

# Bygg i Lillestrøm by

Rapport 4-2022

Rapport nr. 4-2022 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-134-9

Oppdragsgiver: Lillestrøm Kommune

Forsidefoto: Grant Lemons / Unsplash

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 27. januar 2022

Forfattere: Andreas Benedictow, Bjørn Gran og og Mathias Iversen

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B  
N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752  
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

## Forord

Denne analysen er gjennomført av Samfunnsøkonomisk analyse AS for Lillestrøm kommune i forbindelse med arbeidet med byutviklingsplan for Lillestrøm by. Planforslaget ser for seg en mulig utvikling av Lillestrøm by frem mot 2060. Tetthet og utnyttelsesgrad, sett opp mot behovet for å bygge attraktive boligområder i byen, er viktige temaer i planforslaget. Et stykke frem i tid kan det være aktuelt å transformere noen av dagens småhusområder til tettere bebyggelse. Planforslaget foreslår f.eks. at et område i Lillestrøm vest kan vurderes for transformasjon. I den forbindelse er det interessant å foreta en vurdering av lønnsomheten i slik transformasjon ved ulik utnyttelsesgrad. Samfunnsøkonomisk analyse AS er ansvarlig for innholdet i rapporten. Vi takker oppdragsgiver for et interessant prosjekt.

Oslo, 27. januar 2022

Andreas Benedictow  
Prosjektleder  
Samfunnsøkonomisk analyse AS

## Sammendrag

I denne rapporten drøfter vi sentrale aspekter ved utbyggingsøkonomi i forbindelse med byplanlegging. Herunder ser vi spesielt på kostnadsposter ifm. nyboligprosjekter, viktige drivere bak prosjektkostnader, og hvordan lønnsomheten ved boligprosjekter påvirkes av kommunale rammebetingelser. Vi ser også nærmere på utviklingen i lønnsomhet til større boligutbyggere de senere årene.

I kapittel 2 gjennomgås de ulike fasene tilknyttet utvikling av et nytt boligprosjekt, fra kjøp av tomt til overlevering av bolig til kunde. Fasene kan deles i fire hovedkategorier: Planleggingsfasen er det første og innledende trinnet i utviklingen av et nytt boligprosjekt. Grovt sett kan planleggingsfasen deles i tomtekjøp, markedsanalyse, finansiering og prosjektering. Deretter beskrives plan- og byggesaksprosessen, fra innlevering av detaljreguleringsforslag, via avklaringer med kommune og stat og godkjenning til inngåelse av byggeavtale. Deretter beskrives kort de to siste fasene, oppføring og salg.

I kapittel 3 kartlegger vi hvilke kostnadselementer som inngår i et større boligprosjekt. Mens de fleste kostnadene vokser med størrelsen til byggeprosjektet (variable kostnader) er det enkelte kostnader som er mindre påvirket av prosjektets størrelse (faste kostnader). Innslaget av faste kostnader gjør at gjennomsnittskostnaden per kvadratmeter blir avtagende med prosjektets størrelse. Dette bidrar til å øke lønnsomheten når utnyttelsesgraden øker.

Det endelige forholdet mellom salgpris og byggekostnader vil påvirke tomteprisen samt overskudd for utbygger. Ved en økning i utnyttelsesgrad vil dette avvike vokse, og noe vil slå ut som økt tomtepris og noe som økt overskudd. Vi viser i et regneeksempel basert på data fra Norsk prisbok hvordan byggekostnadene per kvadratmeter avtar når man bygger i høyden. Samtidig viser blant annet erfaringer fra Lillestrøm i senere år at markedsprisen typisk øker desto høyere etasje en bolig er i.

I kapittel 4 belyser vi hvilke mekanismer som kan påvirke de forskjellige kostnadspostene i et utbyggingsprosjekt. Vi diskuterer spesielt hvordan tomtepriser påvirkes av regulering, og hvordan dette kan påvirke utsalgspris og overskudd til utbygger og tomteeier.

Byggeprosessen er i stor grad strømlinjeformet og optimalisert, og det er derfor i de fleste tilfeller lite å hente i forhold til å redusere byggekostnadene ytterligere. Ettersom utnyttelsesgrad i utgangspunktet er mulig å påvirke og har potensielt stor betydning for lønnsomheten, er dette et sentralt punkt i analysen. Myndighetene må derfor veie samfunnsøkonomisk nytte og kostnader opp mot hverandre når de regulerer et område til boligformål.

Når en utbygger leverer inn et privat reguleringsforslag for en tomt er tomten ofte allerede kjøpt av utbygger. Hvis tomten er omsatt ved en fastprisavtale eller kontantoppgjør vil utfallet av en fremtidig regulering kun påvirke utbyggers mulighet for fortjeneste direkte. Men ettersom tomter ofte selges etter en earnout-modell, vil det kjøper faktisk ender opp med å betale for tomten også avhenge av regulering. Det vil da ikke uten videre kunne hevdes at en utbygging ikke er lønnsom hvis det ikke kan bygges til en høy utnyttelsesgrad.

Til sist har vi i kapittel 5 sett på lønnsomheten i byggebransjen generelt, og spesielt hos ni store virksomheter som har betydelig aktivitet i Lillestrøm, ved tre lønnsomhetsmål: driftsresultat, driftsmargin og totalrentabilitet.

Siden 2013 har lønnsomheten holdt seg relativt godt for utbyggerne, mens den har falt for entreprenørene ifølge alle lønnsomhetsmålene. Samlet sett er det grunn til å konkludere med at lønnsomheten i byggebransjen er god, men da altså spesielt hos utbyggerne og i mindre grad hos entreprenørene i de senere årene. Målt ved driftsmarginen ser lønnsomheten for utbyggerne ut til å være klart høyere enn det vi for eksempel ser i industrien og sekundær- og tjenesteytende næringer.

# Innhold

<b>Forord</b>		<b>III</b>
<b>Sammendrag</b>		<b>IV</b>
<b>1 Innledning</b>		<b>7</b>
<b>2 Boligprosjektets faser</b>		<b>9</b>
2.1	Planleggingsfasen	9
2.2	Plan- og byggesaksprosess	10
2.3	Oppføring og salg	12
2.4	Samlet tid	12
<b>3 Byggekostnader</b>		<b>13</b>
3.1	Hva består utvikling- og byggekostnadene av?	13
3.2	Byggekostnader i tall	14
3.3	Boligpriser	17
<b>4 Påvirkning av kostnadspostene</b>		<b>20</b>
4.1	Hva kan kommunen påvirke	20
4.2	Case Lillestrøm Vest	21
	4.2.1 Sensitivitetsberegninger	23
<b>5 Lønnsomhet i eiendomsbransjen</b>		<b>25</b>
5.1	Tre mye brukte lønnsomhetsmål	25
5.2	Datagrunnlag og avgrensninger av populasjonen	27
	5.2.1 Strukturstatistikk fra SSB	27
	5.2.2 Regnskapsdatabasen SAFE	27
5.3	Lønnsomhetsanalyse	28
	5.3.1 Stor variasjon i lønnsomhet mellom utviklere og entreprenører på bransjenivå	28
	5.3.2 Driftsresultat for store virksomheter som er aktive i Lillestrøm	29
	5.3.3 Driftsmargin for virksomheter	29
	5.3.4 Store svingninger og særskilte forhold påvirker driftsmarginen, slik at avkastningen på totalkapitalen er mer moderat, og i noen tilfeller kan gi et bedre bilde av lønnsomheten. Totalrentabilitet for virksomheter	30
5.4	Oppsummering	31
<b>6 Referanser</b>		<b>32</b>
<b>7 Vedlegg 1 – Postnummer i Lillestrøm by</b>		<b>33</b>



# 1 Innledning

Det kan ta lang tid å utvikle et område til boligbygging. Først må det reguleres til boligformål. I store byer kan dette ta mange år. Dersom en aktør finner det lønnsomt å bygge boliger på det aktuelle området, utarbeides det en byggesøknad til kommunen.

Hvorvidt en aktør finner det lønnsomt å bygge boliger er avhengig av mange forhold. En sentral faktor er reguleringen av den aktuelle tomten. Altså, hvor mye utbygger får lov til å bygge på den. Frem til et visst punkt kan kostnadene per nye enhet i samme byggkonstruksjon være fallende, og det er derfor en vanlig antagelse at en tomt som er regulert til høy utnyttelsesgrad<sup>1</sup> vil ha høyere verdi enn en tomt med strengere regulering. Den videre prosessen avhenger blant annet av om prosjektet er en enebolig på egen tomt eller et større prosjekt. I denne rapporten ser vi på større prosjekt.

I Lillestrøm argumenterer utbyggere med at løsere regulering av tomter til utbygging er nødvendig for å kunne oppnå tilfredsstillende lønnsomhet i byggeprosjekter. Ved å la utbyggere bygge i høyden vil kommunen også kunne høste av fordeler som sparte midler til infrastruktur, kollektivknutepunkter og en mulighet for at boligprisene synker ettersom det kan bygges mer og rimeligere. På den annen side kan dette gå på bekostning av blant annet bymiljøet og skape uønsket høy fortetting.

I vår analyse vil vi ikke gå detaljert inn i virkninger på bymiljøet ved å bygge i høyden. Vi vil drøfte hva som utgjør de samlede prosjektkostnadene, og hvordan disse kan påvirkes for å gi kommunen nødvendig kunnskap til å vurdere i hvilken grad det må

bygges i høyden for at prosjekter skal være lønnsomme nok til gjennomføring.

På kommunalt nivå har Planavdelingen ansvaret for behandling av offentlige og private reguleringsplaner, herunder også planendringer og dispensasjonsbehandlinger etter Plan- og bygningsloven, samt å forberede planene for politisk behandling og vedtak av planmyndigheten, som er kommunestyret. Kommunen kan gjennom reguleringsplaner direkte påvirke tomteverdier gjennom tillatt utnyttelsesgrad, og slik også total prosjektkostnad og fortjeneste på boligprosjekter.

Kommunen må finne en god balanse mellom fortetting rundt det svært effektive knutepunktet Lillestrøm stasjon, samtidig som tettheten ikke må gå på bekostning av behovet for å skape et attraktivt bymiljø. Samtidig må reguleringsplaner tilpasses det økonomiske aspektet slik at utbyggere faktisk har insentiver til å gjennomføre prosjekter. En utfordring i så måte er at kommunen i liten grad kjenner utbyggeres prosjektrekningskap og nøyaktig hvilke profittkrav utbyggerne baserer seg på.

For å finne den riktige balansen er det viktig at kommunen besitter nødvendig kunnskap om prosess og kostnader relatert til utbygging, slik at den kan vurdere riktig utnyttelsesgrad som er nødvendig for å skape lønnsom utbygging kombinert med en hensiktsmessig fortetting.

Formålet med denne rapporten er overordnet å skape et godt kunnskapsgrunnlag som kan nyttes

<sup>1</sup> Merk at det ved utnyttelsesgrad kan menes både bebygd areal som andel av tomt (%-BYA) og totalt bruksareal som andel av tomt (%-BRA). Prosent bruksareal angir en øvre grense for summen av det bruksareal som kan oppføres på tomten i forhold til tomtearealet og erstattet den tidligere betegnelsen prosent tomteutnyttelse (%-TU). Dersom en utbygger får lov

til å bygge flere etasjer, men med samme fotavtrykk på tomten vil det føre til en økning i %-BRA uten en økning i %-BYA. I tilbudet, og den påfølgende rapporten, er det %-BRA som legges til grunn ved bruk av ordet utnyttelsesgrad. Økt utnyttelsesgrad kan derfor referere til en økning både i fotavtrykk og i høyde på bygningsmassen.

ved behandling av byutviklingsplan og i møte med utbyggere.

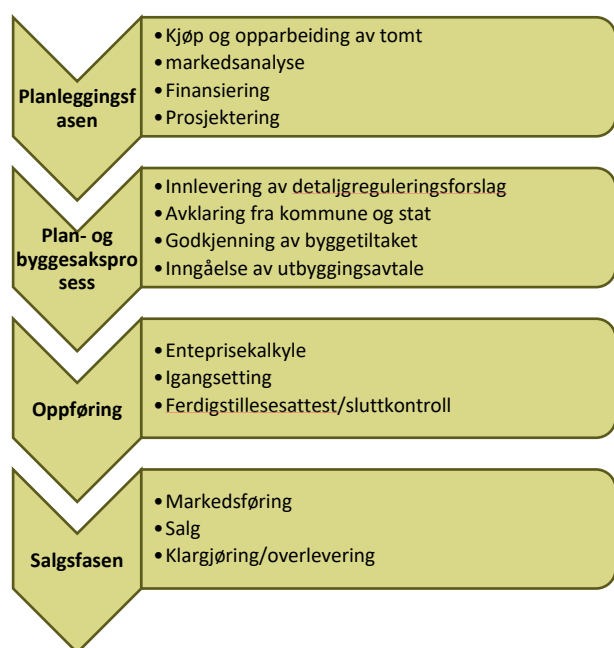
Rapporten er delt inn i fire hoveddeler. I kapittel 2 beskriver vi et typisk boligprosjekts faser. Deretter går vi nærmere inn på de ulike kostnadene knyttet til boligbygging i kapittel 3. I kapittel 4 drøfter vi i hvilken grad kostnadene kan påvirkes av boligutviklere og myndigheter og hva som er «markedsbestemt». Til sist er det gjennomført en enkel analyse av lønnsomheten i eiendomsbransjen de senere årene i kapittel 5, der vi blant annet har sammenlignet utviklingen hos boligbyggere som har vært særlig aktive i Lillestrøm med andre utbyggere, andre bransjer og risikofri avkastning.



## 2 Boligprosjektets faser

I dette kapittelet gjennomgås samtlige faser tilknyttet utvikling av et nytt boligprosjekt, fra kjøp av tomt til overlevering av bolig til kunde, med utgangspunkt i hovedfasene fremvist i figur 1. En god forståelse av denne prosessen legger et nødvendig kunnskapsgrunnlag for de påfølgende kapitlene.

Figur 1 - Boligprosjektets faser



Kilde: Konkurransetilsynet

### 2.1 Planleggingsfasen

Planleggingsfasen er det første og innledende trinnet i utviklingen av et nytt boligprosjekt. Grovt sett kan planleggingsfasen deles i tomtekjøp, markedsanalyse, finansiering og prosjektering.

En markedsanalyse kan brukes for å finne nye områder å investere/bygge i, men kan også gjøres for en spesifikk tomt eller et byggeprosjekt. Sistnevnte fokuserer på hvordan en boligsammensetning skal utformes for å gi høyest mulig avkastning på en bestemt tomt, mens førstnevnte gjøres for å finne ut i hvilke områder man vil se etter tomt. I dag utføres det hovedsakelig analyser for bestemte eiendom-

mer. Dette skyldes at tilgangen på fast eiendom er begrenset og at det derfor først finnes en aktuell tomt før en større analyse gjennomføres. Samtidig er det slik at eiendomsutviklere gjerne har sine geografiske operasjonsområder og derfor til enhver tid er noe kjent med kundegrunnlaget i sitt operasjonsområde, basert på tidligere salg og utbygging.

Omfanget av en markedsanalyse varierer fra enkle muntlige vurderinger fra lokalkjente meglere til større strukturerte analyser gjennomført av selskapet selv eller innleid konsulentbistand.

Tomter kan ved omsetning være regulert eller uregulert. Ved kjøp av en uregulert tomt følger det naturlig en større finansiell risiko, og det er derfor ikke uvanlig at uregulerte tomter selges gjennom opsjonsavtaler.

En opsjonsavtale kan være utformet slik at eiendomsutviklere får en forkjøpsrett på kjøp av tomten. Dette innebærer at kjøpet av tomten avhenger av at den reguleres til boligformål. Frem til tomten er regulert og eventuell opsjon innfris betaler kjøperen gjerne en årlig pris eller premie til grunneier. Opsjonsavtaler inngås både ved kjøp av uregulerte tomter og tomter regulert til annet formål enn bolig.

Andre vanlige avtaleformer ved tomtekjøp er betinget salg, prisregulering, fastpris med betalingsplan og kontantoppgjør. Ved betinget salg plikter kjøper å overta tomten dersom kontraktsfestede betingelser oppfylles innen en satt tidsfrist. En vanlig betingelse vil for eksempel være et bestemt utfall av kommende tomteregulering.

Ved prisregulerte avtaler settes en tomtepris ved inngåelse av avtalen. Denne prisen tar gjerne utgangspunkt i forventet utfall av tomteregulering og dersom endelig regulering avviker fra forventningen, vil prisen reguleres deretter. Slike avtaler har gjerne definert om kjøper eller selger står an-

svarlig for arbeidet knyttet til reguleringen, og vedkommende vil også da også normalt overta risiko for endelig utfall av reguleringen.

Prisregulerte avtaler omtales også som avtaler inngått etter en earnout-modell. Earnout-begrepet brukes opprinnelig om sammenslåinger eller oppkjøp av bedrifter, hvor endelig salgpris er avhengig av lønnsomhet i firmaet etter sammenslåing/oppkjøp, og har gått over til å brukes også om tomtekjøp der salgpris er avhengig av reguleringsutfall. Detaljert innhold fra slike kontrakter holdes gjerne, av konkurransemessige hensyn, skjult for offentligheten.

Dersom det inngås en avtale om fastpris med betalingsplan vil kjøper som regel betale renter på kjøpesummen, og det er også mulig at hele eller deler av beløpet utsettes etter avtale betinget opp mot forhåndsavtalte hendelser. Siste avtaleform er kontant oppgjør. Dette innebærer at kjøpsprisen betales i sin helhet på kontraktstidspunktet og ikke er gjenstand for senere prisregulering.

Flere aktører, da spesielt de av en viss størrelse, opparbeider seg gjerne en tomtebank<sup>2</sup> for å kunne holde kontinuitet i eiendomsutviklingen samt muligheten til å møte endringer i markedet. En aktør som innehar en stor tomtebank vil til enhver tid kunne bygge der etterspørselen er størst, og potensiell fortjeneste høyest. Lang reguleringstid fører også med seg et behov for større tomtebank for å opprettholde kontinuitet i driften.

<sup>2</sup> Tomtebank er betegnelsen på en aktuell utviklers tomteportefølje. Porteføljen kan bestå av flere tomter eid av aktøren selv, eller flere opsjonsavtaler som kan utløses ved behov.

## 2.2 Plan- og byggesaksprosess

Kommunen er etter plan og bygningsloven ansvarlig for «å legge til rette for utvikling og samordnet oppgaveløsning i kommunen».<sup>3</sup> Herunder følger planlegging av arealbruk samt utvikling av infrastruktur. Private aktører kan fremlegge planforslag til kommunen, og det er blitt mer vanlig at kommunene i dag har en mindre rolle i boligbyggingen enn tidligere, og at det overlates mer til de private aktørene.

Når en privat aktør leverer et planforslag har kommunen som hovedregel en frist på tolv uker før det skal være avgjort om forslaget sendes videre på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det er videre ikke fastsatt noen frist for når et privat planforslag skal være ferdig behandlet. Denne prosessen er ofte tidkrevende, og behandlingstiden varierer stort mellom kommunene. KOSTRA-tall for 2020 viser at samlet tid fra oppstartsmøte for planforslag til endelig vedtak i kommunestyret i gjennomsnitt var på 668 dager i Lillestrøm kommune.<sup>4</sup> Dette er summen av tidsbruk hos forslagsstiller og kommune.

Når kommunen har behandlet et privat forslag til detaljregulering stilles det gjerne medfølgende rekkefølgekrav. Rekkefølgekrav brukes av kommunen for å styre tiltak innenfor et planområde og formålet er å sikre en fornuftig rekkefølge av opparbeiding av infrastruktur. Rekkefølgekrav kan også inkludere at tiltak utenfor gjeldende planområde skal være gjennomført før igangsettelse av bygging. Vanlige rekkefølgekrav kan for eksempel gjelde utarbeidelse av grøntområder, veinett eller annen teknisk infrastruktur. Rekkefølgekrav kan følge en konkret detaljregu-

<sup>3</sup> Plan- og bygningsloven § 3-3 *Kommunens planoppgaver og planleggingsmyndighet*.

<sup>4</sup> KOSTRA (Kommune-stat-rapportering) er et rapporteringssystem der fylkeskommuner rapporterer til staten ved Statistisk sentralbyrå.

leringsplan eller være del av kommuneplanens arealdel.

Det er videre vanlig at kommunen inngår en utbyggingssavtale med den private aktøren. En utbyggingssavtale gir økt forutsigbarhet for utbygger i forbindelse med blant annet kostnader relatert til infrastruktur som skal fordeles mellom boligbygger og kommune. Samtidig gir en utbyggingssavtale et bedre grunnlag for koordinering og fordeling av kostnader mellom flere utbyggere i samme område. Fra kommunens side vil en utbyggingssavtale være med på å sikre økonomisk bidrag fra utbygger til nødvendig kommunal infrastruktur samt at rekkefølgekrav innfris. Tiltak omfattet av en utbyggingssavtale kan bygges av utbygger selv og overleveres kommunen når det er ferdig eller utbygger kan betale kommunen for å bygge det aktuelle tiltaket. De to fremgangsmåtene omtales som hhv. realytelse og kapitalbidrag. I sistnevnte tilfelle vil utbygger kunne få igangsetteselstillatelse så snart tiltaket er finansiert eller det er vist til at tilstrekkelig finansiering eksisterer.

For del fleste større byggearbeider krever Plan- og bygningsloven at det innhentes tillatelse fra kommunen gjennom en byggesøknad. Byggesøknader til kommunen eksisterer i to hovedformer, med ett-trinnsøknad eller rammesøknad og senere igangsettingstillatelse. Ett-trinnsøknad er mest egnet til forutsigbare tiltak som med stor sannsynlighet vil godkjennes av kommunen. For større utbygginger vil det gjerne nyttes rammesøknad og senere igangsettingstillatelse.

I forbindelse med søknadsprosessen kan det også søkes om dispensasjon fra lover, forskrifter og pla-

ner. Kommunen har mulighet til å dispensere fra enkelte lover, gjeldende arealplaner og byggeteknisk forskrift. Sistnevnte er normalt kun aktuelt ved arbeider på eksisterende byggverk hvor det er utfordrende å tilpasse eksisterende bygningsmasse til dagens forskrifter. Dispensasjon fra lov kan eksempelvis gjelde avvik fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven. For større nybygg er gjerne søknad om dispensasjon fra arealplaner, herunder høydebegrensninger og utnyttelsesgrad, ikke uvanlig. Dispensasjonsbehandling kan foregå både i forkant av og som en del av byggesøknadsbehandlingen. Kommunen kan ikke innfri dispensasjon dersom dette fører til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, regionale eller nasjonale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulemene (jfr. pbl. §19-2).

Det er søkerens ansvar at kommunen mottar tilstrekkelig dokumentasjon til å gjennomføre søknadsbehandlingen. Saksbehandlingsfrist for de fleste byggesøknader er 12 uker, men dersom kommunen må etterspørre ytterligere dokumentasjon gjennom utsending av mangelbrev vil saksbehandlingstid telle fra det tidspunkt kommunen mottar etterspurt dokumentasjon.<sup>5</sup>

Ved søknadsbehandling i to trinn kan kommunen i rammetillatelsene sette vilkår som må oppfylles før det gis igangsettingstillatelse. Søker kan klage på vedtak om avslag på søknad om rammetillatelse, men også på vilkår som stilles i innvilget rammetillatelse. Klagefristen er som hovedregel tre uker fra mottatt vedtak. Byggesaksbehandlingen kan være en krevende prosess for begge parter, og det kan oppstå flere behandlingsrunder mellom utbygger og

<sup>5</sup> Enkelte søknader kvalifiserer til 3 ukers saksbehandlingsfrist. Dette gjelder ett-trinnsøknader der det ikke er behov for dispensasjon fra gjeldende

planer og lov, og det heller ikke er kommet inn nabomerkander. Det samme gjelder for ett-trinnsøknader som faller inn under pbl. §§20-4

kommune dersom det oppstår uenigheter rundt vilkår og betingelser.

### 2.3 Oppføring og salg

---

Avslutningsvis gjenstår oppføring og salg av boligene. Både bygging og salg av bolig kan gjøres av ny grunneier selv eller ved hjelp av underleverandører. En av de vanligste formene er totalentreprise, men underleverandører nyttes i et større omfang i dag enn tidligere.

Markedsføring og salg av boligene gjøres gjerne av innleid eiendomsmegler, men flere utbyggere driver i dag markedsføring og salg av boliger på egenhånd.

Salg av nye boliger skjer både i forkant, under og etter at byggeprosessen er igangsatt. Dette er gjerne en konsekvens av krav fra finansierende institusjon om at en gitt andel boliger er solgt før finansiering til oppføring gis. Det vanlige i dagens marked er et krav om at salg er passert 50% av planlagte enheter før bygging iverksettes.

### 2.4 Samlet tid

---

Samlet tid fra planlegging og frem til et boligprosjekt står klart for overtakelse varierer i stor grad mellom prosjekter. I tillegg til at kompleksitet og størrelse på et byggeprosjekt påvirker byggetiden er det som nevnt store variasjoner i tidsbruk under plan- og byggesaksprosessen, både mellom kommuner og prosjekter. Et eksempel på forhold som kan bidra til

å forlenge planprosessen, er hvis kommunens føringer utfordres.

En case-studie gjennomført av Asplan Viak for KMD (2014) så på tidsbruken ved 8 større byggeprosjekter beliggende i Oslo, Trondheim, Bergen og Stavanger. For disse prosjektene varierte total tidsbruk fra oppstartsmøte til brukstillatelse var innvilget fra 3 til 13 år.

De store variasjonene skyldtes i hovedsak kompleksiteten i reguleringsplanene, utbyggers planlegging i forkant av oppstartsmøte samt markedsmessige vurderinger av utbygger.<sup>6</sup>

Av total tidsbruk stod det offentlige ansvarlig for mellom 20% og 50% i de gjeldende prosjektene. Disse tallene er dog noe usikre da det kan være vanskelig å definere hvem som er ansvarlig for stillstand i et prosjekt til enhver tid. Dette skyldes at det offentlige kan stå som ansvarlige for en del av prosjektet som drar ut i tid fordi de eksempelvis venter på klager og innspill fra utbygger.

---

<sup>6</sup> Flere av prosjektene pågikk gjennom finanskrisen i 2008, hvorav noen utbyggere under krisen avventet med å ferdigstille prosjektene sine.

### 3 Byggekostnader

I dette kapittelet kartlegger vi hvilke kostnadselementer som inngår i et større boligprosjekt, og videre hva de forskjellige elementene består av. Overordnet kan kostnadene i et boligprosjekt deles i kostnader for entreprenør, byggherrekostnad, tomtekostnad, samt en fortjeneste/profitt i alle ledd.

Mens de fleste kostnadene vokser med størrelsen til byggeprosjektet (variable kostnader) er det enkelte kostnader som er mindre påvirket av prosjektets størrelse (faste kostnader). Innslaget av faste kostnader gjør at gjennomsnittskostnaden per kvadratmeter blir avtagende med prosjektets størrelse. Dette bidrar til å øke lønnsomheten når utnyttelsesgraden øker.

Det endelige forholdet mellom salgspris og byggekostnader vil påvirke tomteprisen samt overskudd for utbygger. Ved en økning i utnyttelsesgrad vil dette avvike vokse, og noe vil slå ut som økt tomtepris og noe som økt overskudd. I tilfeller der utbygger eier tomten i «utgangspunktet», vil det i sin helhet slå ut i økt overskudd.

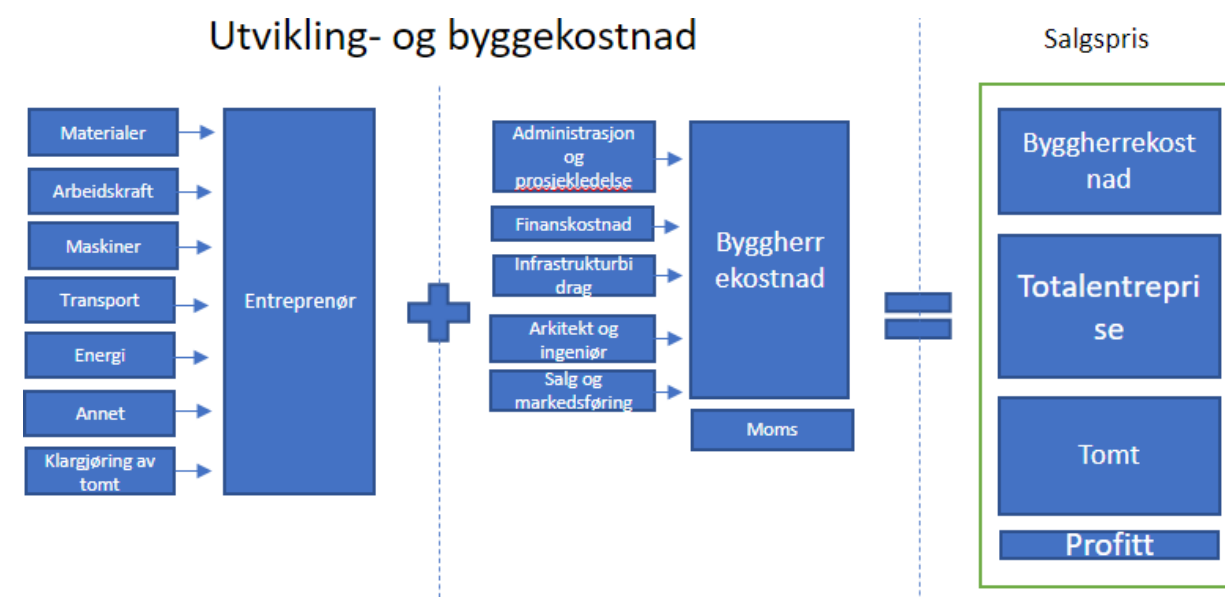
#### 3.1 Hva består utvikling- og byggekostnadene av?

Bygge- og utviklingskostnader består av kostnader direkte tilknyttet arbeid med tomt og oppføring av ny bygningsmasse. Vi deler inn i kostnader for entreprenør (byggekostnader) og kostnader for byggherre.

Byggekostnadene utgjøres av materialer, arbeidskraft, maskiner, transport, energi osv. Mens kostnadene for byggherre består av prosjektledelse og administrasjon, finansieringskostnad, arkitekter, salg, markedsføring og eventuelle infrastrukturbidrag til kommunen.

Det er stor variasjon mellom kostnadselementene i hvilken grad de varierer med størrelsen på bygningsmassen som skal etableres. Enkelte av kostnadselementene kan sies å være tilnærmet «faste», dvs. uavhengig av størrelsen på bygget som skal etableres. Eksempler på dette er kostnader knyttet til rivning av tidligere bebyggelse, samt til en viss grad planering og klargjøring av tomt. Ved en høy-

Figur 2 Boligprosjektets kostnader



Kilde: SØA.

ere utnyttelsesgrad vil disse kostnadene kunne spres over flere enheter.

Videre vil en rekke av kostnadselementene være variable, dvs. at de avhenger av størrelsen på bygget. Det vil imidlertid være forskjell i hvilken grad kostnadene påvirkes av størrelsen på bygget. For eksempel vil kostnader til materialer øke i takt med størrelsen på bygget, mens kostnader til for eksempel markedsføring trolig ikke vil øke i samme takt. Sistnevnte omtales som stordriftsfordeler og gjen-speiler at gjennomsnittlige byggekostnader faller i takt med størrelsen på bygget.

Kostnader til arbeidskraft, materialer og maskiner tilknyttet byggearbeidet følger i stor grad byggeprosjektets omfang. Kostnaden til materialer kan likevel varierer stort mellom ulike prosjekter og avhenger av materialvalg og kvalitet på materialene. Hvilket kundeselement utbygger retter seg mot vil påvirke materialvalg, og materialer av høyere kvalitet vil naturligvis ha en fordyrende effekt på endelig salgspris. Som omtalt vil større bygningsmasse gi større totale materialkostnader, men også her kan det være grunnlag for avtakende gjennomsnittskostnad per kvadratmeter oppført. Dette gjelder for eksempel for oppføring av heis, hvor kostnaden fordeles på flere enheter og gir en lavere kostnad per kvadratmeter oppført.

Byggherrekostnaden, som består av blant annet markedsføring, arkitektkostnader, finanskostnader, administrasjon og prosjektledelse, er i stor grad variable og øker med størrelsen, kompleksiteten og varigheten til prosjektet. Det er likevel grunnlag for å vente at det er stordriftsfordeler også knyttet til mange av disse kostnadene og at gjennomsnittlig

kostnad per kvadratmeter vil falle i takt med størrelsen på prosjektet.

I tillegg vil ofte en utbygger bli pålagt et infrastrukturbidrag (samlepost for realytelse og kontantbidrag) fra kommunene. Størrelsen på dette kan variere betydelig mellom prosjekter og avtales i dag gjennom en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen, se kapittel 2.2.

### 3.2 Byggekostnader i tall

---

Byggekostnadene til et boligprosjekt vil i stor grad variere med boligtype (for eksempel enebolig og blokkleiligheter), kvaliteter ved bygget (herunder om det er garasjekjeller, heis, balkong, etc.) og kvaliteter og type materialer som brukes. Samtidig vil byggekostnadene kunne påvirkes av byggemetode, for eksempel om det er plassbygd eller modulbygging (Saunes & Wedum, 2019). Det er derfor utfordrende å anslå gjennomsnittlig byggekostnader for et gitt byggeprosjekt. Dette avhenger blant annet av forholdene nevnt ovenfor.

Norsk Prisbok er en database som inneholder detaljerte byggekostnader for ulike eksempelbygg. Ifølge denne statistikken var gjennomsnittlig byggekostnadene for en boligblokk med 3 etasjer med «plasstøpt betong og lukket p-kjeller» på 30 092 kroner per m<sup>2</sup> BTA.<sup>7</sup> Tilsvarende var byggekostnadene for en boligblokk med 7 etasjer med «plasstøpt betong og lukket p-kjeller» på 28 595 kroner per m<sup>2</sup> BTA.<sup>8</sup> Tallene fra Norsk Prisbok viser dermed at gjennomsnittlige byggekostnader faller med størrelsen på bygget.

---

<sup>7</sup> Eksempelbygget er på 3 150 kvadratmeter BTA.

<sup>8</sup> Eksempelbygget er på 6400 kvadratmeter BTA.



For å sammenligne byggekostnadene med gjennomsnittlige salgspriser, er det nødvendig å gjøre en omregning til samme kvadratmeterbetegnelse. Byggekostnadene i Norsk prisbok oppgis i BTA, dvs. bruttoareal og måles på utsiden av ytterveggene til boligblokken. Salgspriser for nyboligprosjekter oppgis per salgbart BRA<sup>9</sup> (BRA-S) og er summen av BRA i alle leilighetene.<sup>10</sup>

Dersom vi legger til grunn en konverteringsfaktor<sup>11</sup> mellom BTA og BRA på 0,92 og mellom BRA og BRA-S på 0,82, vil et bygg på 3 150 m<sup>2</sup> BTA tilsvare 2 376 m<sup>2</sup> BRA-S. Med denne omregningsfaktoren betyr dette at informasjonen fra Norsk Prisbok gir oss en gjennomsnittlig byggekostnad på 39 889 kroner per m<sup>2</sup> BRA-S for en boligblokk på 3 etasjer og 37 905 kroner per m<sup>2</sup> BRA-S for en boligblokk på 7 etasjer.

Kostnadene fra Norsk Prisbok (2022) inkluderer imidlertid ikke finansieringskostnader, salgskostnader, bearbeiding av terreng eller andre kostnader tilknyttet tomten som for eksempel kostnader som

følge av rekkefølgekrav. Den samlede byggekostnaden vil derfor være høyere enn dette.

Kostnader som følger av rekkefølgekrav varierer mellom områder og prosjekter, men Civitas (2017) har på oppdrag fra Norsk Eiendom ført statistikk på kostnader tilknyttet infrastrukturbidrag for åtte forskjellige utbyggingsavtaler i Oslo. Samlet utgjør realytelse og kontantbidrag omtrentlig 1 500kr per m<sup>2</sup> BRA eks mva.<sup>12</sup> Merk at totalbeløp er ført uten mva. ettersom kommunen har fradragsrett når de selv står for oppføring av infrastruktur. Ettersom utbygger kun skal dekke kommunens faktiske kostnader vil kontantbidrag derfor tilsvare byggekostnader eks. mva. Private utbyggere har ikke samme fradragsretten, med mindre særskilt mva.-avtale er inngått, og ved realytelser må moms tillegges og reelt infrastrukturbidrag var noe høyere enn 1500kr pr m<sup>2</sup>, avhengig av fordeling mellom kontantbidrag og realytelse. For de gjeldende prosjektene utgjorde kontantbidrag omtrentlig 60% av totalt infrastrukturbidrag eks mva.

Tabell 1 Byggekostnader for to eksempelbygg fra Norsk Prisbok. Kroner

	3. etasjes	7. etasjes
Felleskostnader	2 784	2 624
Bygning	12 347	11 983
VVS	2 635	2 461
Elkraft.	1 266	1 221
Tele og automatisering	123	109
Andre installasjoner	701	376
Prosjektering og adm.	2 435	2 409
Mva	5 573	5 295
Forventet tillegg	1 672	1 589
Usikkerhetsavsetning	557	530
Utendørs	-	-
<b>Gjennomsnittskostnad, kroner per BTA</b>	<b>30 092</b>	<b>28 595</b>
<b>Gjennomsnittskostnad, kroner per BRA-S</b>	<b>39 889</b>	<b>37 905</b>

Kilde: Norsk prisbok

<sup>9</sup> Bruksareal er areal innenfor omsluttende vegger.

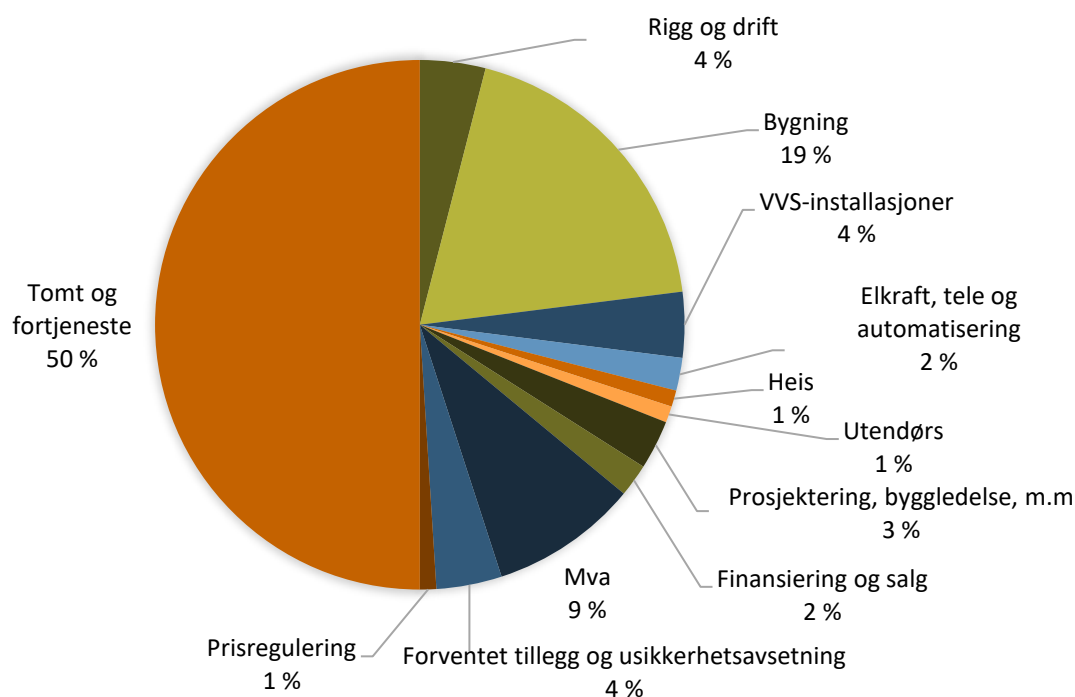
<sup>10</sup> Forskjellen mellom BRA og BRA-S er at sistnevnte ekskluderer fellesarealer, trappeoppgang osv.

<sup>11</sup> Vi har her brukt konverteringsfaktor som beskrevet i [Innlegg: Byggekostnadstall uten forståelse blir rot, Bartholdsen • Byggeindustrien](#).

<sup>12</sup> Her er realytelse definert som verdien av infrastruktur opparbeidet av utbygger. Kontantbidrag er beløp utbygger betaler kommunen for at kommunen selv skal gjennomføre opparbeiding av infrastruktur. Samlet utgjør realytelse og kontantbidrag totalt infrastrukturbidrag.



Figur 3 Fordeling av utviklingskostnader, tomt og fortjeneste.



Kilde: Bygganalyse AS

Kostnadene tilknyttet finansieringen og salgskostnader er imidlertid mer utfordrende å tallfeste ut fra den statistikken vi sitter på, og varierer blant annet utfra finansieringsavtale og risiko tilknyttet prosjektet.

En analyse fra Bygganalyse AS viser at kostnader til finansiering og salg utgjør om lag 2 prosent av totalkostnaden i et prosjekt, se Figur 3. Dersom vi ser bort fra kostnader til tomt og fortjeneste, utgjør finansiering og salg da om lag 4 prosent av de samlede bygge- og utviklingskostnadene.<sup>13</sup>

Tilsvarende analyse viser at kostnader utendørs utgjør om lag 1 prosent av samlet totalkostnad (inkl.

tomt og fortjeneste), og dermed om lag 2 prosent av samlede bygge- og utviklingskostnader. Sistnevnte vil naturligvis variere betydelig avhengig av grunnforhold på tomten, samt om det er nødvendig å rive eksisterende boligmasse før et nytt bygg kan etableres. Også kostnader tilknyttet rivning av eksisterende boligmasse vil variere avhengig av størrelse og kompleksitet og plassering, men gjennomsnittlig kostnad for rivning av for eksempel en enebolig er ifølge Boligfiks (2022) om lag 300 000kr inkl. mva., og utgjør dermed en liten andel av samlet byggekostnad for en boligblokk på 3-6 000 m<sup>2</sup> BTA.

Kostnader til finansiering og salg, arbeid utendørs og eventuelle kostnader knyttet til rekkefølgekrav vil

<sup>13</sup> Finanskostnadene avhenger blant annet av rentenivået, som har vært lavt lenge og trolig er på vei litt oppover i tiden som kommer, og av reali-

seringstiden på prosjektet, som kan være på opptil 10-15 år, men også betydelig kortere.

alle bidra til å trekke opp bygge- og utviklingskostnadene som beregnet fra Norsk prisbok. Imidlertid viser drøftingen ovenfor at disse elementene utgjør en relativt liten andel av samlede byggekostnader. Dersom vi legger til grunn at kostnader til finansiering og salg utgjør 4 prosent og arbeid utendørs utgjør 2 prosent av samlet bygge- og utviklingskostnad, samt et anslag på om lag 1 500 kroner per m<sup>2</sup> BRA-S til kostnader til rekkefølgekrav, får vi en gjennomsnittskostnad for en 3- og 7-etasjes leilighetsblokk på mellom 42-45 000 kroner per m<sup>2</sup> BRA-S.

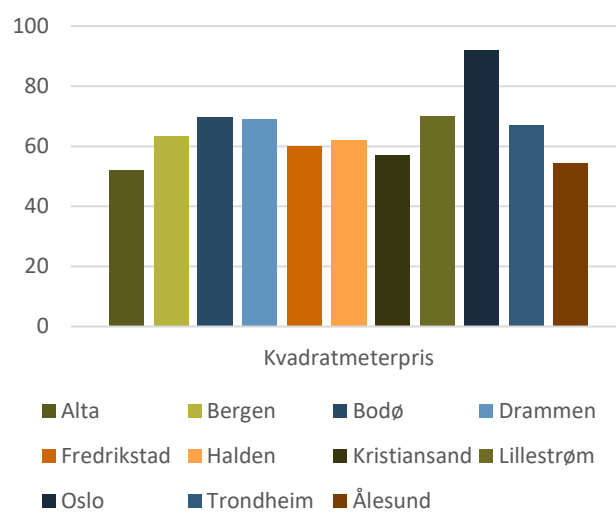
Dette er trolig et relativt lavt estimat og erfaring vi har fra andre prosjekter og kilder, tilsier at de totale entreprise- og byggherrekostnader ved større byggeprosjekter i Oslo-regionen i praksis ligger i størrelsesordenen fra 45 000 – 55 000 kroner per m<sup>2</sup> BRA-S når alt er regnet med. Vi vil ta utgangspunkt i dette i den videre analysen.

### 3.3 Boligpriser

Prisutviklingen i boligmarkedet styres overordnet av tilbud og etterspørsel. Attributter som øker etterspørselen etter en bolig vil gi en høyere salgspris, men kan også være fordyrende i byggeprosessen. Eksempelvis vil endelig salgspris på en bolig være sterkt avhengig av beliggenhet, lys- og solforhold, kvaliteter som garasje plass, balkong og materialvalg. Kvalitet påvirker byggekostnadene gjennom blant annet fordyrende materialvalg og arkitektonisk kompleksitet. Beliggenheten til tomten påvirker i stor grad prisen på tomten, men også dens beskaffenhet/byggbarhet og ikke minst regulering.

Det er relativt små forskjeller i byggekostnader omkring i landet, såfremt grunnforhold og kvalitet på bygg er likt. Figur 4 viser en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for leiligheter i et utvalg norske byer for desember 2021. Som det kommer frem av figuren, er det store variasjoner. I utvalget er det lavest pris i Alta, med omtrentlig 52 000 kr per m<sup>2</sup> og høyest i Oslo med 92 000 per m<sup>2</sup>. Dette skal da dekke total byggekostnad, tomtepris og fortjeneste. Ettersom byggekostnadene er relativt like over hele landet forklares den store differansen i hovedsak av forskjeller i tomtepris, men det kan også være betydelige forskjeller i fortjeneste.

Figur 4 – Gjennomsnittlig salgspris per m<sup>2</sup> for nybygg i et utvalg norske byer



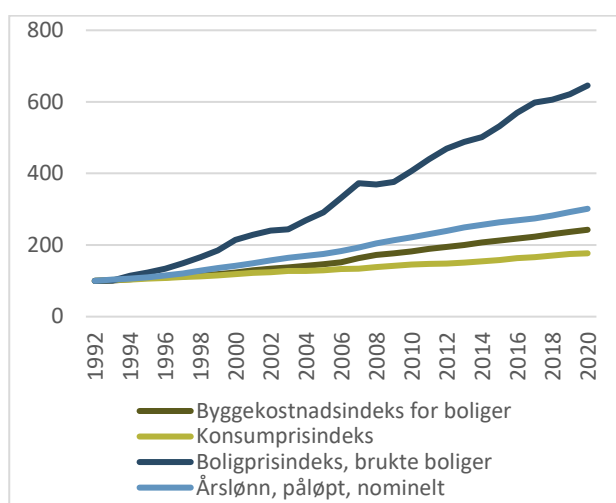
Kilde: ECON Nye Boliger

Boligprisene i Lillestrøm kommune har vært sterkt økende de siste årene, se Figur 6. Kvadratmeterprisen på større nybygg var ved utgangen av 2021 i overkant av 70 000 kr.<sup>14</sup> Prisveksten har vært enda høyere i Lillestrøm by, og ved utgangen av 2021 lå

<sup>14</sup> for Lillestrøm kommune ble dannet i 2020 dannet ved sammenslåingen av Skedsmo, Sørum og Fet.

prisen på leiligheter i Lillestrøm sentrum gjerne i intervallet 70 000 – 110 000 kr per m<sup>2</sup>. avhengig av blant annet størrelse, standard og etasje. Som vist i Figur 6 var gjennomsnittsprisen for fire postnumrene som alle ligger helt eller delvis i Lillestrøm by på 78 000 kr.<sup>15</sup>

Figur 5 – Utvikling i konsumpris, byggekostnad, lønn og boligpriser



Note: 1992 = 100.

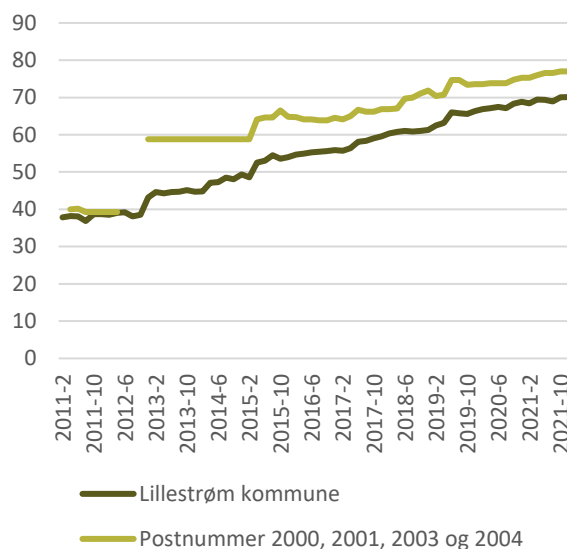
Kilde: SSB

Figur 5 viser utviklingen i boligprisene satt opp mot utviklingen i konsumpriser, årslønn og byggekostnader. Som det fremkommer, har boligprisene økt klart mest.

Høy etterspørsel fører med seg en økning i salgspris. Ettersom byggekostnader i stor grad er gitt vil denne økte salgsprisen gi økt fortjeneste, økte tomtepriser eller en kombinasjon av de to. I Lillestrøm

har tomteprisene økt betraktelig de siste årene, som en direkte konsekvens av økte boligpriser.

Figur 6 - Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for nybygg i Lillestrøm kommune<sup>16</sup>



Kilde: ECON Nye boliger

Det har de siste årene blitt bygget en del i høyden i Lillestrøm by, og erfaring viser at boliger som ligger høyere opp også har en høyere kvadratmeterpris. Dette knytter seg til at disse leiligheten har positive attributter som bedre utsikt, solforhold og mindre innsyn. Dette gir høyere betalingsvillighet for boliger som ligger i en høyere etasje og dermed også høyere priser.

Som et konkret eksempel ser vi på lanseringsprisene for en 44m<sup>2</sup> leilighet i Meierikvartalet – Tårnhus 3 i Lillestrøm sentrum. Her var prispåslaget for en tilnærmet identisk leilighet én etasje lenger opp i

<sup>15</sup> Gjennomsnittsprisen er basert på prislister ved lansering av prosjekter og gjennomsnittsprisen består av alle prosjekter som har boliger for salg i Lillestrøm på de ulike tidspunktene. Dette innebærer at eventuelle prisjus-

teringer etter første lansering ikke er inkludert i datagrunnlaget og reell gjennomsnittlig salgspris kan derfor antas å være noe høyere.

<sup>16</sup> Geografisk plassering av postnummer 2000, 2001, 2003 og 2004 vises i vedlegg 1.

bygget nærmere 1 400kr per kvadratmeter i gjennomsnitt. Dette innebærer at en 44 kvadratmeter leilighet i 12. etasje hadde et prispåslag tilsvarende 550 000 kroner sammenlignet med en tilsvarende leilighet i 3. etasje. Samtidig vet vi at snittkostnaden per boenhet ved å bygge høyere bygg jevnt over er lavere enn om en hadde bygget lavt på samme eiendom, noe som dermed resulterer i høyere tomteverdier og eventuell fortjeneste.

---

## 4 Påvirkning av kostnadspostene

Her belyser vi hvilke mekanismer som kan påvirke de forskjellige kostnadspostene relatert til utbygging. Vi diskuterer hvordan tomtepriser påvirkes av regulering (eller mer spesifikt utnyttelsesgrad til tomten), og hvordan dette kan påvirke utsalgspris og overskudd til utbygger og tomteeier. Vi vil illustrere dette gjennom noen regneeksempler.

Som omtalt i tidligere kapitler er det rimelig å legge til grunn at gjennomsnittlige byggekostnader faller med størrelsen på bygget som følge av stordriftsfordeler (se kapittel 3.2), mens gjennomsnittlig kvadratmeterpris øker med høyden på bygget (se kapittel 3.3). Vi vil også illustrere dette gjennom regneeksempler.

Byggeprosessen er i stor grad strømlinjeformet og optimalisert, og det er derfor i de fleste tilfeller lite å hente i forhold til å redusere byggekostnadene ytterligere. Ettersom utnyttelsesgrad i utgangspunktet er mulig å påvirke og har potensielt stor betydning for lønnsomheten, er dette et sentralt punkt i analysen. Hva som er riktig utnyttelsesgrad i forhold til både prosjektets økonomi og god byutvikling, avhenger av en rekke faktorer som skjønnsmessig må vektles sammen når en avgjørelse skal tas.

Ett høyt bygg/høy utnyttelse gir økt gevinst til tomteeier og/eller utbygger, og marginalt lavere pris «over hele landet» og potensielt betydelige (bo)miljøkostnader lokalt, avhengig av hvordan det utføres.

Ettersom tomter ofte selges etter en earnout-modell gir det ikke uten videre mening å hevde at en utbygging ikke er lønnsom hvis det ikke kan bygges til en høy utnyttelsesgrad.

De som eier tomter «fra før» og de som har solgt etter earnout-modell vil «tape» (få redusert sin fortjeneste) mest på strengere regulering. De som har kjøpt tomt etter earnout-modell har en innebygget forsikring mot streng regulering, og tomtepriser ved

framtidige transaksjoner vil også reflektere gjeldende reguleringsnivå.

### 4.1 Hva kan kommunen påvirke

I 2002 undersøkte McMillen m.fl. effekten av å innføre reguleringsplaner for tomtene i Chicago. Frem til regulering ble innført i 1923 kunne alle tomter nyttes fritt til alle formål. Innføring av tomteregulering førte til at tomteprisen steg i alle områder som ble regulert til boligformål.

Tomteprisene i dag lar seg også påvirke sterkt av reguleringer. For tomter regulert til boligformål vil markedet være villig til å betale en høyere pris for en tomt regulert til høy utnyttelsesgrad enn en tilsvarende tomt regulert med lavere utnyttelse. Dette følger som forklart over av at det gir mulighet for å bygge flere enheter. Så lenge utsalgspris per kvadratmeter er høyere enn byggekostnaden per kvadratmeter vil dette gi en høyere tomteverdi, alt annet likt. I tillegg forsterkes denne effekten av

- Marginalkostnaden ved oppføring av boliger er avtagende på grunn av et element av faste kostnader som ikke endres av antall boliger som oppføres.
- Ved mulighet for å bygge i høyden er det også mulig å ta mer betalt for boligene. Boliger som ligger plassert i en høyere etasje kan som regel omsettes til en høyere pris.

Ettersom det er den aktuelle kommunen som står ansvarlig for detaljreguleringen av boligtomter medfører det også at kommunen direkte kan påvirke tomteprisene gjennom reguleringsarbeidet. En strengere regulering av tomtene vil resultere i lavere tomtepris i området. Dette skjer gjennom to effekter:

- Tomten som blir regulert mister umiddelbart noe markedsverdi som konsekvens av streng regulering

- Streng regulering er med på å senke forventningene om reguleringsutfall av tomter i fremtiden, og vil slik kunne dempe prisen også på andre tomter i området.

Når en utbygger leverer inn et privat reguleringsforslag for en tomt er tomten ofte allerede kjøpt av utbygger. Hvis tomten er omsatt ved en fastprisavtale eller kontantoppgjør vil utfallet av en fremtidig regulering kun påvirke utbyggers mulighet for fortjeneste direkte, og dersom utbygger ved tomtekjøp har tatt utgangspunkt i at tomten vil få innfridd en høyere utnyttelsesgrad enn det faktiske utfallet av reguleringen, påvirkes fortjenesten negativt. Men ettersom tomter ofte selges etter en earnout-modell, vil det kjøper faktisk ender opp med å betale for tomten også avhenge av regulering. Det vil da ikke uten videre kunne hevdes at en utbygging ikke er lønnsom hvis det ikke kan bygges til en høy utnyttelsesgrad. Detaljert innhold fra slike kontrakter er dog ikke offentlig tilgjengelig, og det vil derfor ikke være mulig for en kommune å etterse om en slik påstand stemmer.

Grunneiere som har solgt etter earnout-modell vil derimot «tape» (få redusert sin fortjeneste) mest på strengere regulering. De som har kjøpt tomt etter earnout-modell har en innebygget forsikring mot streng regulering, og tomtepriser ved framtidige transaksjoner vil også reflektere gjeldende reguleringsbestemmelser. Dersom kommunen derimot tillater å bygge i høyden vil dette øke prisen på de aktuelle tomtene, men også på uregulerte tomter gjennom en forventningseffekt om at de tomtene også vil reguleres til tilsvarende utnyttelsesgrad.

Kommunen har også mulighet til å påvirke byggekostnadene i reguleringsplanen gjennom rekkefølgekrav. Kommunens krav om infrastrukturbidrag fra utbygger vil direkte påvirke den totale byggekostnaden. Som vist i eksemplene fra boligmarkedet i Oslo utgjør infrastrukturbidrag gjerne en kost-

nad i størrelsesordenen 1500 – 2 000 kr per m<sup>2</sup> (Civitas, 2017), men kan også være både lavere og betydelig høyere. Under utformingen av utbyggingsavtalen kan kommunen direkte påvirke denne kostnaden. Dersom størrelsen på infrastrukturbidraget er kjent på forhånd og forutsigbart, kan dette tas hensyn til i kostnadskalkylene og dermed påvirke verdien på tomten.

## 4.2 Case Lillestrøm Vest

---

I forbindelse med arbeidet med byutviklingsplan for Lillestrøm by frem mot 2060, er et viktig tema tetthet og utnyttelsesgrad sett i sammenheng med behovet for å bygge attraktive boligområder. På sikt kan det være aktuelt å transformere noen av dagens småhusområder til tettere bebyggelse. Planforslaget foreslår f.eks. at et område i Lillestrøm vest kan vurderes for transformasjon. Derfor er det av interesse å vurdere lønnsomheten i slik transformasjon ved ulik utnyttelsesgrad.

Hvilken reguleringsgrad kommunen bestemmer seg for vil direkte påvirke tomteprisene i området. Under følger regneeksempler for to forskjellige hypotetiske boligblokker oppført i området Lillestrøm Vest, og det vil da ytterligere belyses hvordan reguleringsgrad påvirker tomtepris og fortjeneste.

Figur 7 – Illustrasjon av Lillestrøm Vest



Kilde: Lillestrøm kommune

I regneeksempel 1 ser vi på to hypotetiske boligblokker som er plassert på tomt av samme størrelse, men med ulik utnyttelsesgrad. Alternativ 1<sup>17</sup> representerer et bygg på 4-5 etasjer og med 2000 m<sup>2</sup> BRA-S, og alternativ 2<sup>18</sup> representerer et bygg på 8-10 etasjer med 4000 m<sup>2</sup> BRA-S.

Som tidligere omtalt vil en økning i bygningsstørrelse gjerne være forbundet med en reduksjon i gjennomsnittlig byggekostnad, samt muligheten til økt pris per kvadratmeter. I det første regneeksempellet ser vi bort fra dette og tar kun for oss effekten på tomteverdi og fortjeneste av høyere tillatt byggehøyde.

I regneeksempellet legger vi til grunn en utvikling- og byggekostnad på 55 000 kr per kvm BRA-S, som kan tolkes å være i det øvre sjiktet for bygg av nor-

mal standard ført opp på tomt med normale grunnforhold. Vi tar videre utgangspunkt i en salgspris på 78 000 kr per kvm som kan antas å være moderat.

Tabell 2 – Regneeksempel 1  
Ulik utnyttelsesgrad på samme tomt. Kroner

	Alternativ 1 2000m <sup>2</sup>	Alternativ 2 4000m <sup>2</sup>
Byggekostnad	55 000	55 000
Salgspris	78 000	78 000
Differanse	23 000	23 000
Fortjeneste og tomtepris	46 000 000	92 000 000

Kilde: SØA

Med de forenklede forutsetningene lagt til grunn fremkommer det tydelig hvordan en økning i utnyttelsesgrad slår direkte ut i økt tomteverdi og fortjeneste. I alternativ 1 får vi et anslag på tomtepris og fortjeneste tilsvarende 46 millioner kroner, mens i alternativ 2 får vi et anslag på tomtepris og fortjeneste tilsvarende 92 millioner kroner. Den eneste forskjellen mellom de to alternativene er høyere utnyttelsesgrad på tomten. Dette er et forenklet eksempel, men illustrerer poenget om at regulering til høyere utnyttelsesgrad i stor grad gir høyere tomtepris og fortjeneste.

Hvor mye som tilfaller hver enkelt aktør (tomteeier eller utvikler) er avhengig av kontrakten for tomtekjøpet. For en typiskkontrakt der endelig tomtepris avhenger av reguleringsutfallet er det rimelig å anta at økningen vil fordeles mellom tomteselger og -kjøper/utbygger. Hvis det er mange utbyggere som konkurrerer om en tomt, er det rimelig å anta at tom-

<sup>17</sup> Med en gjennomsnittlig størrelse på om lag 60 kvm BRA per leilighet, gir dette drøyt 33 leiligheter.

<sup>18</sup> Men en gjennomsnittlig størrelse på om lag 60 kvm BRA per leiligheter, gir dette 66 leiligheter.



teselger kan sitte igjen med en relativt stor andel. Det motsatte kan også tenkes, for eksempel dersom en profesjonell utvikler forhandler om pris med en (ikke-profesjonell) privatperson. Dersom utvikler eier tomten i utgangspunktet (eller tomten er ervervet til fast pris), vil reguleringsutfallet i sin helhet slå ut hos utvikler.

#### Ulike forutsetninger om byggekostnad og boligpris

Legger vi til grunn erfaringen som tilsier at høyere utnyttelsesgrad gir lavere gjennomsnittlig byggekostnad vil differansen i tomtepris og fortjeneste mellom de to eksemplene bli enda større.

Dette illustrerer vi i regneeksempel 2. I Tabell 3 vises utregninger for samme hypotetiske bygg som tidligere, men her er det lagt til grunn at en større bygningsmasse gir stordriftsfordeler og dermed noe lavere byggekostnad. I dette eksempelet har vi lagt til grunn 53 000 kroner per kvm BRA-S. Videre har vi lagt til grunn en høyere salgspris per kvadratmeter på 80 000 kroner per kvm.

Formålet med dette eksempelet er å vise at regneeksempel 1 er et konservativt anslag, og at forskjellen mellom høy og lav utnyttelsesgrad på en tomt også påvirkes av at gjennomsnittlig byggekostnad faller og utsalgspris øker med høyere utnyttelsesgrad.

Tabell 3 – Regneeksempel 2  
Stordriftsfordeler ved høyere

	Alternativ 1 2000m <sup>2</sup>	Alternativ 2 4000m <sup>2</sup>
Byggekostnad	55 000	53 000
Salgspris	78 000	80 000
Differanse	23 000	27 000
Fortjeneste og tomtepris	46 000 000	108 000 000

Kilde: SØA

#### 4.2.1 Sensitivitetsberegninger

Forutsetningene lagt til grunn i eksemplene er usikre. Spesielt gjelder dette nivået på byggekostnadene og utsalgspris. Dette vil som nevnt variere betydelig mellom ulike prosjekter. Videre vil vi kort diskutere i hvilken grad forutsetningene påvirker beregningene.

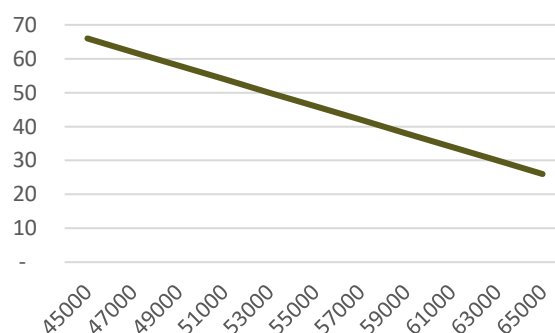
#### Byggekostnadene

I regneeksempelet har vi lagt til grunn en byggekostnad på 55 000 kroner per BRA-S. Reelle byggekostnader for et prosjekt kan både være høyere og lavere enn dette.

Dersom byggekostnadene er høyere, vil dette (til gitt boligpris og beliggenhet) gi lavere tomtepris og/eller fortjeneste. Og motsatt dersom byggekostnadene er lavere, vil dette gi høyere tomtepris og/eller fortjeneste.

I Figur 8 har vi illustrert hvordan tomtepris og fortjeneste påvirkes i alternativ 1 (et bygg på 2000 kvm BRA-S) av ulike forutsetninger om byggekostnader fra 45 000 - 65 000 kroner per kvm BRA-S.

Figur 8 – Utvikling i tomtepris og fortjeneste (vertikal akse i millioner kroner) under ulike forutsetninger om byggekostnad (horisontal akse i kroner).



Note: Beregningene er gjort for et bygg på 2000 kvm BRA-S og med en utsalgspris på 78 000 kroner per kvm BRA-S, og byggekostnader som varierer fra 45 -65 000 kroner per kvm BRA-S.

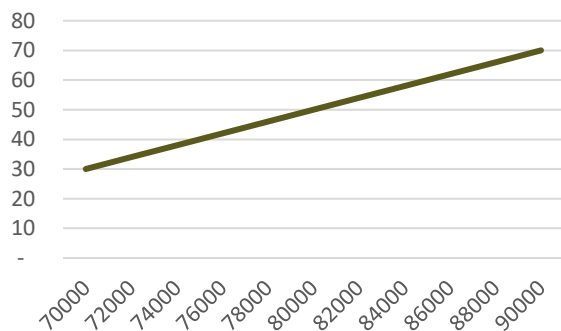
Kilde: SØA

## Boligpris for nybygg

I regneeksempelet har vi lagt til grunn en nyboligpris på 78 000 kroner per BRA-S. Dette er relativt konservativt for nyboligprosjekter nær Lillestrøm sentrum. Samtidig er framtidig boligpris usikker og prisene på nyboliger kan variere betydelig mellom prosjekter avhengig av kvalitet og fasiliteter som garasjeplass, heis og balkong.

Dersom prisene kan settes høyere, vil dette (til gitt byggekostnad) gi høyere tomtepris og/eller fortjeneste. Og motsatt dersom prisene må settes lavere, vil dette gi lavere tomtepris og/eller fortjeneste.

Figur 9 – Utvikling i tomtepris og fortjeneste (vertikal akse i millioner kroner) under ulike forutsetninger om boligpriser (horisontal akse i kroner).



Note: Beregningene er gjort for et bygg på 2000 kvm BRA-S og med en byggekostnad på 55 000 kroner per kvm BRA-S, og boligpris som varierer fra 70 - 90 000 kroner per kvm BRA-S.

Kilde: SØA

## 5 Lønnsomhet i eiendomsbransjen

For enhver virksomhet er det svært viktig med gode og relevante lønnsomhetsmål, både for å sikre at inntjeningen dekker kostnadene og for å tilfredsstille eierens forventninger til vekst og verdistigning. Dette kapitlet redegjør nærmere for hvordan lønnsomheten best mulig kan synliggjøres for en næring og for en virksomhet.

Det er vanlig å sammenligne lønnsomheten i en virksomhet med andre i samme bransje og med resultater fra tidligere år. Hvordan har virksomheten klart seg sammenliknet med konkurrentene? Har lønnsomheten sunket eller økt de siste årene?

Lønnsomheten bør også betraktes i forhold til de økonomiske konjunktorene, både i bransjen og i makro. Skyldes for eksempel lavere lønnsomhet en svakere utvikling i konjunkturelle forhold, kan virksomheten stramme inn livreima og klare seg med svakere lønnsomhet til det kommer bedre tider (og man kan posisjonere seg for å tåle neste nedtur). Hvis en svak utvikling i lønnsomheten derimot skyldes strukturelle endringer, som økt konkurranse, relativt høy kostnadsvekst eller manglende innovasjon, må virksomheten gjøre mer grunnleggende vurderinger og kanskje legges om for å tilpasses nye tider.

I delkapittel 5.1 presenterer vi tre alternative lønnsomhetsmål som er mye brukt i slike analyser. De belyser lønnsomhet på hver sin måte. Deretter ser vi nærmere på datagrunnlaget og hensiktsmessige avgrensninger i delkapittel 5.2. I delkapittel 5.3 gjennomføres først en lønnsomhetsanalyse av utbyggere som bransje basert på regnskapsstatistikk fra SSB før vi eksemplifiserer med utvalgte utbyggere som har vært aktive i Lillestrøm kommune. Lønnsomheten sammenlignes med andre bransjer og alternative investeringer.

### 5.1 Tre mye brukte lønnsomhetsmål

For å undersøke lønnsomheten benytter vi tre forskjellige lønnsomhetsmål:

1. Driftsresultat
2. Driftsmargin
3. Totalrentabilitet

**Driftsresultatet** er et mål på lønnsomheten i driften av en virksomhet i ett gitt år, og defineres ved differansen mellom driftsinntekter og driftskostnader.

Driftsresultatet framkommer i virksomhetens resultatregnskap, som er en del av årsregnskapet. Avhengig av om virksomheten har gått med overskudd eller underskudd kan det være positivt eller negativt.

$$(1) \text{ Driftsresultat} = \text{driftsinntekter} - \text{driftskostnader}$$

Driftskostnader består av innsatsfaktorer til produksjonsprosessen, typisk varekostnader og lønnskostnader, og inkluderer ikke finansielle og ekstraordinære poster som renteinntekter og investeringer.

Driftsresultatet er et absolutt mål, og vil typisk variere med virksomhetens størrelse. Derfor er driftsresultatet best egnet til å vurdere utviklingen i en og samme virksomhet over tid. Når en skal sammenlikne ulike virksomheter er det bedre å benytte relative mål, der driftsresultatet ses i forhold til virksomhetenes størrelse, for eksempel inntektene eller kapitalen, som i våre to andre lønnsomhetsmål.

**Driftsmarginen** er gitt ved driftsresultatet som andel av driftsinntektene, og beskriver hvor mye virksomheten får igjen for hver omsatt krone før netto finanskostnader og skatt.

$$(2) \text{ Driftsmargin} = \text{driftsresultat} / \text{driftsinntekter}$$

En høy driftsmargin betyr at bedriften sitter igjen med en stor andel av omsetningen. For eksempel vil en driftsmargin på ti prosent bety at for hver om-satt krone sitter bedriften igjen med ti øre til å dekke netto finanskostnader og skatt.

Forutsetningene for driftsmarginen kan variere fra bransje til bransje, og avhenge av virksomhetens størrelse og økonomiske konjunkturer. Noen virksomheter baserer seg dessuten på store volumer, og kan på den måten få stort overskudd målt i kroner selv om driftsmarginen er lav. En slik virksomhet kan dermed klare seg bedre med lavere driftsmargin enn virksomheter med lavere omsetning. Dette er viktig å ha i mente når man vurderer lønnsomheten.

I lønnsomhetsvurderinger av virksomheter er det hensiktsmessig å finne en sammenliknbar gruppe. I denne rapporten deler vi virksomhetene etter næring og størrelse og beregner utviklingen over en lengre tidsperiode. Dermed kan en virksomhet for eksempel sammenlikne driftsmarginen med gjennomsnittet for sin næring og størrelse for et gitt år eller en gitt periode. Det kan gi en god pekepinn på hvordan virksomheten måler seg i forhold til andre, sammenliknbare virksomheter.

**Totalkapitalrentabilitet** (også kalt totalrentabilitet) er avkastningen på den totale kapitalen som er investert i virksomheten. Dette inkluderer egenkapital, langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld. Totalrentabiliteten gir et bilde av hvor mye eierne sitter igjen med, se for eksempel Kaplan og Atkinson (1989).

$$(3) \text{ Totalrentabilitet} = (\text{driftsresultat} + \text{finansinntekter}) / \text{totalkapital}$$

Finansinntekter er inntekter fra kapitalplasseringer eller finansielle eiendeler som bankinnskudd og investeringer i verdipapirer som aksjer samt leieinntekter fra bygg, men også kursendringer på verdipapirer og endringer i eiendomsverdier. Totalkapitalen består av gjeld og egenkapital.

Totalrentabiliteten kan beregnes med utgangspunkt i inngående totalkapital (ved utgangen av forrige år) eller et gjennomsnitt av totalkapitalen over en periode på flere år. I våre beregninger har vi et løpende gjennomsnitt av de siste to regnskapsårene. Totalkapitalen defineres som summen av egenkapital og gjeld.

Ettersom totalrentabiliteten beskriver den samlede avkastningen på kapitalen, hvor mye virksomheten får igjen for sine investeringer, er det relevant å se den i forhold til alternative investeringer. Alternative investeringer kan være andre boligprosjekter eller virksomheter. Alternativt kan avkastningen sammenlignes med renten man kan få i bank. Plasseres penger i banken, forventes en avkastning i form av renter. Investeres det i aksjer, forventes en avkastning på aksjene i form av utbytte og kursoppgang. Tilsvarende ønsker en virksomhet avkastning på sine kapitalinvesteringer.

Siden det vil være en viss risiko knyttet til å investere i en bedrift, bør avkastningen reflektere dette. Generelt bør totalrentabiliteten derfor være høyere enn risikofri rente.<sup>19</sup> Jo høyere risiko, desto høyere bør avkastningen være. Til slutt vil det være fornuftig å vurdere også totalrentabiliteten opp mot hva

<sup>19</sup> Risikofri rente defineres her som renten på norske 10-års statsobligasjoner.

som har vært vanlig i bedriften i tidligere perioder og i sammenlignbare virksomheter.

## 5.2 Datagrunnlag og avgrensninger av populasjonen

---

### 5.2.1 Strukturstatistikk fra SSB

For å belyse lønnsomhet for bransjer er det hensiktsmessig å benytte offisiell statistikk fra Statistisk sentralbyrå (SSB).

SSB publiserer årlige økonomiske nøkkeltall på svært detaljert næringsnivå basert på virksomhetenes årsregnskap. Det er imidlertid kun tre årganger tilgjengelig per medio januar 2022, 2017-2019.

Statistikken muliggjør en studie av driftsmargin for utbyggere (næringskode 41.1 Utvikling av boligprosjekter) og entreprenører (41.2 Oppføring av bygninger).

Driftsmarginen sammenlignes med tilsvarene for industrien samlet, anleggsbransjen og Fastlands-Norge samlet. Utvalget av næringer er begrenset til sekundærnæringer og tjenesteytende næringer. Det vil si at petroleumsutvinning, havbruk og jordbruk ikke er inkludert.

### 5.2.2 Regnskapsdatabasen SAFE

Samfunnsøkonomisk analyse har etablert en database med alle innleverte årsregnskap for regnskapspliktige foretak i perioden 2003-2020, kalt Samfunnsøkonomisk analyses foretaks- og enhetsregis-

ter (SAFE). SAFE er basert på informasjon fra Foretaksregisteret<sup>20</sup>, men utnytter også Enhetsregisteret<sup>21</sup> for utfyllende informasjon.

SAFE muliggjør detaljerte analyser av foretakenes virksomhet, herunder lønnsomhet. Databasen omfatter kjennetegn som firmaadresse, firmanavn og geografisk lokasjon samt næringstilhørighet.

I analysen av enkeltvirksomheter fokuseres det på aktører som er registrert med salg i Econ Nye Boliger (ENB) i Lillestrøm kommune i 2020 og 2021. Analysene gjøres i kapittel 5.3.2, 5.3.3 og 5.3.4.

I alt er det registrert 35 unike utbyggere og entreprenører.

Vi velger å fokusere på utbyggere og entreprenører, som i 2020 hadde en omsetning på mer enn 85 mill. kroner i gjennomsnitt for siste tre regnskapsår. Det er til sammen 9 virksomheter, og disse vil ligge til grunn i virksomhetsanalysen.

Blant de utvalgte virksomhetene er fire plassert under næring *41.2 Oppføring av bygninger* og fem under *41.1 Utvikling av byggeprosjekter*, heretter omtalt som henholdsvis entreprenører og utbyggere.

Vi understreker at vi ikke kan identifisere lønnsomheten knyttet til prosjekter i Lillestrøm spesifikt, kun lønnsomheten til virksomheter som (også) er aktive i Lillestrøm.

---

<sup>20</sup> Foretaksregisteret ble opprettet i 1988 og har ansvaret for registrering av alle norske og utenlandske foretak i Norge. Alle næringsdrivende foretak, både med begrenset og ubegrenset ansvar, plikter å registrere seg i Foretaksregisteret. Det samme gjelder enkeltpersonforetak som bedriver handel med innkjøpte varer eller har mer enn fem ansatte. Hvorvidt foretaket er regnskapspliktig eller ikke bestemmes av organisasjonsform og foretakets størrelse.

<sup>21</sup> Enhetsregisteret er en viktig nasjonal felleskomponent som samler inn, tar vare på og tilgjengeliggjør grunndata om virksomheter. Enhetsregis-

ter skal fremme effektiv utnyttelse og samordning av offentlige opplysninger om ulike typer virksomheter. Registeret er et sentralt grunddataregister, som registrerer basisopplysninger om virksomheter, slik at de slipper å melde de samme opplysningene til flere. Grunndataene i registeret kan beskrives som sentrale basisopplysninger som brukes av mange, som for eksempel navn, adresse, organisasjonsform, aktivitet/bransje og roller. Enhetsregisteret inneholder grunndata om ulike typer virksomheter; enkeltpersonforetak, selskap, foreninger, kommuner, sameier med flere.

For å belyse virksomhetenes lønnsomhetsnivå og -utvikling legger vi til grunn løpende gjennomsnittsberegninger av relevante regnskapsposter over tre år. Ved å benytte glidende gjennomsnitt påvirkes lønnsomhetsvurderingene i mindre grad av enkeltprosjekter eller andre særskilte hendelser.

I det videre er dermed alle årsbetegnelser for virksomhetene de siste tre regnskapsårene. Det vil si, regnskapsåret 2020 er et gjennomsnitt for årene 2020, 2019 og 2018 osv.

Størrelsen målt i omsetning varierer mye, fra 88 mill. kroner til i underkant av 1,4 mrd. i 2020 for utbyggere, og fra 265 millioner til om lag 3 milliarder kroner for entreprenører. Gjennomsnittlig omsetning for alle de 9 virksomhetene i 2020 var 990 millioner kroner.

### 5.3 Lønnsomhetsanalyse

#### 5.3.1 Stor variasjon i lønnsomhet mellom utviklere og entreprenører på bransjenivå

I bransjeanalysen fokuserer vi på driftsmarginen for byggebransjen (næringskode 41 Oppføring av bygninger), som i statistikken består av de to undergruppene utbyggere (41.1 Utvikling av byggeprosjekter) og entreprenører (41.2 Oppføring av bygninger), som vist i figur 10. Vi sammenligner med lønnsomheten i industrien og andre næringer.

Målt ved driftsmarginen har lønnsomheten blant utbyggere vært relativt høy, og var på 15 prosent i 2019. Lønnsomheten har riktignok blitt noe redusert i perioden 2017-2019, men det gjelder også for de øvrige næringene vi ser på her.<sup>22</sup> Blant entreprenø-

rer var driftsmarginen på kun 5 prosent i 2019. Entreprenørene har med dette også en svakere lønnsomhet enn det meste av sammenlignbare næringer og næringslivet for øvrig, med unntak av anleggsbransjen. Ettersom denne gruppen er større enn utbyggerne, bidrar den til å trekke ned lønnsomheten ganske mye i byggebransjen samlet.

Samlet ser vi dermed at byggebransjen har hatt en lønnsomhet om lag på samme nivå som industrien og sekundær- og tjenesteytende næringsliv ellers, mens for utbyggerne har den altså vært klart høyere og for entreprenører klart lavere.

Figur 10 Driftsmargin, prosent. 2017-2019.

	2017	2018	2019	Endring 2017-2019
Byggebransjen	9,3	8,8	7,9	-15,2
Utbyggere	16,7	17,2	15,1	-9,4
Entreprenører	5,8	4,8	4,7	-18,8
Anleggs- virksomhet	4,4	2,0	4,2	-5,5
Spes. Bygge- og anleggsvirks.	8,8	8,7	8,6	-1,8
Industri	10,1	9,6	8,8	-12,9
Øvrig nærings- liv*	9,8	9,5	10,5	7,4

\*Totalen inkluderer kun sekundær og tjenesteytende næringer, altså er offentlig sektor holdt utenfor

Kilde: SSB

<sup>22</sup> I virksomhetsanalysen i de påfølgende delkapitlene benyttes glidende treårs gjennomsnitt av regnskapstallene, dette er ikke tilfellet her. For SSB-tallene benyttes årlige tall.

### 5.3.2 Driftsresultat for store virksomheter som er aktive i Lillestrøm

I gjennomsnitt hadde de 9 virksomhetene som er aktive i Lillestrøm et driftsresultat på 67 mill. kroner i 2020. Gjennomsnittet for entreprenører var på 63 millioner kroner, og for utbyggere 70 millioner kroner samme år, se Figur 11. Det er imidlertid store forskjeller mellom virksomhetene, og driftsresultatene varierer fra -17 mill. kroner til 157 mill. kroner i 2020.

Det er en tendens til fallende driftsresultat blant virksomhetene som har de største overskuddene. Det har bidratt til at også gjennomsnittet har falt noe i perioden. Tendensen blant de med lavest driftsresultat er også svakt fallende.

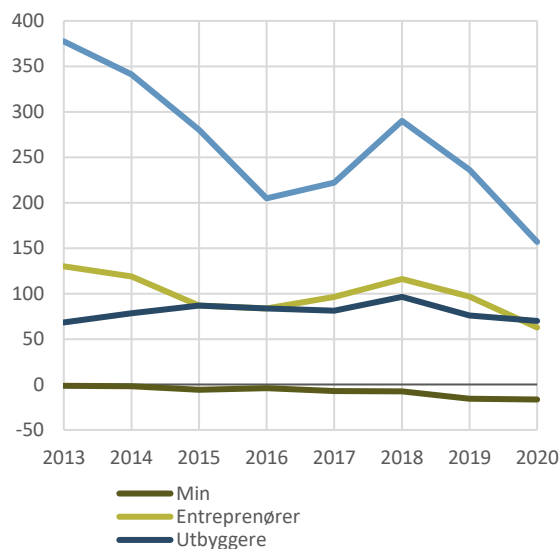
Gjennomsnittlig driftsresultat har utviklet seg ganske likt for entreprenører og utbyggere, selv om entreprenørene i flere perioder har ligget på et noe høyere nivå.

### 5.3.3 Driftsmargin for virksomheter

Driftsmarginen var i gjennomsnitt 5 prosent for entreprenører og 17 prosent for utbyggere i 2019, se figur 12. Gjennomsnittet for alle de ni virksomhetene er 11 prosent. Utbyggerne ligger med dette betydelig høyere enn både industrien, spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet samt øvrig næringsliv, som i bransjeanalysen over. De fem utvalgte utbyggerne hadde i gjennomsnitt ganske lik, dog noe høyere driftsmargin enn utbyggere som bransje i årene 2017 - 2019 (se figur 10).

De fire utvalgte entreprenørene har hatt en klart lavere driftsmargin enn utbyggerne gjennom hele perioden, og nær den entreprenørene har hatt som bransje (se figur 10).

Figur 11 Driftsresultat for entreprenører og utbyggere i Lillestrøm, mill. kroner. 2013-2020. Glidende treårs gjennomsnitt.

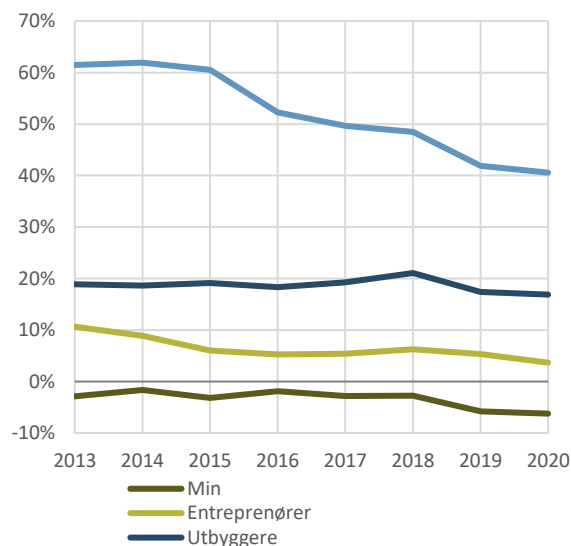


Note 1: N=9, 4 entreprenører og 5 utbyggere

Note 2: Min og maks er årlige verdier for selskapene som til enhver tid er henholdsvis lavest og høyest

Kilde: SAFE

Figur 12 Driftsmargin for entreprenører og utbyggere i Lillestrøm, prosent. 2013-2020. Glidende treårs gjennomsnitt.



Note 1: N=9, 4 entreprenører og 5 utbyggere

Note 2: Min og maks er årlige verdier for selskapene som til enhver tid er henholdsvis lavest og høyest

Kilde: SAFE



Det er en tendens til fallende lønnsomhet for de med høyest driftsmargin i perioden, mens de med lavest har en noe mer flat utvikling. For entreprenørene i gjennomsnitt er det en nedadgående tendens gjennom perioden, mens for utbyggerne er utviklingen relativt flat, se Figur 12. Kun fire av 9 virksomheter har økt sin driftsmargin i perioden 2013-2020.

Blant de utvalgte virksomhetene er det imidlertid stor variasjon i driftsmarginene, som varierer mellom -6 og 20 prosent i 2020. Svært høy eller svært dårlig driftsmargin kan tilskrives svingninger og rapporter av egenkapital og gjeld.

### 5.3.4 Store svingninger og særskilte forhold påvirker driftsmarginen, slik at avkastningen på totalkapitalen er mer moderat, og i noen tilfeller kan gi et bedre bilde av lønnsomheten. Totalrentabilitet for virksomheter

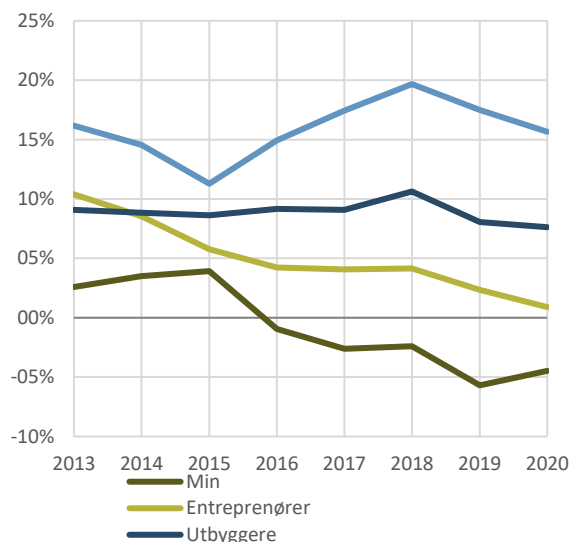
Totalrentabiliteten beregnes som for de øvrige lønnsomhetsmålene for glidende treårs gjennomsnitt. I gjennomsnitt har de fire entreprenørene en totalrentabilitet på 0,9 prosent og de fem utbyggerne 7,6 prosent i 2020, se. Figur 13.

Rentabiliteten har holdt seg relativt stabil for utbyggerne gjennom hele perioden, mens den har falt klart for entreprenørene.

Også her er det stor individuell variasjon, både mellom selskapene i et gitt år og over tid. Kun tre av ni virksomheter forbedret rentabiliteten i perioden fra 2013. I 2020 varierte totalrentabiliteten fra -4,5 prosent til 15,7 prosent.

Totalrentabiliteten bør være høyere enn avkastningen (renten) investorer alternativt kan få ved å for eksempel investere i norske 10-års statsobligasjoner, jf. Figur 14. Renten på disse statsobligasjonene er hva vi definerer som den risikofrie renten.

Figur 13 Totalrentabilitet for entreprenører og utbyggere i Lillestrøm, prosent. 2013-2020. Glidende treårs gjennomsnitt.

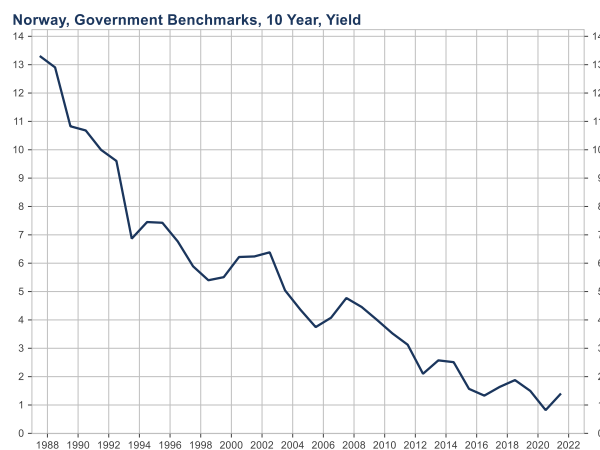


Note 1: N=9, 4 entreprenører og 5 utbyggere

Note 2: Min og maks er årlige verdier for selskapene som til enhver tid er henholdsvis lavest og høyest

Kilde: SAFE

Figur 14 Rente, norske 10-års statsobligasjoner. Prosent. 1987-2021.



Kilde: Norges Bank

Den risikofrie renten har falt over lang tid, fra over 13 prosent på slutten av 1980-tallet, og per 2021 var renten på norske statsobligasjoner om lag 1,5 prosent. For utbyggerne er rentabiliteten betydelig høyere gjennom hele perioden. For entreprenørene vi

ser på har imidlertid totalrentabiliteten falt ned mot risikofri rente på slutten av perioden.

#### 5.4 Oppsummering

---

Vi har sett på lønnsomheten i byggebransjen generelt, og spesielt hos fem utbyggere og fire entreprenører som har aktivitet i Lillestrøm, ved tre lønnsomhetsmål: driftsresultat, driftsmargin og totalrentabilitet.

Siden 2013 har lønnsomheten i gjennomsnitt falt klart for entreprenørene, men vært mer stabil for utbyggerne, ifølge alle lønnsomhetsmålene.

Samlet sett er det grunn til å konkludere med at lønnsomheten i byggebransjen er god i perioden vi ser på. Det gjelder særlig for utbyggerne, som har hatt klart høyere lønnsomhet enn entreprenørene i de senere årene. Målt ved driftsmarginen er utbyggernes lønnsomhet også klart høyere enn det vi for eksempel ser i industrien og i øvrig næringsliv (sekundær- og tjenesteytende næringer).

Det er imidlertid betydelig variasjon internt i byggebransjen, der noen er klart mer lønnsomme enn andre. Rangeringen av virksomhetene har også variert over tid, særlig når vi måler lønnsomhet ved totalrentabilitet. Det vil si at hvilket selskap som er mest lønnsomt kan variere en del fra år til år. Det kan indikere at usikkerheten er betydelig, og at store enkeltprosjekter kan prege regnskapene i enkeltår.

## 6 Referanser

Asplan viak. (2014). *Fra planlegging til ferdigstilling av boligprosjekt*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Boligfiks. (2022). *Hva koster rivning (rivningstjenester)? | Pris i 2022*. Hentet fra <https://boligfiks.no/pris/riving-1537871800406x433791906107217040>

Civitas. (2017). *Statistikk om infrastrukturbidrag*. Norsk Eiendom.

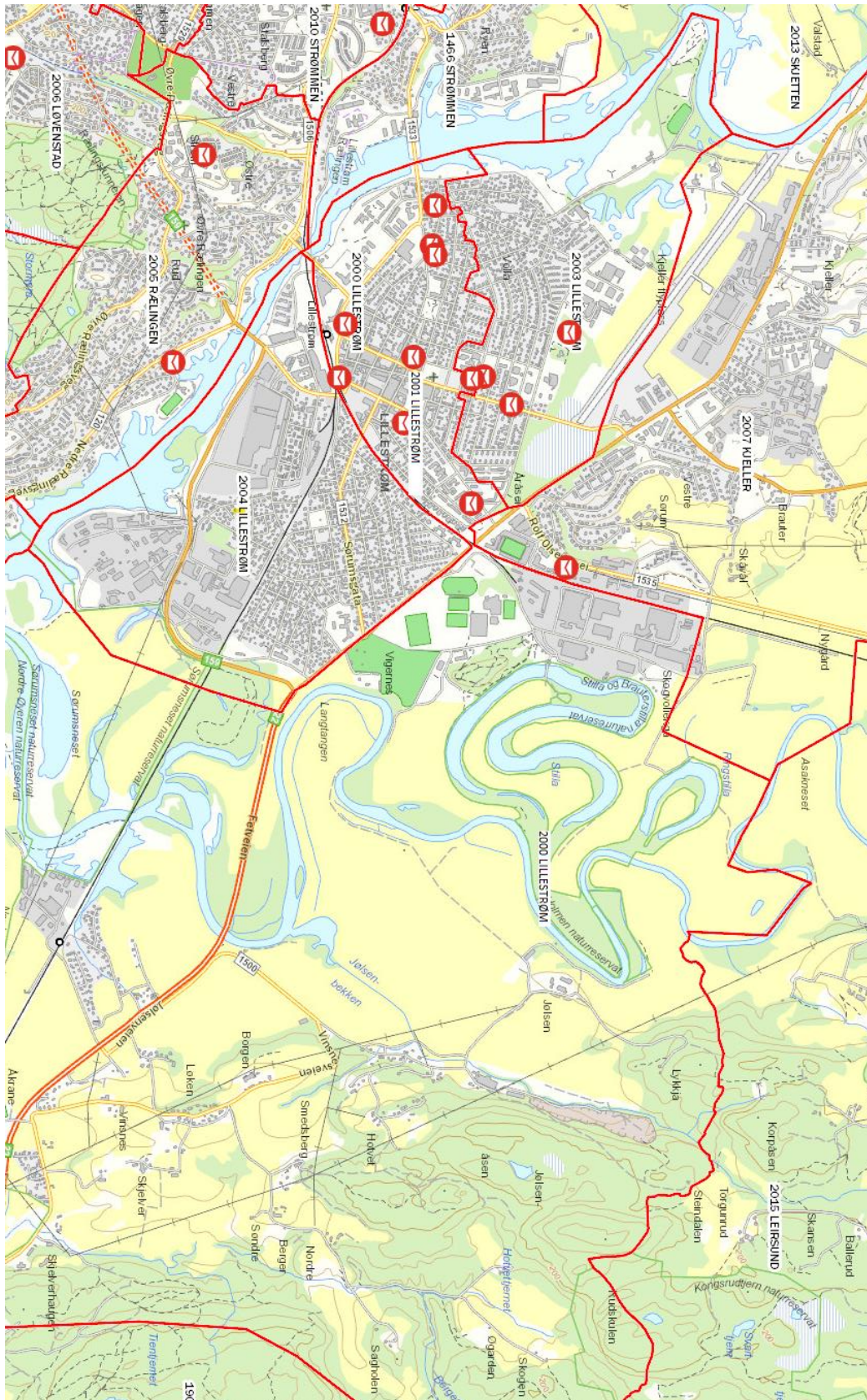
Kaplan, R., & Atkinson, A. (1989). *Advanced Management Accounting*. Englewood Cliffs: Prentice Hall.

McMillen, D., & McDonald, J. F. (2002). Lnad Values in a Newly Zoned City. *The Review of Economics and Statistics* 84(1), ss. 62-72.

Norconsult Informasjonssystemer AS & Bygganalyse AS. (2022). *Norsk Prisbok*. Hentet fra <https://www.norskprisbok.no/>

Saunes, R., & Wedum, F. (2019). *Sammenligning av byggemetoder*. NTNU.

## 7 Vedlegg 1 – Postnummer i Lillestrøm by







# SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE