



BDO AS
Bygg- og
anleggsanalysen

2024





Innhold

- 3 Forord
- 4 Sammendrag
- 7 Drivere i bransjen
- 12 Hele verdikjeden
 - 13 Om verdikjeden
 - 14 Planlegging og prosjektering
 - 15 Utførende entreprenører – Anlegg
 - 16 Utførende entreprenører – Bygg
 - 17 Utførende entreprenører – Teknisk
 - 18 Produkter
 - 19 Grossister
- 20 Kjønnbalanse i bransjen
- 23 Konkursutvikling
- 25 Transaksjonsmarkedet
- 31 AI i bygg- og anleggsbransjen
- 34 Bærekraft i bygg- og anleggsbransjen
- 41 Metode
- 44 Kontaktpersoner

Forord

BDO har utarbeidet Bygg- og anleggsanalysen årlig siden 2018, og 2024-analysen er den syvende i rekken. Analysen er blitt en viktig temperaturmåler for landets største fastlandsindustri.

Som det markedsledende kompetanسهuset innen bygg- og anleggsbransjen har BDO en unik innsikt i de utfordringene og mulighetene aktørene står overfor. Bygg- og anleggsanalysen er basert på den kompetansen og innsikten vi opparbeider oss gjennom daglig kontakt med tusenvis av kunder, både som revisor, rådgiver, regnskapsfører og som advokat.

Vi ønsker å dele vår innsikt for å bidra til videre utvikling i bransjen og sette aktørene i stand til å ta bedre beslutninger, både på strategisk og operasjonelt nivå. Mange selskaper i bransjen har et betydelig forbedringspotensial når det gjelder å styrke beslutningstaking, samt tenke helhetlig og strategisk for å posisjonere selskapet for en utfordrende hverdag og fremtid.

De to siste årene har vært krevende for mange aktører i bygg og anlegg, men situasjonen vil bidra til å styrke utviklingen i bransjen i positiv retning. De selskapene som kommer seg gjennom, og gjør gode tiltak og beslutninger, vil stille sterkt når pilene igjen peker oppover. Markedet er stort og de som gjør ting riktig vil alltid levere godt i denne bransjen.



HENNING DALSEGG
Partner, revisjon og nasjonal bransjeansvarlig



Sammendrag

Dagens marked øker endringstakten

Bransjen står i et utfordrende marked. Som forventet har 2023 vært et krevende år, preget av betydelig aktivitetsnedgang og fallende marginer. Hovedårsakene til dette er dagens rentenivå, høy inflasjon og et økt kostnadspress.

For 2023 var omsetningsveksten nede på 3 prosent, noe som i realiteten er en aktivitetsnedgang på rundt 3 prosent. Aktivitetsnedgangen skyldes i hovedsak tilnærmet stopp i igangsettelse på nye boliger. Vi hadde imidlertid forventet et større fall i marginene enn det som er observert. Det viser at bransjen er tilpasningsdyktig.

De høye rentene inn i 2024 medførte en ytterligere oppbremsing i aktiviteten. Fallende ordreserver det siste året har gitt økt konkurranse og lavere marginer. Fremtidsutsiktene er fortsatt preget av svekket krone og høyt rentenivå, i tillegg til usikkerhet knyttet til globale forhold. Volatiliteten i markedet fremover vil være høy med raskere svingninger, som gjør at evnen til å tilpasse seg markedet raskt vil være et viktig konkurransefortrinn.

Høye kapitalkostnader og redusert kjøpekraft har medført en kraftig reduksjon i salg av nye boliger. Økte byggekostnader, og planprosesser som stadig blir lengre og mer komplekse, gir høye prosjektkostnader. Samtidig gjør høy rente at finansieringen av lange og dyre prosjektløp blir ekstra kostbar. Sammen har dette bidratt til at nivået på igangsettelsestillatelser for nye boliger er det laveste på lang tid. Med en redusert aktivitet i mange deler av bygg- og anleggsbransjen vil antall permitterte, arbeidsledige og konkurser fortsatt øke.

Til tross for en kraftig brems i bygging av nye boliger, er det fortsatt deler av bransjen hvor utsiktene er bedre. Offentlig sektor, som står for

rundt 50 prosent av omsetningen i bransjen, er en viktig premissgiver, og det planlegges blant annet store infrastrukturprosjekter innen vei, VA og kraftnett i flere deler av landet. Positiv utvikling i inflasjonstallene vil gi staten større handlingsrom til å øke investeringer og bidra til at flere av disse prosjektene iverksettes fremover. Vi ser imidlertid på kort sikt at kommunene har budsjettutfordringer som kan gi utslag i lavere investeringskapasitet.

Selv om styringsrenten trolig faller noe utover 2025, vil en svak krone redusere den positive effekten for bransjen. Vi forventer likevel at aktivitetsnivået tar seg opp i andre halvdel av 2025, og da at markedet for renovering og ombygging vil styrkes før nybygg. Vi forventer at det vil ta lengre tid for nybyggmarkedet, og at vi ikke vil se noen vesentlig forbedring før mot slutten av 2025.

De store aktørene med over 500 MNOK i omsetning har tatt vesentlige markedsandeler i 2023, og jevnt over bedret sine marginer. Dette underbygger trenden vi har sett – at aktørene må være av en viss størrelse for å ha konkurransekraft i bransjen.

Marginene falt med rundt 0,3 prosentpoeng i 2023 til 4,4 prosent, som er godt under snittet de siste fem årene. Marginnedgangen er likevel vesentlig lavere enn hva vi forventet. Det er verdt å merke seg at det er store forskjeller mellom segmentene i verdikjeden, hvor anleggssektoren har en vesentlig bedring i margin mens produkter- og grossistsektorene har store marginfall.

Som forventet har det vært en økning i antall konkurser gjennom 2023 og i 2024, og det ligger nå på det høyeste nivået av de siste fem årene. Av de siste års konkurser er det nå større aktører som går over ende, noe som får større ringvirkninger. Vi tror ikke at toppen er nådd i antall konkurser fordi vi nå ser at konkurransen skjerpes og ordre- og likviditetsreserver tømmes.

Utviklingen i byggekostnader hevdes av mange å være en stor utfordring for bransjen. Mange prosjekter er ikke lønnsomme. Gjennom de siste 20 årene har utviklingen i byggekostnader vært høy. Når vi ser på de ulike driverne i utviklingen er det lite som tyder på at det skal bli en vesentlig nedgang fremover. Alt av råvarer forventes å holde seg stabilt eller øke, også lønn. For å få en endring i utviklingen bør mer av produksjonen industrialiseres og i større grad standardiseres. Krav om spesielle tilpasninger og løsninger fra sluttbruker kan reduseres. Fra det offentlige kan justeringer i kravene i byggeforskriften og spesifikke krav fra kommunene også bidra til at det blir mulig å bygge billigere.

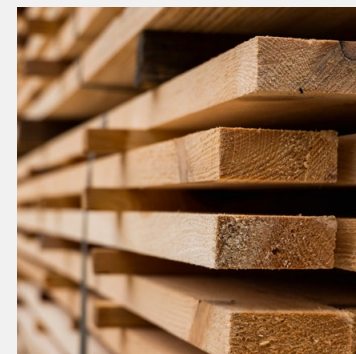
Bygg- og anleggsbransjen er ikke kjent for å stå lengst fremme når det gjelder innovasjon og nytenkning, men den krevende tiden bransjen nå opplever kan bidra til endring. Med lavere marginer og økt konkurranse må aktørene bli mer effektive. Digitale verktøy og AI-funksjonalitet

kan optimalisere prosjektstyringen, redusere feil, forbedre ressursbruk, effektivisere arbeidsprosesser, og øke produktiviteten og inntjeningen. Flere regulatoriske endringer vil treffe bransjen fremover, både gjennom bærekraftsrapportering og EU sitt vedtatte bygningsdirektiv. Dette vil gi store vekstmuligheter for dem som posisjonerer seg riktig.

De økte kravene til bærekraftsrapportering vil øke og treffe de fleste i bransjen. Det offentlige har målsatt at bærekraft skal telle 30 prosent i anbudskonkurranser. Bransjen selv mener at de kan bidra med veldig mye gjennom små tiltak. Vi tror et økt samspill mellom byggherre og entreprenør vil bli viktig i arbeidet for å jobbe frem de gode løsningene. EUs bygningsdirektiv bør i all hovedsak sees på som en markedsmulighet for bransjen, og mye av veksten i markedet fremover vil komme i rehabilitering og ombruk av eksisterende bygningsmasse.



Evnen til å tilpasse seg markedet raskt vil være et viktig konkurransefortrinn fremover.



Drivere i bransjen



Det blir verre før det blir bedre

2023 ble preget av nedkjøling i aktivitetsnivået, og som forventet har den krevende situasjonen fortsatt inn i 2024 – med vedvarende høye kapitalkostnader, prisstigning, svekkelse av kronen og geopolitisk uro. De kortsiktige driverne tyder på at dette fortsetter et godt stykke inn i 2025.

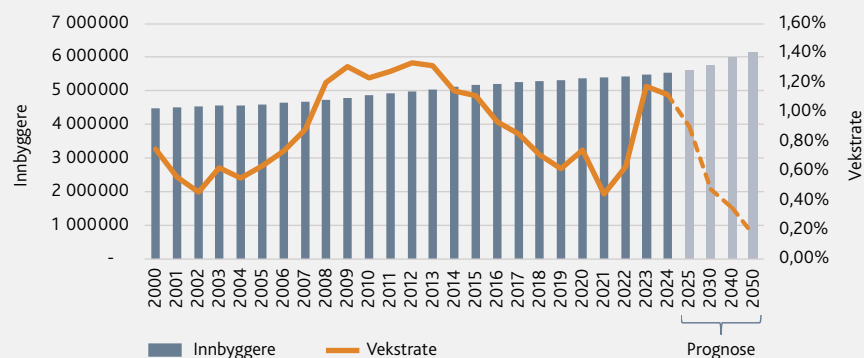
Befolkningsutvikling, urbanisering og innvandring

Den viktigste driveren for bransjen er befolkningsutviklingen. Behovene for bolig, arbeidsplasser og infrastruktur styrer etterspørsel nasjonalt, regionalt og lokalt. De langsiktige befolkningstrendene viser fortsatt vekst, men at vekstraten er fallende og i hovedsak sentralisert i, og rundt, de største byene.

Befolkningsveksten i Norge er avhengig av innvandring, og de siste årene er det to grupper som har stått for de store utslagene – østeuropeiske arbeidsinnvandrere og ukrainske flyktninger.

Svak krone og svekket aktivitet i flere viktige bransjer i Norge, kombinert med økonomisk vekst i Øst-Europa, har ført til at antallet østeuropeiske arbeidsinnvandrere har falt og mange har flyttet hjem. Det ser også ut til at nivåene kommer til å forbli lave sammenlignet med det vi har sett de siste 10–15 årene. Stor flyktningstrøm fra Ukraina har gitt en betydelig vekst de siste to årene, men dette antas å være en tidsbegrenset effekt da en vesentlig andel forventes å vende hjem dersom krigen avsluttes.

Befolkningsutvikling og -vekst



Kilde: SSB / BDO bransjeanalyse

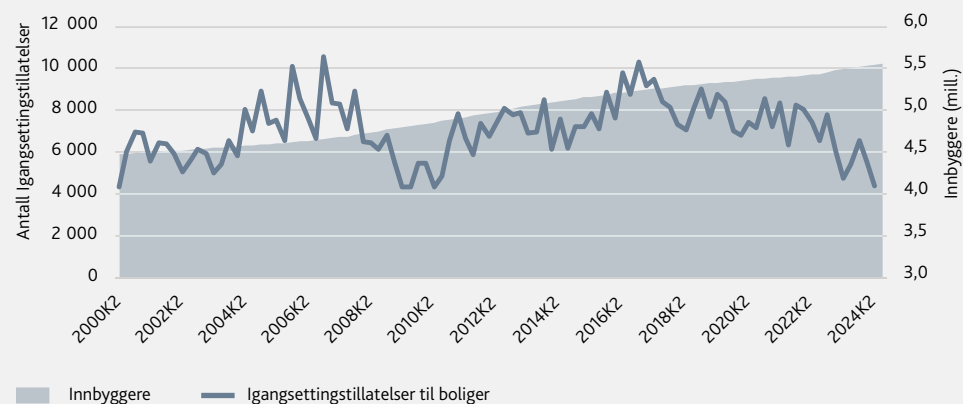
Den viktigste driveren
for bransjen er
befolkningsutviklingen.

Fallende aktivitet i boligbygging

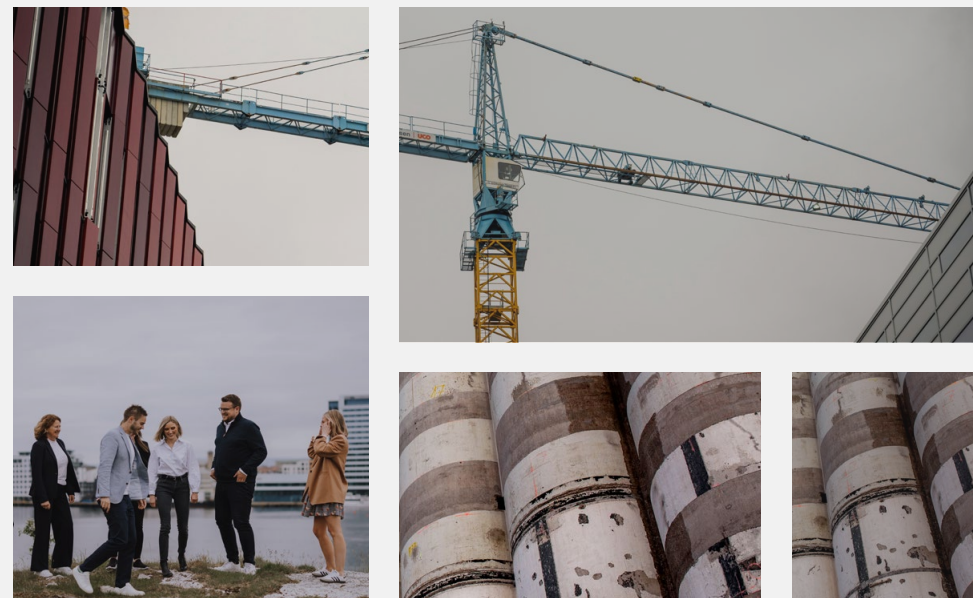
Fallende aktivitet i bransjen siste to år gjenspeiles i et betydelig fall i igangsettelsestillatelser på boliger. Etter toppen i 2017 har det vært en negativ trend i antall igangsettelsestillatelser, med et spesielt kraftig fall i 2023 og inn i 2024. Sett i forhold til befolkningsvekst er situasjonen verre enn den var under finanskrisen. Effekten av nedgangen i aktive igangsettelsestillatelser kan sees igjen i reduserte ordrebøker og færre anbudskonkurranser med hardere konkurranse. Begrenset evne til å øke saksbehandlingskapasiteten i kommunene betyr at det vil ta tid å bygge opp igjen denne ordreserven på byggeklare prosjekter.

Økende kompleksitet og detaljregulering i KPA (kommuneplanens arealdel) virker å ha forsterket utfordringene gjennom økt saksbehandlingstid i flere av de største byene. Dette er utfordringer som vil ta tid å løse da rotårsakene er å finne både kommunalt og statlig.

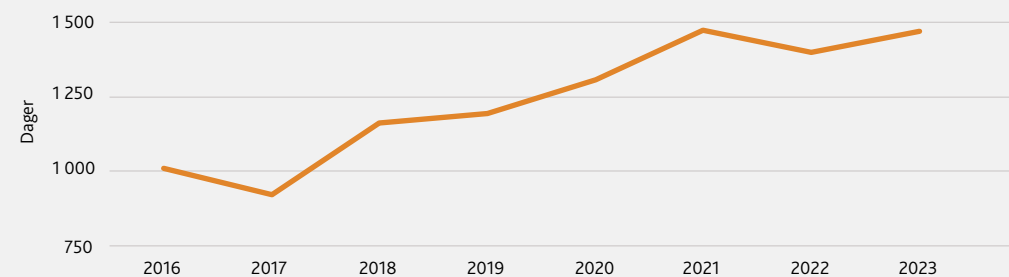
Igangsettingstillatelser boliger pr kvartal



Kilde: SSB / BDO bransjeanalyse



Vektet gjennomsnittlig tid fra planforslag til detaljregulering i de 20 største kommunene



Kilde: SSB / BDO bransjeanalyse

Valg og krig skaper usikkerhet

Valget i USA og krigen i Ukraina er to av de viktigste pågående geopolitiske hendelsene som påvirker fremtidsutsiktene i bygg- og anleggsbransjen i Norge.

Til tross for tilsynelatende stor avstand mellom demokrater og republikanere, er det uklart hvordan valget vil påvirke Norge og verden. Der USA tidligere har vært en pådriver for frihandel, har vi de siste presidentperiodene sett en tendens til økt proteksjonisme, både under Trump og Biden. Før årets valg har imidlertid Trump signalisert at han ønsker vesentlige skjerpelser i tolltariffene. Svekket internasjonal handel kan medføre prisvekst og økt inflasjon.

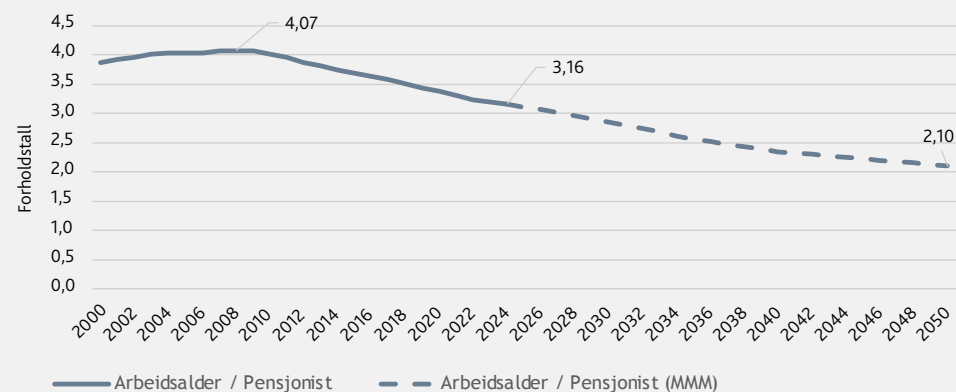
Krigen i Ukraina viser fortsatt ikke tegn til noen snarlig slutt. Fra starten av krigen i Ukraina har rundt 75 000 flyktninger funnet veien til Norge. Dette er en stor gruppe som har kommet over kort tid, med behov for bolig og andre tjenester. Når, og hvordan, krigen tar slutt vil også påvirke Norge. Forutsatt en fredelig løsning på konflikten forventes det at hoveddelen av flyktningene vender hjem, noe som vil redusere presset i boligmarkedet i Norge noe. Storskala gjenoppbygning av Ukraina medfører svært stort behov for byggevarer, byggekapasitet og kompetanse, og kan dermed påvirke hele det europeiske bygg- og anleggsmarkedet.

Kvalifisert arbeidskraft fortsetter å være en utfordring

Til tross for fallende aktivitet og flere konkurser i bransjen er fortsatt de rapporterte ledighetstallene for bygg- og anleggsbransjen per 2. kvartal forholdsvis udramatiske. Generelt lav ledighet betyr at det er gode muligheter for de oppsagte å få jobb i andre næringer. Videre ser vi at mange av arbeidsinnvandrerne flytter hjem. Svekket krone og sterkere vekst i Øst-Europa medfører at forskjellene reduseres og Norge blir mindre attraktivt, noe som medfører mindre kvalifisert arbeidskraft tilgjengelig for bransjen.

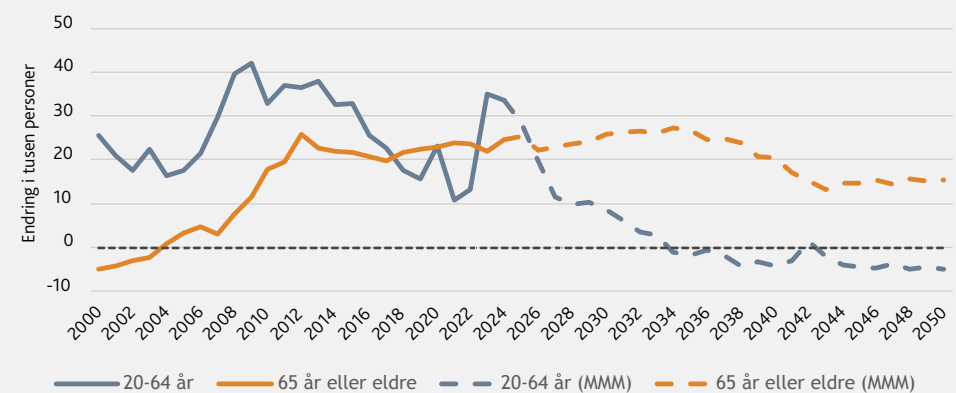
Utfordringene knyttet til tilgang til kvalifisert arbeidskraft vil vedvare, og forventes å øke etter hvert som befolkningen eldes. Det blir færre arbeidsplasser per pensjonist og det totale antallet personer i arbeidsfør alder forventes å falle.

Antall personer i arbeidsalder pr pensjonist



Kilde: SSB / BDO bransjeanalyse

Vekst pensjonister vs personer i arbeidsalder



Kilde: SSB / BDO bransjeanalyse



Valget i USA
og krigen i
Ukraina påvirker
fremtidsutsiktene.



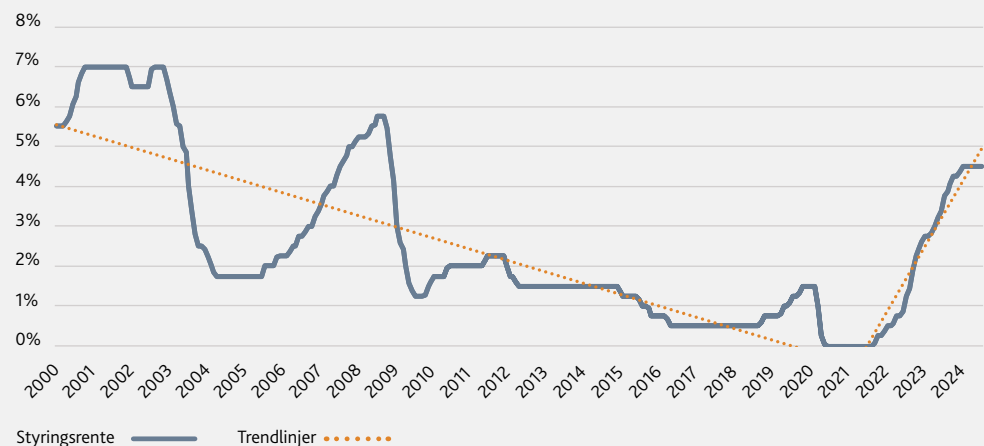
Renter, valuta og byggekostnader

Det høye rentenivået har hatt innvirkning på for bygg- og anleggsbransjen gjennom høye kapitalkostnader som har redusert investeringsviljen og igangsettelse av nye prosjekter. Betydelige rentekostnader knyttet til utviklingsprosjekter, sammen med svakt salg av nye boliger, betyr også at likviditetsreservene spises opp av for mange utbyggere.

Renten har holdt seg høy gjennom hele 2024, og vi forventer først å se vesentlig reduksjon ut i 2025 – i tråd med Norges Banks lange rentebaner. Selv om inflasjonen har falt gjennom 2024 ligger den fortsatt over det langsiktige målet om en prisvekst på 2 prosent. Blant annet har svak krone og et relativt godt lønnsoppgjør bidratt til at Norges Bank har valgt å opprettholde rentenivået.

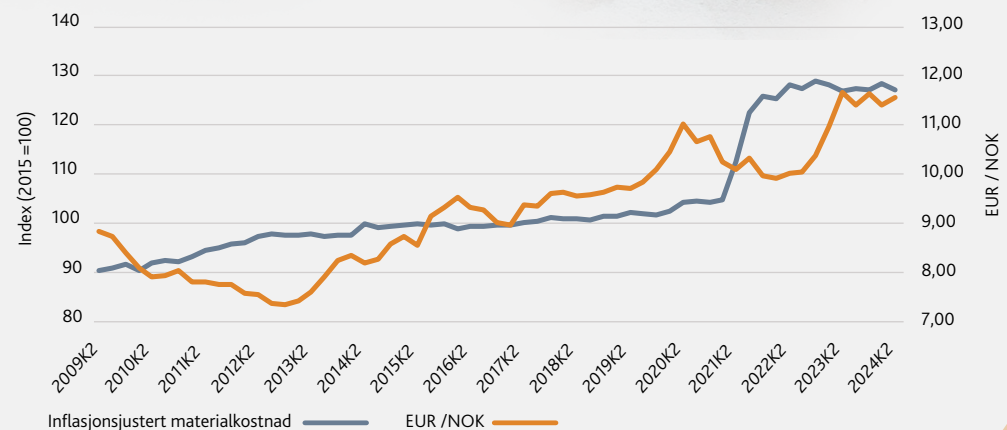
Rundt 35 prosent av byggekostnadene er knyttet til materialer som importeres. For bygg- og anleggsbransjen, som er avhengig av importerte byggematerialer, har den svekkede kronen derfor vært en viktig driver for prisstigningen. Som en liten og råvaredrevet økonomi påvirkes kronen av de urolige tidene, og det er utfordrende å styrke kronen uten å gjøre tiltak som også vil øke både renter og inflasjon. Det forventes at kronen fremover vil være svakere enn hva man har vært vant til de siste ti årene, noe som betyr at den valutadrevne veksten i byggekostnader de siste årene vil være et varig skifte.

Utvikling styringsrente



Kilde: Norges Bank / BDO bransjeanalyse

Svak krone holder materialprisen vedvarende høy



Kilde: SSB/Norges Bank/BDO Analyse



Hele verdikjeden

Om verdikjeden

Verdikjeden til bygg- og anleggsbransjen kan deles inn i planlegging og prosjektering, utførende entreprenører, produkter og grossister. Selskapene inkludert i bransjeanalysen er kategorisert etter denne inndelingen, hvor selskapets hovedaktiviteter har vært bestemmende for kategori.

Bygg- og anleggsbransjen har erfart en vesentlig lavere omsetningsvekst gjennom 2023, og justert for inflasjonen har det vært en aktivitetsnedgang i 2023 på rundt 3 prosent. Denne aktivitetsnedgangen har i volum i all hovedsak vært i bygg, og det er segmentene produkter og grossister som opplever størst aktivitetsnedgang.

Som følge av nedgang i aktivitet har dette også slått ut i lavere marginer, med en nedgang på 0,3 prosent. Vi hadde ventet en større marginnedgang, og det viser at bransjen er tilpasningsdyktig og gjør tidsriktige tiltak. Marginen er nå nede på 4,4 prosent, som er godt under snittet på 4,8 prosent de siste fem år.

Det er også verdt å merke seg at de store aktørene som har over 500 MNOK i omsetning har tatt vesentlige markedsandeler i 2023, med en vekst på rundt 2 prosent, inflasjonsjustert. De har også forbedret marginene sine med 0,2 prosentpoeng, og er nå oppe på 4,1 prosent i 2023.

Våre observasjoner

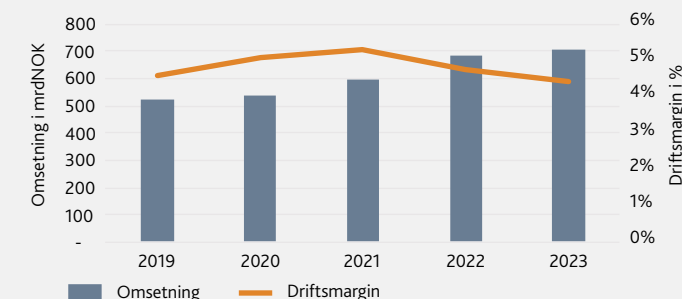
Etter en betydelig **omsetningsvekst** i fjor, ser vi i år en markant nedgang i utviklingen fra 13,3 prosent i 2022 til 3,2 prosent i 2023. Alle selskapsstørrelsene har en positiv utvikling, men det er kun selskap med omsetning over 500 MNOK som har en omsetningsvekst som ligger over snittet de siste fem årene. Selskapene med omsetning under MNOK 250 har 1,1 prosent vekst, de mellom MNOK 250–500 har 2,9 prosent, mens de over MNOK 500 har 8,8 prosent. Den høyeste veksten ser vi hos planlegging og prosjektering med 7,6 prosent, tett etterfulgt av anleggsentreprenørene med 7,5 prosent.

Bransjens gjennomsnittlige **driftsmargin** gjennom femårsperioden 2019–2023 er 4,6 prosent. Gjennom femårsperioden har selskapene under MNOK 250 en driftsmargin på 5,5 prosent, de mellom MNOK 250–500 har 4,3 prosent, mens de over MNOK 500 har den laveste marginen på 3,8 prosent. Det høyeste femårsnittet observerer vi hos planlegging og prosjektering på 6,9 prosent, som var tilsvarende det vi så i fjor.

Gjennomsnittlig **egenkapitalandel** gjennom de siste fem årene ligger på 30,7 prosent. Gjennom femårsperioden har selskap under MNOK 250 et snitt på 33,8 prosent, de mellom MNOK 250–500 har 30,5 prosent, mens de over MNOK 500 har 26,7 prosent.

Egenkapitalrentabiliteten i bransjen viser et snitt på 20,7 prosent de siste 5 årene. For selskapene under MNOK 250 er snittet på 21,5 prosent, de mellom MNOK 250–500 har 21,0 prosent, mens de over MNOK 500 har 18,7 prosent. Høyeste gjennomsnittlig egenkapitalrentabilitet over fem år ser vi hos selskapene innenfor planlegging og prosjektering på 29,8 prosent.

Nøkkeltall



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse

Andel omsetning



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse

Planlegging og prosjektering

Om segmentet

Segmentet for planlegging og prosjektering omfatter arkitekter, rådgivende ingeniører og prosjektadministrasjon.

Selskap innenfor planlegging og prosjektering for bygg- og anleggssektoren er fremdeles den delen av verdikjeden med høyest marginer. Videre har veksten i dette segmentet vært større enn i de andre segmentene, og segmentet har hatt en reell aktivitetsøkning i 2023. Marginen har falt like mye som i resten av verdikjeden.

Som førstelinjeaktør i verdikjeden, er planlegging og prosjektering vanligvis blant de første som føler effektene av konjunkturerendringer, og man skulle derfor tro at de hadde en lavere vekst i 2023. Det gode anleggsmarkedet samt godt marked innenfor energi har bidratt til det økte aktivitetsnivået.

Våre observasjoner

Etter en stabil utvikling i **omsetningsveksten** i fjor, ser vi nå en markant nedgang fra 13,4 prosent i 2022 til 7,6 i 2023. Forskjellene mellom selskapsstørrelsene er imidlertid større i 2023 enn i 2022, der de med omsetning under MNOK 250 har lavest vekst på 5,3 prosent, mens de med omsetning mellom MNOK 250–500 har en vekst på 16,1 prosent. Selskapene over MNOK 500 har en vekst på 11,2 prosent.

Driftsmarginen for hele segmentet er på 6,4 prosent i 2023, mot 6,9 i 2022. Gjennomsnittet for de siste fem årene er på 6,9 prosent. Det foreligger fremdeles marginforskjeller mellom størrelseskategoriene, hvor de med omsetning under MNOK 250 har margin i 2023 på 5,9 prosent (7,7 i 2022). Selskapene med omsetning mellom MNOK 250–500 har lavest margin på 5,5 prosent (2,9 i 2022), mens de over MNOK 500 har en margin på 7,0 prosent (6,5 i 2022).

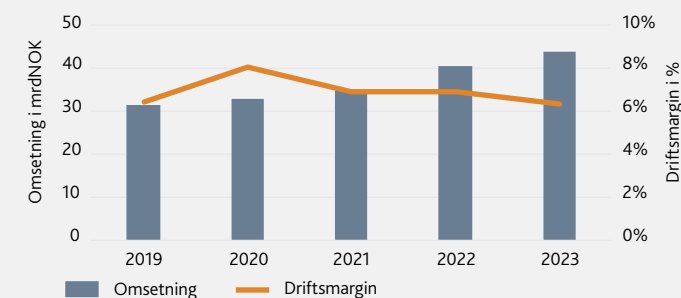
Egenkapitalandelen ligger i snitt på 29,4 prosent de siste fem årene. Lavest egenkapitalandel ser vi hos selskapene under MNOK 250 på 23,1 prosent.

Gjennomsnittlig **egenkapitalrentabiliteten** etter skatt 29,8 prosent over femårsperioden.



Veksten i dette segmentet har vært større enn i de andre segmentene.

Nøkkeltall



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse

Andel omsetning



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse

Utførende entreprenør – Anlegg

Om segmentet

Anleggsentreprenørene er definert som utførende entreprenører med prosjekter som omhandler offentlig infrastruktur, i tillegg til arbeid knyttet til fundamentering og grunnarbeid.

Det er fremdeles høy aktivitet og god vekst hos anleggsentreprenørene. Markedet går godt, og da offentlig etterspørsel er en vesentlig driver i anleggsinvesteringer, har segmentet historisk vært lite preget av konjunktursvingninger. Veksten for 2023 ligger på snittet de siste fem år. For 2023 har også dette segmentet fått en kraftig økning i marginen med en oppgang på 0,9 prosentpoeng.

Vi tror tiden fremover vil fortsette å være bra for dette segmentet, da det offentlige opprettholder høyt aktivitetsnivå på investeringer i infrastruktur samt at det også skal investeres mye innenfor Forsvaret. Det vil være store regionale forskjeller på aktivitetsnivået, da regioner som har blitt truffet av aktivitetsnedgangen innen bolig- og fritidsboligbyggingen opplever et tøffere marked.

Våre observasjoner

Omsetningsveksten for segmentet var på 7,5 i 2023 mot 14,4 prosent i 2022. Dette er en vekst som er på linje med snittet de siste 5 årene på 7,7 prosent. I kontrast til i fjor, er det større spredning i oppgangen i de ulike størrelsesgruppene. Selskapene med omsetning under MNOK 250 har 1,7 prosent vekst, de mellom MNOK 250–500 har 7,4 prosent, mens de over MNOK 500 har 12,9 prosent vekst.

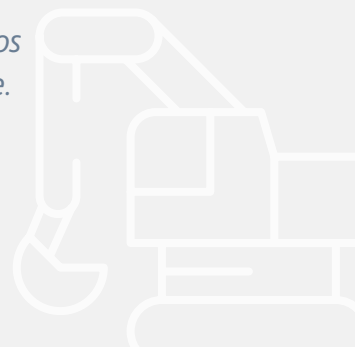
Driftsmargin for segmentet viser en oppgang fra 3,9 i 2022 til 4,7 prosent i 2023, som er over snittet de siste fem årene på 4,6 prosent. Selskapene med omsetning under MNOK 250 har i likhet med hele segmentet en margin på 4,7 prosent, mens selskapene med omsetning mellom MNOK 250–500 har en svak økning i margin fra 5,3 prosent i 2022 til 5,7 i 2023. Økt driftsmargin for segmentet er i hovedsak drevet av selskapene over MNOK 500, som har en økning i driftsmargin fra henholdsvis 3,2 til 4,9 prosent.

Egenkapitalandelen har i femårsperioden holdt seg stabil og i snitt ligget på 29,2 prosent for hele segmentet. Gjennom perioden har selskaper under MNOK 250 et snitt på 30,0 prosent, og de mellom MNOK 250–500 har 32,0 prosent. Selskapene over MNOK 500 har lavest egenkapitalandel på 26,1 prosent, men har en oppgang fra 2022 til 2023 på rundt ett prosentpoeng.

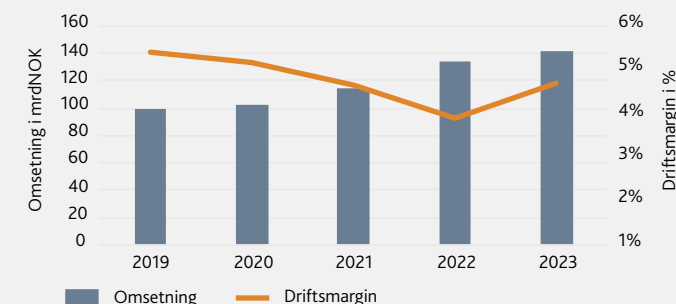
Egenkapitalrentabiliteten ligger på 20,7, som også er over gjennomsnittet siste fem år på 20,0 prosent.



Det er fremdeles høy aktivitet og god vekst hos anleggsentreprenørene.



Nøkeltall



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse

Andel omsetning



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse



PLANLEGGING OG PROSJEKTERING

UTFØRENDE ENTREPRENØRER

PRODUKTER

GROSSISTER

ANLEGG

BYGG

TEKNISK

Utførende entreprenører – Bygg

Om segmentet

Definisjonen av utførende entreprenører innen bygg inkluderer byggeprosjekter som bolig, næringsbygg og rehabilitering.

Markedet har gjennom 2023 vært preget av høy inflasjon og høy rente, som har gitt store utslag i etterspørselen for byggsegmentet. Dette har resultert i en faktisk aktivitetsnedgang på rundt 4–5 prosent, etter justering for prisveksten. Marginen har også falt vesentlig, og er nå nede på 3,6 prosent.

Byggsegmentet er de som blir hardest truffet av høy rente og økning i byggekostnader, og det forventes fremover at aktiviteten vil være lav innen dette segmentet. Til tross for historisk lave tall på nyboligsalg og igangsettinger, har aktiviteten holdt seg bra som følge av et godt rehabiliteringsmarked samt at det offentlige også har kjørt i gang en del prosjekter.

Fremover forventer vi at nybyggmarkedet fortsatt vil være utfordrende, men at rehabiliteringsmarkedet vil være godt og at det offentlige vil holde et høyt aktivitetsnivå.

Våre observasjoner

Etter en betydelig **omsetningsvekst** i fjor, ser vi i år en markant nedgang i utviklingen fra 12,3 prosent i 2022 til 1,6 i 2023. Denne veksten drives imidlertid av selskapene med omsetning over MNOK 500 med en vekst på 8,5 prosent. For selskap under MNOK 250 og mellom MNOK 250–500 ser vi en negativ omsetningsvekst på henholdsvis 1,3 og -1,0 prosent.

Driftsmargin for segmentet som helhet viser en nedgang fra 4,0 prosent i 2022 til 3,6 i 2023, som er marginalt under snittet de siste fem årene på 3,9 prosent. Nedgangen er drevet av selskapene under MNOK 250 og mellom MNOK 250–500, som har reduserte marginer fra 2022 til 2023 på henholdsvis 4,8 til 4,6 prosent og 3,1 til 2,6 prosent. Selskapene med omsetning over MNOK 500 har en liten økning i margin, fra 2,7 til 2,8 prosent.

Egenkapitalandelen har i femårsperioden ligget på 27,1 prosent for hele segmentet. Samtlige omsetningsgrupper har tilnærmet uendret egenkapitalandel siden i fjor, og ligger fremdeles nær snittet for femårsperioden. Gjennom perioden har selskaper med omsetning under MNOK 250 et snitt på 30,3 prosent, de mellom MNOK 250–500 har 23,5 prosent, mens selskapene over NOK 500 har 24,2 prosent.

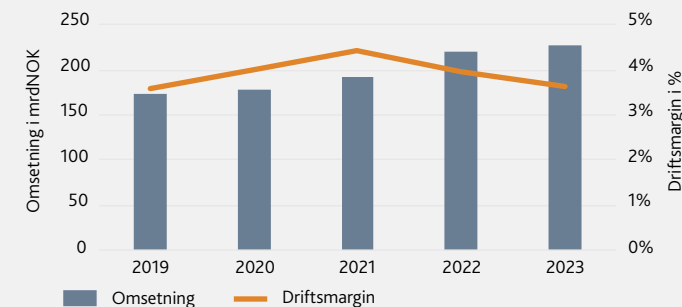
Egenkapitalrentabiliteten har i femårsperioden i gjennomsnitt ligget på 23,9 prosent. Selskapene i segmentet har en reduksjon i egenkapitalrentabiliteten fra 21,9 prosent i 2022 til 20,7 prosent i 2023.



Høy inflasjon og høy rente har gitt store utslag i etterspørselen for byggsegmentet.



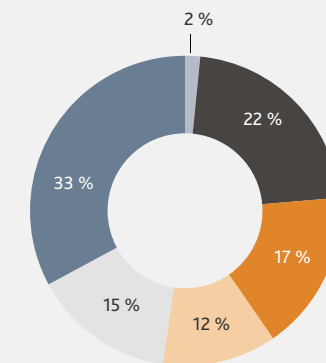
Nøkkeltall



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse

Andel omsetning

- Under 30 MNOK
- Minste (30–100 MNOK)
- Små (100–250 MNOK)
- Mellomstore (250–500 MNOK)
- Store (500–1000 MNOK)
- Største (>1000 MNOK)



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse

Utførende entreprenør – Teknisk

Om segmentet

Utførende entreprenører innen teknisk kan knyttes til arbeid innen elektro og automasjon, rør og vann, varme, kjøling og ventilasjon.

Segmentet opplever enda et år med økt aktivitet – høyere enn bransjen totalt sett. Veksten ligger på snittet av de siste fem år. Segmentet har blitt truffet av lavere byggeaktivitet på nybyggsiden, men opplever et godt marked innen service og rehabilitering av eksisterende bygg.

Driftsmarginen har imidlertid holdt seg forholdsvis stabil og er nå nede på 5 prosent, og ligger under snittet på 5,5 prosent. De store aktørene opplevde størst nedgang i 2022.

De store aktørene som har over MNOK 500 i omsetning har tatt en vesentlig større markedsandel og har økt marginene med 0,5 prosentpoeng i 2023.

Fremover forventer vi at markedet vil være bra for dette segmentet, som følge av energioptimalisering av bygningsmassen og at de tekniske fagene utgjør en stadig større del av et bygg.

Våre observasjoner

Omsetningsveksten sank betydelig fra 13,7 prosent i 2022 til 6,6 prosent i 2023. Denne reduksjon drives i hovedsak av selskaper med omsetning under MNOK 250 og over MNOK 500, som har hatt en markant reduksjon fra henholdsvis 13,0 til 7,5 prosent og fra 18,2 til 9,6 prosent. De mellom MNOK 250 og 500 opplever fortsatt høy vekst, og går fra 16,1 prosent i 2022 til 15,2 prosent i 2023.

Driftsmargin for segmentet er uendret fra 2022 til 2023, og ligger på 5,0 prosent. Selskapene under MNOK 250 og mellom MNOK 250–500 har også uendrede marginer fra i fjor – henholdsvis 5,9 og 4,3 prosent. Selskapene over MNOK 500 har en marginforbedring fra 2,5 prosent i 2022 til 3,0 prosent i 2023.

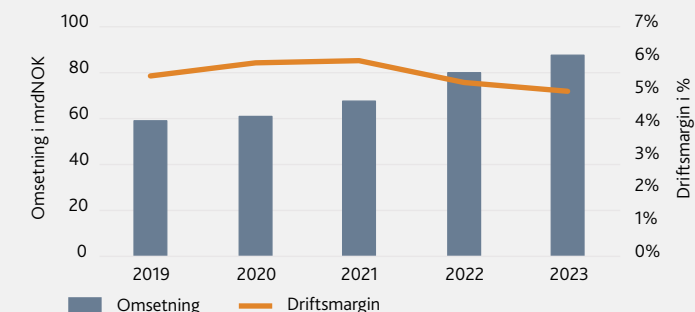
Egenkapitalandel har i femårsperioden i snitt ligget på 29,6 prosent for hele segmentet. Gjennom perioden har selskaper med under MNOK 250 et snitt på 31,9 prosent, og de mellom MNOK 250–500 har 25,0 prosent. Selskapene over MNOK 500 har lavest snitt i egenkapitalandel på 23,9 prosent.

Egenkapitalrentabiliteten i femårsperioden ligger i snitt på 29,1 prosent. Selskapene i segmentet har en økning i egenkapitalrentabilitet fra 28,1 prosent i 2022 til 30,9 prosent i 2023.



Segmentet opplever enda et år med økt aktivitet – høyere enn bransjen totalt sett.

Nøkeltall



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse

Andel omsetning



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse

Produkter

Om segmentet

Dette segmentet er aktører som leverer ulike produkter og elementer tilknyttet nybygg og rehabilitering.

Produktsegmentet har opplevd størst aktivitetsnedgang i 2023, og har en aktivitetsnedgang på rundt 7 prosent etter inflasjonsjustering. Denne store aktivitetsnedgangen har også resultert i et vesentlig fall i marginer på 1,5 prosentpoeng, og er nå nede på 4,4 prosent som er lik resten av bransjen.

Den store aktivitetsnedgangen kommer i all hovedsak av den lave bolig- og fritidsboligbyggingen. Vi tror at dette segmentet vil oppleve tøffe tider fremover, da det tar tid før boligbyggingen kommer i gang igjen.

Våre observasjoner

Omsetningsveksten for produktsegmentet har ligget på 6,0 prosent i snitt de siste fem årene, og i 2023 er veksten markant redusert til -1,2% mot 12,3% i 2022. For selskaper under MNOK 250 er veksten -3,1 prosent i 2023 (12,4 i 2022), mens for de mellom MNOK 250–500 er veksten -2,1 prosent i 2023 (13,9 i 2022). Selskaper over MNOK 500 er den eneste gruppen med positiv vekst på 1,3 prosent (12,9 i 2022).

Driftsmarginen for segmentet ligger på 4,4 prosent i 2023 mot 5,9 prosent i 2022, hvor gjennomsnittet de siste fem årene er på 5,4 prosent. Nedgangen er drevet av selskapene under MNOK 250 og mellom MNOK 250–500, som har reduserte marginer fra 2022 til 2023 på henholdsvis 6,5 til 4,9 prosent og 4,8 til 2,9 prosent. Selskapene med omsetning over MNOK 500 har en liten økning i margin, fra 3,8 til 4,3 prosent.

Egenkapitalandelen ligger i gjennomsnitt på 39,9 prosent gjennom femårsperioden. Laveste snitt siste fem år har selskapene med omsetning mellom MNOK 250–500 med 32,0 prosent egenkapitalandel, mens høyeste snitt har de med omsetning under MNOK 250 med 39,8 prosent.

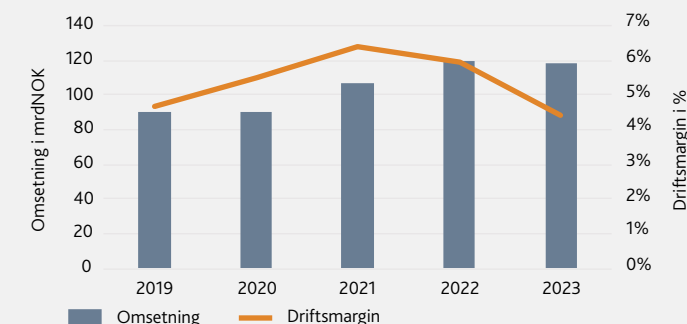
Gjennomsnittlig **egenkapitalrentabilitet** de siste fem årene er på 12,8 prosent. I 2023 har selskapene med omsetning mellom MNOK 250–500 den laveste egenkapitalrentabiliteten på 9,4 mot 18,5 prosent for de mellom under MNOK 250. Selskap med omsetning over MNOK 500 ligger på 15,4 prosent.



Stor aktivitetsnedgang har resultert i et vesentlig fall i marginer.



Nøkeltall



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse

Andel omsetning



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse

Grossister

Om segmentet

Virksomheter som videreselger utarbeidede varer til sluttbruker defineres som grossister. Aktørene leverer produkter og utstyr nødvendig i utarbeidelse av bygg og anlegg.

Grossistsegmentet i bygg- og anleggsbransjen har opplevd et utfordrende år i 2023, som har resultert i en aktivitetsnedgang på rundt 7 prosent etter inflasjonsjustering. Nedgangen i aktivitetsnivået har også resultert i en marginnedgang på 1,0 prosentpoeng ned til 4,1 prosent.

Grossistsegmentet vil også oppleve et krevende marked fremover med den lave aktiviteten i bygg.

Våre observasjoner

Omsetningsveksten i segmentet er redusert fra 12,2 prosent i 2022 til -0,9 prosent i 2023. Selskapene over MNOK 500 har minst reduksjon i vekst fra 10,9 prosent i 2022 til -1,3 prosent i 2023. De under MNOK 250 har en reduksjon i vekst fra 15,0 prosent i 2022 til 1,3 prosent i 2023, mens selskapene mellom MNOK 250–500 har hatt en nedgang fra 12,4 til -1,1 prosent.

Gjennomsnittlig **driftsmargin** gjennom femårsperioden er på 4,5 prosent. Det har vært enkelte endringer i driftsmarginer på tvers av størrelsesgruppene fra 2022 til 2023. Selskaper under MNOK 250 har en driftsmargin på 5,1 prosent i 2023 (7,0 i 2022), de mellom MNOK 250–500 har margin på 2,6 prosent (6,4 i 2022), mens de over MNOK 500 har margin på 4,6 prosent (4,3 i 2022).

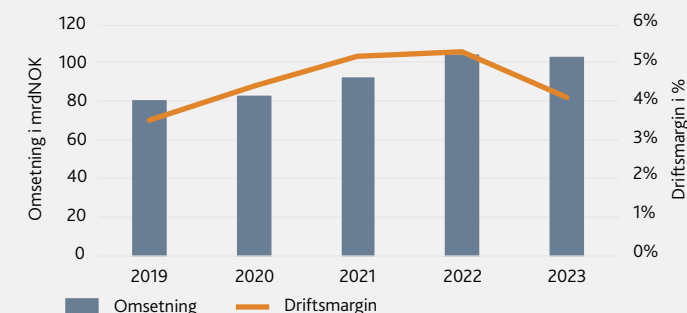
Egenkapitalandelen ligger i femårsperioden på 32,0 prosent i snitt. Gjennom perioden har selskaper med under MNOK 250 et snitt på 39,1 prosent, og de mellom MNOK 250–500 har 43,2 prosent. Selskapene over MNOK 500 har lavest snitt i egenkapitalandel på 28,9 prosent.

Gjennomsnittlig **egenkapitalrentabilitet** de siste fem årene er 21,3 prosent. Selskapene i segmentet har hatt en reduksjon i egenkapitalrentabiliteten fra 27,1 prosent i 2022 til 13,6 prosent i 2023.



Grossistsegmentet vil oppleve et krevende marked fremover.

Nøkeltall



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse

Andel omsetning



Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse



Kjønnsbalanse i bransjen

Uendret kjønnsbalanse tross tiltak

Bygg- og anleggsbransjen har tradisjonelt vært – og er – mannsdominert, men de seneste årene har det vært en økende innsats for å fremme kvinnelige medarbeidere og ledere i bransjen. Likevel viser analysen at utviklingen har vært tilnærmet uendret de siste årene, og bransjen står overfor en stor oppgave for å imøtekomme kravene om kjønnsbalanse i styrerommene.

Det jobbes målrettet for å bedre kjønnsbalansen i bransjen, og store aktører har iverksatt tiltak rundt mangfold og likestilling i sine strategier. Likevel viser årets analyse igjen at utviklingen går sakte, og at bygg- og anlegg fremdeles er bransjen med størst kjønnsforskjeller, både på medarbeider- og ledernivå. Tallene viser også en marginal tilbakegang fra 2022, både i sysselsetting og kvinner i lederstillinger.

Dersom man ser utviklingen av andelen sysselsatte kvinner over en tiårsperiode, har kvinneandelen i bransjen økt med 0,4 prosentpoeng, fra 8,8 prosent i 2013 til 9,2 prosent i 2023.

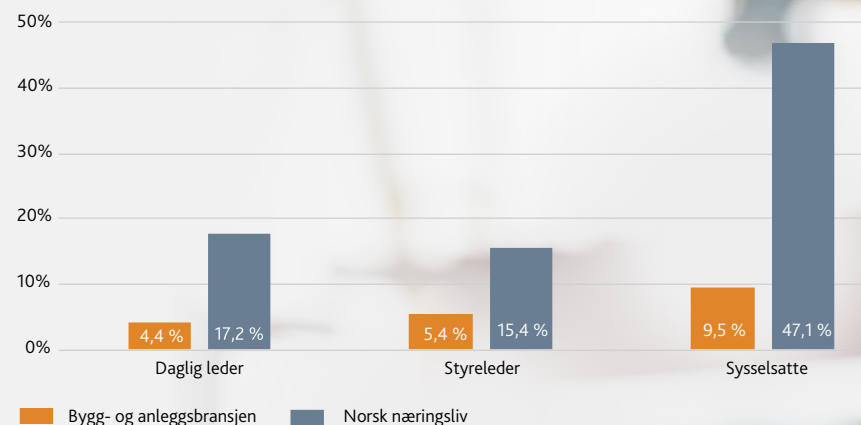
Andelen kvinnelige daglige ledere i bygg- og anleggsbransjen utgjorde omtrent 4,4 prosent i 2023, som er en svak reduksjon fra 4,7 prosent i 2022.

Kvinnelige styremedlemmer utgjorde en andel på 10,9 prosent i 2023, en økning opp fra 10,7 prosent i 2022. Videre er andelen kvinnelig styreledere svakt redusert til 5,4 prosent i 2023 fra 5,5 prosent i 2022.

Kvinneandelen blant lærlinger i bransjen økte fra 2022 til 2023 fra henholdsvis 7,5 prosent til 9,3 prosent. Imidlertid falt andelen sysselsatte kvinner i bransjen noe, fra 10 prosent i 2022 til 9,2 prosent i 2023.

De nærmeste årene trer kravet om 40 prosent kvinner i styrene i norske selskaper i kraft. For en bransje hvor 10,9 prosent av styremedlemmene er kvinner og utviklingen i kjønnsbalansen står stille, kan det by på utfordringer.

Kvinneandel i norsk næringsliv



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Lovendring: Utfordring og mulighet

1. januar 2024 trådte de nye reglene om kjønns sammensetning i styrer i kraft, med en gradvis innføring frem til juni 2028. Reglene krever at 40 prosent av styremedlemmene skal være kvinner, og utvider kravene til likestilling for flere norske foretak.

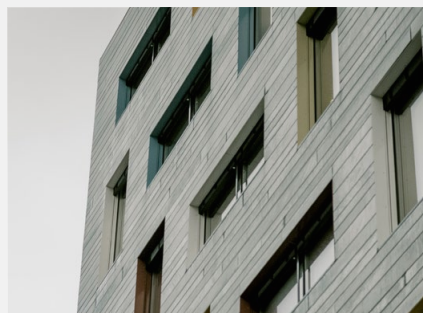
I dag utgjør, som nevnt over, kvinnelige styremedlemmer i bygg- og anlegg i underkant av 11 prosent. Dette viser at bransjen står overfor en omfattende oppgave med å rekruttere flere kvinner inn i styreverv, og vil møte konkurranse også fra andre næringer. Lovendringen representerer en stor utfordring, men også en mulighet til å drive frem endring.

Fordeler ved økt kvinneandel og mangfold

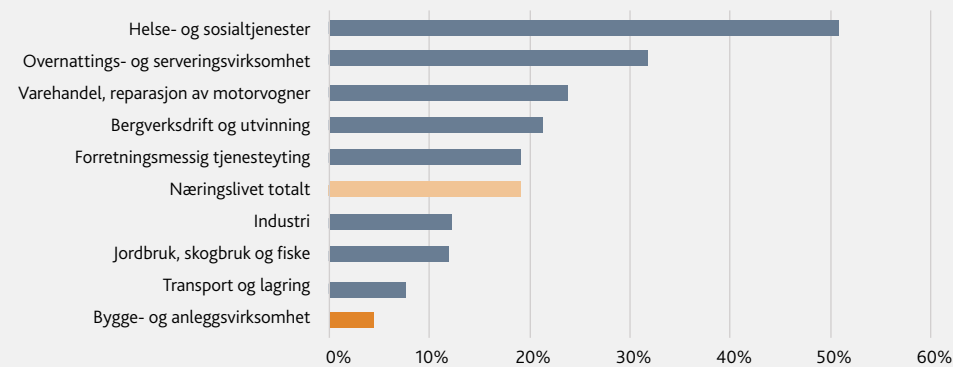
Å fremme likestilling og mangfold vil være fordelaktig på flere måter. Økt kvinneandel i bygg- og anleggsbransjen kan bidra til økt innovasjon, bedre arbeidsmiljø, større tilgang på arbeidskraft, samt bedrifts- og samfunnsøkonomiske gevinster.

Bransjen har derfor mye å vinne på å jobbe aktivt for å tiltrekke og beholde flere kvinner. Økningen i antallet kvinnelige lærlinger er en positiv utvikling for bransjen, og kan være et signal på at iverksatte tiltak fungerer. Likevel handler det ikke bare om rekruttering, men også om å skape et arbeidsmiljø som støtter og fremmer kvinner i alle roller.

Fleksible arbeidsordninger og synlige rollemodeller kan være viktige tiltak for å tiltrekke og beholde flere kvinner i bransjen.



Andel kvinnelige daglig ledere i utvalgte bransjer



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Bransjen står overfor en omfattende oppgave med å rekruttere flere kvinner inn i styreverv.





Konkurs- utviklingen

Tøffe tider er den nye normalen

Bygg- og anleggsbransjen er fremdeles bransjen med flest konkurser i Norge. Ved utgangen av 2023 stod bransjen for nærmere 1/3 av alle konkursene i Norge, som er på nivå med fjoråret.

Før pandemien stod bygg- og anleggsbransjen for rundt 28 prosent av konkursene i norsk næringsliv. Dette var nokså stabilt, og under pandemien var det normaliteter som preget bransjen. Det virker som en ny normal kan være at bransjen står for nærmere 29 prosent av konkursene.

Faktorer som preger bygg- og anleggsbransjen er høye renter, materialkostnader og personalkostnader, samt synkende eiendomspriser. Dette har bidratt til økende press på bransjen og reflekteres i konkursstatistikken.

Antall konkurser bransjeinndelt

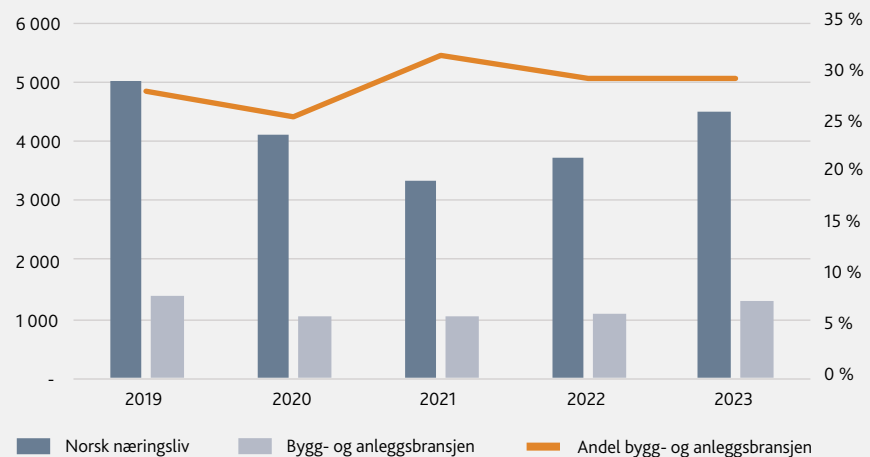


Kilde: Statistisk sentralbyrå

Fra 2. kvartal 2023 til 2. kvartal 2024 observerer vi en markant økning i konkurser i bygg- og anleggsvirksomhet på 20,1 prosent. Dette er høyeste antall konkurser siden 2. kvartal 2019. I tillegg ser vi at det er store selskaper som går konkurs. Det tyder på at bransjen står overfor spesielt utfordrende tider.

Sentralbanken har signalisert at renten skal holdes på dagens nivå en god stund fremover. Aktiviteten i norsk økonomi er noe nedkjølt. For bransjen vil det fremover være sentralt å optimalisere driften og sikre tilstrekkelig likviditet for å unngå å bli en del av konkursstatistikken.

Utvikling i konkurser



Kilde: Statistisk sentralbyrå



Økende press på bransjen reflekteres i konkursstatistikken.

A photograph of a person's hands drawing architectural plans on a table. The person is wearing a white shirt and a silver ring. They are holding a pencil and drawing on a set of blueprints. In the background, there is a laptop and other documents. The image is partially obscured by a dark grey diagonal overlay on the left side.

Transaksjons- markedet

Transaksjonsmarkedet

En nedadgående trend i det nordiske M&A-markedet fra lavere PE-aktivitet og stort fall i Sverige, men samlet volum er fortsatt høyt i et historisk perspektiv.

Transaksjonsmarkedet innen bygg og anlegg ble påvirket av et fallende aktivitetsnivå og fortsatt svært krevende rammebetingelser for bransjen. Antallet transaksjoner på rullerende 12 måneders basis er ned 17 prosent fra toppnivå (2022). Selv om dette kan virke dramatisk, kan nedgangen i stor grad isoleres til lavere aktivitet i Private Equity-markedet innen bygg og anlegg. Nedgangen i antall transaksjoner på rullerende 12 måneders basis for Private Equity var 41 prosent fra toppnivå (2022). Antallet nordiske transaksjoner uten Private Equity-involvering har derfor vært svært stabilt og ligger fortsatt høyt i et historisk perspektiv.

I dette kapitlet belyser vi noen av de gjeldende trendene i bransjen, og diskuterer utviklingen i transaksjonsmarkedet. Vi berører også de viktigste faktorene som påvirker prising, inkludert selskapenes størrelse og sammenhengen mellom virksomhetsverdi og aksjeverdi. En god forståelse av disse elementene er avgjørende for å oppnå en rettferdig pris for både kjøpere og selgere.

Selv om transaksjonsaktiviteten innen bygg og anlegg har kommet ned fra toppen, er den fortsatt høy i et historisk perspektiv. Vi observerer likevel et skifte i trenden fra Private Equity-aktivitet i bransjen, også gjennom endring i typen transaksjoner. Denne trenden vil bli grundigere diskutert.

Utvalget av transaksjoner er hentet fra Mergermarket, og inkluderer pressemeldte oppkjøp av målselskaper i Norge, Sverige, Danmark og Finland – innenfor bygg- og anleggssektoren. Dette inkluderer også tilknyttede selskaper som opererer innenfor områder som byggevarer og byggesystemer. Mindre transaksjoner, med en transaksjonsverdi under USD 5 millioner,

er ikke inkludert i utvalget. Hadde disse vært inkludert ville antallet sannsynligvis øke betydelig, og mørketallene er derfor trolig høye. Til tross for dette gir utvalget en god indikasjon på trendene i transaksjonsmarkedet.

Antall transaksjoner innen B&A i Norden

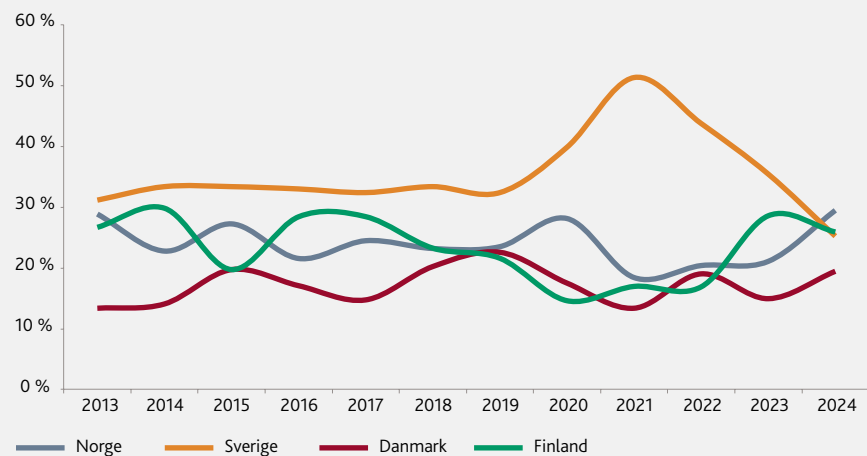


Kilde: Mergermarket

I forhold til første halvdel av 2023, da det ble registrert 158 transaksjoner, har transaksjonsaktiviteten opplevd en nedgang i første halvdel av 2024, med 129 transaksjoner.

Svenske aktører har stått for en betydelig andel av nedgangen, og for første gang på ti år var ikke Sverige det største markedet for bygg og anleggstransaksjoner i Norden. Det er verdt å merke seg at svenske aktører historisk sett hadde en uvanlig høy andel av transaksjonene i 2021 og 2022, der de stod for rundt halvparten av alle transaksjoner innenfor bygg og anlegg i Norden. Det svenske bygg- og anleggsmarkedet har blitt hardere rammet enn det norske og europeiske markedet når det gjelder aktivitetsnivå, med en nedgang på 7 prosent siste 12 måneder (mot en nedgang på en halv prosent for det norske og EU-markedet ifølge Eurostat). Det svenske markedet har også hatt en overvekt av Private Equity-aktivitet fra både tradisjonelle PE-fond og Evergreen-fond. Det er derfor ikke overraskende å se at det svenske transaksjonsmarkedet blir ekstra hardt rammet sammenlignet med de øvrige nordiske markedene.

Andel av transaksjonene innen B&A i Norden



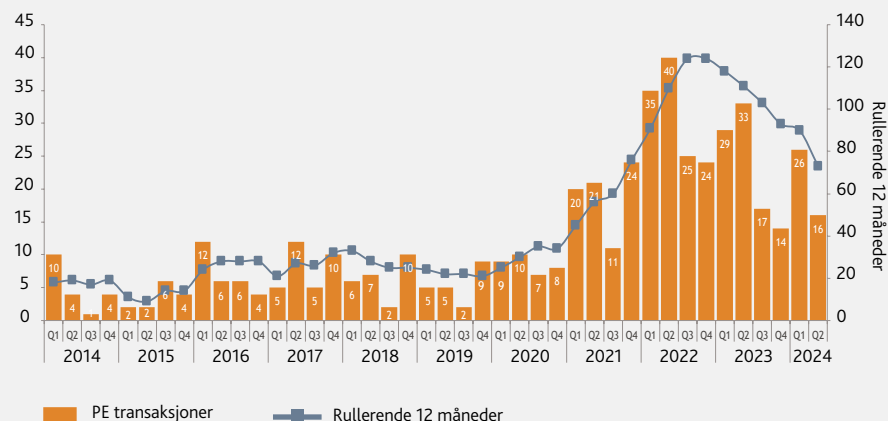
Kilde: Mergermarket

Vi har skrevet mye om Private Equity-bransjens inntog i byggebransjen – særlig i tiden etter Covid-19. Historisk sett har oppkjøpsaktiviteten hovedsakelig blitt drevet av større strategiske aktører, som søker vekst gjennom ikke-organisk ekspansjon ved oppkjøp. Selv om Private Equity har vært aktive i bygg og anlegg i mange år, skjer det et betydelig taktskifte fra starten av 2021. Tradisjonelt har PE-aktører relativt sett vært mindre aktive i bygg- og anleggsbransjen på grunn av de betydelige risikoene og usikkerhetene knyttet til prosjekt-drevne forretningsmodeller. Det har imidlertid vært et inntog av investeringer i plattformer som kan muliggjøre oppkjøp og konsolidering for å oppnå stordriftsfordeler og synergier.



Transaksjonsaktiviteten har opplevd en nedgang i første halvdel av 2024.

PE-transaksjoner innen B&A i Norden



Kilde: Mergermarket

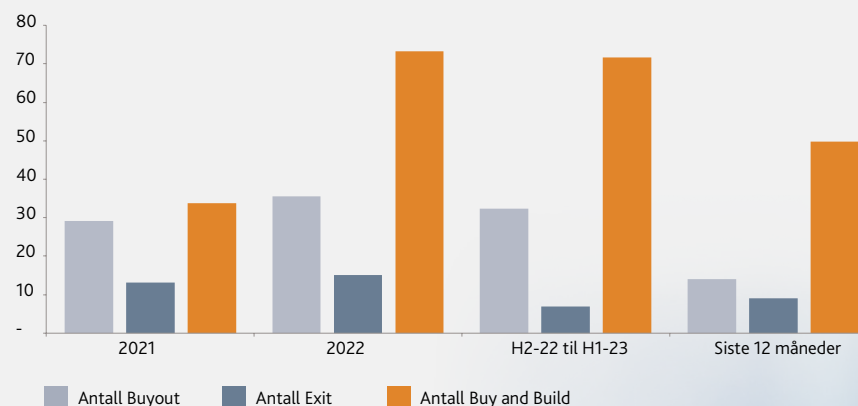
Private Equity-trenden har imidlertid endret seg de siste årene, og i 2024 er det en betydelig nedgang i antallet transaksjoner. Sammenligner vi med Private Equity-transaksjoner i andre bransjer, og M&A-markedet for øvrig, er det ingen tegn på svekket aktivitet. Snarere har kapitalinnhenting innen Private Equity fortsatt på rekordnivåer og innhentet, men ikke investert kapital (såkalt dry powder), er på et rekordnivå. Nedgangen av Private Equity-investeringer innen bygg og anlegg kan derfor ikke bortforklares med at det er krevende tider for Private Equity-selskapene. Tilsvarende er det andre bransjer hvor det har vært en betydelig oppgang i transaksjonsaktivitet (særlig innenfor TMT).

Ser man på Private Equity-aktivitetsbølgen som har vært i bygg- og anleggsmarkedet, er det tydelig at en stor del av strategien har vært såkalte buy and build-transaksjoner. I en buy and build-strategi foretar man en opprulling som involverer konsolidering av flere mindre aktører i en fragmentert bransje for å danne en større enhet eller gruppe. Motivasjonen bak denne strategien ligger i å oppnå stordriftsfordeler og realisere synergier gjennom å implementere beste praksis på tvers av porteføljeselskaper, håndtere økte krav til sertifisering og rapportering, innføre felles datasystemer og få økt forhandlingsmakt mot leverandører. Denne trenden har vært spesielt fremtredende blant spesialister innen installasjonstjenester som elektro, VVS, ventilasjon og overflatebehandling.

Figuren illustrerer typen Private Equity-transaksjoner innen bygg og anlegg siste tre år, fordelt på:

- Buyout, hvor et Private Equity-selskap gjør en større investering eller kjøper et plattform-selskap
- Exit, hvor et Private Equity-selskap er selger i en transaksjon (kan også være kjøper, men betyr at minst ett Private Equity-selskap gjør en realisasjon av en investering)
- Buy and build, hvor et Private Equity-selskap, eller et selskap eid av et Private Equity-selskap, kjøper et konkurrerende eller kompletterende foretak

PE transaksjoner innen B&A spesifisert på type transaksjon



Kilde: Mergermarket

Fra å ligge mellom 20–30 transaksjoner per år før 2020 ble det i perioden 2021–2023 gjennomført om lag 30 buyout-investeringer i året. I periodene etter buyout-investeringene har det kommet en betydelig bølge med buy and build-transaksjoner. Med en nedgang i antallet nye buyouts tror vi det er sannsynlig at det vil kunne komme færre buy and build-transaksjoner også de neste 12 måneder. Anekdotisk er vi kjent med flere plattformer og underbransjer som føler at hjemmemarkedet i større grad har blitt konsolidert, og nå ser etter transaksjonsmuligheter for ytterligere vekst i andre land (også utenfor det nordiske transaksjonsmarkedet).

BDO tror at:

- Private Equity sin appetitt på nye investeringer innen bygg og anlegg har vært i en synkende trend, og en reduksjon i nye plattforminvesteringer siste 12 måneder vil kunne være ledende for ytterligere lav aktivitet med tanke på sekundærinvesteringer. Vi tror på en mulig økning i exit-transaksjoner, da det er flere selskaper som har hatt en god utvikling med høy vekst – som nå forbereder seg på enten salg eller børsnotering.
- Det underliggende strategiske oppkjøpsmarkedet har ikke blitt like mye påvirket som det finansielle oppkjøpsmarkedet. Vi tror det fortsatt vil være rom for konsolidering og industribygging i Norge, og at det vil være et strategisk godt rasjonale for større konstellasjoner.
- Stabilisering av prisvekst og fremtidige rentekutt vil kunne sette fart på et svakt byggmarked, som fortsatt vil være en driver for transaksjoner. Anleggsmarkedet har ikke hatt samme aktivitetsfall, og vil ha en naturlig motkonjunktoreffekt fra finansstimuli.

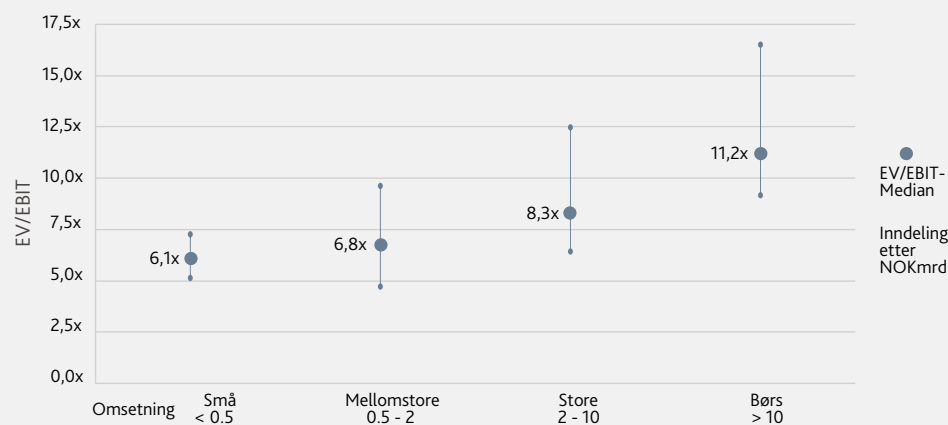
Sterk sammenheng mellom det oppkjøpte selskapets størrelse og prising

Vi har skrevet om den observerte sammenhengen mellom størrelse og prising i bygg og anlegg i tidligere rapporter. Det er derfor ingen overraskelse å bekrefte at sammenhengene også gjelder i 2024.

Vi har oppdatert vårt datasett for transaksjoner hvor vi har offentlig tilgjengelig informasjon om verdsettelse gjennom Mergermarket eller andre kilder. Vi inkluderer også data fra observerte bygg- og anleggstransaksjoner hvor BDO har vært involvert, men hvor dataene er anonymisert. Det er en sammenheng mellom privathold av kjøpesummer og størrelsen på transaksjoner hvor de minste transaksjonene stort sett blir gjennomført uten offentliggjøring av pris. Eksempelvis er det ikke offentlig kjent verdsettelsesdata fra noen av buy and build-transaksjonene registrert på Mergermarket i 2023 og 2024.

Basert på observerte multipler, har vi identifisert fire ulike kategoriseringer basert på omsetningsnivå som vist i figuren under.

Multipelanalyse innen B&A i Norden



Kilde: Mergermarket og Bloomberg

Figuren viser median EV/EBIT i de fire identifiserte kategoriene med tilhørende utfallsrom (nedre og øvre). For små og mellomstore selskaper observerer vi en prising i området 5–7x EBIT.

Vi observerer et markant skille mellom hvordan markedet for små og mellomstore entreprenørselskaper prises sammenlignet med de store og børsnoterte selskapene – som ikke bare kan forklares av transaksjonsspesifikke forhold.

Vi tror årsakene til den vesentlige forskjellen i stor grad skyldes prosjektrisiko, diversifisering og stordriftsfordeler.

Noen konkrete eksempler på forklaringsfaktorer kan være:

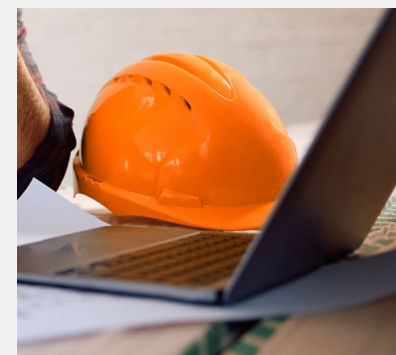
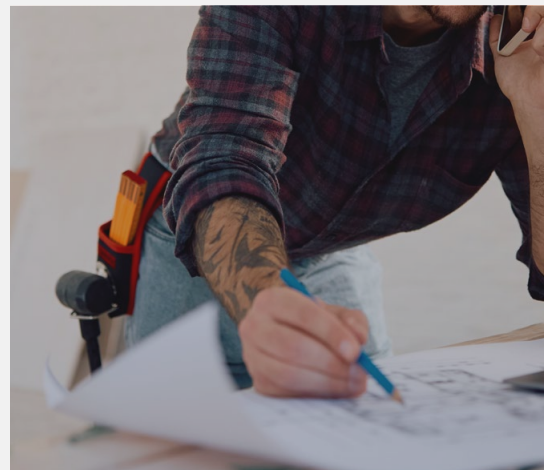
- En stor entreprenør med flere pågående prosjekter har ikke den samme sårbarheten for eksempelvis kostnadsoverskridelser som mindre selskaper, som kanskje ikke tåler mer enn to–tre totalentrepriser med overskridelse
- En landsdekkende entreprenør er også mindre utsatt for regionale sjokk og svingninger i lokal byggeaktivitet
- Mindre selskaper er ofte mer utsatt for risiko knyttet til nøkkelpersoner og kundeforhold
- I tillegg har de mindre selskapene gjerne mindre rom for å utforske nye løsninger og ta i bruk ny teknologi, da prioriteringene ligger på raffinering av eksisterende know-how for å bedre marginene i dagens marked.

Sammenhengen mellom risiko, multipl og avkastning viser imidlertid, som illustrert i denne bransjeanalysen, at mindre og regionale aktører i gjennomsnitt leverer en høyere margin og avkastning enn gigantene.

Konsolidering løfter prisingen

En svært interessant konsekvens av figuren ovenfor, og en viktig driver for transaksjonsmarkedet innen bygg og anlegg, er skillet man oppnår i prising når man bikker milliardomsetningen.

Et konsolideringsløp blant regionale og mellomstore entreprenørselskaper kan skape en aktør som løfter prisingen fra 5x EBIT til 10x EBIT. Tilsvarende, når Veidekke eller AF Gruppen gjør sine oppkjøp – forventer de en verdistigning fra multiplinnvanning. Dette kan til dels også forklare motivasjonen bak at PE-aktører i økende grad slår sammen et større antall mindre aktører, for å bygge større, mer robuste selskaper som oppnår en høyere prising enn selskapene ville gjort isolert sett.



AI i bygg- og anleggsbransjen



En utfordring og mulighet

I et marked som krever stadig større effektivitet og innovasjon, er det avgjørende å ta i bruk ny teknologi for å kunne overleve og vokse. Kunstig intelligens (AI) kan forbedre, fornye og effektivisere bransjens prosesser og produkter.

Hvordan ser bygg- og anleggsbransjen på AI?

Til tross for AI-teknologiens potensial, er bygg- og anleggsbransjen i Norge blant de minst digitaliserte næringene, og mange aktører er tilbakeholdne med å adoptere AI. Med det utgangspunktet er det utfordrende å integrere teknologier som AI, fordi mye nødvendig infrastruktur mangler.

Med lave marginer i bransjen kan nye investeringer oppleves risikofylte for mange aktører. Mindre aktører vil også ha begrensede ressurser, og derfor bidra til å sinke bransjens utvikling.

Norstat gjennomførte i sommer en undersøkelse på oppdrag fra BDO blant SMB-virksomheter i bygg- og anleggssektoren. Undersøkelsen viser at kun 7 prosent har investert i AI, primært innenfor rapportering og økonomi. Hele 93 prosent har ikke gjort noen investeringer på området. Bransjen oppgir manglende behov, lav kompetanse og usikkerhet som grunn. Videre mener 4 av 10 at det fortsatt er for tidlig å satse på AI, og kun 3 prosent planlegger å investere i AI de neste 12 månedene.

Tall fra undersøkelsen

Kun 7 prosent har investert i kunstig intelligens/AI. Dette dreier seg hovedsakelig om AI til bruk i rapportering.

Av de 93 prosentene som ikke har investert, sier:

- 63 prosent at de ikke har behov
- 42 prosent at kompetansen er lav
- 40 prosent at det er for tidlig, kun 3 prosent av disse planlegger å investere i kunstig intelligens i løpet av de neste 12 månedene

Kilde: Norstat, juni 24



Hvordan kan bygg- og anleggsbransjen bruke AI?

AI kan blant annet forbedre og optimalisere planlegging, kalkulasjon, design, prediktivt vedlikehold, overvåking og automatisering av byggeplassen.

Mange prosjektledere opererer med egne systemer for prosjektrapportering, som gjør det vanskelig å få oversikt på tvers av prosjekter og i tide. At ulike prosjekter også er unike og vanskelig å standardisere, bidrar til at implementering av AI kan være en kompleks prosess.

Med begrenset investeringsrom vil det være viktig å prioritere utvikling av AI som øker effektiviteten og reduserer kostnader.

Et godt tips er å starte med å effektivisere noen av de administrative oppgavene innenfor økonomifunksjonen. Et eksempel er å automatisere inngående fakturahåndtering ved at AI kommer med forslag til kontering basert på historikk.

Videre kan AI bistå med å automatisere prosesser med datainnsamling og analyse. Vår erfaring er at det genereres store mengder av data i bygg- og anleggsbransjen, og at disse kan utnyttes i mye høyere grad enn vi ser i dag. Ved at AI analyserer historiske data fra prosjekter og sammenligner dem med nye, kan kostnadsestimeringen optimaliseres.

AI kan bistå med tekstgenerering i anbudsarbeid og komme med utkast til kontrakter. AI kan brukes til prosjektstyring, for å optimalisere tidslinjen ved å analysere en rekke ulike faktorer i sanntid og historisk tid, som vær, ressursallokering og eksempelvis forsinkelser fra gjennomførte prosjekter.

Ved å plassere sensorer i maskiner som AI kan analysere, kan vedlikeholdsbehov forutses før feil oppstår, som vil redusere nedetid og vedlikeholdskostnader og bidra til å sikre flyten i prosjektene.

AI kan bidra til økt sikkerhet på byggeplassene ved å analysere video eller dronedata for å identifisere og varsle ved sikkerhetsrisiko.

Det vil på sikt være et hav av muligheter for bruk av AI i bransjen, som sammen vil bidra til en mer effektiv og sikrere bransje, både på administrasjons- og produksjonssiden.

Tre steg for å komme i gang

Til tross for den lave investeringsviljen, mener BDO at bygg- og anleggsbransjen ikke har råd til å ignorere AI. AI kan være en avgjørende faktor for å overleve i et stadig mer krevende marked, og det vil lønne seg å kartlegge bruksområder i virksomheten.

Her er tre anbefalte steg for å komme i gang med AI og kunne utnytte mulighetene:

- 1. Bygg kompetanse og forståelse:** Start med små, overkommelige prosjekter for å bygge AI-kompetanse og sørg for å følge utviklingen. Det finnes verktøy fra store teknologiaktører, som Copilot, som gjør at man ikke nødvendigvis må utvikle egne løsninger.
- 2. God datakvalitet:** Suksessen til AI-prosjekter avhenger av kvaliteten på dataene. Det er derfor viktig å investere i datainnsamling, -rensing, og -organisering.
- 3. Forstå etikken og lovverket:** Sørg for å ha innsikt i de etiske og juridiske kravene knyttet til AI-bruk, inkludert personvern og datasikkerhet.



AI kan blant annet forbedre og optimalisere planlegging, kalkulasjon, design, prediktivt vedlikehold, overvåking og automatisering av byggeplassen.



Bærekraft i bygg- og anleggsbransjen

Bærekraft og bærekraftsrapportering

Bærekraft har blitt en svært viktig premissgiver for lønnsom vekst og utvikling, og det stilles stadig høyere krav fra myndigheter, finansinstitusjoner og kunder til bærekraftige produkter og tjenester.

Bygg- og anleggsbransjen står for 37 prosent av verdens klimagassutslipp, ifølge en FN-rapport*. Bransjens store miljøavtrykk kommer fra høyt energi- og ressursbruk, og en rekke virksomheter i bransjen vil nå bli pålagt å rapportere på bærekraft.

Flere mindre aktører i bransjen er ennå ikke eksponert for kravene, fordi de ikke selv er rapporteringspliktige. Likevel vil alle i større eller mindre grad treffes, direkte eller indirekte. Vi går gjennom hva de nye kravene til bærekraftsrapportering innebærer, og hvordan ulike aktører treffes. Videre ser vi på dobbel vesentlighetsanalyse og vesentlige bærekraftstemaer for bygg- og anleggsbransjen.

Bane NOR har vært en av de første i bransjen og Norge som har fått attestert sin bærekraftsrapportering, som i all hovedsak følger kravene i CSRD-direktivet. Vi deler deres erfaringer og råd fra prosessen.

Rapporteringsplikten innføres etter disse kriteriene:

REGNSKAPSÅRET 2024 (RAPPORTERING 2025)

Børsnoterte foretak og bank, forsikring, kredittforetak som har over 500 ansatte og oppfyller minst ett av kriteriene:

- Omsetning > 580 MNOK
- Balanse > 290 MNOK

REGNSKAPSÅRET 2025 (RAPPORTERING 2026)

Alle store foretak/konsern som oppfyller minst to av tre kriterier:

- Antall ansatte > 250
- Omsetning > 580 MNOK
- Balanse > 290 MNOK

REGNSKAPSÅRET 2026 (RAPPORTERING 2027)

Små og mellomstore noterte foretak som oppfyller minst to av tre:

- Antall ansatte: 10 - 250
- Omsetning: 10 - 580 MNOK
- Balanse: 5 - 290 MNOK

Hva er CSRD og ESRS – og når kommer kravene?

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) er et EU-direktiv som omhandler selskapers bærekraftsrapportering. Direktivet ble vedtatt i EU i 2023, og lovendringene, som implementerer direktivet i norsk rett, ble vedtatt i Stortinget i juni 2024. I Norge forventer vi en trinnvis innføring av rapporteringsplikten som illustrert i figuren under.

ESRS (European Sustainability Reporting Standards) er standarder for bærekraftsrapportering. I likhet med at Norsk regnskapsstandard (NRS) skal utfylle regnskapsloven ved utarbeidelse av årsregnskapet, skal ESRS utfylle regnskapsloven ved utarbeidelse av bærekraftsrapporteringen.

Kravene innebærer blant annet at bærekraftsrapportering skal inngå som en del av styrets årsberetning, og det er krav om at en uavhengig tredjepart attesterer på rapporteringen. Rapportering etter EU-taksonomien blir en del av den samme lovpålagte rapporteringen, det vil si at alle foretak som får en lovpålagt rapporteringsplikt etter de nye kravene i regnskapsloven også må rapportere i tråd med EU-taksonomien.

TRINNVIS INNFØRING AV RAPPORTERINGSKRAVENE

* United Nations Environment Programme (2023). Building Materials and the Climate: Constructing a New Future. Nairobi

Hvorfor lovpålagt bærekraftsrapportering?

Bakteppet for innføringen av det nye direktivet er EUs ønske om å legge til rette for en grønn omstilling i tråd med FNs bærekraftsmål og EUs «Green Deal». Rapporteringskravene er en viktig del av et større løsningsforslag fra EU mot grønn omstilling. Ved at selskaper skal rapportere både på egen påvirkning, og hvordan de blir påvirket av bærekraftsforhold, sammen med hvordan man strategisk jobber (eller ikke jobber) mot egne bærekraftsmål, er rapporteringen en del av den langsiktige løsningen.

Standardene for bærekraftsrapportering stiller krav til struktur på rapporten, slik at disposisjonen blir gjenkjennerlig på tvers av rapportene og at disse kan sees i forhold til hverandre. Kravet om at rapporteringen må attesteres skaper tillit til opplysningene som rapporteres. Videre, når store selskaper må sikre bærekraft i egen drift og leverandørkjeden, skaper det ringvirkninger i hele næringslivet.

Hvordan rammes foretak som ikke omfattes av lovkravet?

Selv om mange virksomheter ikke er pålagt å følge de nye rapporteringskravene, vil flere likevel oppleve større forventninger til bærekraftsrapportering og -informasjon fra sine interessenter, kunder, leverandører og partnere.

For virksomheter i bygg- og anleggsbransjen vil dette blant annet skje gjennom krav fra partene i verdikjeden, for eksempel i forbindelse med anbudsprosesser eller input til den rapporterende enhetens klimaregnskap. Det er sannsynlig at ikke-rapporteringspliktige virksomheter vil oppleve flere krav til rapportering fra større, rapporteringspliktige aktører i verdikjeden, ettersom de nye kravene til bærekraftsrapportering krever at hele verdikjeden skal hensyntas, som for eksempel kunder, leverandører og andre samarbeidspartnere.

De kommende kravene treffer derfor også virksomheter som i seg selv ikke blir rapporteringspliktige.

Dobbel vesentlighetsanalyse og vesentlige bærekraftstemaer i bygg- og anleggsbransjen

En dobbel vesentlighetsanalyse er grunnsteinen i all bærekraftsrapportering, og et krav for virksomheter som er omfattet av CSRD. Resultatet av analysen er en oversikt over virksomhetens vesentlige bærekraftstemaer, altså det som skal rapporteres på.

I en dobbel vesentlighetsanalyse må virksomheten vurdere hvilke påvirkninger de har eller kan ha på omverdenen, samt hvordan omverdenen påvirker eller kan påvirke virksomheten finansielt. Analysen skal avdekke hva som er virksomhetens største påvirkninger, risikoer og muligheter i et bærekraftsperspektiv, og med det hvilke definerte temaer i ESRS som skal rapporteres på.

BDO har gjennomført en benchmarkanalyse* av flere av de største virksomhetene i bygg- og anleggsbransjen som rapporterer på bærekraft. Analysen indikerer at en rekke bærekraftstemaer allerede går igjen i flere av rapportene. Disse temaene vil være vesentlig for de fleste aktørene i bransjen.



* Benchmarkanalysen er basert på bærekraftsrapporter for 2023 for noen av de største aktørene i bygg- og anleggsbransjen i Norge. Ettersom det nye lovkravene ikke gjelder før for regnskapsåret 2024, er det stor variasjon i hvilke standarder og rammeverk som er benyttet ved utarbeidelse av de ulike rapportene. Resultatene fra analysen er derfor tilpasset standardene i ESRS for å enklere sammenligne samt knytte funnene opp mot ESRS.

Tabellen viser tema og undertema slik de fremkommer i ESRSene, og hvilke temaer som går igjen for bærekraftsrapportene vi har analysert.

E Klima og miljø					S Sosiale forhold				G Forretningsadferd
ESRS E1 Klimaendringer	ESRS E2 Forurensning	ESRS E3 Vann og marine ressurser	ESRS E4 Biologisk mangfold og økosystemer	ESRS E5 Ressursbruk og sirkulær økonomi	ESRS S1 Egne ansatte	ESRS S2 Arbeidere i verdikjeden	ESRS S3 Berørte samfunn	ESRS S4 Konsumenter og sluttbrukere	ESRS G1 Forretningsadferd
Tilpasninger til klimaendringer	Forurensning av luft	Vann	Direkte påvirkning for tap av biologisk mangfold	Ressursinnflyt inkludert ressursbruk	Arbeidsforhold	Arbeidsforhold	Samfunns økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter	Informasjonsrelaterte påvirkninger	Forretningskultur
Redusere klimaendringer	Forurensning av vann	Marine ressurser	Påvirkning på arter	Ressursutflyt relatert til produkter og tjenester	Lik behandling og like muligheter for alle	Lik behandling og like muligheter for alle	Samfunns sivile og politiske rettigheter	Personlig sikkerhet	Beskyttelse av varslere
Energi	Forurensning av jord		Påvirkning på økosystemer	Avfall	Andre arbeidsrelaterte rettigheter	Andre arbeidsrelaterte rettigheter	Urfolks rettigheter	Sosial inkludering	Dyrevelferd
	Forurensning av levende organismer og matkilder		Påvirkninger på og avhengigheter av økosystemressurser						Politisk engasjement og lobbyvirksomhet
	Stoffer av bekymring								Leverandørforhold og betalingspraksis
	Stoffer av meget høy bekymring								Korrupsjon og bestikkelser
	Mikroplastikk								

- Høy
- Mid
- Lav
- IV

Bygg- og anleggsbransjen er en ressurstung bransje, med mange ledd i verdikjeden og høy grad av påvirkning. Bransjen kan i stor grad bli påvirket av eksterne bærekraftsforhold, som nye lovkrav, endret etterspørsel og klimarisiko. Mange av bærekraftstemaene vil derfor kunne anses som vesentlige.

De mest vesentlige temaene i dagens rapporter kan grovt oversatt gjengis som følgende ESRSer i tabellen ved siden av.

Hva som anses som vesentlig vil være individuelt for hver virksomhet, men funnene gir en indikasjon på tema som vil være spesielt viktig å vurdere i en dobbel vesentlighetsanalyse for bransjen.

Miljø	Sosiale forhold	Styringsmessige forhold
<ul style="list-style-type: none"> • E1 - Klimaendringer • E4 - Biologisk mangfold og økosystemer • E5 - Ressursbruk og sirkulær økonomi 	<ul style="list-style-type: none"> • S1 - Egne ansatte • S2 - Arbeidere i verdikjeden 	<ul style="list-style-type: none"> • G1 - Forretningsadferd

Veien videre

Innen juni 2026 vil det publiseres egne bransjespesifikke standarder. Formålet med disse er å hjelpe virksomheter i en bransje med å identifisere vesentlige temaer, samt egne rapporteringskrav, for å oppfylle informasjonsbehovet til brukerne av rapporteringen. Dette vil også øke sammenlignbarheten av rapporteringen på tvers i bransjen.

I mellomtiden kan det være nyttig å se til andre relevante standarder og rammeverk, for å se om de omtaler relevante temaer og rapporteringskrav for bygg- og anleggsbransjen. Ved å se til andre anerkjente rammeverk, fremfor å definere egne temaer og rapporteringspunkter, øker kvaliteten på rapporteringen. Vi anbefaler også å se på hva andre sammenlignbare selskaper rapporterer på som sine vesentlige temaer og inkluderer i sin bærekraftsrapportering.

Snakk gjerne sammen for å diskutere hvordan dere har løst ulike temaer og hvilke andre rammeverk dere ser på. Forsøk videre å bli enige om en tilnærming som kan være best practice innenfor bransjen.

Våre tips til andre standarder og rammeverk som kan ses til:

Rammeverk	Standard/rammeverk/tema
GRI	Temastandarder innenfor både miljø, sosiale og styringsmessige forhold.
SASB	Engineering & construction services
SASB	Home Builders

5 råd for å komme i gang med bærekraftsrapporteringen:

1. Definer arbeidsgruppe, sett ansvarsfordeling og etabler eierskap internt i virksomheten
2. Gjennomfør en dobbel vesentlighetsanalyse i tråd med kravene i ESRS
3. Gjennomfør en gap-analyse, hvor dere kartlegger vesentlige opplysningskrav og datapunkter dere skal rapportere på, og vurder opp mot den informasjonen dere har i dag. Avviket vil være det dere må jobbe mot å få på plass
4. Sett opp innholdsfortegnelse og struktur på rapporten
5. Start datainnhenting, fordel ansvarlige for de vesentlige temaene, og begynn skrivingen



Kom i gang – start tidlig! Dette er en modningsprosess, og det er ingenting i veien for å gå tilbake å gjøre justeringer i arbeidet som er gjort.

Erfaringer fra bærekraftsrapportering

Bane NOR blir rapporteringspliktig først for regnskapsåret 2025, men har allerede utarbeidet bærekraftsrapportering for året 2023 – så nært kravene i CSRD og ESRS som mulig. I det følgende kan du lese om deres erfaringer og tips til bærekraftsrapportering.

Organisering av arbeidet

I Bane NOR er det økonomifunksjonen som er hovedansvarlig for årsrapporteringen, som innebærer både den finansielle rapporteringen og bærekraftsrapportering. Prosjektledelsen for implementeringen av kravene i CSRD og ESRS har ligget til bærekraftsavdelingen.

I prosjektet er det definert en arbeidsgruppe som har bestått av representanter fra økonomi, kommunikasjon og bærekraft. I tillegg til arbeidsgruppen, har ulike undergrupper deltatt i arbeidet, både med den doble vesentlighetsanalysen og utarbeidelse av bærekraftsrapporteringen. Undergruppene har bestått av personer med ulik fag- og spisskompetanse. Dette har bidratt med vesentlig data og informasjon til rapporteringen, og til forankring av bærekraftsarbeidet i organisasjonen. Involvering av ulike ressurser og organer i virksomheten har vært spesielt viktig for å få frem informasjon og sikre eierskap nødvendig for å utarbeide bærekraftsrapporteringen.

Involvering av styret og revisjonsutvalget

Styret og revisjonsutvalget har i flere omganger vært involvert i rapporteringsarbeidet i Bane NOR. Tema i styremøtene har blant annet vært rammene for rapportering, dobbel vesentlighetsanalyse og konsekvensene ved å utarbeide en rapport så nært kravene i CSRD

og ESRS som mulig. Det har vært viktig at styret er innforstått med de krav og konsekvenser som følger av de rammene som er lagt for CSRD-rapporteringen, samt at det er enighet om innholdet i rapporteringen som følge av den doble vesentlighetsanalysen. På bakgrunn av dette har vesentlighetsanalysen vært diskutert i flere styremøter og møter med revisjonsutvalget.

Behov for bistand og sparring med eksterne eksperter underveis

Bane NOR anbefaler å ha eierskapet i eget hus og gjøre mest mulig selv. I Bane NOR har det bidratt til kompetanseheving for de ansatte og sikret eierskap gjennom hele prosessen, fra starten med den doble vesentlighetsanalysen og til å skrive ut selve rapporten.

Det første året med rapportering har det vært behov for flere avklaringer underveis med revisor, særlig nå som rammeverket er helt nytt. Det finnes få eksempler å se til, og det er en rekke uavklarte forhold. Det har vært mange valg som måtte tas underveis, og det har vært avgjørende å diskutere disse løpende med revisor, både for å sikre fremdrift i egen prosess og løfte forhold tidlig i attestasjonsprosessen.

Det er særlig to forhold som har vært utfordrende det første året med rapportering, hvor revisor sine innspill har vært viktige. Den ene problemstillingen har vært strukturen i bærekraftsberetningen. Strukturen er i stor grad definert av EU, men utfordringen ligger i hvordan man sikrer at alle aktuelle rapporteringskrav blir fulgt, samtidig som man ikke skal gjenta seg for ofte. Det andre har vært tolkninger av enkelte datapunkter. Det har vært viktig å diskutere valg underveis, for å unngå forsinkelser i rapporterings- og attestasjonsprosessen.

Tips for hvordan komme i gang med rapporteringen

Bane NOR anbefaler de som har mulighet å starte rapporteringen ett år før det blir et krav. Dette er en god øvelse for den som skal rapportere, og gjør det også mulig å få innspill fra revisor og andre interessenter på rapporteringen. Sørg for å involvere de riktige personene i virksomheten underveis!

Den doble vesentlighetsanalysen danner utgangspunktet for rapporteringen, og hvilke temaer som skal rapporteres på. For hvert vesentlige tema bør det utpekes en ansvarlig. Dette må være en person som har god fagkunnskap om temaet, og vil typisk være en person som er leder for et fagområde eller en avdeling i virksomheten. Denne personen vil ha ansvar for rapporteringen på ett vesentlig tema i bærekraftsberetningen, og sikrer forankring internt i organisasjonen med de som har ansvar for, og jobber med, temaet til daglig.

Til slutt er det en sterk anbefaling å ta utgangspunkt i [EFRAGs datapunktliste](#). Denne listen gir god oversikt over de rapporteringskravene som følger per vesentlige tema, og ved å bruke listen strukturert får man samtidig gjennomført en gap-analyse, som kartlegger de rapporteringskravene man ikke har tilstrekkelig data til å oppfylle per dags dato. Videre, hvis man bruker datapunkt-listen strukturert, gir den en god oversikt over hvilke rapporteringskrav som er svart ut, og hvor i rapporten dette er gjort. Gå gjerne tilbake til originaldokumentene til standarden. I standardene får man en oversikt over hva standarden etterspør og en forståelse for hvorfor akkurat denne informasjonen skal oppgis i rapporteringen.

Tre praktiske råd fra Bane NOR:

1. Sørg for å involvere (de riktige) folkene internt tidlig, fra startgropa med den doble vesentlighetsanalysen til utarbeidelsen og skriving av selve rapporten.
2. Bruk EFRAGs datapunktsliste til å jobbe metodisk gjennom hvert enkelt krav
3. Slå opp i standardene for «dine» vesentlig tema og forstå hva de spør etter og hvorfor. I figuren under har vi illustrert hvordan lese en ESRS:





Metode

Nærmere beskrivelse av analysegrunnlaget

Kilde

Tallgrunnlaget for den digitale analysen fremstilt i PowerBI, kilden til våre egne analyser, er hentet fra Proff. BDO har en avtale med Proff hvor vi mottar oppdatert data for hele det norske næringsuniverset ukentlig.

Oppdaterte data trekkes med bakgrunn i NACE-koder. Ved hjelp av en manuell kategorisering av hoved- og underkategori, som benyttet i analysen, blir selskapene som trekkes sortert for videre behandling og bearbeiding i Microsoft PowerBI. Denne prosessen gir oss et gunstig analyseverktøy for å kunne jobbe med store mengder data på en enkel måte.

Populasjon

Populasjonen bygger på de 4 187 selskapene som er kategorisert inn i bygg- og anleggsbransjen. Av disse hadde 3 832 omsetning på over 30 MNOK i 2022- eller 2023-regnskapet per dato for datauttrekk i august 2023.

Alle selskaper inkludert i fjorårets analyse er tatt med, selv om noen skulle falle under omsetningsgrensen i 2023.

Vekstberegninger

Utvalget av de nye selskapene inneholder kun selskaper som hadde aktivitet per medio august 2023 og en omsetning i 2022 eller 2023 på minst MNOK 30. Tallgrunnlaget fra analysen i 2023 er med. Dette innebærer at selskaper som var med i fjorårets analyse, men er gått konkurs eller som har falt under MNOK 30, er tatt med. Nye kategoriserte selskaper i årets analyse er ikke inkludert hvis de er under grensen på MNOK 30 i både 2022 og 2023, eller er begjært konkurs.

Konsekvensen av hvordan selskapene er hentet gjør at det er et stigende antall selskaper fra første år til 2023, forutsatt at alle selskaper har levert siste årsregnskap for 2023.

Beregningen av omsetningsveksten tar høyde for den konstant stigende omsetningen per år, grunnet flere selskap i grunnlaget, ved å beregne veksten hvert år kun mellom selskapene som er med og har en omsetning i begge årene veksten beregnes mellom.

Marginberegninger

Driftsmarginen (driftsresultat over driftsinntekt) beregnes dynamisk til hvert selskap for hvert av årene, for deretter å fjerne topp 10 prosent og bunn 10 prosent av selskapene fra underlaget. Dette medfører at vi fjerner ekstremalverdier fra begge ender og vi kaller denne beregningen / metoden for «80. persentil». Driftsmarginen blir deretter beregnet som sum av driftsresultat over sum driftsresultat for hele grunnlaget etter 80. persentil har fjernet topp 10 prosent og bunn 10 prosent.

Soliditet, arbeidskapital, egenkapitalrentabilitet og lønnskostnader

Tilsvarende driftsmargin har hver av disse beregningene tatt i bruk 80. persentil-metoden for å fjerne tallgrunnlaget for ekstremalverdier.

Soliditet er beregnet som egenkapital over eiendeler.

Arbeidskapital over omsetning er beregnet som arbeidskapital over omsetning.

Egenkapitalrentabilitet er beregnet som ordinært resultat over egenkapital.

Lønn over omsetning er beregnet som lønnskostnad over omsetning.

Formål og inndeling

Formålet med denne analysen har vært å analysere et utvalg selskaper som gir oss en forståelse av utviklingen i bransjen, herunder vekst, lønnsomhet, soliditet og konkurranse.

Bransjen består av rundt 58 000 selskaper som samlet omsetter for mer enn 600 mrdNOK. Vi har valgt å inkludere alle selskaper som omsatte for mer enn 30 MNOK og som har sitt hovedvirke innen bygg- og anleggsbransjen. Fordelingen av selskapene er gjengitt under.

Alle selskapene er kategorisert i tre hovedkategorier med underkategorier:

1. Geografisk tilhørighet

Utvalget er inndelt etter de norske fylkene.

2. Type selskap

Selskapene er kategorisert basert på selskapets virksomhet. Hovedkategoriene og underkategoriene er:

a. Produkt:

Dette er selskaper som produserer produkter til bygg og anlegg, herunder produsenter av dører, vinduer, tak, betongprodukter, isolasjon osv. Rene grossistvirksomheter er utelatt fra utvalget da disse er vurdert å være handelsbedrifter.

b. Verdikjede:

Dette er selskaper som medvirker til planlegging, oppføring, drift og vedlikehold av bygg og anlegg.

Verdikjeden er definert som følger:

- i. Planlegging: herunder arkitekter, rådgivende ingeniører og konsulenter innen prosjektadministrasjon osv.
- ii. Gjennomføring av prosjekter

1. Utførende entreprenører - Bygg
2. Utførende entreprenører - Anlegg
3. Utførende entreprenører - Teknisk

c. **Grossister:**

Dette er selskaper som driver videresalg av varer, uten egen bearbeiding, til detaljister eller andre sluttbrukere, som for eksempel bedrifter. I mange tilfeller er grossisten et effektivt mellomledd mellom produsenter og detaljister eller forbruker.

Verdikjeden er hovedfokuset i analysen og de fleste analyser og betraktninger i denne rapporten omfatter verdikjeden og er benevnt verdikjeden. Når benevnelsen «bransjen» er benyttet, menes alle selskapene som inngår i analysen. Dette inkluderer selskapene i verdikjeden, produkt-, og grossistselskapene.

Av de 4 229 analyserte selskapene, per medio august 2023, tilhører 3 342 verdikjeden, 645 er produkselskaper og 242 er grossistselskaper.

Selskapsstørrelse basert på omsetning er kategorisert med bakgrunn i følgende intervaller:

- Utenfor analysen: Under MNOK 30
- Minste: MNOK 30–100
- Små: MNOK 100–250
- Mellomstore: MNOK 250–500
- Store: MNOK 500–1 000
- Største: MNOK 1 000 +

Forklaringer

EBIT:

Forkortelsen står for Earnings Before Interest and Taxes, og er en indikator på selskapets lønnsomhet. EBIT beregnes som inntekt minus utgifter eksklusive skatt og renter. EBIT refereres til som driftsresultat og resultat før renter og skatt.

EBITDA:

Forkortelsen står for Earnings Before Interest, Taxes Depreciations and Amortization og er en indikator på fortjeneste før renter, skatt, amortisering og avskrivninger.

Egenkapitalandel:

Egenkapitalandelen, også omtalt som soliditet, viser hvor stor del av eiendelene som er finansiert med egenkapital, og dermed hvor mye av eiendelens verdi som kan gå tapt før kreditorenes fordringer kommer i fare. Jo høyere egenkapitalandel, jo mer solid er bedriften.

Egenkapitalrentabilitet:

Egenkapitalrentabiliteten viser avkastningen på egenkapitalen som er investert inn i et selskap.

Driftsmargin:

Driftsmarginen viser driftsresultatet i prosent av drifts-inntektene. Nøkkeltallet forteller hvor mye bedriften får igjen for hver omsatt krone før renter og skatt.

Kontaktpersoner



OSLO

Henning Dalsegg
Partner og bransjeleder Revisjon
+47 909 19 006
henning.dalsegg@bdo.no



AKERSHUS

Ingvild Nerdalen
Manager Revisjon
+47 932 83 389
ingvild.nerdalen@bdo.no



VESTLAND

Jan-Petter Abelsen
Partner Consulting
+47 982 643 73
jan-petter.abelsen@bdo.no



OSLO

John Giæver
Partner Transaksjonsrådgiving
+47 980 76 392
john.giaver@bdo.no



OSLO

Anja Sand Stenstadvolden
Senior Manager Revisjon
+47 954 08 122
anja.sand.stenstadvolden@bdo.no



OSLO

Knut Erlend Malmin
Senior Manager Revisjon
+47 916 63 517
knut.erlend.malmin@bdo.no



TRØNDELAG

Simen Husby
Partner og leder Consulting
+47 932 13 522
simen.husby@bdo.no



TRØNDELAG

Maria Troøyen
Senior Associate Consulting
+47 938 04 560
maria.trooyen@bdo.no



ROGALAND

Stig Are Lauvnes
Partner/regionleder
+47 952 60 686
stig.are.lauvnes@bdo.no

BDO AS
www.bdo.no

Innholdet i denne publikasjonen er kun for generell informasjon og kan ikke erstatte profesjonell veiledning om de enkelte emner som omtales. Vennligst ta kontakt med et av våre kontorer dersom du ønsker svar på spesifikke spørsmål vedrørende omtalte emner. BDO, bedriftens partnere, ansatte eller samarbeidspartnere, er ikke å regne som ansvarlig for eventuelle tap som er resultat av handlinger eller beslutninger basert på innholdet.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land.

BDO er varemerkenavnet for BDO-nettverket og for hvert enkelt BDO medlemsfirma.

Copyright © Oktober 2024 BDO AS. Alle rettigheter forbeholdt. Publisert i Norge.

Foto: BDO / Shutterstock

