



# REVISJON | ADVOKAT | CONSULTING | BUSINESS SERVICES | CORPORATE FINANCE

*Lokal kunnskap og tett på norsk samfunn og næringsliv*



*Global tilstedeværelse og en internasjonal partner for kundene våre*



## BDO Norge

<b>2 000</b>	<b>69</b>	<b>2,7</b>	<b>45 000</b>
Ansatte i Norge	Kontorer	Milliarder i omsetning	Kunder

## BDO Globalt

<b>97 000</b>	<b>1 700</b>	<b>US\$ 11,8</b>	<b>167</b>
Ansatte globalt	Kontorer	Milliarder i omsetning	Land



# Krevende tider (.....men mer i øst enn i vest)

Bygg og Anleggsanalysen  
6. November 2023  
Kristiansand

# Agenda

1

Bransjeanalysen  
2023

- Nasjonalt
- Agder

2

Strukturendring i  
bransjen

3

Drivere fremover

4

Utsikter fremover

5

Transaksjonsmarkedet

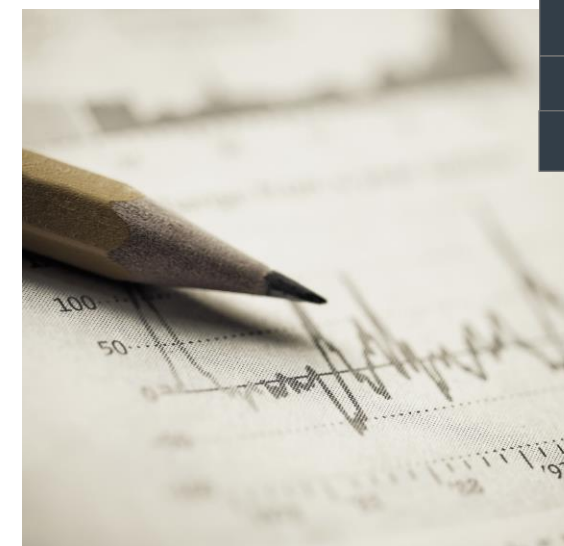
# Presentasjon av hovedfunn



*“Sterk vekst som i hovedsak er drevet av prisøkninger. Underliggende aktivitet på samme nivå som 2021”*



*“Marginalt fall i marginer unntatt for grossister som viser markedsmakt”*



Årets analyse

Struktur

Drivere

Utsikter

Transaksjons-  
markedet

# Presentasjon av hovedfunn 2022 - Nasjonale tall - hele verdikjeden

PLANLEGGING OG PROSJEKTERING

UTFØRENDE ENTREPRENØRER

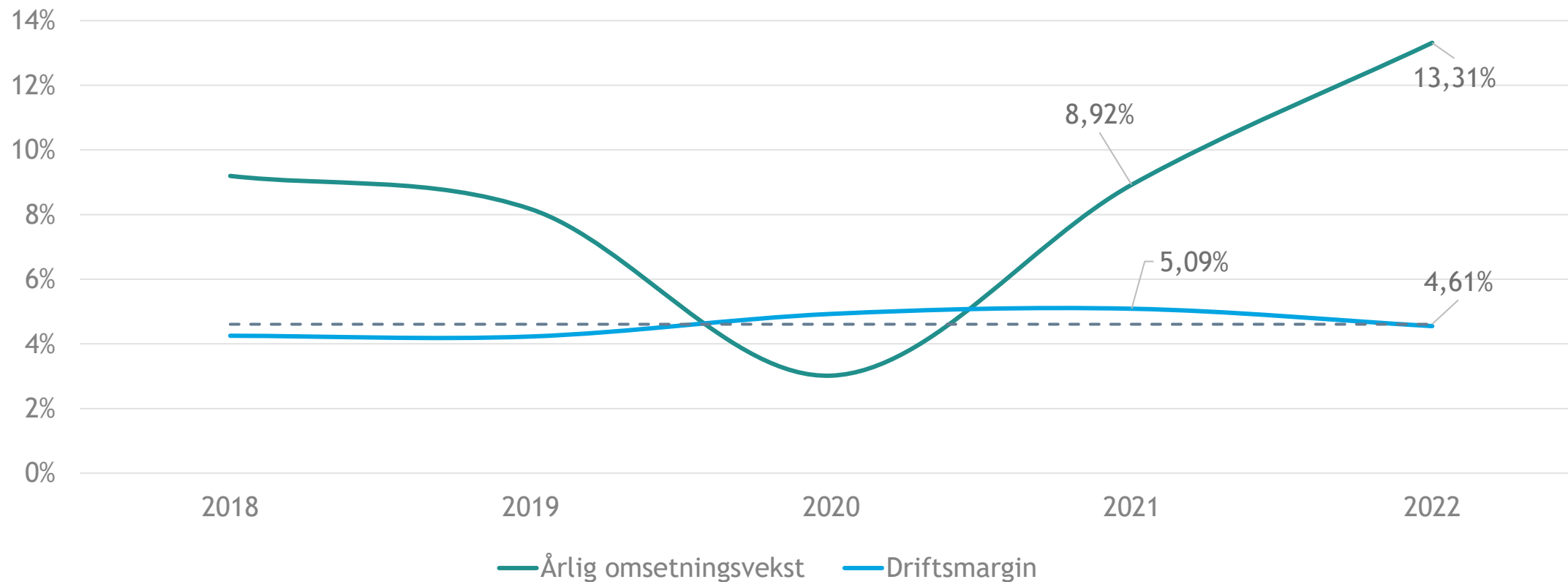
PRODUKTER

GROSSISTER

Anlegg

Bygg

Teknisk

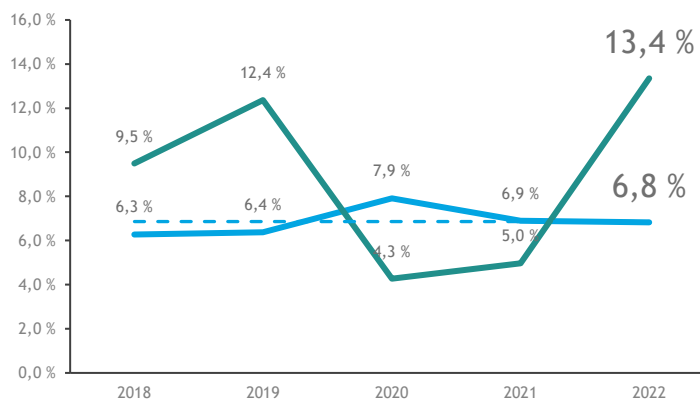


Kilde: Proff selskapsdata, BDO bransjeanalyse

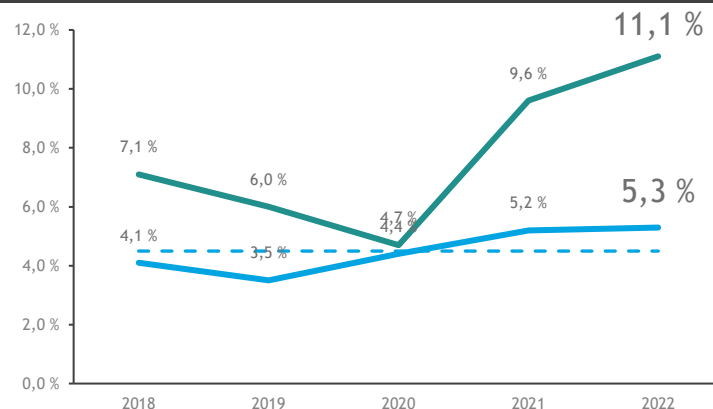


# Presentasjon av hovedfunn 2022 - Nasjonale tall - fordelt i verdikjeden

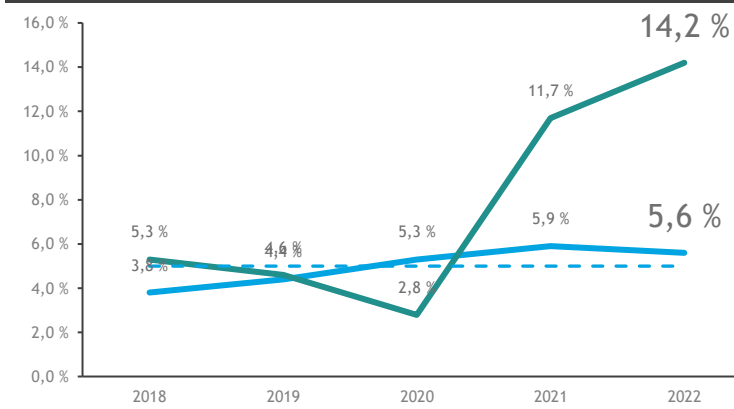
## PLANLEGGING OG PROSJEKTERING



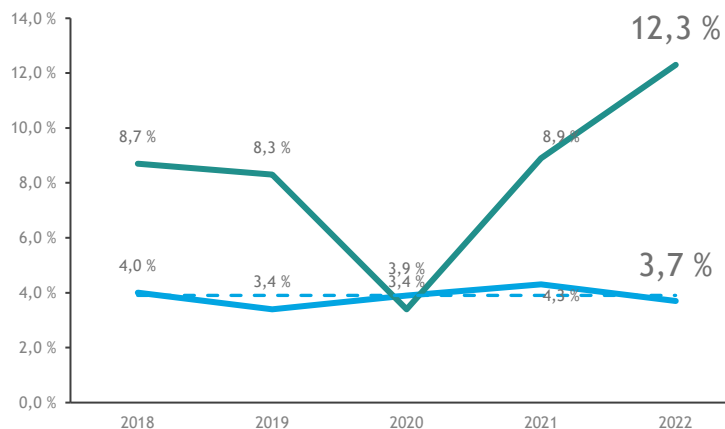
## GROSSISTER



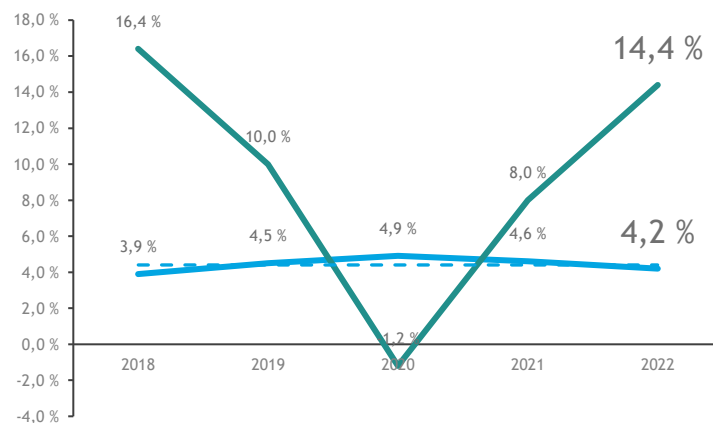
## PRODUKTER



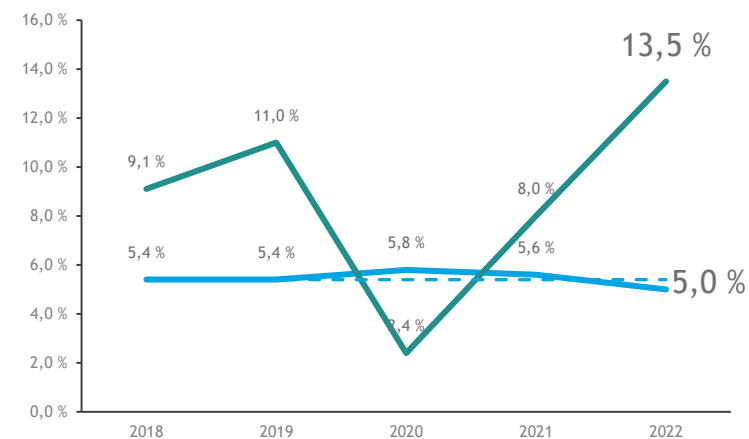
## UTFØRENDE ENTREPRENØRER - BYGG



## UTFØRENDE ENTREPRENØRER - ANLEGG

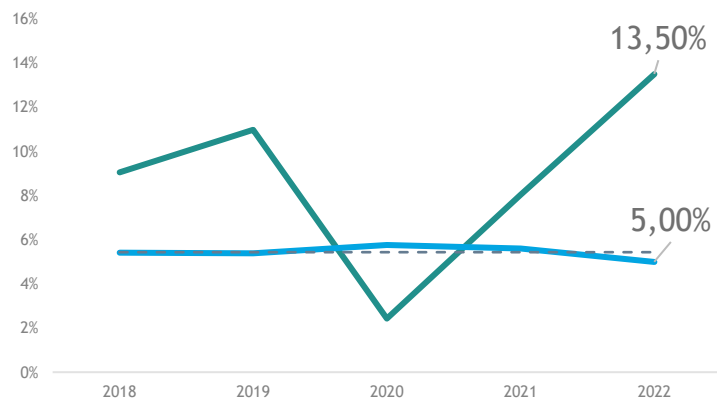


## UTFØRENDE ENTREPRENØRER - TEKNISK

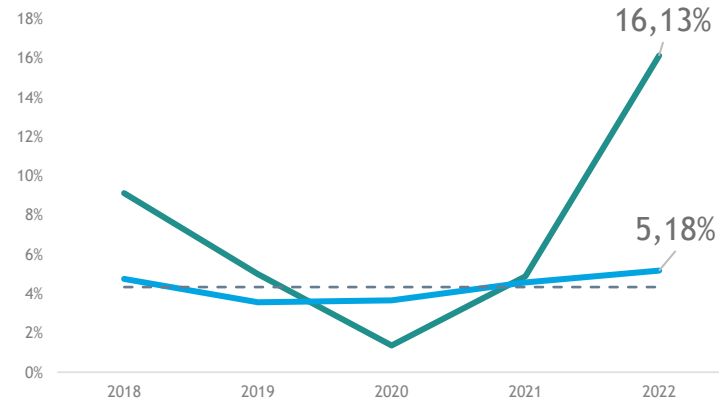


# Presentasjon av hovedfunn 2022 - Nasjonale tall - Teknisk

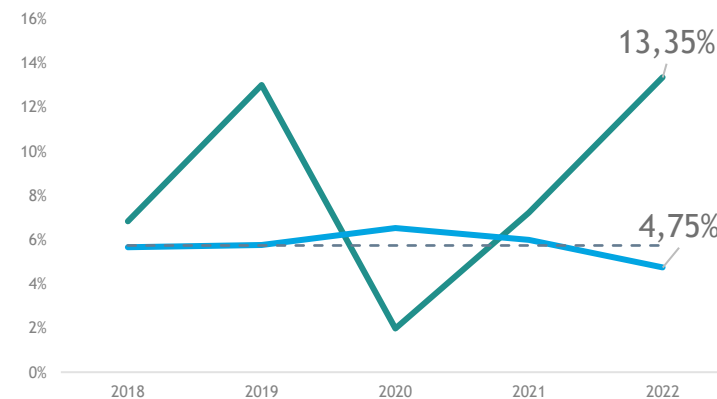
ALLE



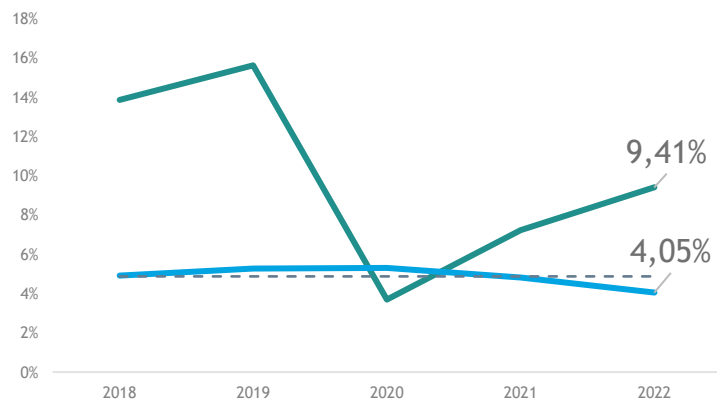
ANNET TEKNISK



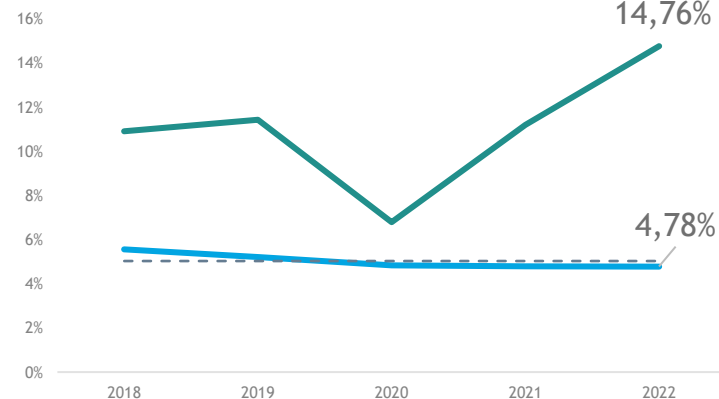
ELEKTRIKER OG AUTOMASJON



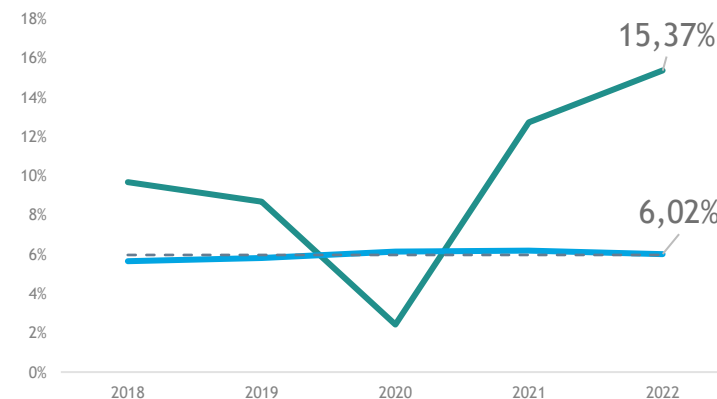
ELEKTROMONTØR / ENERGIMONTØR



HVAC (VENTILASJON)



VVS (RØRLEGGER)



# Hovedfunn for Agder



*“Sterk vekst som i hovedsak er drevet av prisøkninger og mer stabile marginer»*



*“Regionen har en utfordring knyttet til styreerkruttering”*



Årets analyse

Struktur

Drivere

Utsikter

Transaksjons-  
markedet





# Presentasjon av hovedfunn 2022 - omsetningsvekst for Agder - hele verdikjeden

PLANLEGGING OG PROSJEKTERING

UTFØRENDE ENTREPRENØRER

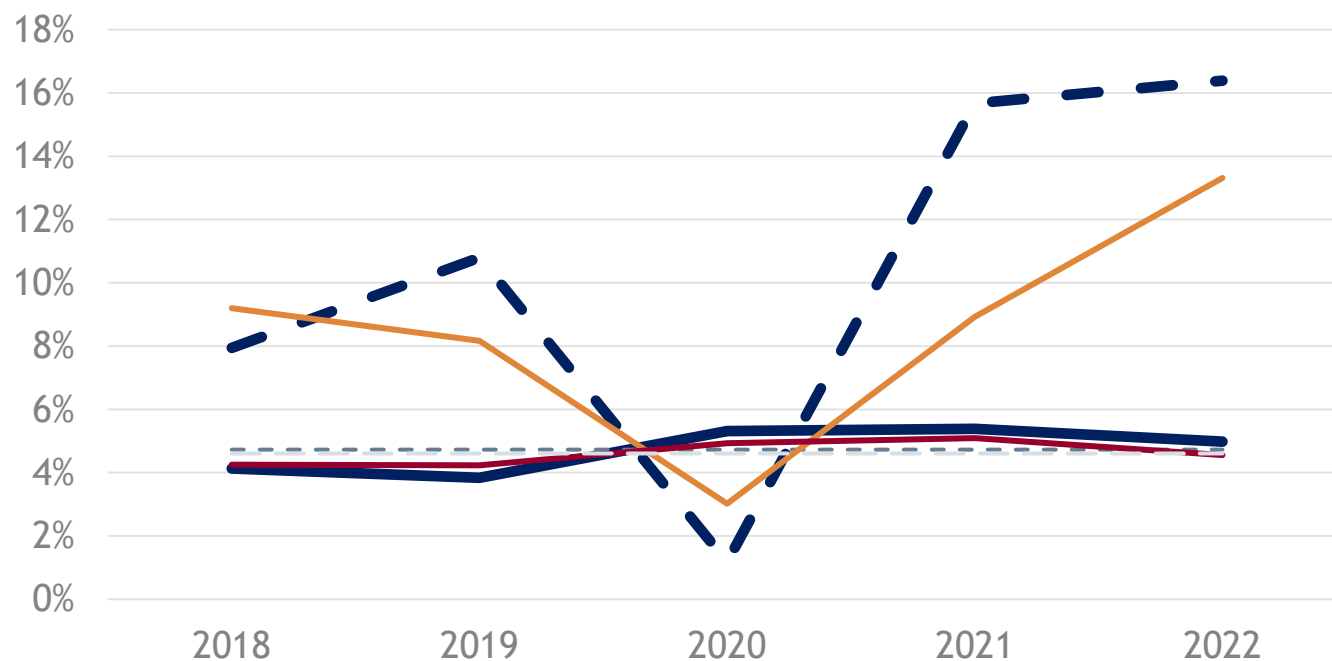
PRODUKTER

GROSSISTER

Anlegg

Bygg

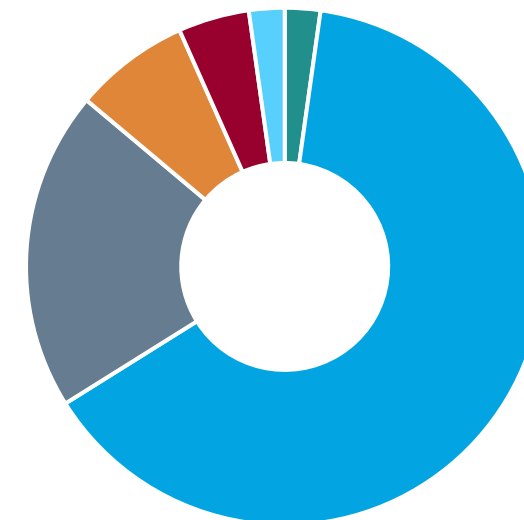
Teknisk



- Årlig omsetningsvekst (Lokalt)
- - - Snitt (Lokalt)
- Driftsmargin (Lokalt)
- Årlig omsetningsvekst (Nasjonalt)
- Driftsmargin (Nasjonalt)
- Snitt (Nasjonalt)

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

Andel omsetning



Antall selskaper

180



# Presentasjon av hovedfunn 2022 - Agder - 30 - 100 MNOK

PLANLEGGING OG PROSJEKTERING

UTFØRENDE ENTREPRENØRER

PRODUKTER

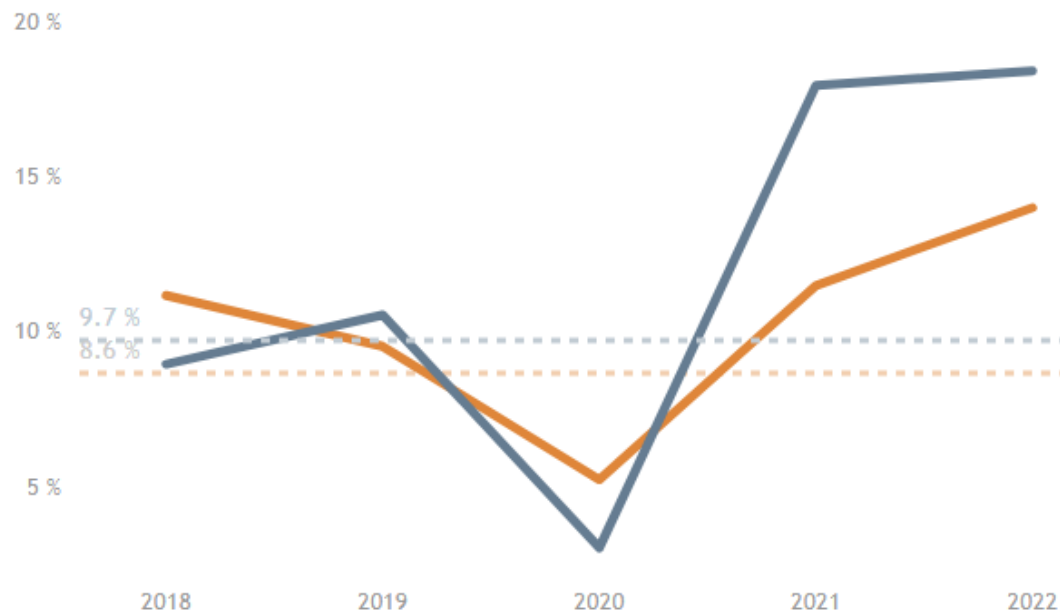
GROSSISTER

Anlegg

Bygg

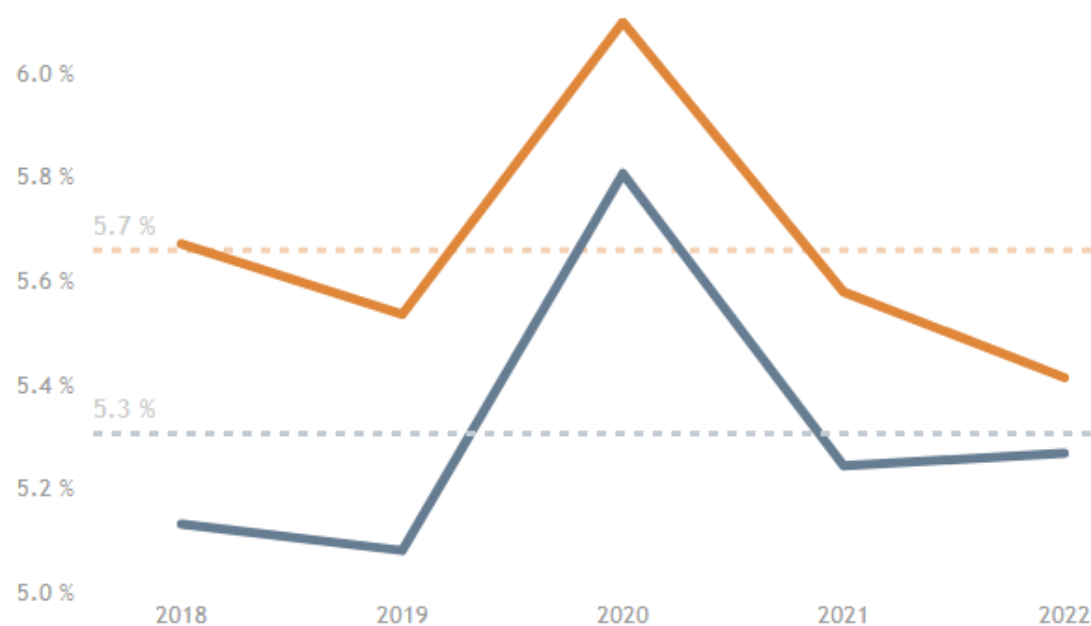
Teknisk

### Årlig omsetningsvekst



— Agder (gjennomsnitt)  
— Nasjonalt (gjennomsnitt)

### Driftsmargin





# Presentasjon av hovedfunn 2022 - Agder - 100 - 250 MNOK

PLANLEGGING OG PROSJEKTERING

UTFØRENDE ENTREPRENØRER

PRODUKTER

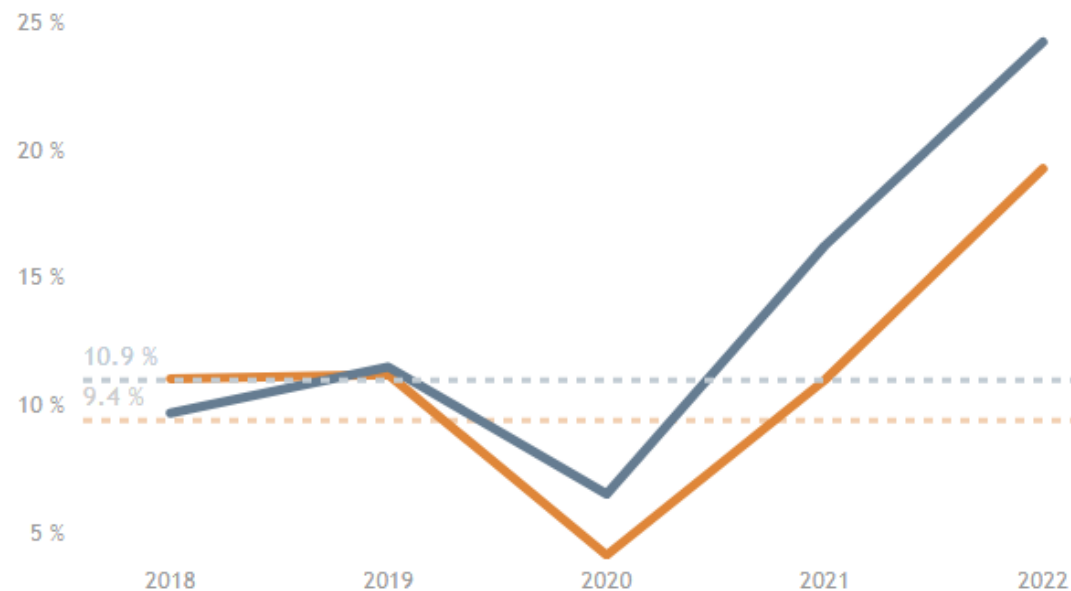
GROSSISTER

Anlegg

Bygg

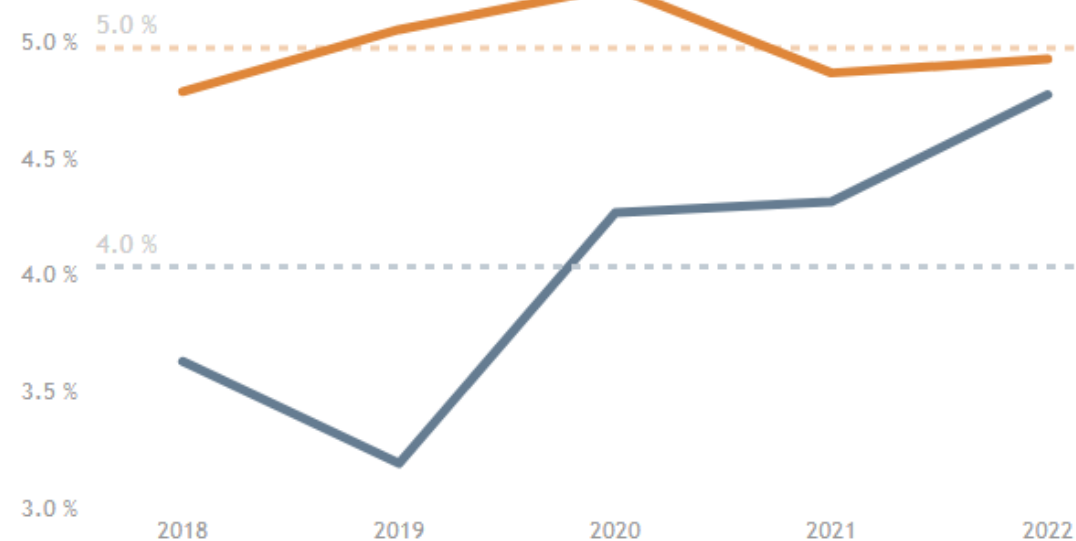
Teknisk

### Årlig omsetningsvekst



— Agder (gjennomsnitt)  
— Nasjonalt (gjennomsnitt)

### Driftsmargin





# Presentasjon av hovedfunn 2022 - Agder - 250 - 500 MNOK

PLANLEGGING OG PROSJEKTERING

UTFØRENDE ENTREPRENØRER

PRODUKTER

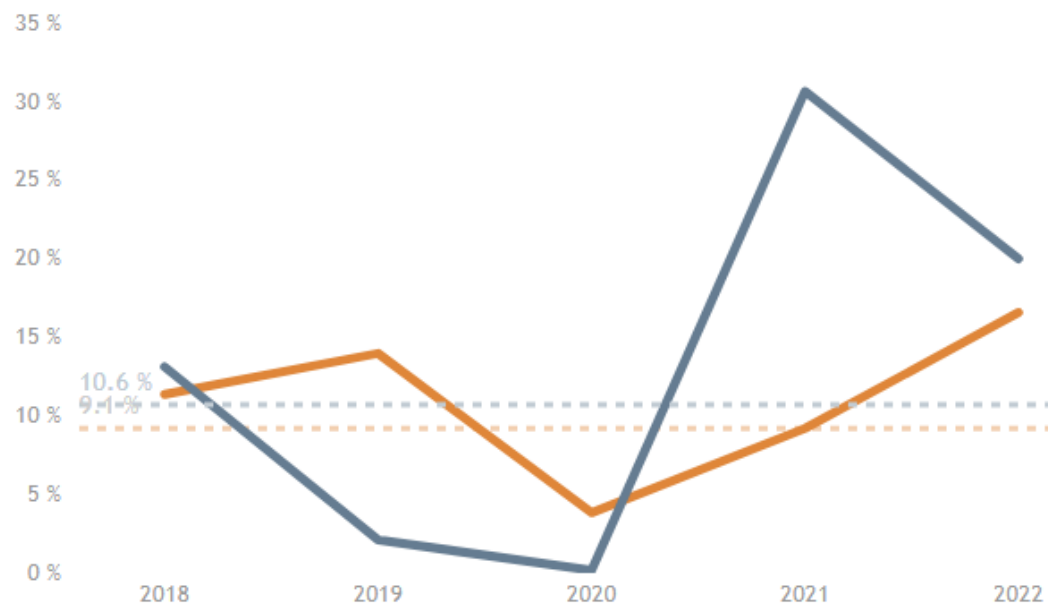
GROSSISTER

Anlegg

Bygg

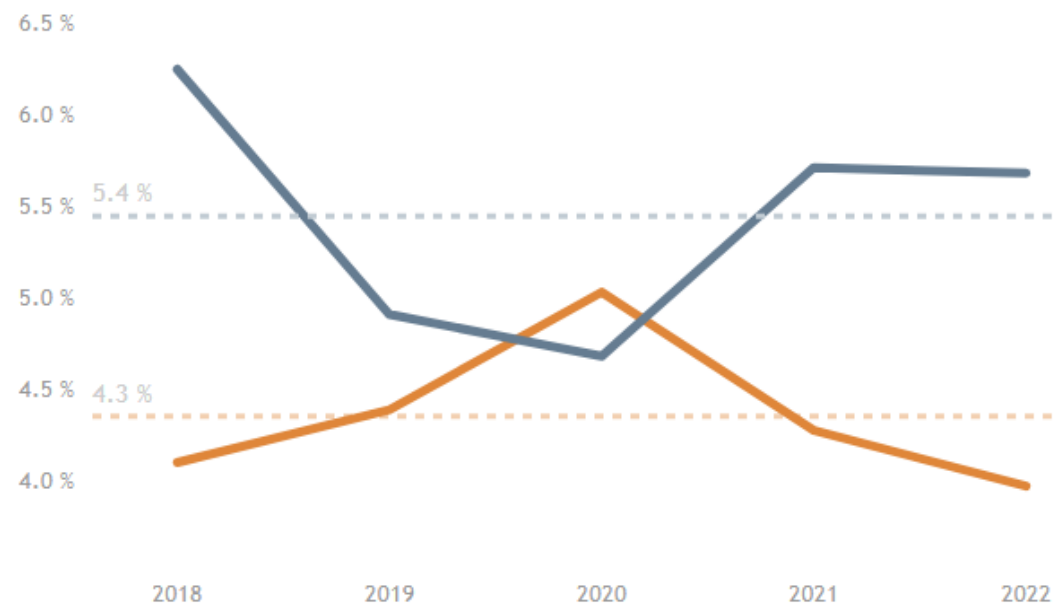
Teknisk

### Årlig omsetningsvekst



— Agder (gjennomsnitt)  
— Nasjonalt (gjennomsnitt)

### Driftsmargin





# Presentasjon av hovedfunn 2022 - Agder - 500 - 1 000 MNOK

PLANLEGGING OG PROSJEKTERING

UTFØRENDE ENTREPRENØRER

PRODUKTER

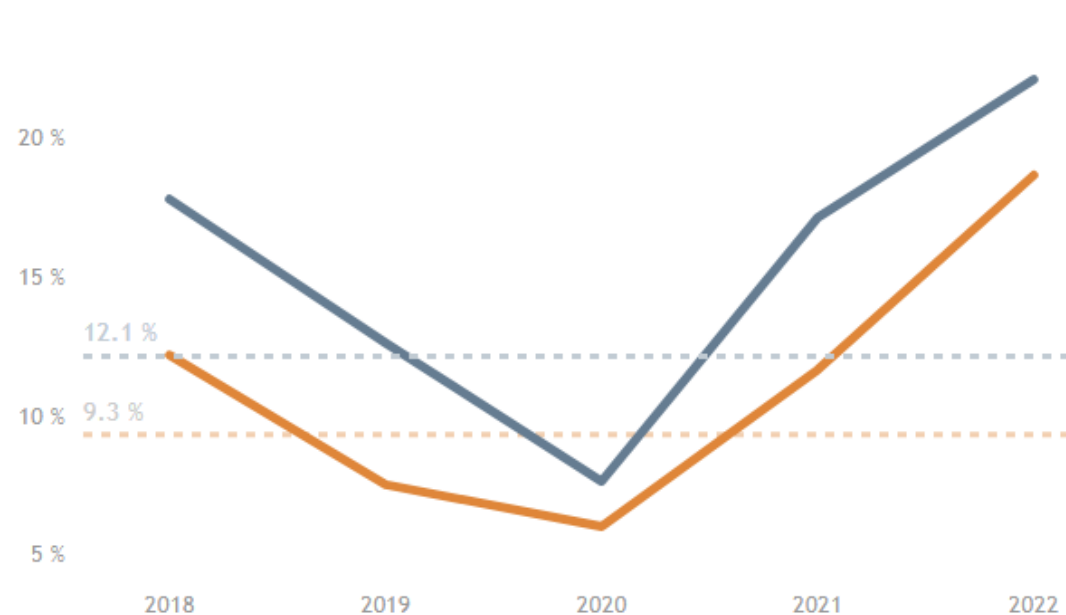
GROSSISTER

Anlegg

Bygg

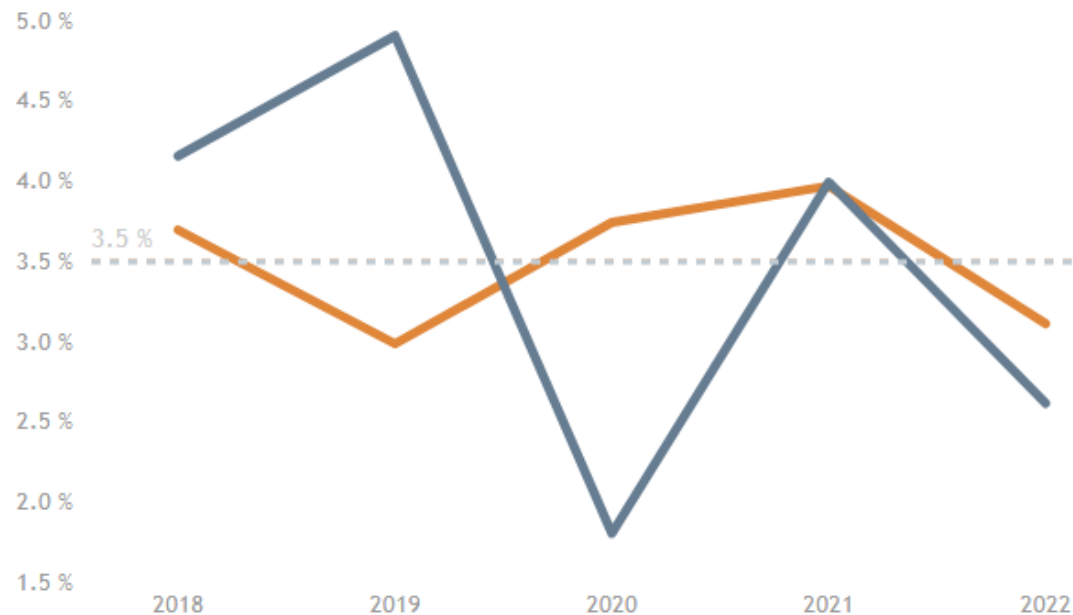
Teknisk

### Årlig omsetningsvekst



— Agder (gjennomsnitt)  
— Nasjonalt (gjennomsnitt)

### Driftsmargin



# Kjønnsbalansen i styrerommene i Agder

## Krav om minst 40 % fra hvert kjønn

31.12.24: Over 100 MNOK i omsetning

30.06.25: Over 50 ansatte

30.06.26: Over 30 ansatte

30.06.27: Over 70 MNOK i omsetning

30.06.28: Over 50 MNOK i omsetning

*Kun 5 % kvinneandel i styret hos selskaper i Agder med over 100 MNOK i omsetning*

*Forslaget krever 74 nye kvinnelige styremedlemmer innen utgangen av 2024 (122 uten utskriftning av eksisterende)*



Utvalget består av 208 styremedlemmer, hvorav 10 er kvinner.  
1 selskap står oppført uten styre.



Utvalget består av 3063 styremedlemmer, hvorav 290 er kvinner.  
17 selskap står oppført uten styre.

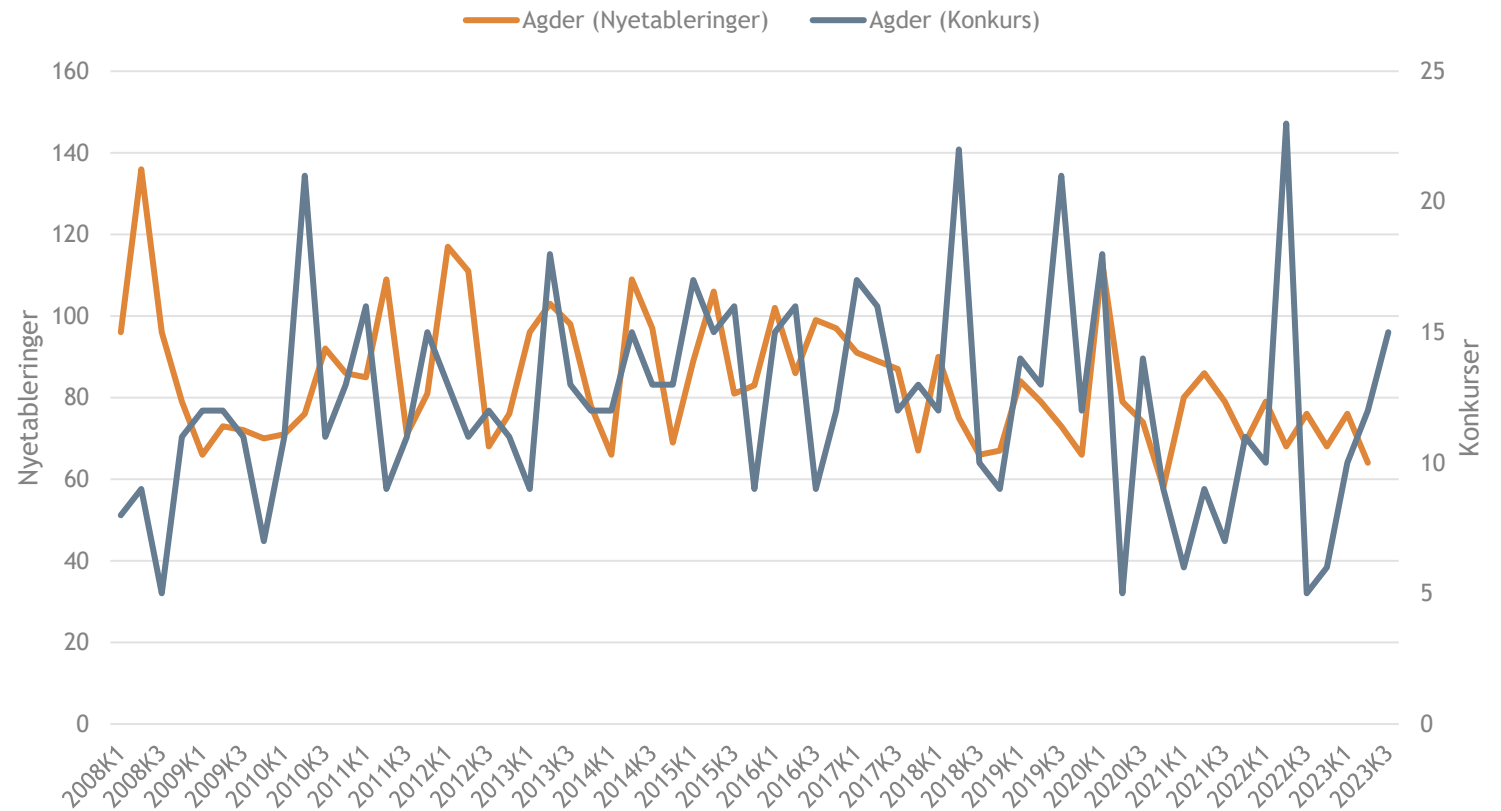
Kilde: Statistisk Sentralbyrå, BDO Analyse

# Konkurser og nyetableringer i Agder

*Forholdsvis stabile tall på nyetableringer og konkurser*

*Større utslag i konkurstall etter corona og inn mot slutten av 2023*

*Konkurstallene er på vei oppover*



Kilde: Statistisk Sentralbyrå, BDO Analyse

# Strukturell utvikling i bransjen



*“Alle blir større”*

*“Store  
forretningsmuligheter  
innen sirkularitet”*



Årets analyse

Struktur

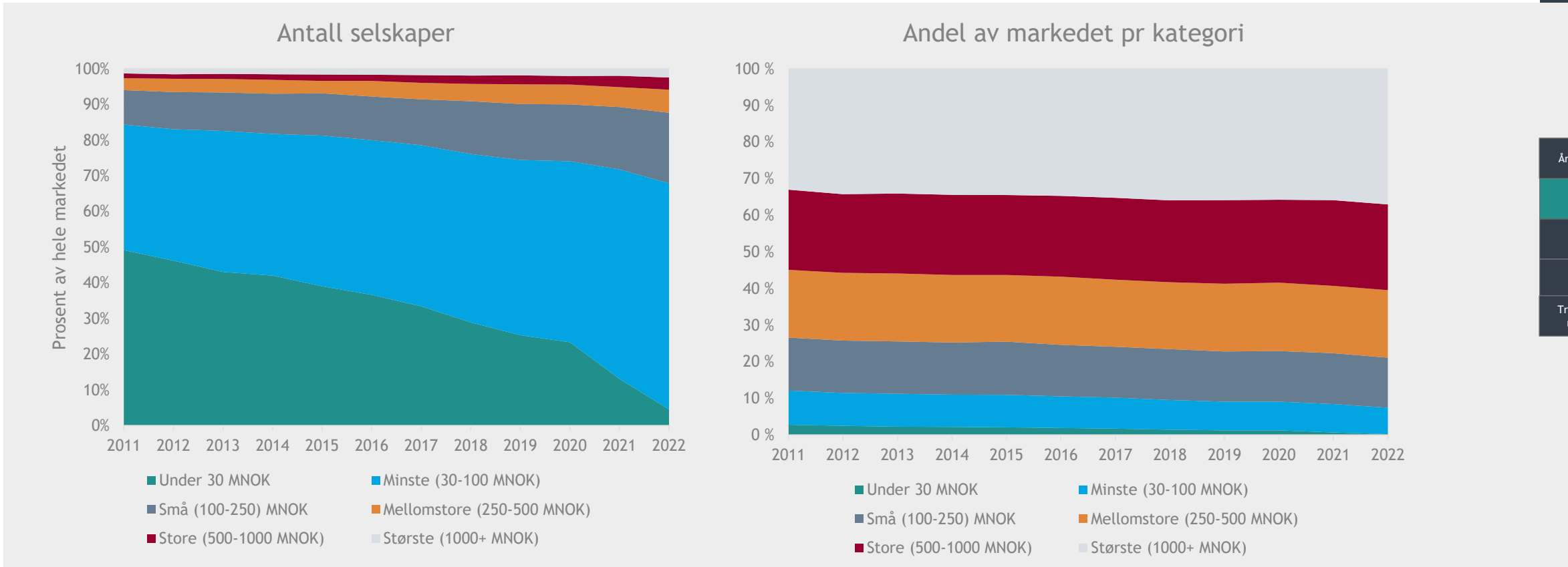
Drivere

Utsikter

Transaksjons-  
markedet



# Markedet har stadig færre små aktører og de *store selskapene tar en stadig større del av markedet*



- Årets analyse
- Struktur
- Drivere
- Utsikter
- Transaksjonsmarkedet

# Konsolidering i bransjen

Det er flere aktive kjøpere innenfor elektro, VVS og HVAC, og konkurransen blant kjøpere er høy

Aktive kjøpere	 Elektro	 VVS	 HVAC
			
			
			
			
			
			
			
			
			
 Fra kjede til konsern			
	Aktiv	Viser interesse	

# Konsolidering i bransjen

Det er flere aktive kjøpere innenfor elektro, VVS og HVAC, og konkurransen blant kjøpere er høy



Årets analyse

Struktur

Drivere

Utsikter

Transaksjons-  
markedet

# Tekniske fag - fallende margin og volatil vekst

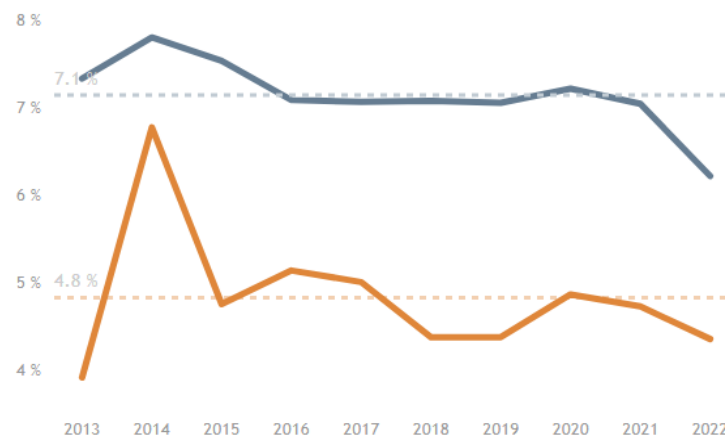
Større andel av omsetning kontrolleres av samme ultimate eiere gjennom oppkjøp

*Utvikling i omsetningsvekst har vært relativt lik for både store og små selskaper siste 10 årene ~5% p.a.*

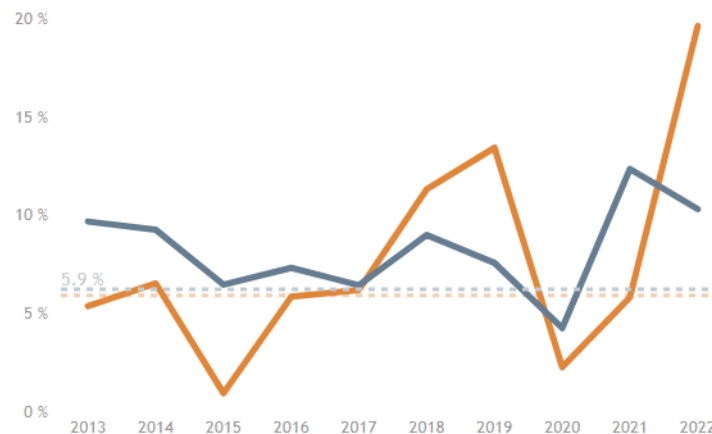
*Over tid har små selskaper en driftsmargin som ligger i snitt 2,3 prosentpoeng over de store*

*Veksteffekt fra konsolidering hos de store aktørene fremkommer ikke fullt ut da selskapsstruktur ofte beholdes*

Driftsmargin



Årlig omsetningsvekst



Kilde: BDO Analyse

— Selskaper med omsetning >100 MNOK  
 — Selskaper med omsetning <100 MNOK

«Rivebransjen» står i en transformasjon hvor Bygg & Anlegg møter industri & avfallsbranjen med mål om å utvikle sirkulære produkter



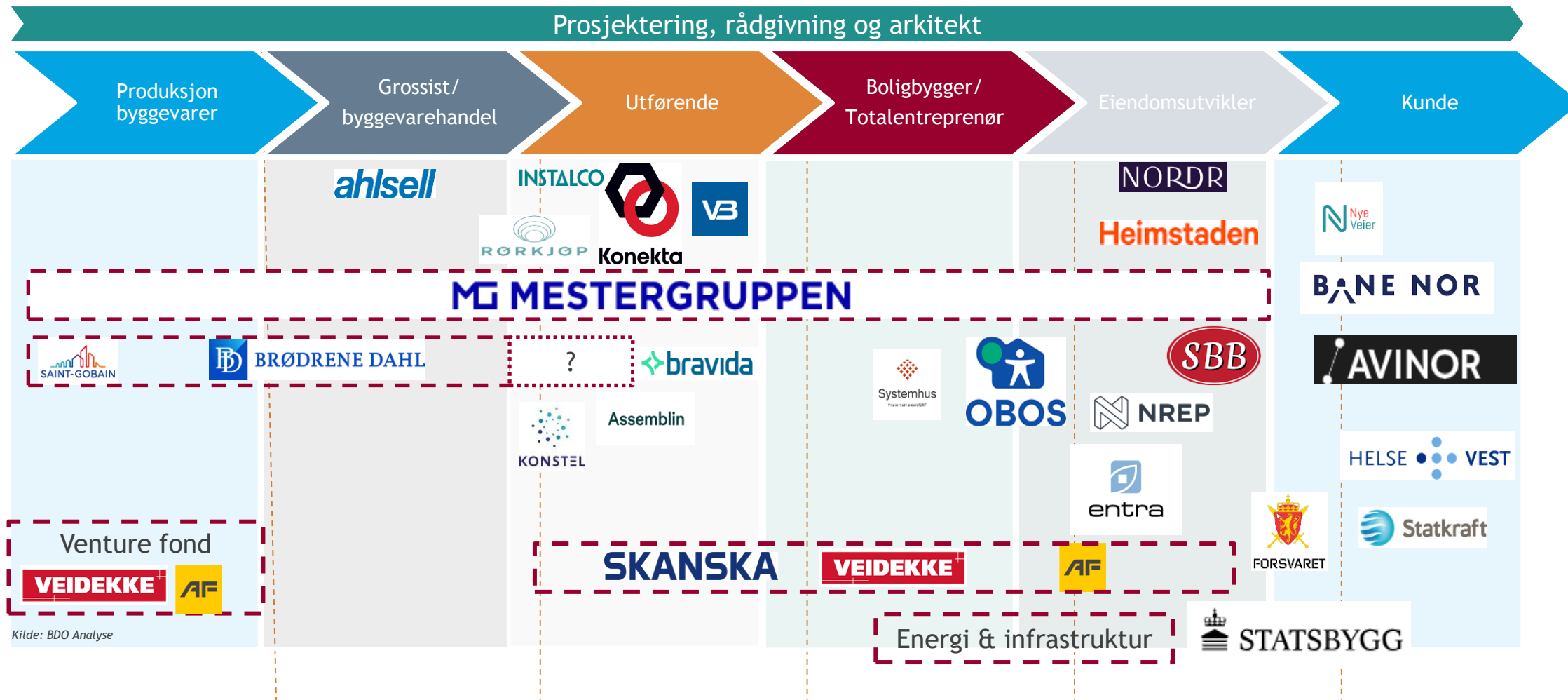
//

«Bærekraft er nå ren forretningsutvikling med samme krav til avkastning som annen virksomhet. Norge har en svært stor utfordring knyttet til mangelen på «nedstrømsløsninger» som skaper sirkulære produkter»



# Alle blir større - i hele verdikjeden

Flere selskap har posisjonert seg i flere deler av verdikjeden for å styrke selskapets posisjon. Dette kan være alt fra å direkte i verdikjeden til å bevege seg inn i andre verdikjeder (eksempelvis rådgivning eller ventilasjon as a service)



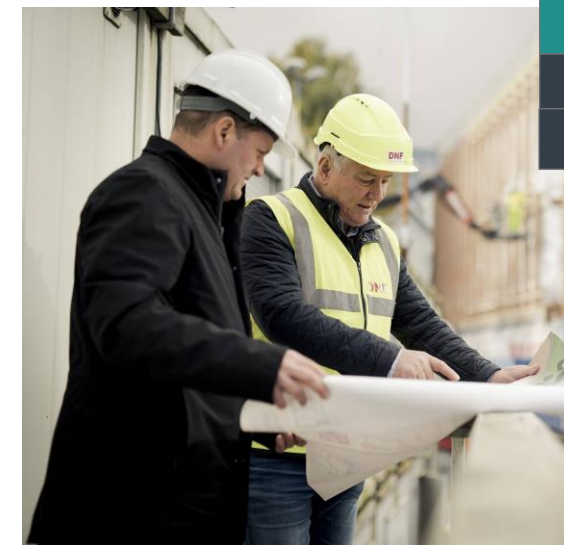
Kilde: BDO Analyse

# Drivere



*“Svakere vekst i befolkningen i kombinasjon med sentralisering”*

*“Mangelen på arbeidskraft vil kreve ny teknologi og mer effektive produksjonsmetoder”*



Årets analyse

Struktur

Drivere

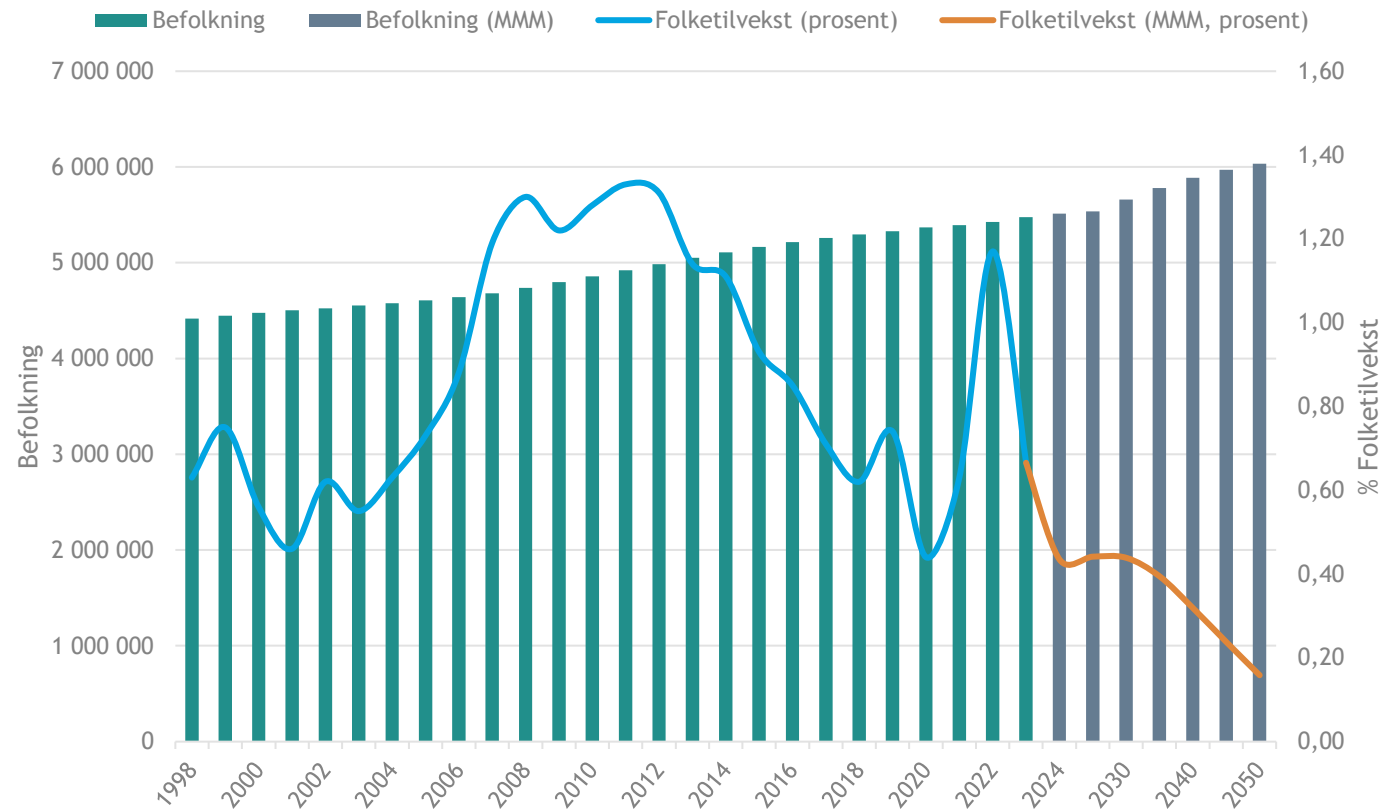
Utsikter

Transaksjons-  
markedet

# Befolkningsutvikling

*Vi ser at Norges befolkning har økt jevnt over, men befolkningsøkningen er prosjektert til å gå ned frem mot 2060.*

*Dette kan tyde på at selv om det fortsatt vil være behov for nye boliger og infrastruktur, så vil veksten i dette behovet avta fremover i tid.*



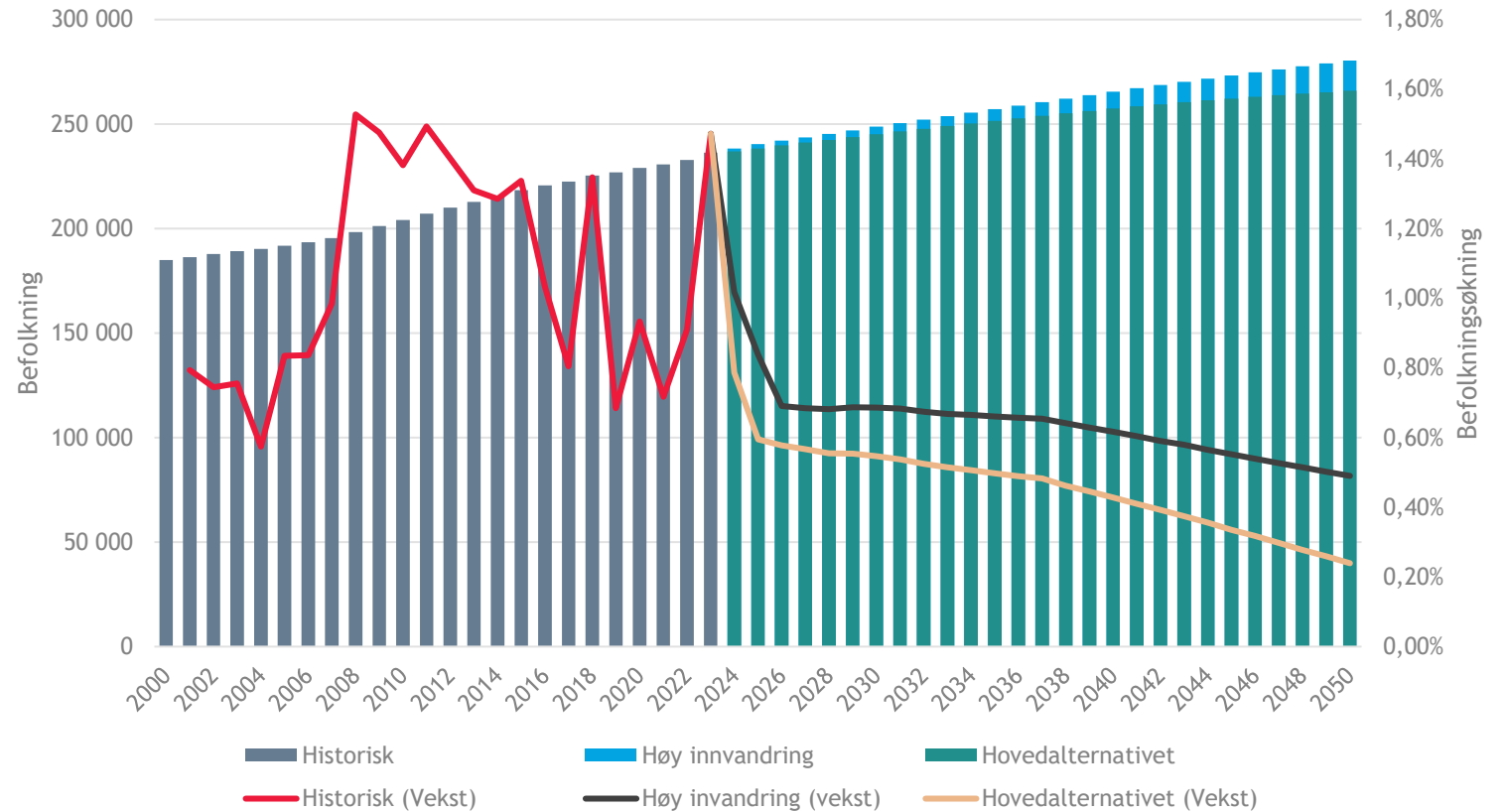
Kilde: Statistisk Sentralbyrå, BDO Analyse



# Befolkningsutvikling - Agder

Agder er satt til å fortsatt vokse frem mot 2050, men vi kan se at veksten vil avta.

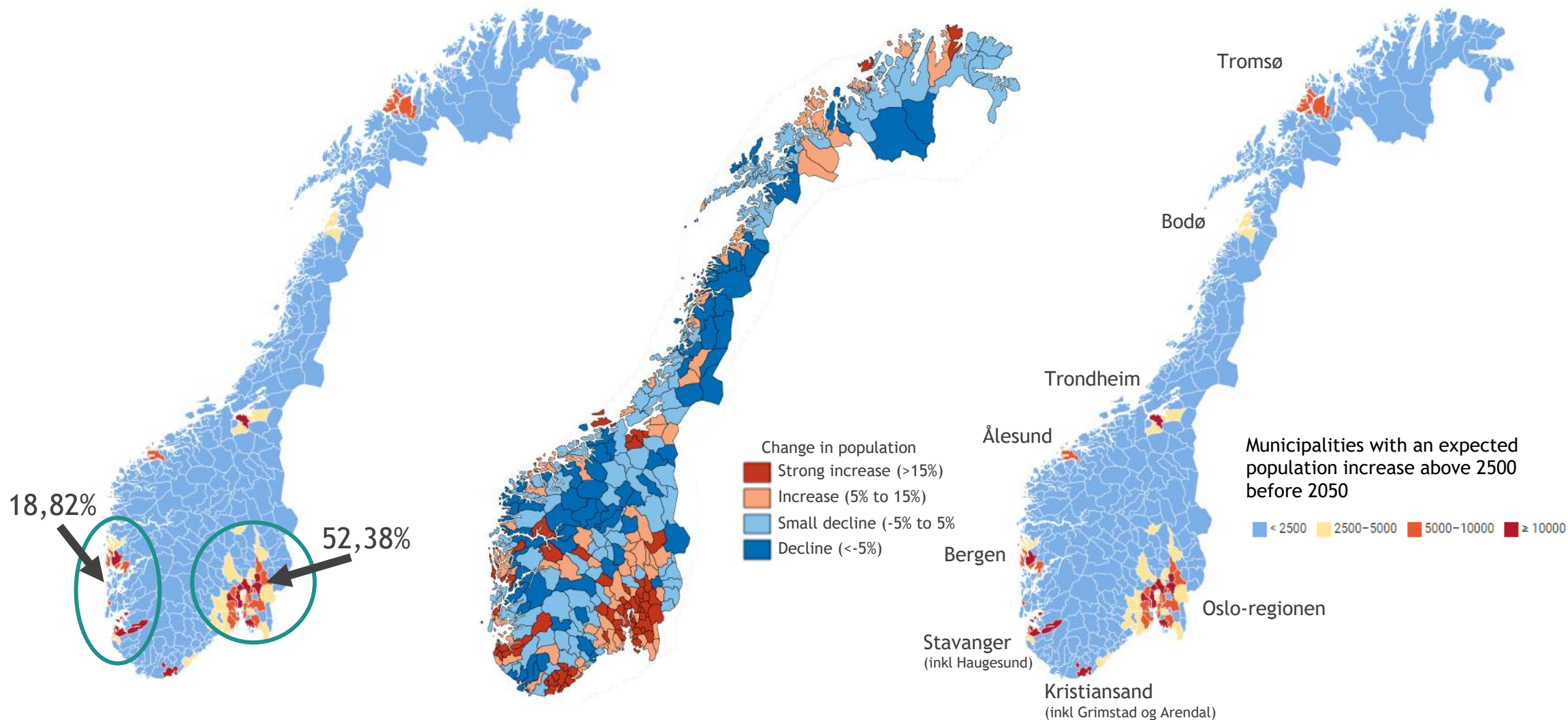
Hvis vi får høy innvandring vil derimot nedgangen i befolkningsøkning reduseres etter 2027.



Kilde: Statistisk Sentralbyrå, BDO Analyse

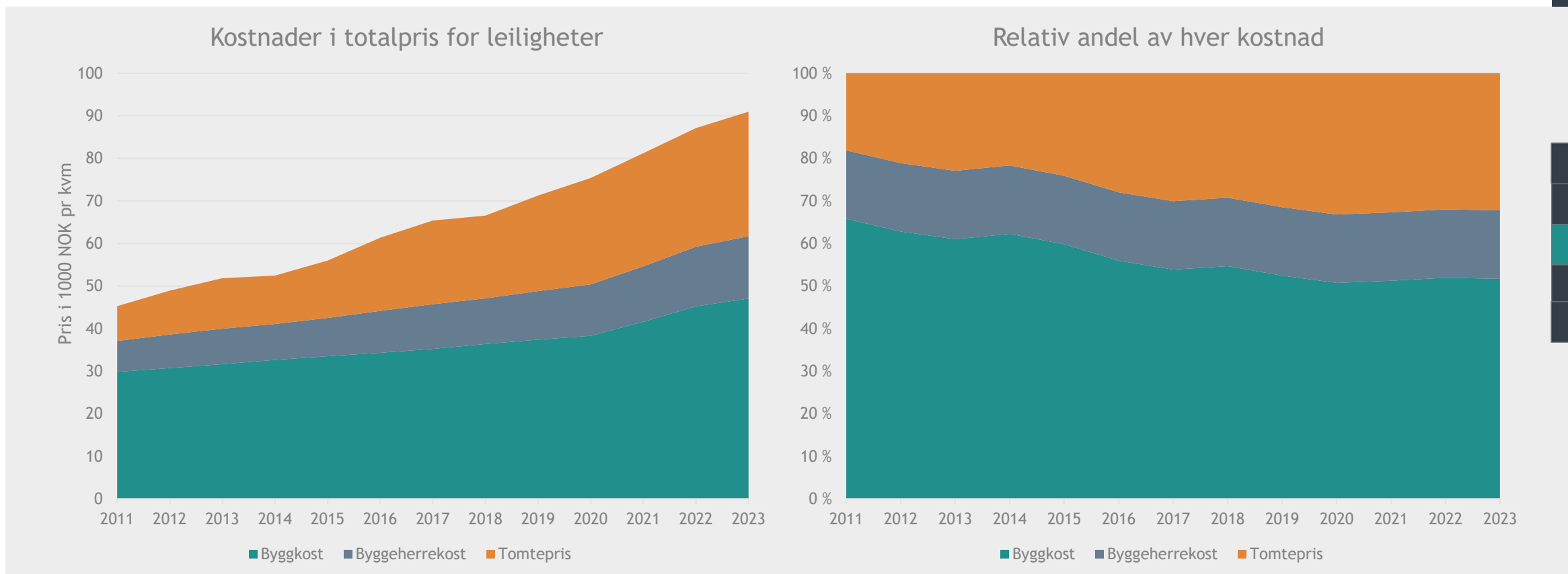
# Flyttemønsteret begynner å ligne «den svenske modellen»

I perioden 2020-2050 indikerer SSB sitt hovedscenario 5-7 “urbane storbyområder”



Kilde: Statistisk Sentralbyrå

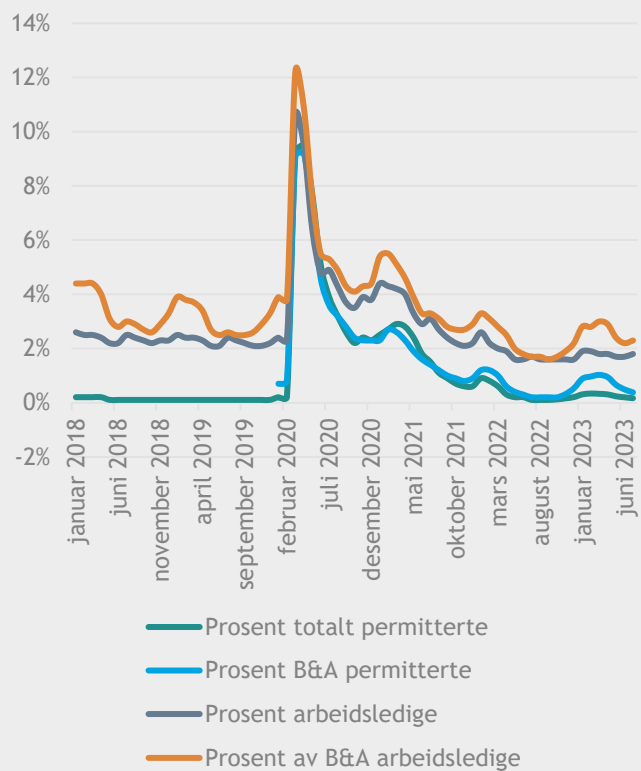
# Tomtepriser stiger raskt både absolutt og som andel av totalprisen til en gjennomsnittlig ny norsk leilighet i sentrale Oslo



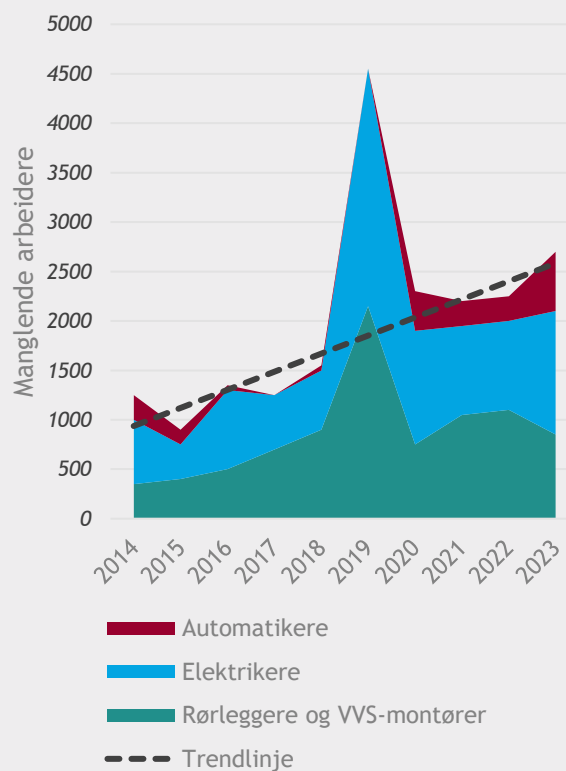
- Årets analyse
- Struktur
- Driverer
- Utsikter
- Transaksjonsmarkedet

# Mangel på kvalifisert arbeidskraft - utfordringen vil øke

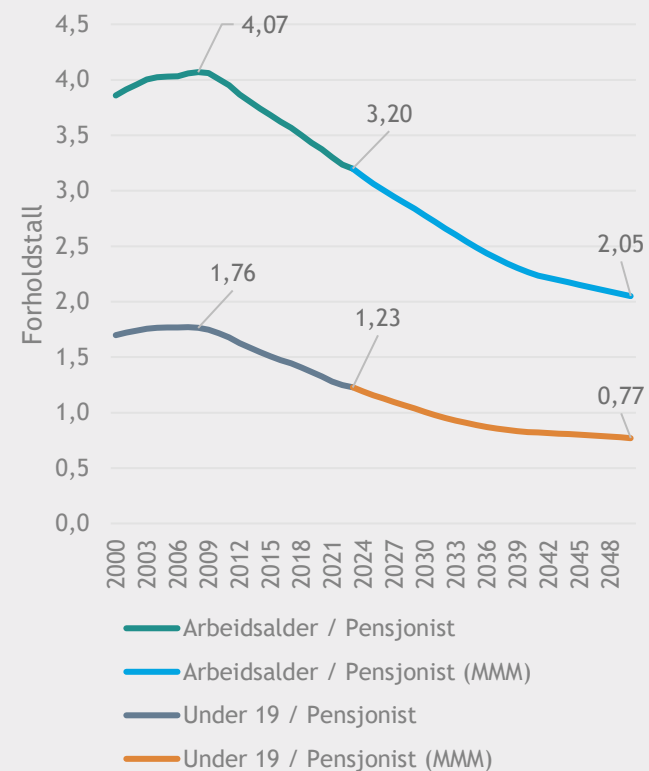
## Syssetting



## Mangel på arbeidskraft.



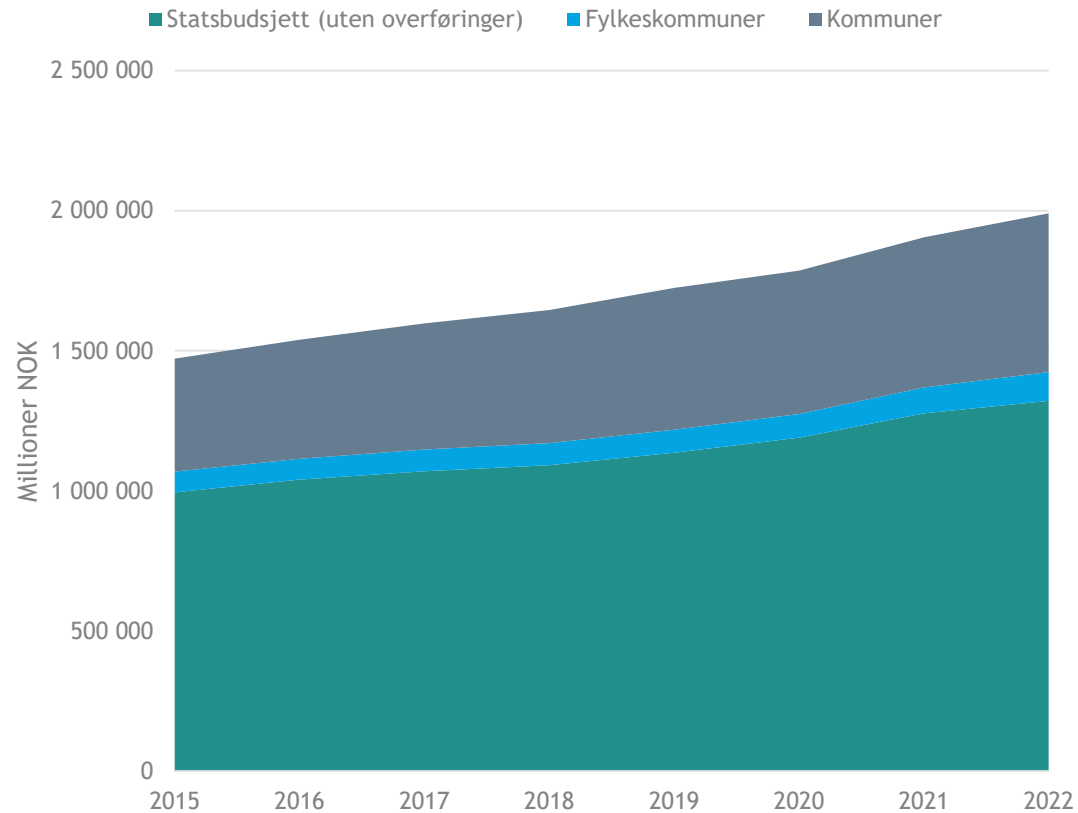
## Flere pensjonister pr person i arbeidsalder



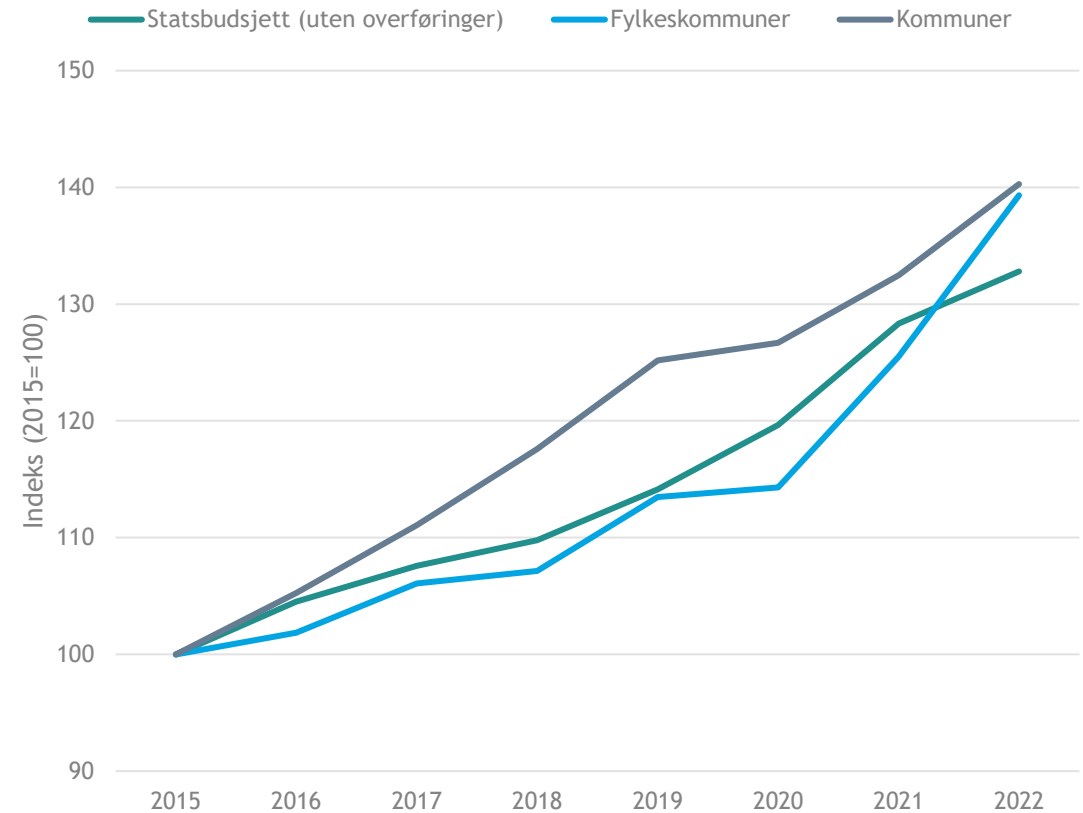
Kilde: Statistisk Sentralbyrå, BDO Analyse

# Offentlig sektor er den absolutt største og viktigste kunden for Bygg & Anleggsbransjen. Vi antar at 50% av omsetningen i bransjen kommer fra offentlige budsjetter og offentlig eide selskaper

## Offentlig pengebruk



## Offentlig pengebruk - indeks



Kilde: Statistisk Sentralbyrå, BDO Analyse

# Utsikter 2024



*“Et krevende marked, men verre i Øst enn i Vest”*

*“Økende antall konkurser og økt kredittrisiko”*



Årets analyse

Struktur

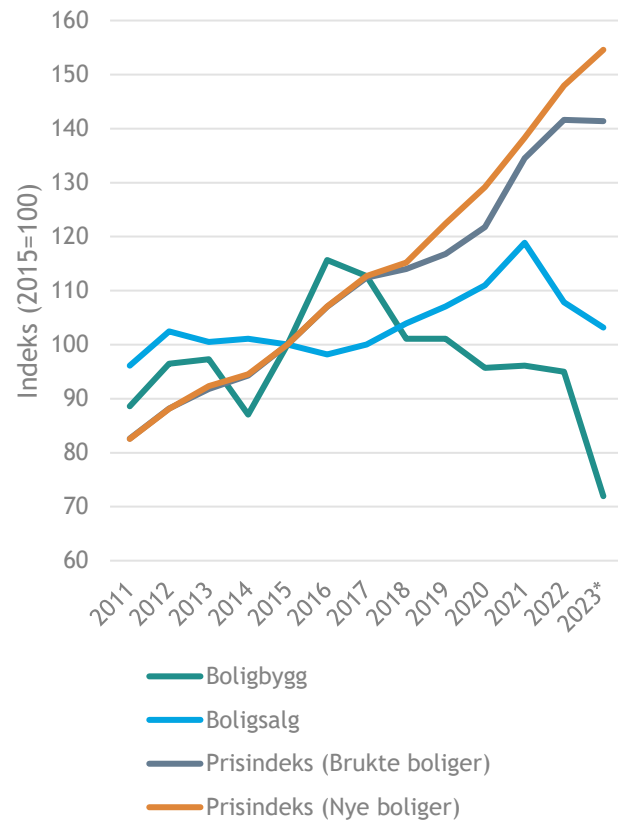
Drivere

Utsikter

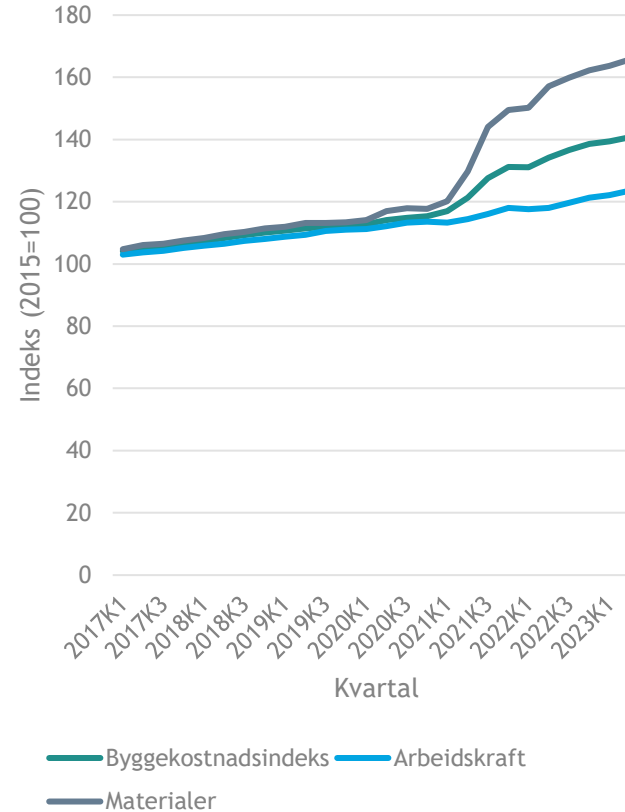
Transaksjons-  
markedet

# Et krevende marked, men nedturens episenter er «Ring 3» i Oslo

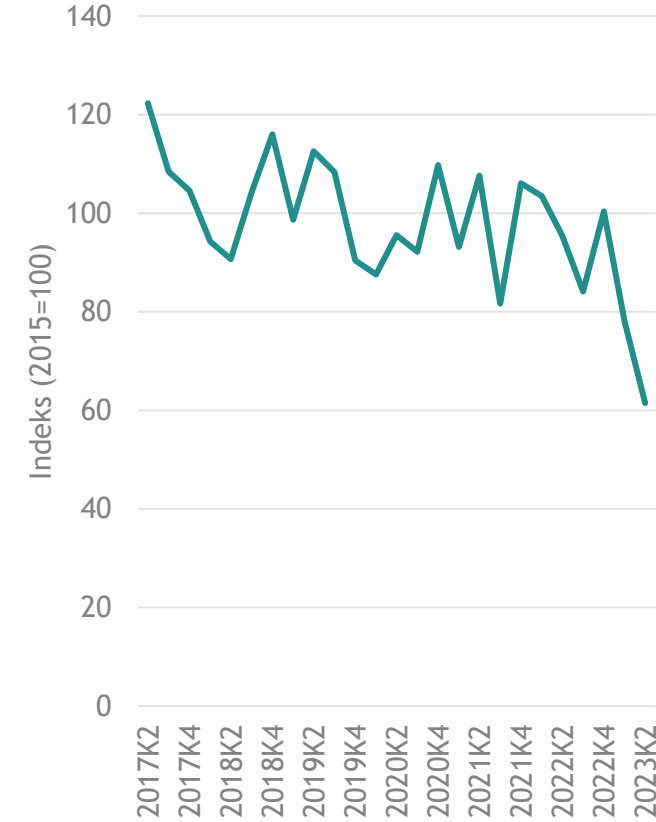
*Nybygg, salg & priser*



*Materialkostnader er fortsatt høye*



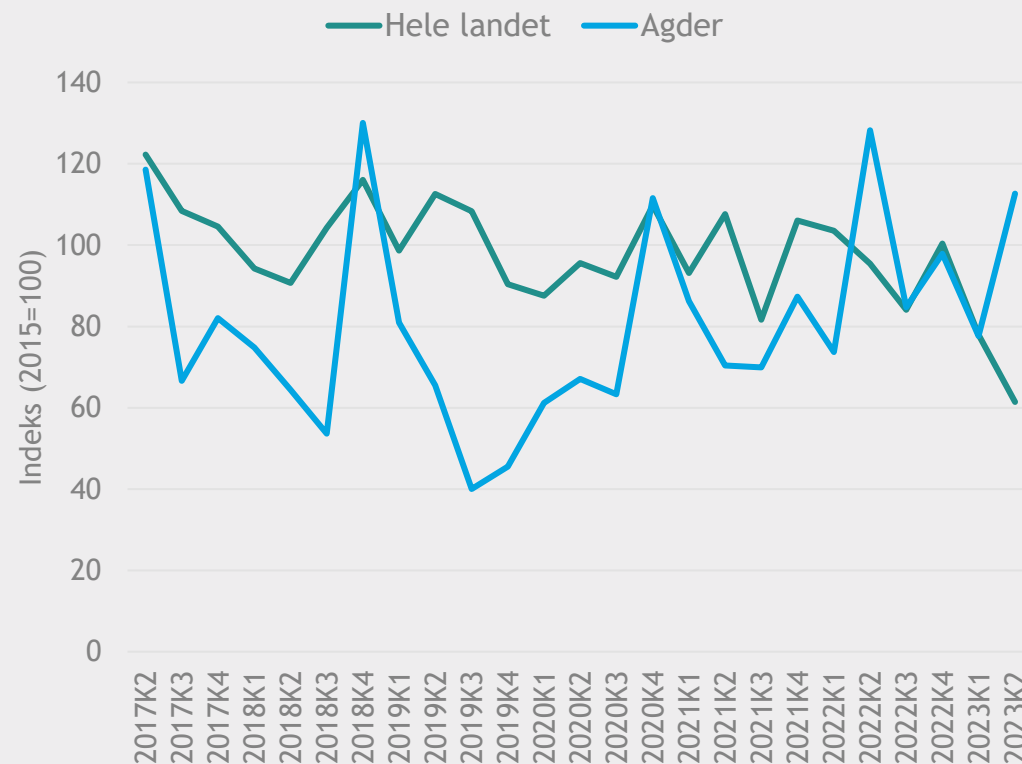
*Krasj i igangsetting av nye boliger.*



Kilde: Statistisk Sentralbyrå, BDO Analyse

# Krasj i igangsetting av nye boliger - Agder følger ikke dette mønsteret!

- Alle som har fulgt med i nyhetene kan se at boligmarkedet er i krise. Men når vi ser grafen for andre kvartal i 2023 så trenger man ikke en trendlinje for å se hvordan det går.
- Kombinasjonen av høye priser, inflasjon, og generell usikkerhet gjør at folk ikke ønsker å bygge nye boliger.
- Ellers følger Nord-Jæren nært indeksen for landet som helhet.



Kilde: Statistisk Sentralbyrå, BDO Analyse



# Utfordringer og risiko



## ||

Vi lever i en tid hvor krig og «kriser» ser ut til å være den nye normalen. Før dønningene fra en krise har roet seg er det en ny på vei. Det er dog viktig at de ikke kommer samtidig

## 2023

KRIG I EUROPA

POLITISK USIKKERHET

INFLASJON

KAPITALKOSTNAD

KREDITTRISIKO

TEKNOLOGI

DIGITALISERING

## 2024

KRIG

INTERNASJONAL USIKKERHET

FORTSATT HØY RENTE

KAPITALKOSTNAD

ØKT KONKURSFARE

LAVERE ETTERSPOESEL

MANGEL PÅ RISIKOKAPITAL

## 2024 - våre forventinger

- *Den internasjonale usikkerheten vil vedvare og potensielt øke pga situasjonen i Midt-Østen*
- *Inflasjonen vil gå ned noe, men renten vil holde seg høy. Etterspørselen etter nybygg vil være lav inntil rentebanen er «avklart» som betyr at inflasjonen er under kontroll*
- *Margin press - de store vil gå inn i «småprosjektmarkedet»*
- *Ordrereservene tømmes - noen vil bygge «på egen bok»*
- *Vi vil se økende konkurstall og arbeidsledighet*
- *Staten har penger på bok og motkonjunkturtiltakene vil komme raskt når inflasjonen er under kontroll*





# Transaksjonsmarkedet



*“Transaksjonsmarkedet stopet brått i Q3 2023”*

*“2024 vil være roligere, men by på flere gode kjøpsmuligheter”*



Årets analyse

Struktur

Drivere

Utsikter

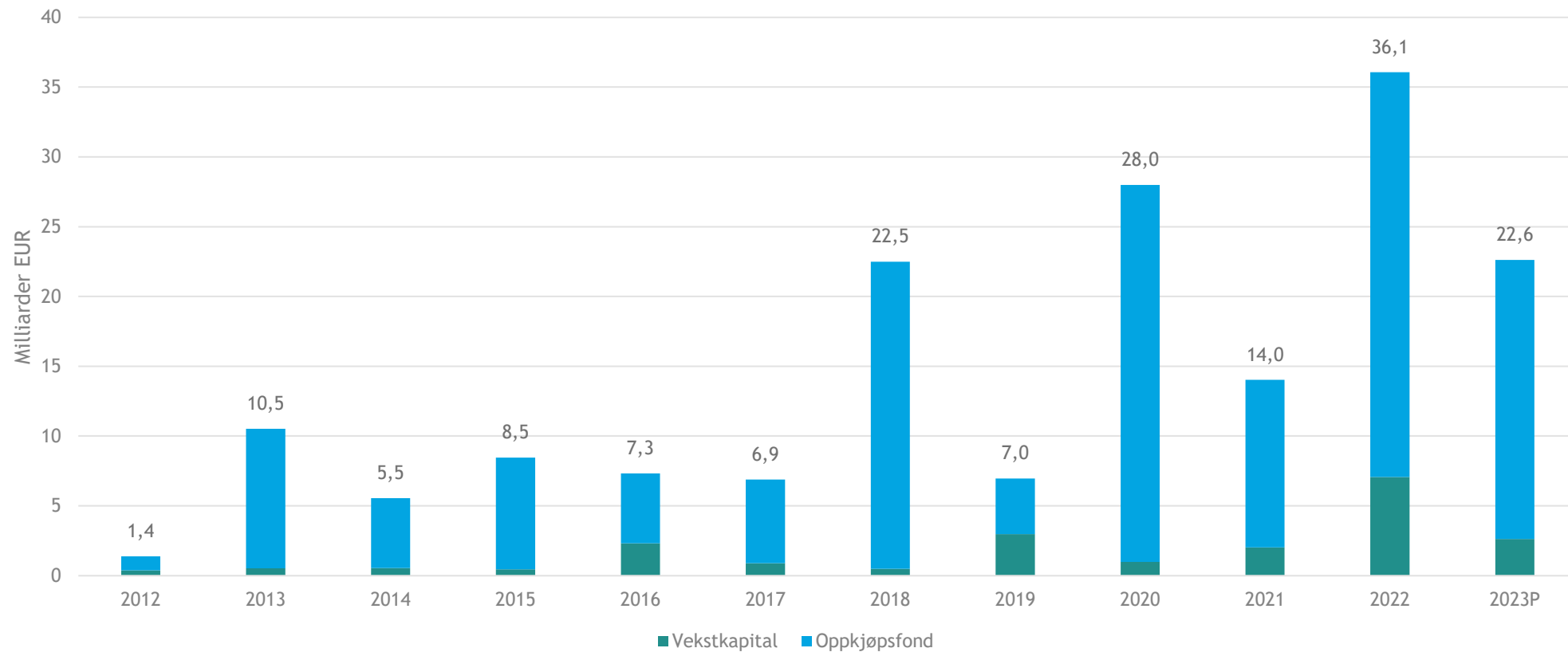
Transaksjons-  
markedet

## Kort oppsummering fra de siste årene

- *2019 - ALL TIME HIGH*
- *2020 - Liten koronapause i Q2, men rekordaktivitet i øvrige kvartaler*
- *2021 - ALL TIME HIGH*
- *2022 - ALL TIME HIGH*
- *2023 - Tilbake på 2021-nivåer*

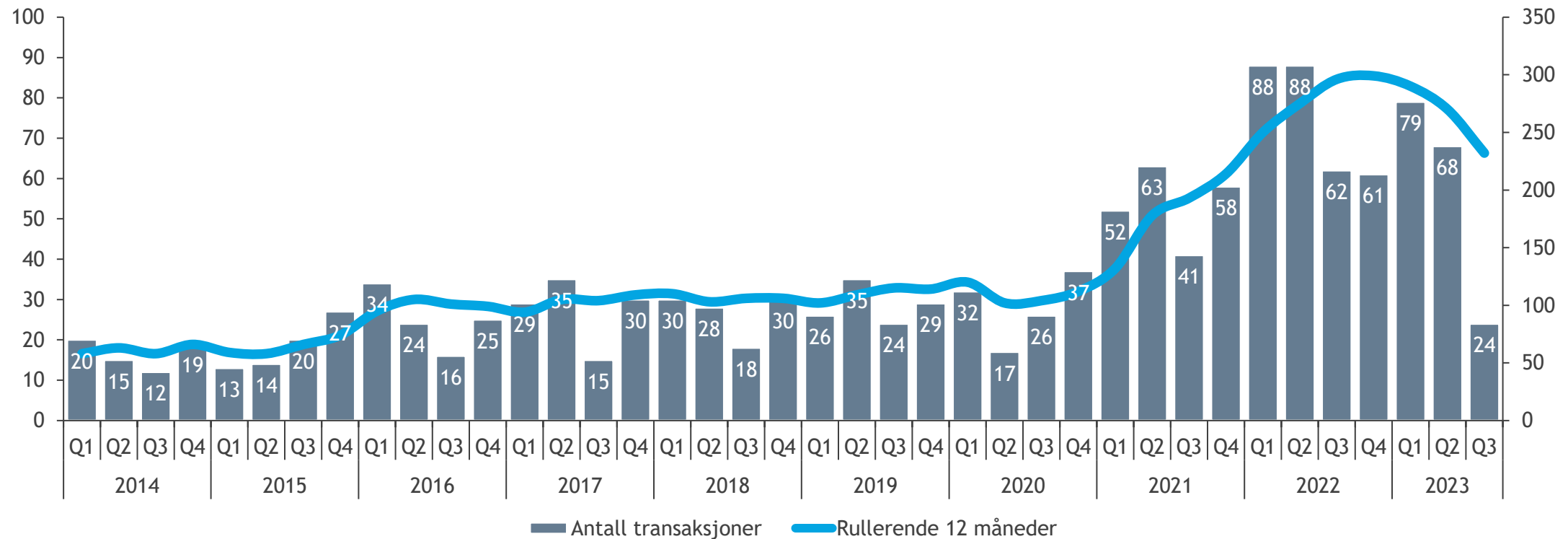


# Nordiske investeringsfond har hentet mye kapital de siste årene som venter på å bli allokert



Kilde: Argentum, BDO Analyse

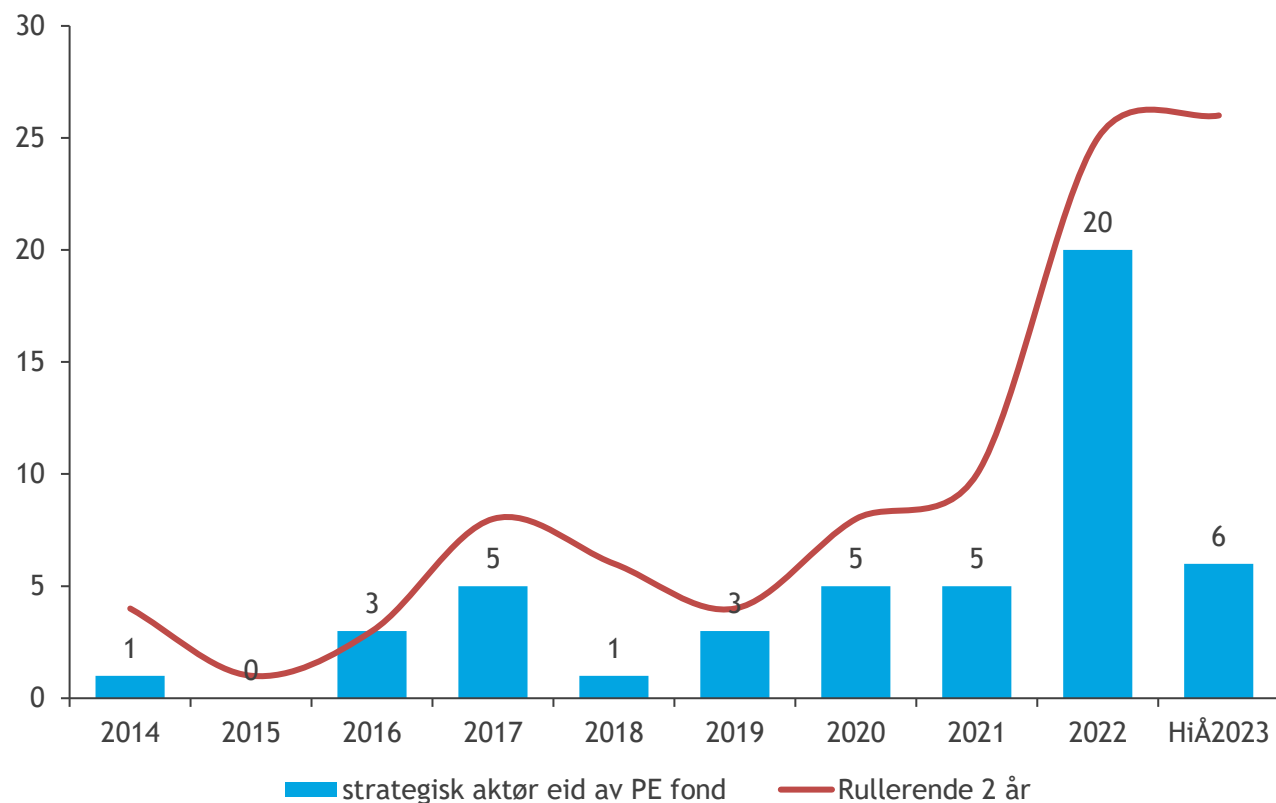
## Vi ser at baksmellen for Bygg og Anlegg kom i Q3 i 2023



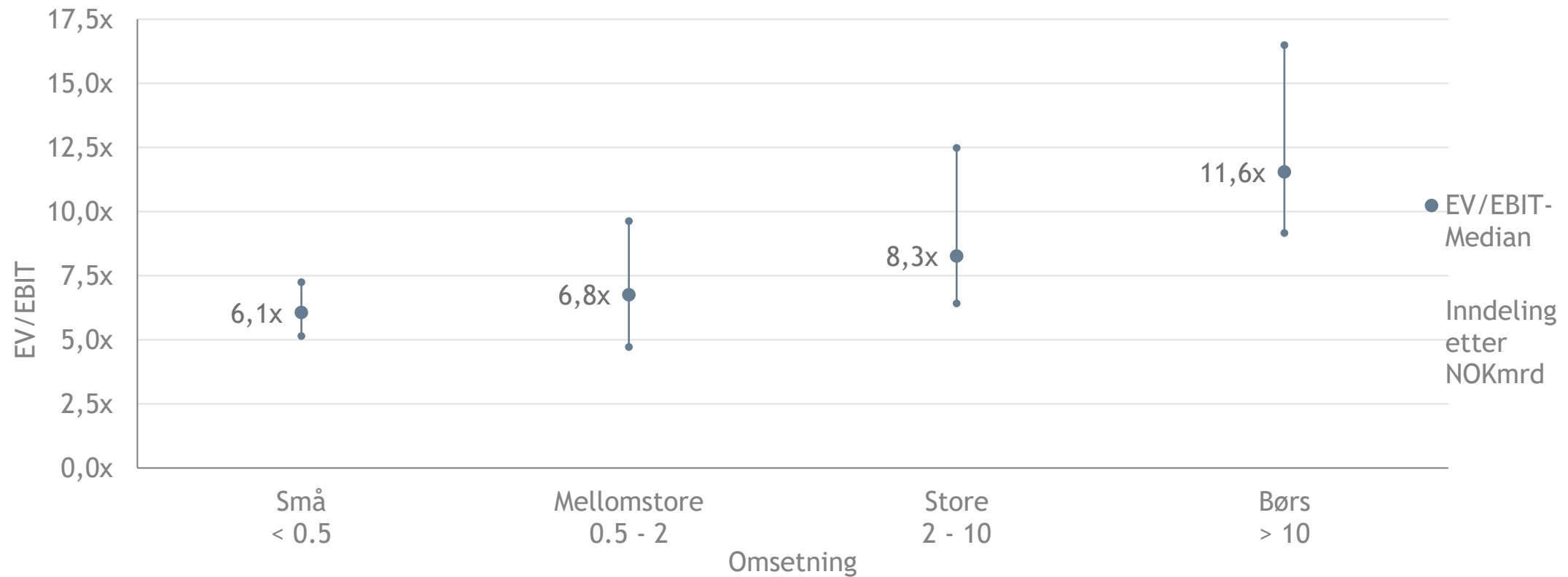
# Investeringselskaper har tatt en betydelig posisjon i transaksjonsmarkedet sammenlignet med tidligere år

- *Historisk har aktiviteten vært drevet av strategiske/industrielle kjøpere*
- *De siste par årene har det vært en solid økning i Private Equity-transaksjoner, særlig innen tekniske fag med flere pågående «roll-ups»*
- *Nye investorer og evergreen-fond har kommet til det norske markedet, og har vært en viktig aktør siste år*

Bygg- og anleggstransaksjoner med Private Equity i Norge



# Observert prisnivå er i hovedsak i tråd med tidligere år, men prising av mellomstore og store transaksjoner faller





## Så hva nå?

- *Vi ser tegn på at transaksjonsmarkedet kjøler ned, i alle fall i sammenligning med euforien som har vært*
- *Prisen på penger, eiendom, kapitalmarkedet og behovet for mer nøktern finanspolitikk vil slå inn på transaksjonsmarkedene, også innen bygg og anlegg*
- *Det vil fortsatt være kjøpere for de riktige objektene, men prising/likviditet og risikopreferanse vil være endret*



# Ta gjerne kontakt med oss for dialog



**Thomas Lidsheim**  
Partner, Consulting SørVest  
+47 91 58 91 59  
thomas.lidsheim@bdo.no

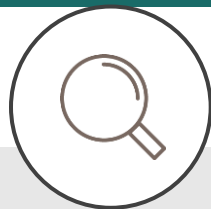


**Morten Bogaard**  
Partner, M&A  
+47 95 14 05 67  
morten.bogaard@bdo.no



**Jostein Håland**  
Partner, Revisjon i BDO  
+47 40 63 95 33  
Jostein.haaland@bdo.no

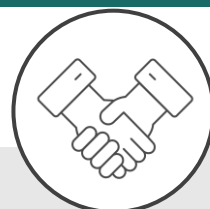
## Consulting i BDO



Strategi & forretnings-  
utvikling

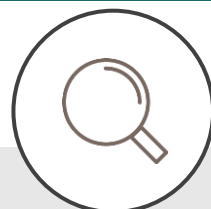


Samfunns- og nærings-  
utvikling



Risk Advisory  
Services

## Corporate Finance i BDO



Due  
Diligence-  
tjenester



Verdi-  
vurdering og  
modellering



M&A

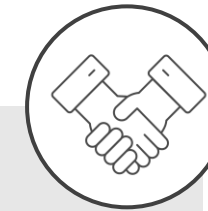
## Revisjon i BDO



Revisjon



Bærekraft



Om-  
organisering

**BDO**

**tett på**