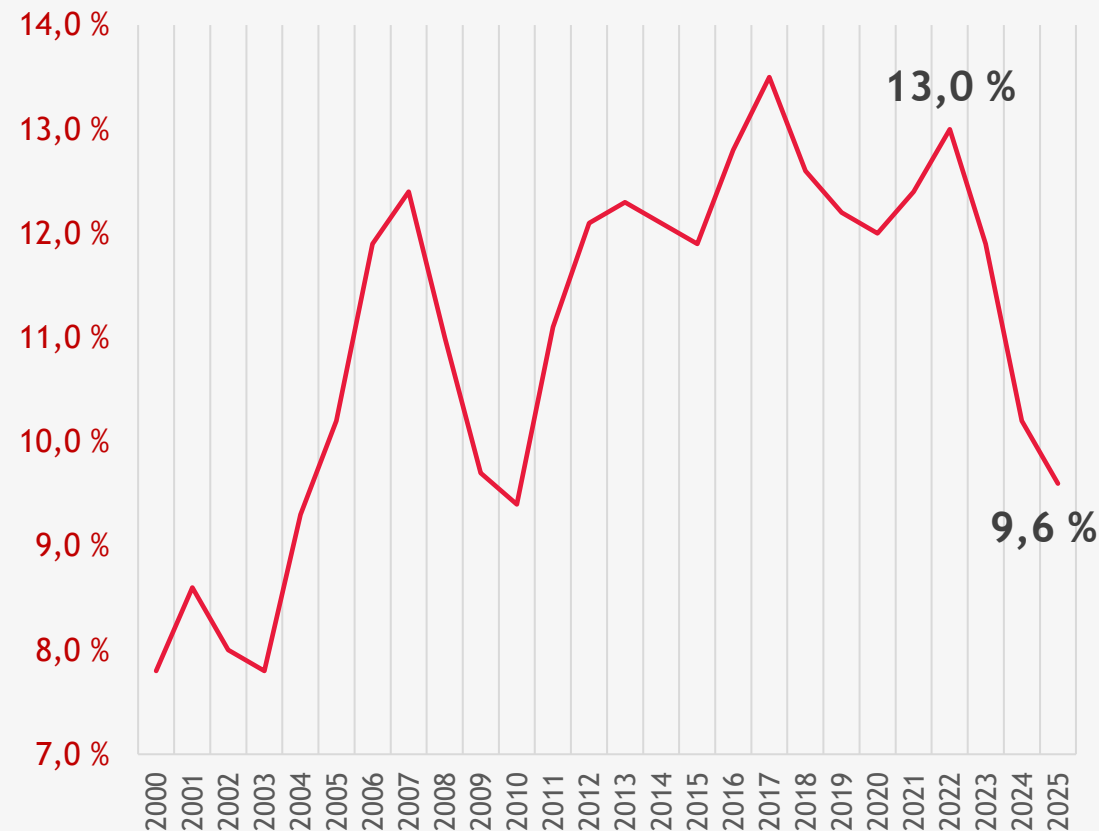


Samtidig har husholdningene **reduisert gjeldsbelastningen** fra toppen i 2021



Bedret kjøpekraft har derfor foreløpig **ikke gitt økt byggeaktivitet**

Boliginvesteringer i prosent av disponibel inntekt



Fra ventede rentekutt til renteøkning - kronen demper materialkostnadene, men snur ikke bildet



Styringsrenten ble holdt uendret i august, men høy usikkerhet i makroøkonomien gjør at markedet fortsatt preges av uro



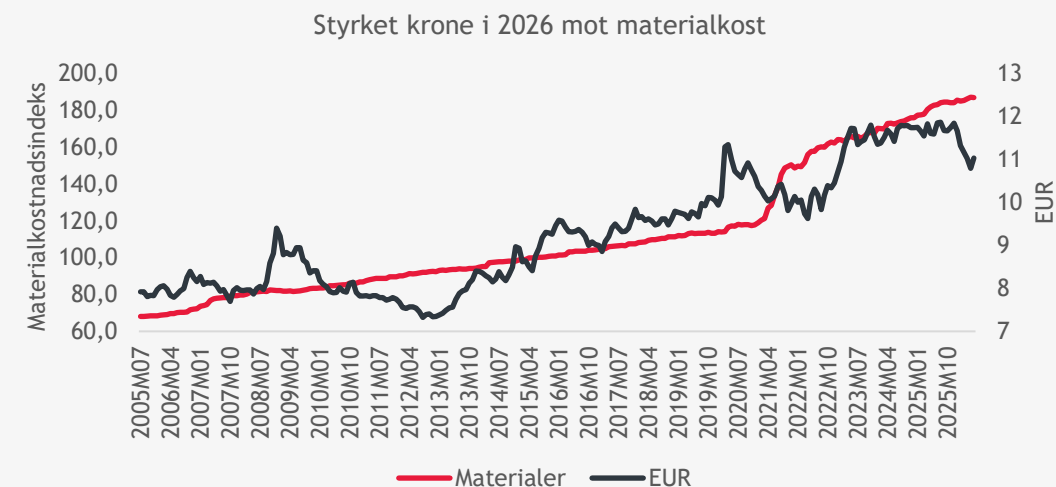
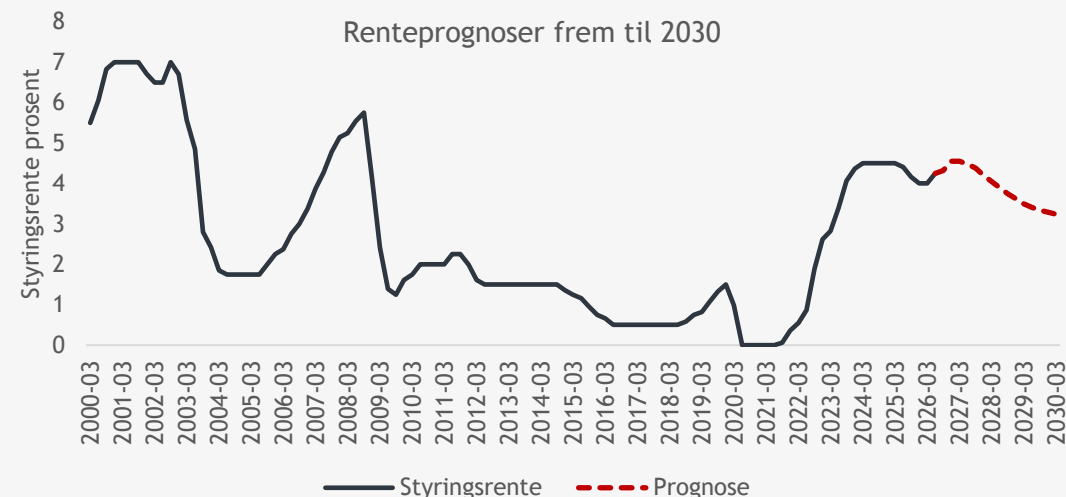
Det økte rentenivået gir vedvarende høye kapitalkostnader som gjør finansiering dyrere og reduserer investeringsviljen i bransjen



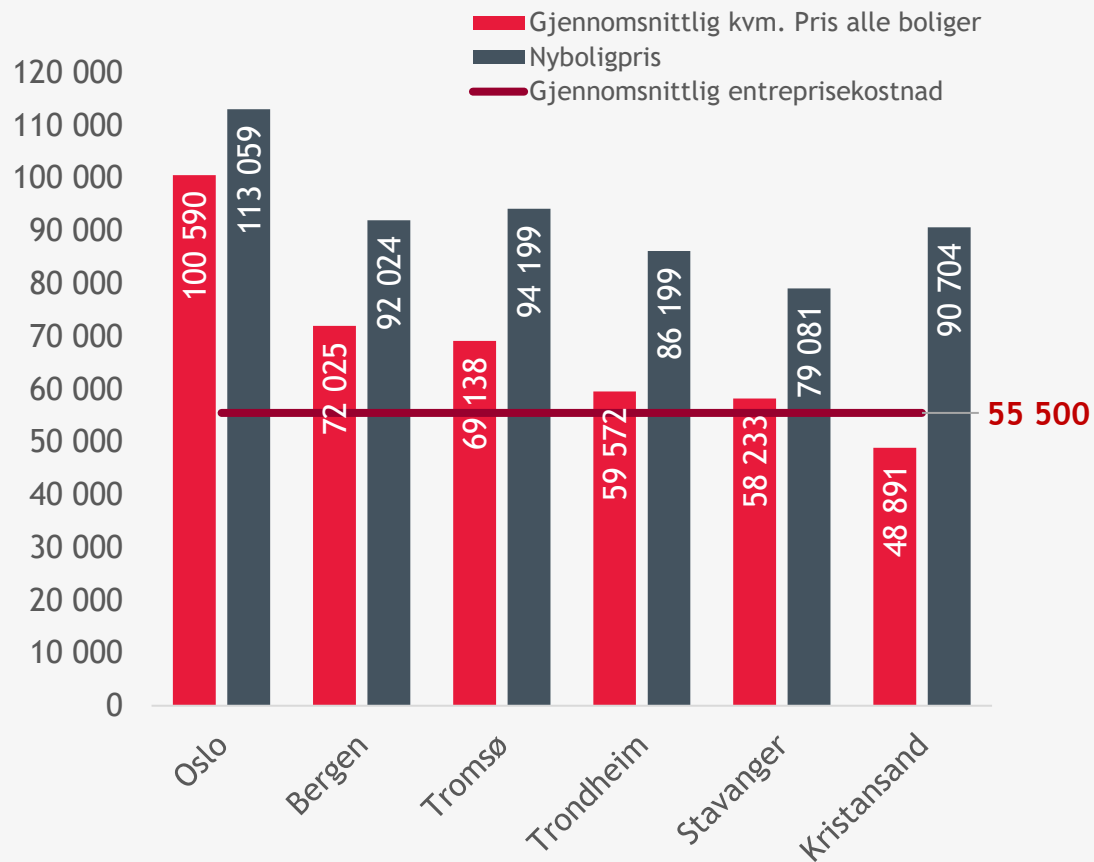
Gjennomsnittlig boliglånsrente ventes å stige til **5,6 prosent**, samtidig som prispåslaget på nye boliger mot bruktmarkedet holder seg høyt – kombinasjonen ga det svakeste andrekvartalssalget siden 1999



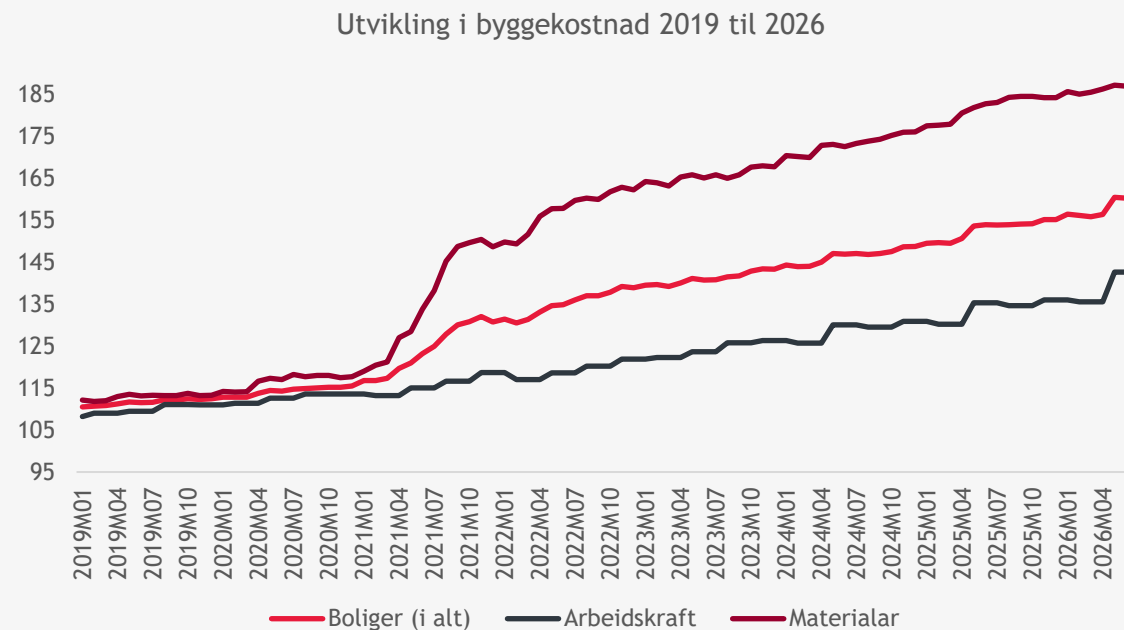
Høyere rente rammer både etterspørselen og kapitalkostnadene, og den svake kronestyrkingen veier ikke opp for de høye materialprisene i bygg- og anleggsnæringen



Utviklingen i byggekostnad gjør boligbygging ulønnsomt i flere deler av Norge



Kilde: Eiendom Norge og Nbbl

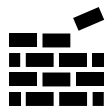


“
Samlet utviklingskostnad på om lag 75 000 kroner per kvadratmeter, eksklusive tomteverdi og fortjeneste, gjør boligbygging ulønnsomt i distriktene, og kalkylen går kun opp i markeder med høyt prisnivå.

Høye byggekostnader bremser boligbygging og forskyver aktiviteten til offentlig sektor



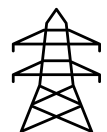
19 498 fullførte boliger i 2025 er det **laveste siden 2010**, og igangsettingen ligger **44 prosent under beregnet behov** for 2026.



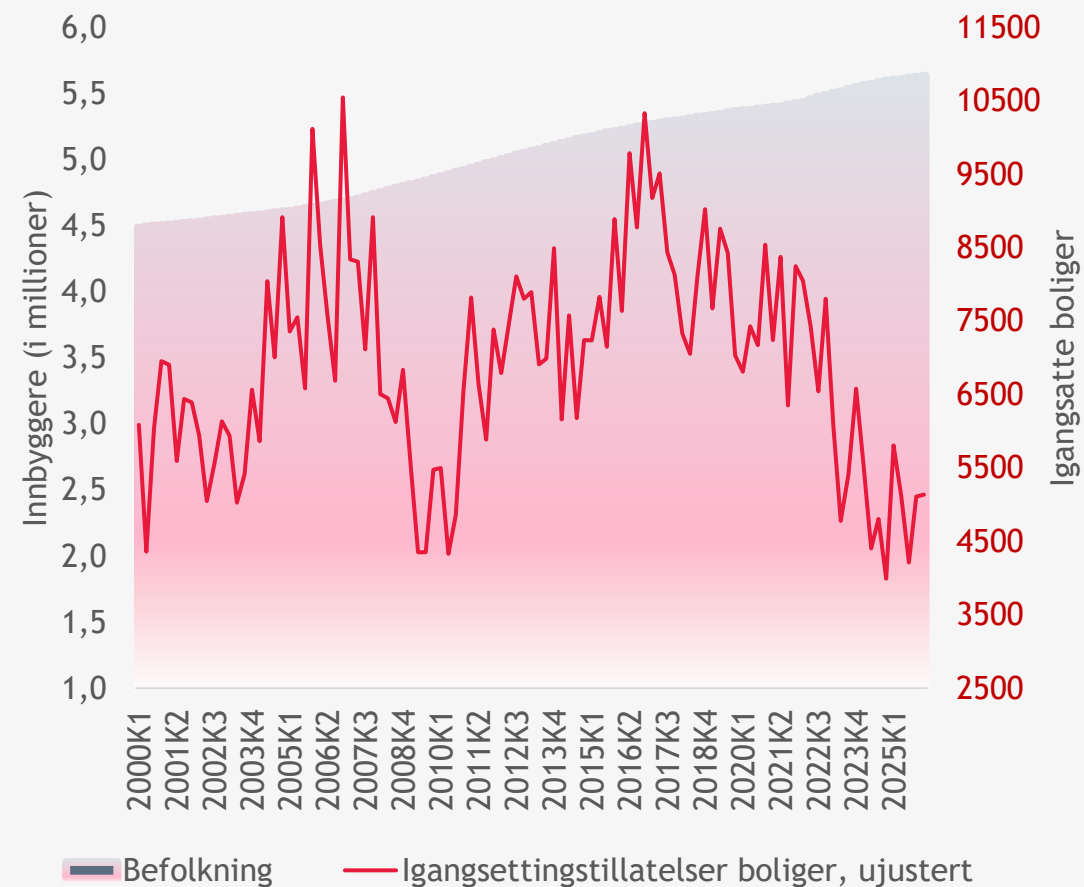
Materialkostnadene har **steget 39 prosent siden 2019**, drevet av kvotepriser, energipriser og nye tollbarrierer. Prisisikoen er i økende grad handelspolitisk, ikke konjunktorell.



Tomteprisene har **falt 30 prosent siden toppen i 2021**. Som isolert sett rom for rimeligere boligbygging, men effekten kommer sent da mange sitter på tomtebanker kjøpt til et prisenivå markedet ikke lenger bærer



Samferdsel, vann og avløp, kraftnett og forsvar **utløser et investeringsbehov som demper konjunkturfølsomheten**, men øker avhengigheten av politiske bevilgninger.



Over 40 mrd. kr i vedtatte og planlagte offentlige prosjekter i Østfold

Prosjektpipeline - kostnadsrammer, oppstart og geografi

Prosjekt	Ramme	Oppstart	Geografi	Kommentar
Ny Østfoldbane - Haug-Seut m.m.	19,9 mrd.	Ca. 2030	Råde / Fredrikstad	Vedtatt i NTP 2025-2036, finansiering ikke sikret
Bypakke Nedre Glomma, fase 2	12,7 mrd.	2024-2039	Fredrikstad / Sarpsborg	Samlet ramme i 2025-kroner, 15 års bompengerperiode
- Fv. 118 ny Sarpsbru	4,7 mrd.	Tidligst 2028	Sarpsborg	Inngår i Bypakke Nedre Glomma
- Fv. 109 Råbekken-Torsbekkdalen	4,2 mrd.	2026	Fredrikstad / Sarpsborg	Seks delparseller, to prioritert først
- Ny bru Torp-Omberg	1,7 mrd.	Etter 2028	Fredrikstad	Reguleringsplan fram til 2027, vedtak 2028
- Rv. 22 Hafslund-Dondern	0,8 mrd.	2025-2027	Sarpsborg	Anleggsstart juni 2025, ferdig desember 2027
Sykehuset Østfold Kalnes - utvidelse	4,3 mrd.	2027-2030	Sarpsborg	31 000 m², 168 senger, 3 operasjonsstuer, stråleterapi
Skolebygg og tannklinikk, fylkeskommunen	2,1 mrd.	2026-2029	Fredrikstad, Askim, Mysen	Del av ØFKs investeringsramme på 6,8 mrd.
Rygge flystasjon - alliert utbygging	> 2 mrd.	Pågår-2030	Råde / Moss	Amerikansk finansiering, ammunisjonslager og F-35-anlegg
Opprydding etter atomanleggene	830 mill.+	Pågår	Halden	Staten kjøper Norske Skog-eiendom til avfallshåndtering

Kilder: Ny Østfoldbane / Jernbanedirektoratet og NTP 2025-2036; Bypakke Nedre Glomma, handlingsprogram 2026-2029; Sykehuset Østfold; Østfold fylkeskommune, årsbudsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029; VG/Forsvarets forum; Teknisk Ukeblad. Beløp er kostnadsrammer på ulike prisnivåer og planstadier; delprosjektene inngår i Bypakkens ramme.

Store investeringer i strømnettet, men kamp om kapasiteten



Nettinvesteringer gir stor oppdragsstrøm

Statnett investerte **10,6 mrd. kr i 2025** (+40 % fra 2024)

Investeringene planlegges **mer enn doblet** neste tiår

NVE anslår **170 mrd. kr** i samlede nettinvesteringer* frem mot 2030

Gir betydelige oppdragsmuligheter innen grunnarbeid, stasjoner og kabelanlegg.

**(inkl. lokale nettselskaper)*



Kraftkø kan bremse utviklingen i prosjekter

Elektrifisering og nye kraftkrevende næringer **øker presset på nettet**

Per mars 2026:

- **12 000 MW** i tilknytningskø
- Ytterligere **19 600 MW** i tidligfase

Konsekvens:
Prosjekter utsettes eller stoppes i områder med kapasitetsutfordringer



Opprusting av kraftverk skaper behov for entreprenører

Mange anlegg nærmer seg teknisk levealder

Statkraft planlegger investeringer på **80 mrd. kroner** i vann- og vindkraft frem mot 2035

Omtrent halvparten går til rehabilitering og vedlikehold

Investeringene tilfaller norske entreprenører - store som små - over hele landet

Datasenterboomen krever mer enn strøm

Norge er attraktivt for datasenteretablering

- Fornybar kraft, kjølig klima og politisk stabilitet gjør Norge attraktivt
- Datasentre står for 40 % av reservert nettkapasitet
- Nær halvparten av tilknytningskøen er knyttet til datasenterprosjekter

Datasentermarkedet vokser svært raskt

- Antallet datasentre har økt fra 18 til 115 siden 2020
- Strømforbruket fra datasentre kan femdobles til rundt 9 TWh innen 2030
- Verdiskapningen forventer 29% årlig vekst

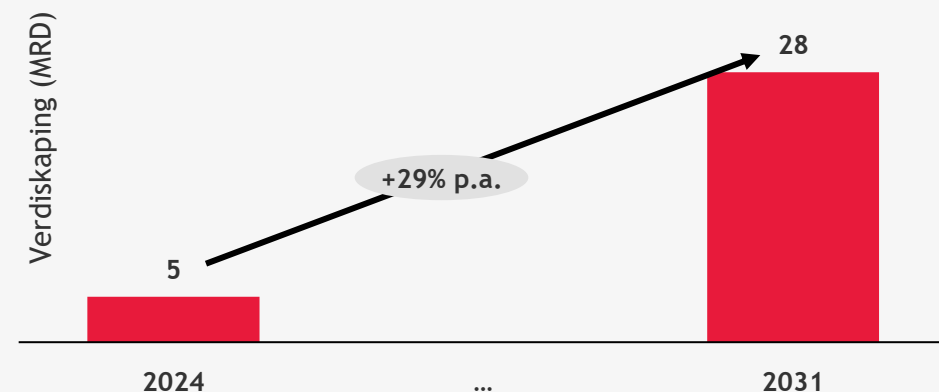
Muligheter for bygg- og anleggsbransjen

- Milliardinvesteringer i bygg, anlegg og teknisk infrastruktur
- Oppdrag for både lokale og nasjonale leverandører

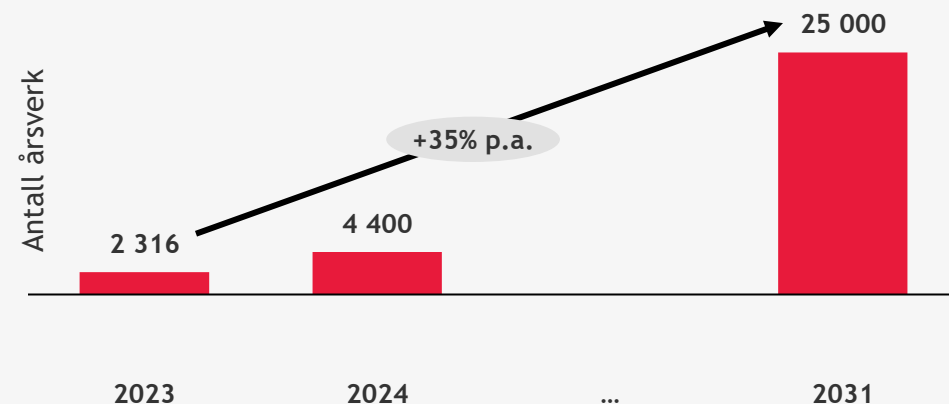
Nettkapasitet er den store flaskehalsen

- Mange prosjekter er avhengige av ny nettkapasitet
- Ikke alle planlagte prosjekter blir realisert før etter 2030

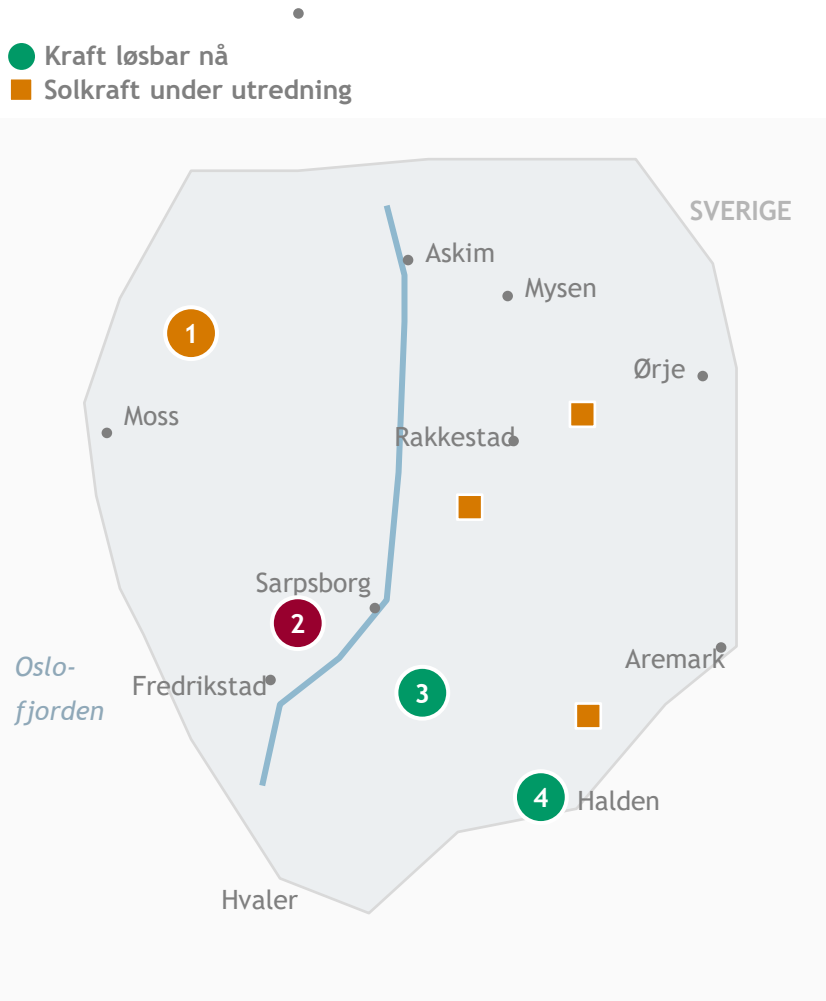
Estimert verdiskapning (mrd) fra datasentre



Antall årsverk i datasenterbransjen



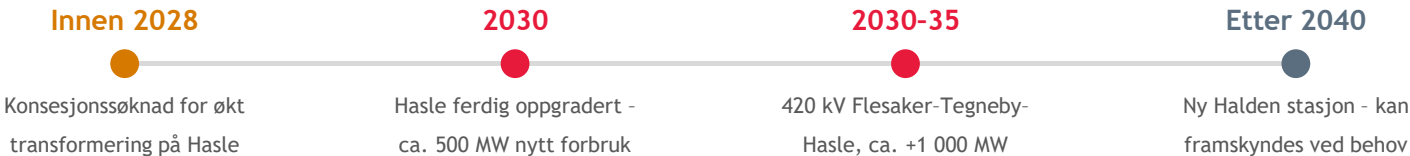
Hvor kraften finnes i Østfold - og hvor datasentrene kan komme



Utvalgte aktuelle lokasjoner

1	Gylderåsen Våler kommune	Områderegulert 2022. Areal klart - kraft uavklart.
2	Viken Park Fredrikstad kommune	700 daa. Ligger i Nedre Glomma, der nettet er fullt.
3	Hasle Sarpsborg kommune	Statnett har prioritert området.
4	Saugbrugs Halden kommune	Koblet på Statnetts Halden-stasjon. Kraft finnes i dag.
Statnett har satt av ca. 500 MW til nytt forbruk - og peker på Moss (300-600 MW) og Sarpsborg/Fredrikstad (300 MW) som steder forbruksplaner kan utløse ny stasjon.		

Netttiltakene som må på plass - og hva de utløser



Forsvaret blir en av bransjens klareste vekstdrivere

Blant de tydeligste vekstdriverne i bygg- og anleggsmarkedet

- Forsvarsbygg planlegger å investere 114 milliarder kroner i bygg og anlegg over de neste 12 årene

Bredde i oppdragene - både type og geografi

- 2,4 mrd. kr til boliger, kvarter, kaserner og utdanningsbygg
- Store rammeavtaler for vedlikehold, med stor geografisk spredning
- Alliert-finansierte utbyggingsprosjekter (Rygge flystasjon)

Egne krav til leverandører i nye rammeavtaler

- Minst 50 % fagarbeidere, lærlinger skal inn, og minst 80 % egne ansatte eller underleverandører
- Leverandører skal kunne bidra i beredskapsarbeid og øvelser

Totalforsvaret gir ringvirkninger også utover egne byggeprosjekter

- Lokalsamfunnenes kapasitet (boliger, skoler og arbeidsplasser) er en forutsetning for at forsvarsløftet skal lykkes



Stort vedlikeholdsetterslep gjør at offentlige investeringer vil fortsette å være en viktig drivkraft i næringen



Statsbygg og helseforetak

47 % av sykehusbygg er i utilfredsstillende teknisk stand
Oppgraderingsbehov på 67 mrd. kr



Nasjonal transportplan

NTP 2025-2036 har en samlet ramme på 1 308 mrd. kr for å ta igjen etterslep på vei og bane



Vann og avløp

Investeringsbehov på ~500 mrd. kr neste 20 år
Gammelt rørnett og begrenset fornyelsestakt driver behovet



Kommunale bygg

Én av tre kommunale bygg er i dårlig eller svært dårlig stand
Oppgraderingsbehov på 168 mrd. kr for å ruste opp bygg



Bygg- og anleggsnæringen mister arbeidskraft, mens ledigheten forblir forhøyet



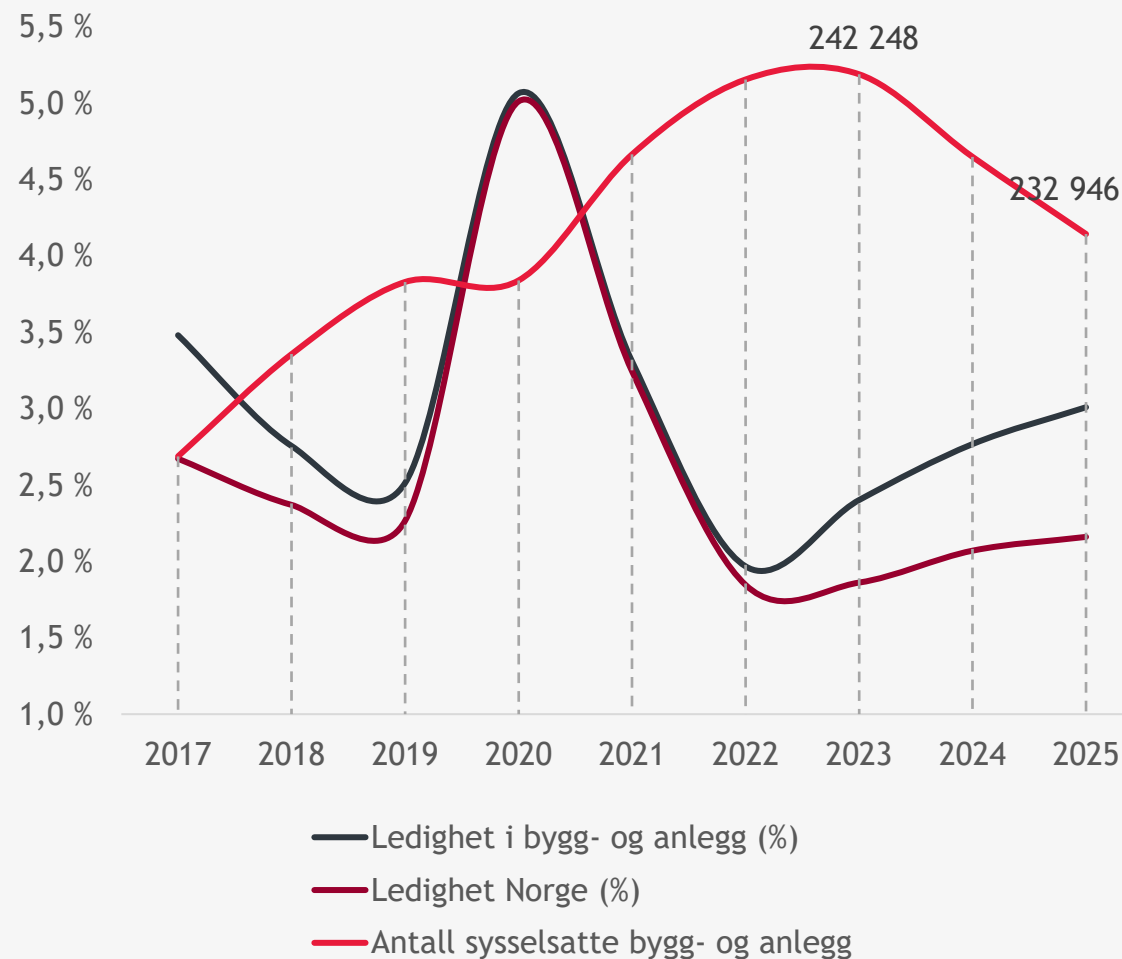
Syssetsettingen i bygg- og anleggsnæringen fortsetter å falle



Aktivitetsnedgangen er mer strukturell enn konjunktuell



Arbeidsledigheten blir trolig liggende over tidligere normalnivåer





01

Verdikjeden



02

Drivere



03

AI i bygg og anlegg

AI har gått fra eksperimentering til lederansvar

I 2025 handlet AI om å komme i gang

I 2026 handler det om å

- ▶ få kontroll
- ▶ skape verdi



Byggebransjen er fortsatt tidlig i AI-reisen

Bruken vokser raskere enn investeringene, og investeringene vokser raskere enn styringen

58%

Har ansatte som bruker AI på eget initiativ

56%

Forventer middels eller stor effekt på konkurransekraft

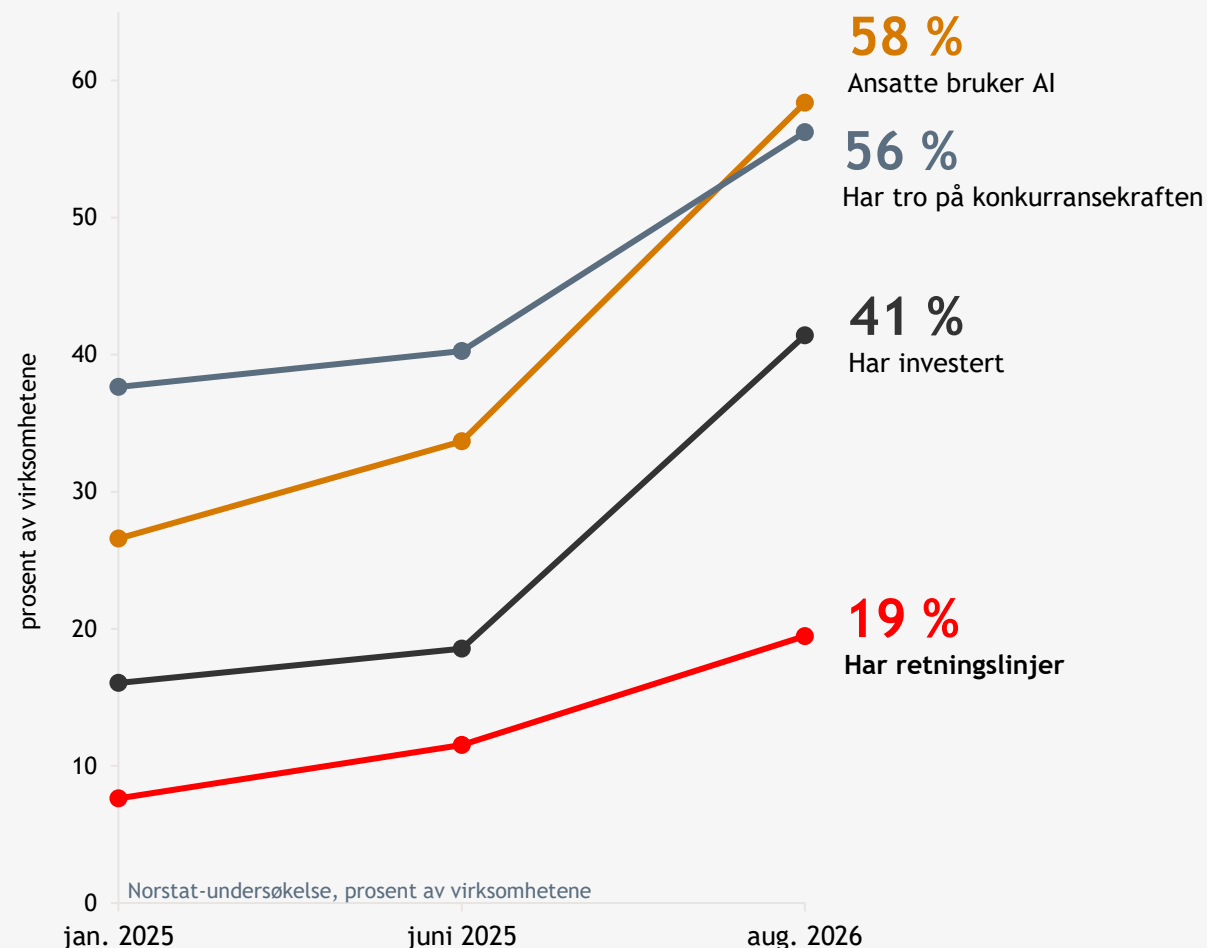
41%

Har investert i AI*

**67% av disse opplever gevinst av investeringen*

19%

Har etablert retningslinjer



Kilde: Norstat for BDO. Vektete tall, virksomheter med 10 til 100 ansatte. Per januar 2025, juni 2025 og august 2026. n = 380 (januar 2025), 354 (juni 2025) og 322 (august 2026).

A person wearing a high-visibility yellow safety vest is holding a tablet. A futuristic, semi-transparent digital interface is overlaid on the scene. The interface includes a search bar with the text 'Search', a large 'AI' logo, a world map, a line graph, and various industrial icons such as a robotic arm, a gear, a factory, a Wi-Fi symbol, a checklist, a fuel pump, and a server rack. On the right side of the interface, there is a 'DATA' section with a globe icon and the number '213,325323'. At the top left, a percentage '214.4326465%' is displayed. At the bottom right, another percentage '214.4326465%' is shown. The background is slightly blurred, showing other people in similar vests.

Hvor står de ulike
leddene i verdikjeden?

Hos entreprenører øker investeringene i AI, men gapet mellom de store og små er stort

Hva brukes AI til?

- Tilbud og anbudsarbeid
- Sikker jobbanalyse og drift
- Oppkjøps- og beslutningsstøtte
- Tekststøtte og visualisering

Gevinster

Verdien beskrives som summen av flere mindre forbedringer

Hindringer

Stor variasjon i modenhet, gap mellom tilgang og effekt, fravær av gevinster

Planlegging og prosjektering har høyest AI-modenhet, men sliter med å hente ut gevinstene

Hva brukes AI til?

- Tilbud og anbudsarbeid
- Rapportskriving
- Kunnskapsassistenter
- Dataforvaltning og metadata

Gevinster

Tydelige gevinster i enkeltprosesser, men vanskelig å måle samlet effekt

Hindringer

Timebasert fakturering, spredte data, strenge retningslinjer



Hos grossistene eksisterer AI-verktøyene, men datagrunnlaget er den største flaskehalsen

Hva brukes AI til?

- Innkjøpsautomatisering
- Lagerstyring og logistikk
- Analyse og beslutningsstøtte
- Tekstproduksjon og tilbudsarbeid

Gevinster

Frigjort tid, færre manuelle operasjoner, ressurser omdisponert til mer verdiskapende arbeid

Hindringer

Verdien av AI avhenger direkte av data-grunnlaget, ikke av verktøyvalget



A photograph of an industrial setting. In the foreground, a person wearing a light blue long-sleeved shirt is holding a tablet computer. The tablet screen displays a technical diagram of a robotic arm with various labels and arrows. In the background, a large orange robotic arm is positioned over a workbench. The arm's end effector is a welding torch, which is currently welding a metal component, creating a bright orange spark. The background is slightly blurred, showing other industrial equipment and a bright light source, possibly a window or a large lamp. The overall color palette is dominated by the orange of the robot and the blue of the worker's shirt, with the sparks adding a warm, bright element.

Fra innsikt til handling -
Hva nå?

AI modenhetsreisen



Fase 3 i praksis: Hvordan ser det ut når AI kobles til virksomhetens data?

1. Kilder og systemer

Økonomi, ERP og anbud

Visma

24SevenOffice

Mercell

Prosjektering og BIM

Autodesk

Tekla Structures

Novapoint

Solibri

Catenda

DDS-CAD

Maskinstyring og anleggsdrift

Trimble

Topcon

Leica Geosystems

Ditio

HMS, kvalitet og dokumentasjon

SmartDok

Dalux

Cobuilder

Samhandling og manuelle filer

SharePoint

Outlook

Excel

PowerPoint

Offentlig og eksterne kilder

DiBK

Kartverket

Standard Norge

Statens vegvesen

SINTEF Byggeforsk

2. Automatisk databehandling

Databricks Lakehouse-plattform

Bronse

Rådata samlet fra alle kilder

Sølv

Renset, strukturert og koblet på tvers

Gull

Klar for analyse, rapportering og AI-agenter

3. «Spør dataene dine»-agenter

Illustrerende eksempler på spørsmål agentene kan svare på:

1

Fremdrift og avvik

«Hvilke prosjekter ligger etter fremdriftsplanen denne uken?»

2

HMS og risiko

«Hvor har vi flest HMS-avvik siste 30 dager?»

3

Prosjektøkonomi

«Hvilke prosjekter har budsjettavvik over 10 %?»

4

Leverandører og materialer

«Hvilken leverandør har lengst ledetid akkurat nå?»

Viktige forutsetninger før implementering av AI

1



Personvern og sikkerhet

Viktigheten av å ivareta personvern og sikkerhet i alle faser av AI-implementering.

2



Retningslinjer for bruk av AI

Nødvendigheten av å utarbeide klare retningslinjer for etisk og ansvarlig bruk av AI.

3



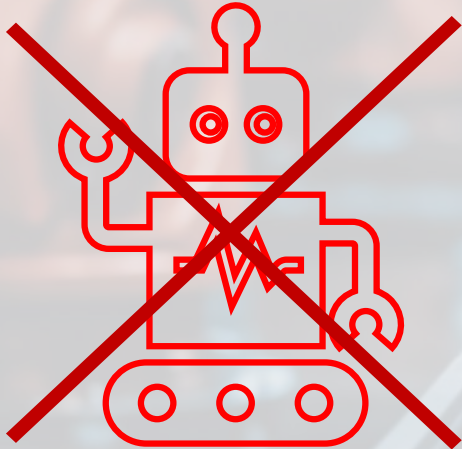
Kompetanseheving og samarbeid

Behovet for kompetanseheving og samarbeid med tydelig fordeling av eierskap og ansvar.

Hvor skal man begynne?

Hva kan gjøres raskere, bedre eller med lavere risiko med AI?

Ikke begynn med å kjøpe AI



Ta kontroll på AI-bruken
- og begynn med å finne problemene som
er verdt å løse



Ta kontakt!



Fredrik AB Thorsteinsen
Partner, Revisjon

+47 417 63 525
Fredrik.Thorsteinsen@bdo.no



Jeanette Nygård
Director, Consulting

+47 476 55 052
Jeanette.Nygard@bdo.no



Martine Storebråten
Director, Advokater

+47 924 45 980
Martine.Storebraten@bdo.no

