

«Morgendagens bygg»

Hvordan skal vi tilpasse oss?

Eirik Gjelsvik, Konsernsjef Backe

FAGLIG
DYKTIG

ÆRLIG

AMBISIØS

BACKE

Byggedagen, 3. november 2025



Agenda

- 1 Har vi en boligkrise - og hvordan har vi havnet der?
- 2 Hvor dyrt er det egentlig å bygge – og hvorfor?
- 3 «Sunn fornuft» - finnes det noe igjen?



Har vi en boligkrise ?

Stavanger Aftenblad

• DETFINNESHJELP.NO

Tall for nyboligbygging: – Krisen fortsetter

Fallet i boligbyggingen blir stadig mer dramatisk.



STANS: Igangsettingen av nye leiligheter er så godt som stoppet. Foto: Håkon Mosvold Larsen / NTB

NHO Byggenæringen

Søk Arbinn Bli medlem Meny

Kronikk: Boligkrisen tar ikke sommerferie

Utdanning Arbeidsliv

Publisert 16.07.2025 | Sist endret 06.08.2025



Nettavisen Økonomi.

Direktesport Pluss Na Live Nyhetsbrev Sportspill Annonsering Meny

Bolig

Varsler full bolig-krise: Verste siden 1946

ANNONSE

Nordea

Spar smart når renten senkes

Les mer om dette



ANNONSE

Nordea

Spar smart når renten senkes

Les mer om dette

VARSLER KRISE: Administrerende direktør i Boligprodusentenes Forening Lars Jacob Hiim. Foto: Annika Byrde / NTB

Administrerende direktør Lars Jacob Hiim advarer om at boligkrisen vil forverres dersom det ikke tas grep raskt.

estate

Estate Vest | Bransjeguide | E-Indeks | Om oss | Konferanse | Logg ut | Bli abonnent

Aktuelt Bolig Utvikling Juss Tech Transaksjon



PRISFALL: Juli er tradisjonelt en svak måned, viser tallene fra Henning Lauridsen og Eiendom Norge. Foto: Killian Munch

– Boligkrisen kommer nå

Eiendom Norge anklager regjeringen for feilslått boligpolitikk.

Stavanger Aftenblad

Bolig Boligsalg Inspirasjon Boligmarkedet

Ferske boligpristall: Begynner å ligne en boligkrise

Sommeren har nesten tømt markedet for boliger i Stavanger-regionen. Hvordan høstens prisutvikling blir, er avhengig av to ting: Renta og antallet boliger.



Vibeke Stavenes, administrerende direktør i Proaktiv eiendomsmegling Foto: Proaktive

Kronikk: «Boligprodusentene ligger nede for telling - med brukket rygg»

Det holder ikke med en halv lbux i boligmarkedet, skriver JM Norge-direktør Hilde Vatne i denne kronikken.

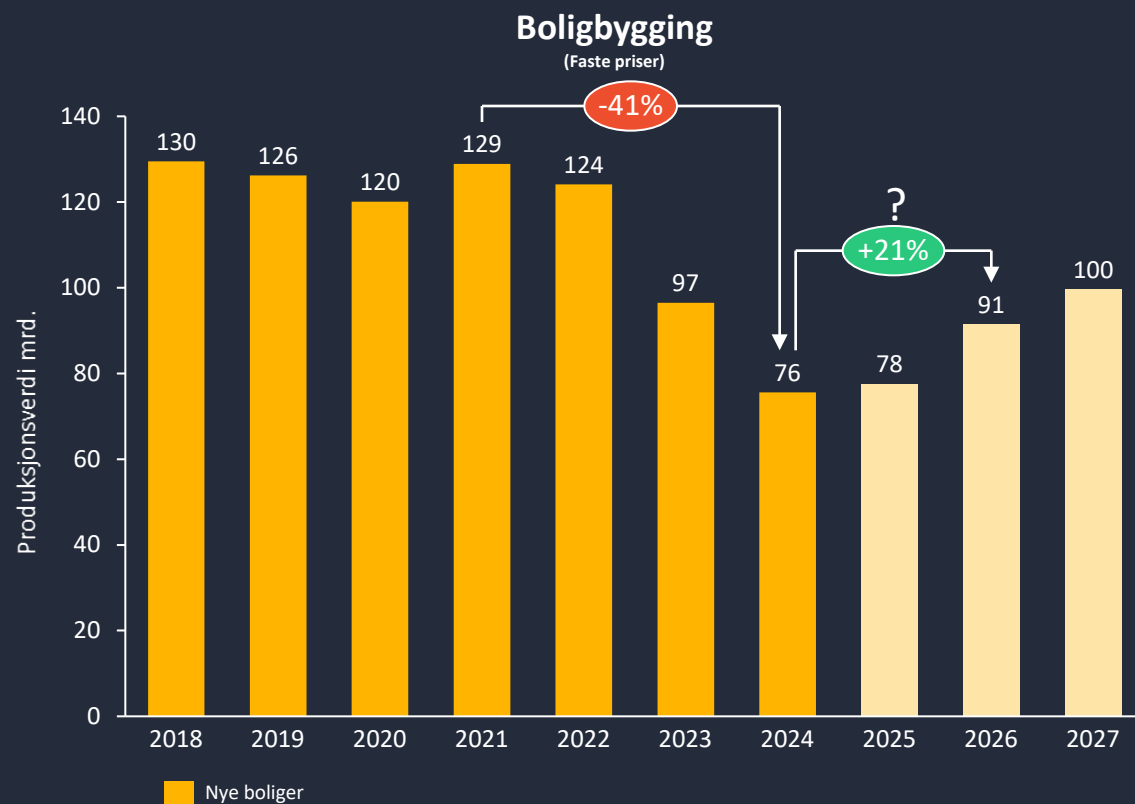


ØNSKER TVERRPOLITISK BOLIGLOFT: Administrerende direktør Hilde Vatne i JM Norge. | Foto: Jørgen Fjellheim / EiendomsWatch

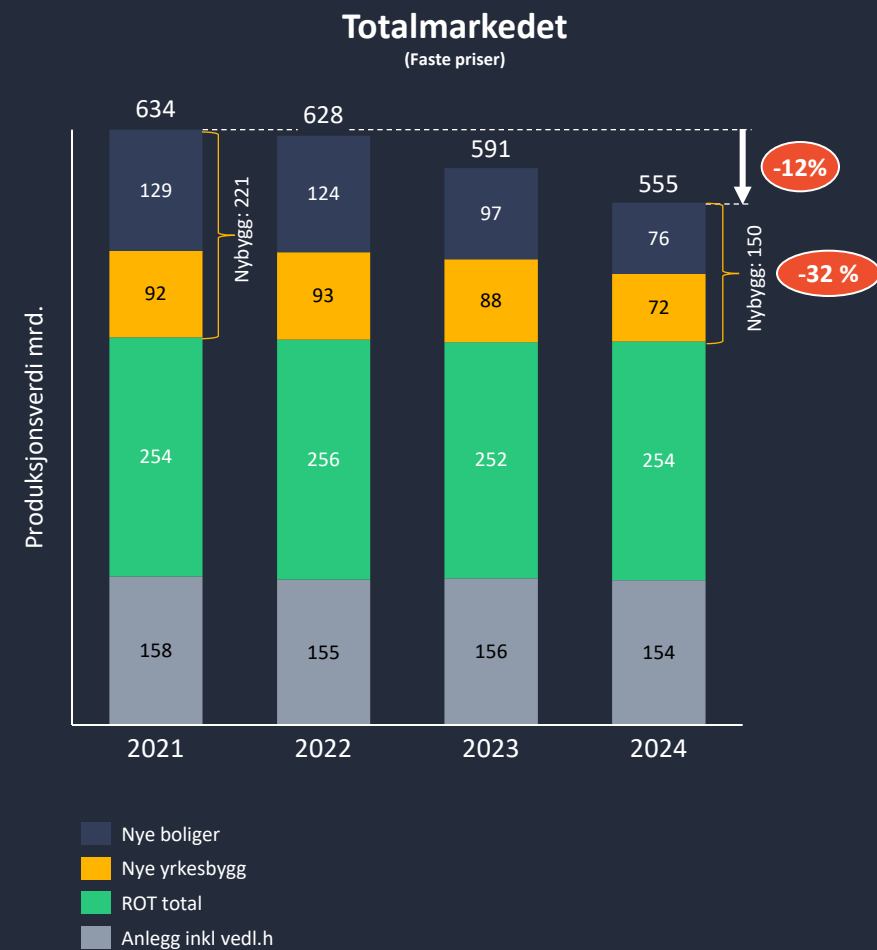
HILDE VATNE, ADMINISTRERENDE DIREKTØR I JM BOLIG NORGE

7. SEPTEMBER 2025 KL. 12:30

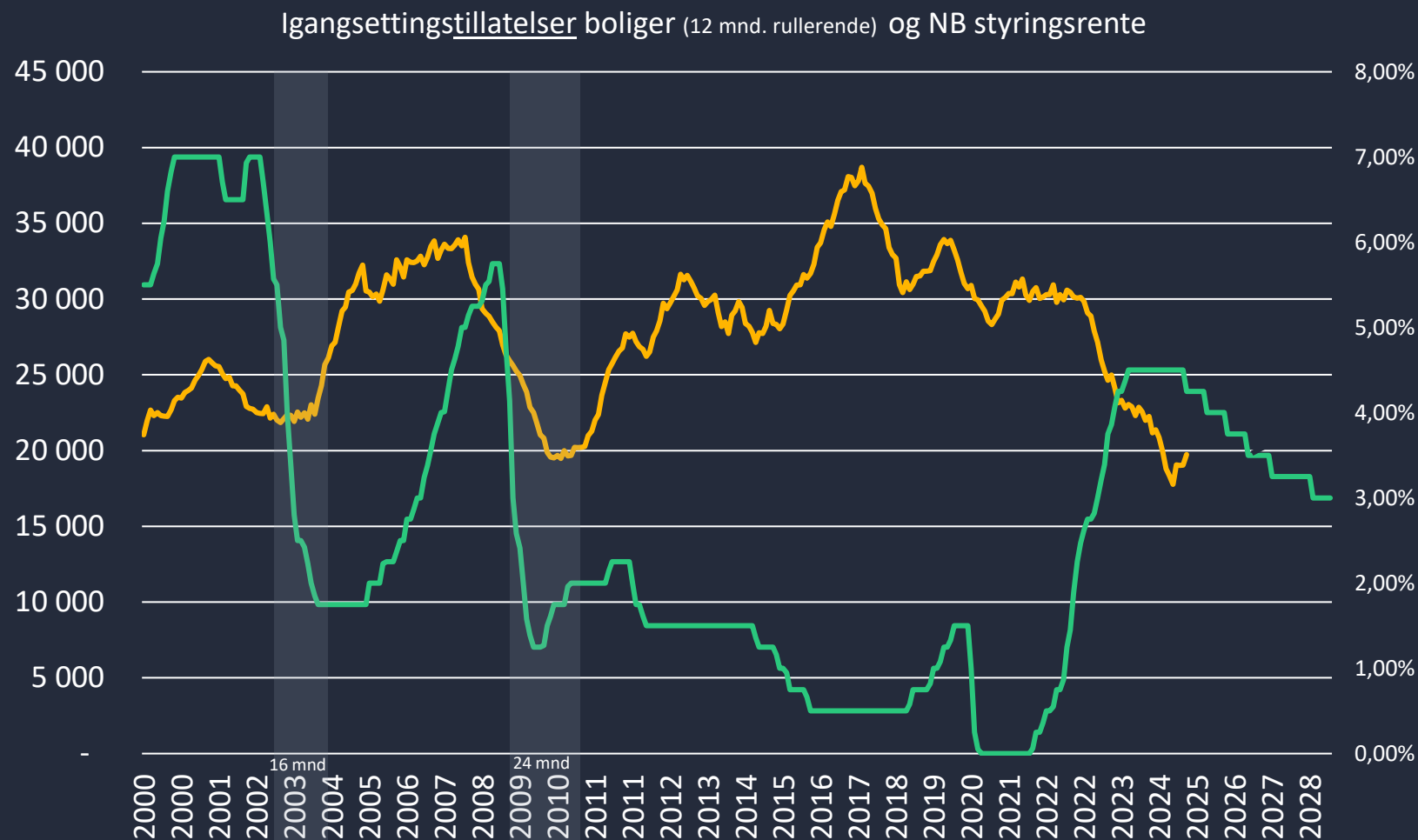
Bolig spesielt og nybygg generelt har fått smellen



Kilde: SSB: Byggekostnadsindeks, boligblokk i alt, endring fra forrige år
Prognosesenteret, Produksjonsverdi Bygg- og anleggsmarkedet faste priser mrd.



Fall i boligbygging på over 40% - renten forklarer mye (35%)



Kilde: SSB/NB



Forventet rentenedgang tilsier en økning i igangsetting på
Ca. 2.500 boliger i 2028
legger vi historisk sammenheng til grunn

Boligbygging i Norge, Oslo og Kristiansand siden 2000 – boligkrise?

2,1
Personer pr bolig i Norge

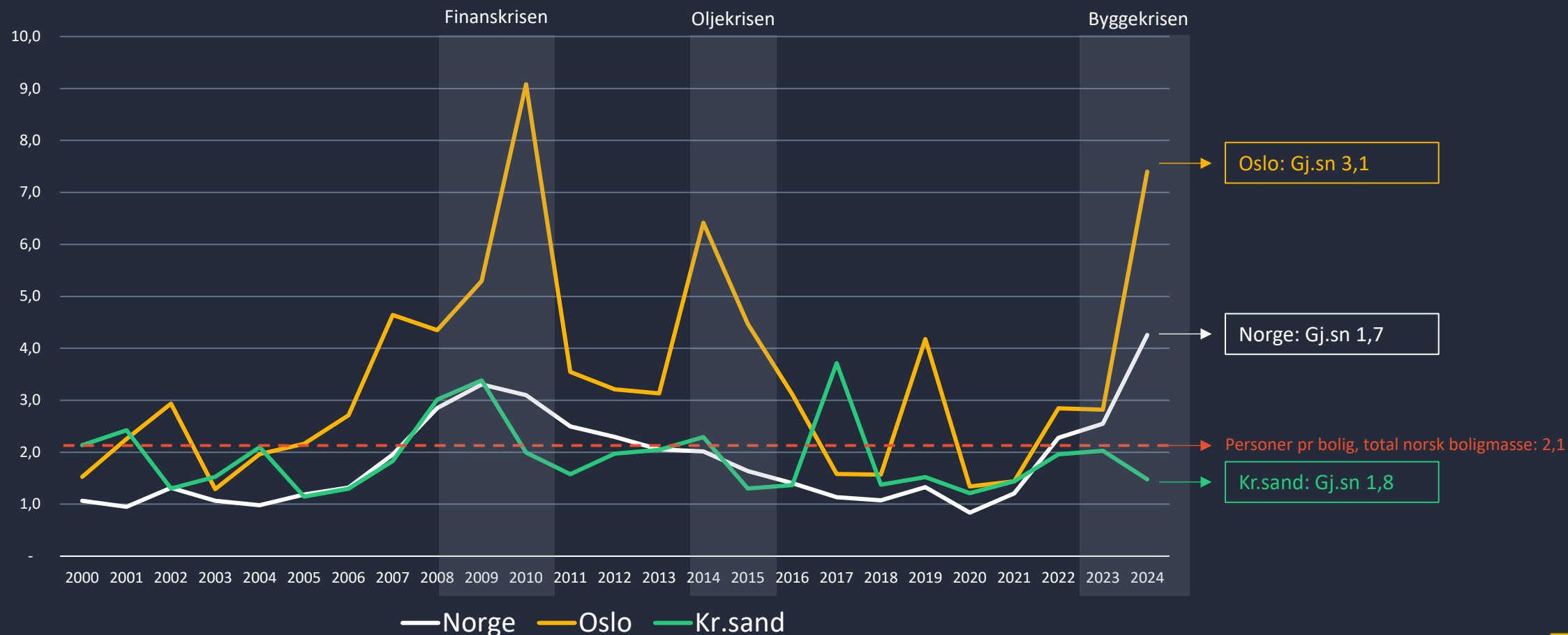
Boligbygging i Norge, Oslo og Kristiansand siden 2000

Data 00-25	Norge	Oslo	Kristiansand
Befolkningstilvekst	1.115.843 (25%)	216.823 (43%)	31.442 (36%)
Nye boliger	651.127	70.570	17.280
Tilvekst/ Nye boliger	1,7	3,1	1,8

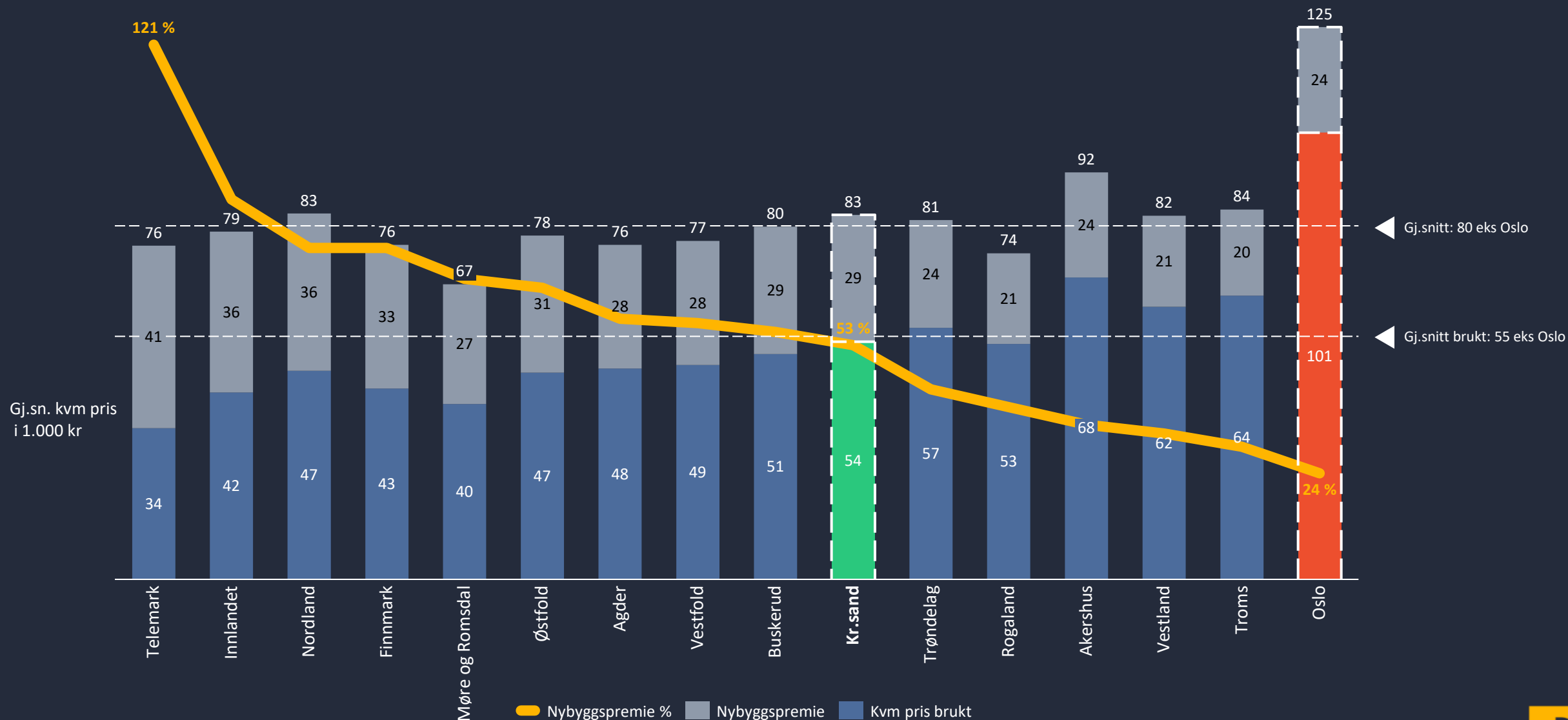
Kilde: SSB

Boligkrise i Oslo, ikke i Norge for øvrig, enn så lenge.....

Befolkningstilvekst / Ferdigstilte boliger



Bruktboligpriser og nybyggspremie på leiligheter fylkesvis



Oppsummering - har vi en boligkrise?

1

I Oslo har vi en boligkrise, det bygges for få boliger til en (for) høy pris

2

I Norge som helhet har vi ikke en boligkrise, men vi er på vei inn i en...

3

I Kr.sand er det god balanse – men nybyggspremien er urovekkende høy



Bygge-
kostnadene
er for høye

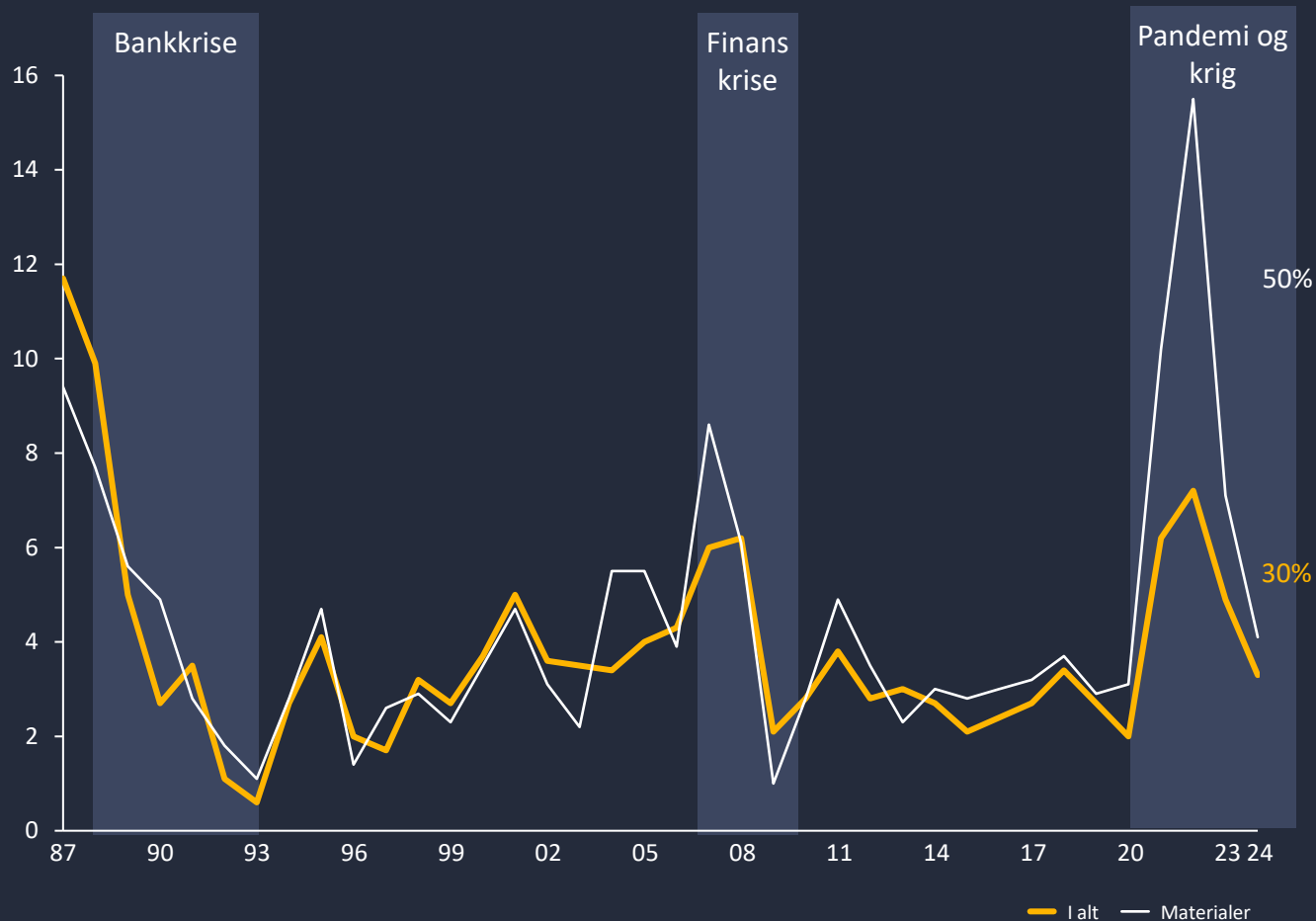
Agenda

- 1 Har vi en boligkrise - og hvordan har vi havnet der?
- 2 Hvor dyrt er det egentlig å bygge – og hvorfor?
- 3 «Sunn fornuft» - finnes det noe igjen?

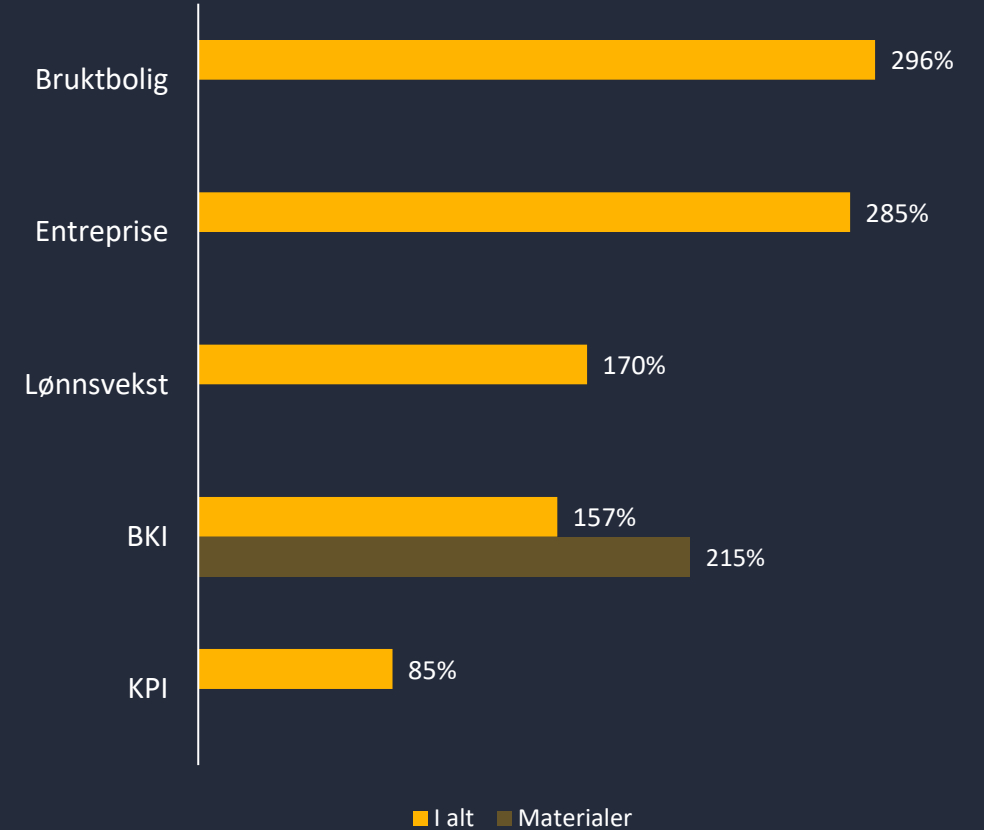


Unormal høy kostnadsvekst - og boligprisene har økt tilsvarende

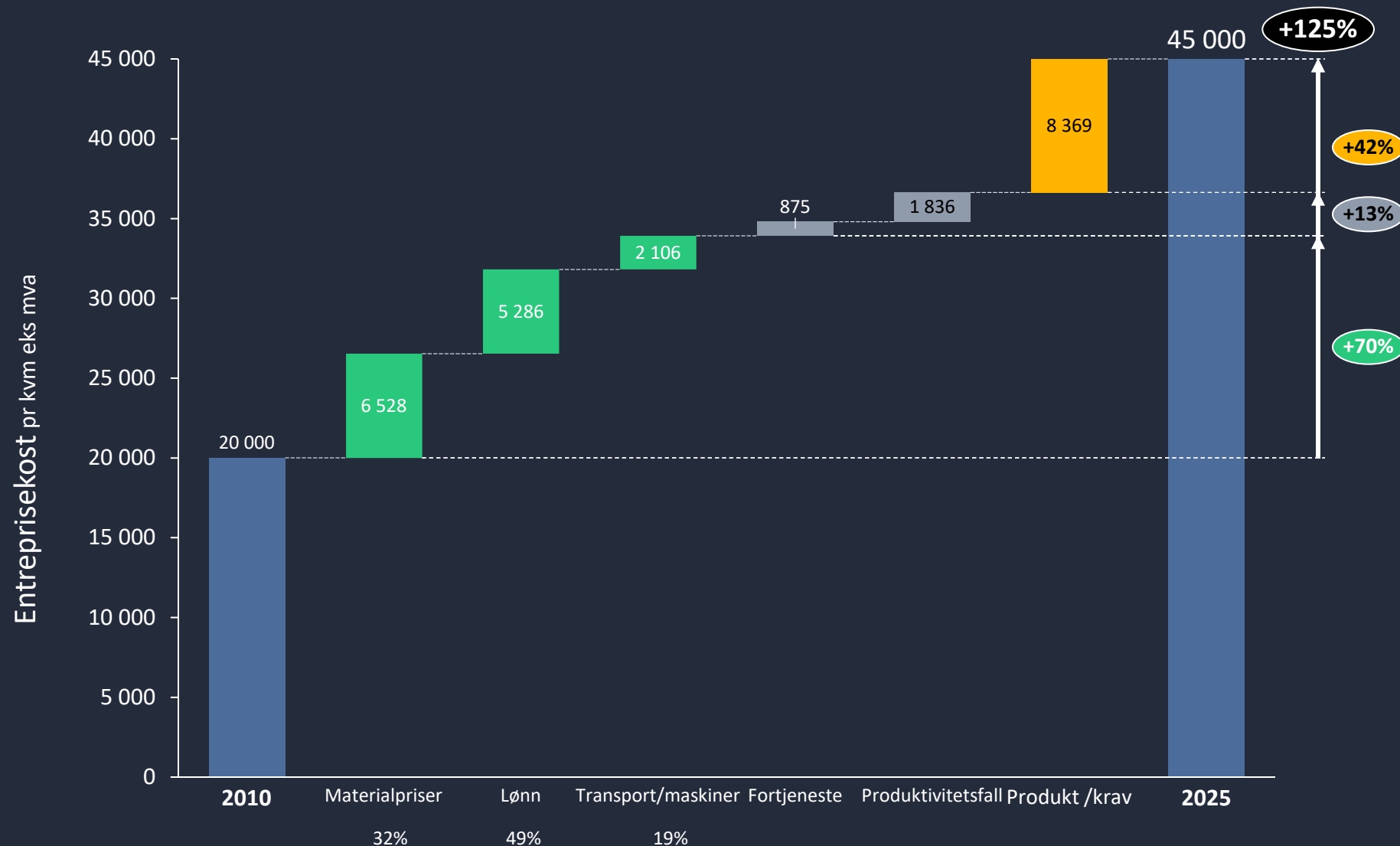
Byggekostnadsindeks – historisk utvikling



Prisstigning fra 2000 - 2025



Hvorfor er det blitt dyrt å bygge ?



Eksempler på krav, produkt og prosessendringer

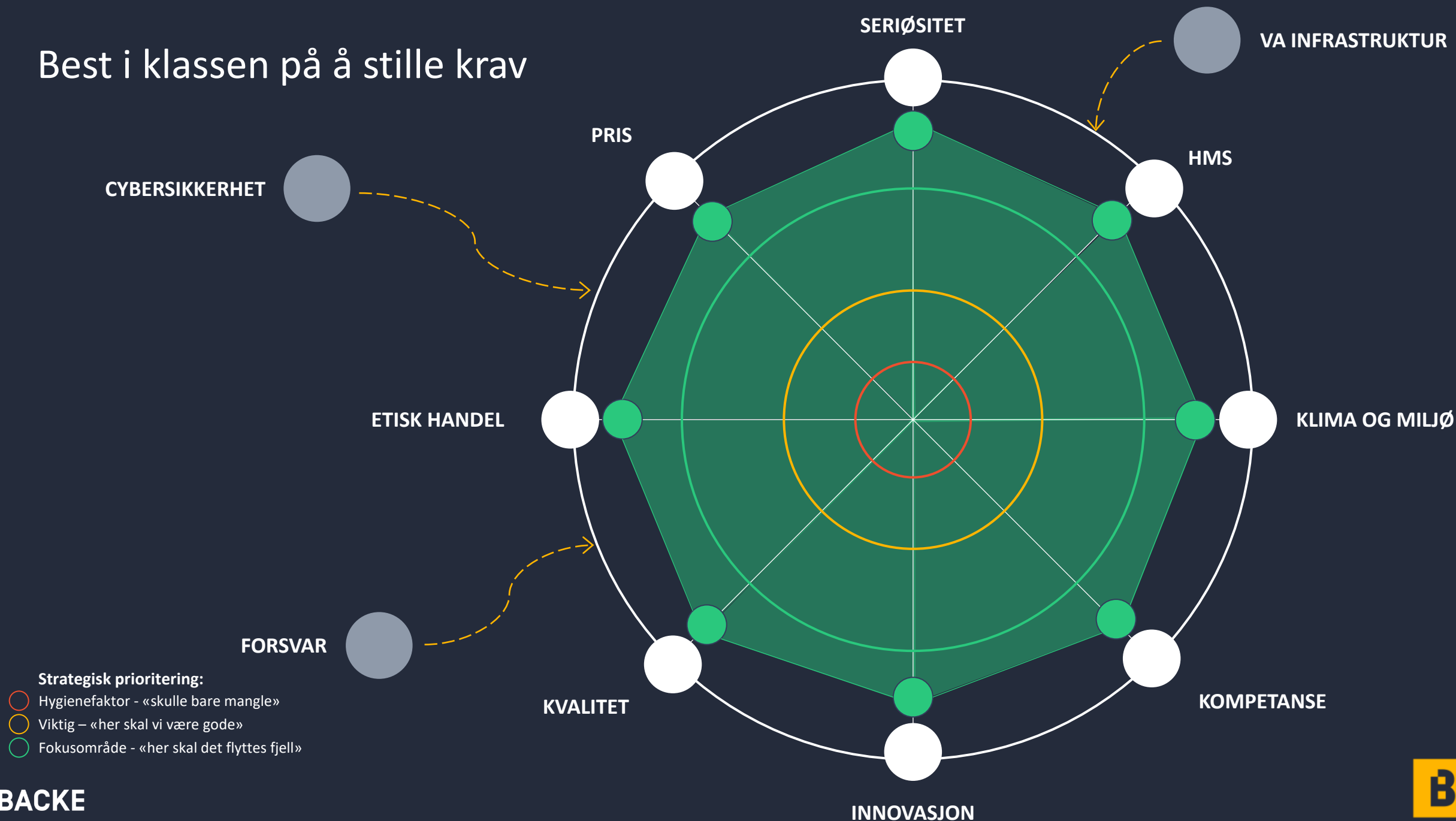
- Lyd (konstruksjon)
- Lys/sol (areal/vegger)
- Tilgjengelighet (snusirkler etc.)
- Ventilasjon (balansert)
- Brannkrav (sprinkling/komfyrvakt etc.)
- Parkering/fellesareal
- Miljø
- Blå-grønn faktor
- Kommunale særkrav (eks. utslippsfritt)
- Leilighetsstørrelser
- Infrastrukturbidrag
- Seriositetskrav /innleieforbud
- Innsigelser
- Plan/byggesaksbehandling

Agenda

- 1 Har vi en boligkrise - og hvordan har vi havnet der?
- 2 Hvor dyrt er det egentlig å bygge – og hvorfor?
- 3 «Sunn fornuft» - finnes det noe igjen?



Best i klassen på å stille krav



Signaler fra det offentlige

Ønske om å redusere kostnader



Søk

Arbinn

Bli medlem

Meny

NHO Byggenæringen / Artikler / Arbeidsgruppen Forenkling rapport

72 tiltak for raskere boligbygging

Bolig, Digitalisering, Lover og regler

Publisert 02.06.2025



Styreleder i KS, Gunn Marit Helgesen og adm. direktør i NHO Byggenæringen, Nina Solli overrekker bruttolisten til Kommunal- og distriktminister Kjersti Stenseng. Hun har også fått et par arbeidshansker, som symbol på at det er nå den politiske jobben begynner. Foto: NHO

BACKE

Kostbare miljøtiltak med lav effekt



Forskrift om å begrense utslipp fra bygge- og anleggsplasser

Dato	FOR-2025-04-03-594
Departement	Klima- og miljødepartementet
Ikrafttredeise	03.04.2025
Hjemmel	LOV-1981-03-13-6-§82, FOR-2024-12-20-3301
Kunngjort	04.04.2025 kl. 15.25
Journalnr	2025-0347

Hjemmel: Fastsett av Klima- og miljødepartementet 3. april 2025 med hjemmel i lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) § 82, jf. delegeringsvedtak 20. desember 2024 nr. 3301.

§ 1. Kommunens myndighet

Kommunen kan fastsette forskrift etter [forurensningsloven § 9](#) om å påby bruk av nullutslippsløsninger og biogass på bygge- og anleggsplasser. Med nullutslippsløsninger menes at det ikke er direkte utslipp av CO₂ og andre klimagasser eller NO_x og svevestøv fra energibruk på bygge- og anleggsplassen. Kommunen kan ikke stille krav til anleggsplasser som strekker seg ut over kommunens grenser eller tiltak som er unntatt kommunens byggesaksbehandling. Kommunen skal tilpasse kravene til lokale forhold og forutsetninger.

Nye sikkerhetskrav

Byggeindustrien
bygg.no

Les Byggeindustrien (E-blad)

Logg inn

Søk

Meny

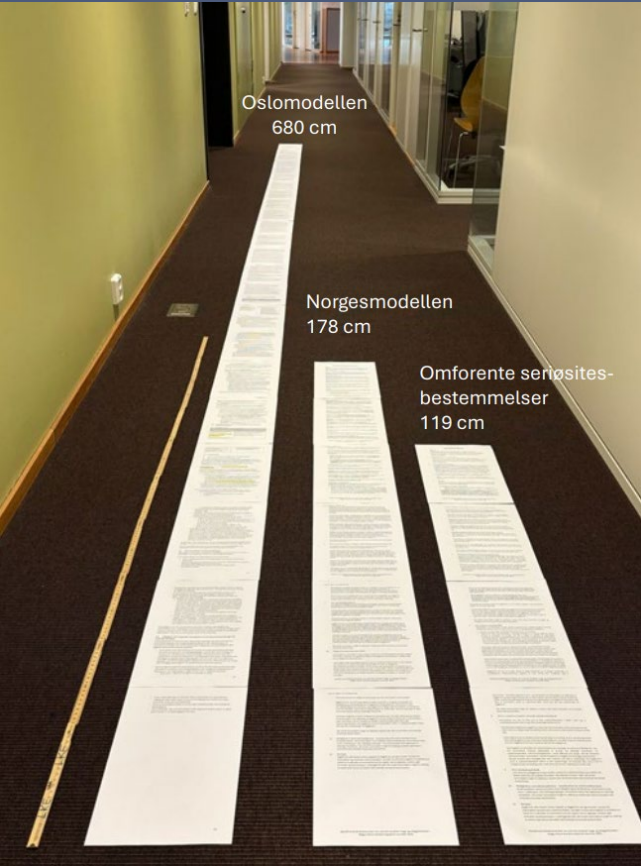


~ Vi må ta vare på sivilbefolkningen i tilfelle en «verstefallsituasjon» med krig eller væpnet angrep. Da er tilfluktsrom ett av de beskyttelsestiltakene vi trenger, sier justisminister Emilie Enger Mehl (Sp). Foto: Ole Berg-Rusten / NTB

Regjeringen vil gjeninnføre krav om tilfluktsrom i nye bygg

Regjeringen foreslår å gjeninnføre kravet om å bygge tilfluktsrom i nye bygg, slik Norge hadde fram til 1998.

Utvidede seriøsitetsskrav





Konsernsjef Eirik Gjelsvik i Backe. Foto Einar Aslaksen copyright Einar Aslaksen

Innlegg: «Etaten er kjemisk fri for sunn fornuft»

Olav Selvaag revolusjonerte boligbyggingen i Norge etter andre verdenskrig. Han var en pioner innen effektiv, rimelig og funksjonell boligbygging. Det gjorde han blant annet ved å utfordre gjeldende bygningslov- og forskrifter. I fortvilelsen over bygningsmyndighetene rigiditet skrev han i et brev til plan og bygningsetaten at etaten var «kjemisk fri for sunn fornuft».

PUBLISERT 24.04.2025 - 19:07 SIST OPPDATERT 24.04.2025 - 19:13



Oslo | Oslo

Oslo før: Dette huset på Ekeberg revolusjonerte boligbyggingen

Tidlig i september i 1948 sto Olav Selvaags prøvehus på Ekeberg ferdig og beviste at boliger kunne bygges bedre og billigere enn hva etterkrigs-Norge trodde.



Da Ekeberghuset til Olav Selvaag sto ferdig i 1948 var nysgjerrigheten like stor som debatten rundt huset. Foto: Selvaag as

Oppsummert

- 1 I Norge, med unntak av Oslo, har vi ikke en boligkrise, men vi er på vei inn i en
- 2 Renteutviklingen og økte byggekostnader er hovedårsaken til aktivitetsfallet i nybygg
- 3 Økte priser forklarer ca. 1/2 av kostnadsveksten, mens off. krav, utgjør ca. 1/3 av den drastiske kostnadsveksten
- 4 Signalene fra myndighetene spriker i alle retninger – er det sunnere fornuft i Kristiansand ?