ROT-markedet i Norge



Prognosesenteret
A Hubexo Product

Innledning

Et kunnskapsgrunnlag for ROT-markedet

Dette notatet er utarbeidet av Prognosesenteret på oppdrag for NHO Byggenæringen og Bygg og Bevar. Formålet er å gi et samlet kunnskapsgrunnlag om markedet for renovering, ombygging og tilbygg (ROT) i Norge: hvor stort markedet er, hvordan det er sammensatt, hvilke aktører og drivere som preger utviklingen, og hvilket potensial det har fremover.

Notatet samler tilgjengelig kunnskap i fire deler. Først kartlegges markedet slik det ser ut i dag — størrelse, segmenter og aktører. Deretter belyses den historiske utviklingen og spørsmålet om hvor konjunkturfølsomt ROT-markedet faktisk er. Den tredje delen ser på miljø og ressursutnyttelse, herunder riving, ombruk og tomme bygg. Til slutt vurderes veien videre, med et datadrevet femårsperspektiv mot 2030 og et mer scenariobasert blikk mot 2035 og 2045.

Hva er inkludert i ROT-markedet?

ROT står for renovering, ombygging og tilbygg og omfatter verdien av reparasjoner, vedlikehold, renovering, ombygging og modernisering av den eksisterende bygningsmassen, samt arbeid knyttet til mindre tilbygg og påbygg. Det som kjennetegner ROT, er at arbeidet utføres på eksisterende bygg.

I denne rapporten omfatter ROT hele bygningsmassen: boliger, fritidsboliger, boliggarasjer/uthus, private næringsbygg, offentlige bygg og primærnæringsbygg. Avgrensningen mot nybygg følger tilbyggets størrelse. For boligbygg inngår tilbygg mindre enn 15 kvm i ROT-markedet, mens grensen for yrkesbygg er 30 kvm. Større, søknadspliktige tilbygg og påbygg klassifiseres som nybygg.

Inndelingen følger byggtype og funksjonell bruk, ikke hvem som er tiltakshaver. Et offentlig eid forvaltningsbygg klassifiseres for eksempel som privat næringsbygg dersom byggtypen er kontor- og administrasjonsbygg. For boligmarkedet inngår både arbeid utført av profesjonelle aktører (proffmarkedet) og arbeid husholdningene gjør selv (gjør-det-selv-markedet). Materialene husholdningene bruker i eget arbeid er medregnet i estimatene, mens verdien av deres egen arbeidsinnsats ikke er det.

Sammendrag

ROT – renovering, ombygging og tilbygg – er en stor og stabil del av det norske byggemarkedet. Mens nybyggmarkedet er sensitivt for utviklingen i rente, boligpriser og investeringsvilje, bæres ROT i stor grad av nødvendig vedlikehold som må gjennomføres uavhengig av konjunkturene.

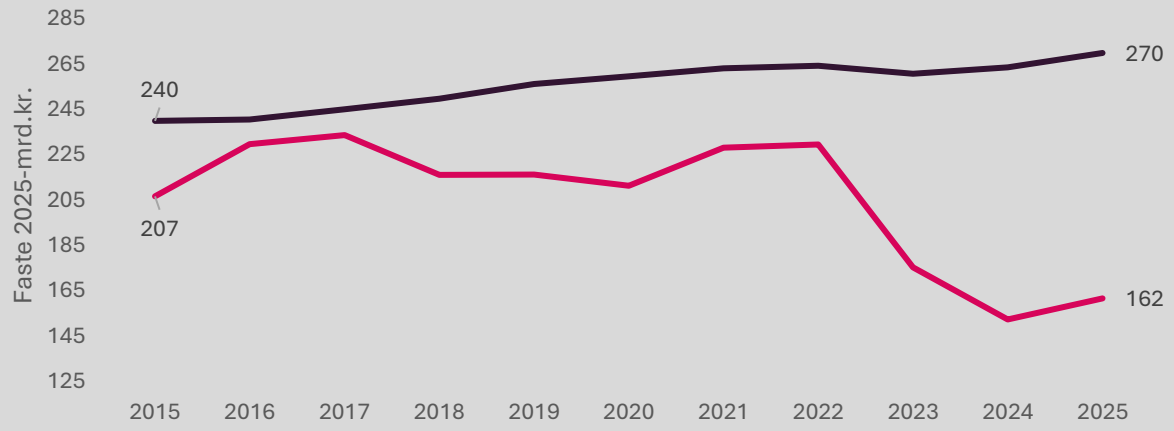
Det samlede ROT-markedet anslås til om lag 270 milliarder kroner i årlig produksjonsverdi, og omfatter hele bygningsmassen. Det har utgjort over halvparten av all byggeaktivitet siden 2010, og andelen er de siste årene løftet ytterligere av fallet i nybygg. ROT-boligsegmentet dominerer markedet, og eneboliger og småhus alene står anslagsvis for rundt 1/3 av hele ROT-markedet. Aktørbildet er todelt: en lang hale av lokale små og mellomstore håndverksbedrifter bærer volumet i bolig- og privatmarkedet, mens et fåtall store entreprenører dominerer de store, ofte offentlige, ROT-prosjektene.

Mot 2030 forventes det at gradvis fallende renter vil støtte de lånefinansierte ROT-prosjektene, og en moderat nybyggoppgang ventes å skje samtidig som den høye ROT-andelen i byggemarkedet opprettholdes. På lengre sikt, mot 2035 og 2045, formes markedet av tre strukturelle drivere: klima og skjerpede energikrav, demografisk aldring og byggmassens aldring, og utvikling innen teknologi og regulering som påvirker valget mellom ROT-investeringer for å forlenge et byggs liv, eller gjennom riving og erstatning.

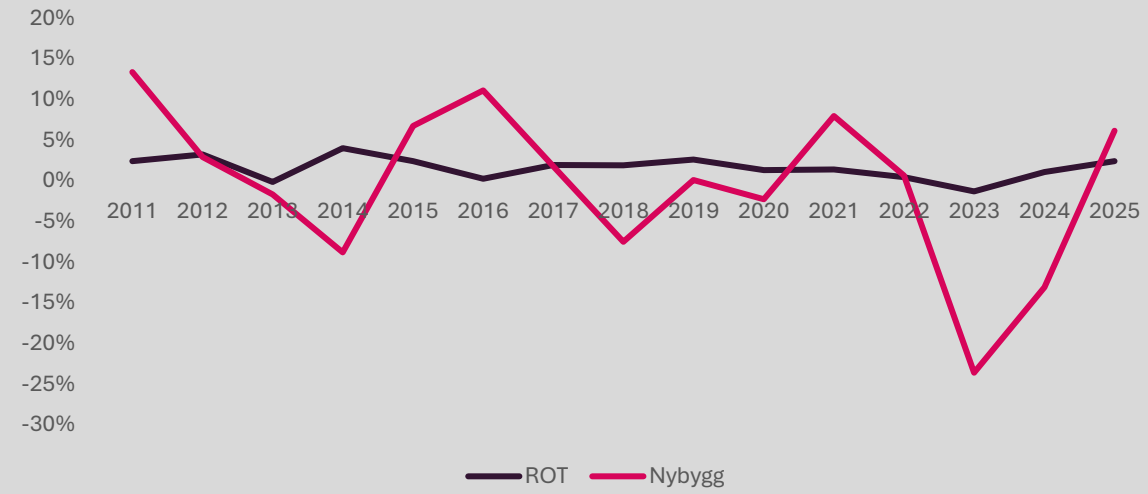
Kontekst

ROT er en stor og stabil komponent av byggemarkedet. Målt i produksjonsverdi har renovering, ombygging og tilbygg utgjort over halvparten av den samlede byggeaktiviteten i perioden 2010–2025 og andelen er de siste årene løftet ytterligere av fallet i nybygg. Markedet kjennetegnes framfor alt av stabilitet relativt til nybygg. Der nybygg svinger sterkt med rente, boligpriser og investeringsvilje, bæres ROT i stor grad av nødvendig vedlikehold som må gjennomføres uavhengig av konjunkturene. Årene 2022–2024 illustrerer dette tydelig: nybygg falt med om lag en tredjedel, mens ROT-markedet lå tilnærmet flatt.

Figur 1: Produksjonsverdi i ROT og nybygg, 2015-2025:



Figur 2: Årlig vekst i produksjonsverdi i ROT og nybygg, 2011-2025:



Kilde: Prognosesenteret

ROT-markedet i dag: Størrelse, segmenter og aktører

Markedets størrelse og sammensetning

ROT-markedet påvirkes av bygningsbestandens størrelse og sammensetning, samt økonomiske, teknologiske og regulatoriske/politiske faktorer. Flere forhold bidrar til at det norske ROT-markedet er stort målt pr. innbygger. Vi har mye boligareal pr. innbygger, grunnet en høy andel eneboliger og fritidsboliger. Videre er andelen selveide boliger høy, som gir mer frihet til oppussing og ombygging sammenliknet med leide boliger. Lange perioder med sterk vekst i norsk økonomi og økte disponible realinntekter for husholdningene har gjort det mulig å fornye og oppgradere bygg uten å måtte redusere annet forbruk. Skjerpede tekniske krav til nybygg over de siste tiårene har bidratt til at eldre bygg oppgraderes for å kunne konkurrere om leietakere. Deler av bygningsmassen ligger i tillegg i områder der de klimatiske forholdene er relativt harde.

Konjunkturene påvirker etterspørselen etter ROT-arbeider, slik som for nybygg, men som regel med mindre kraft. Årsaken er at mye av nybyggproduksjonen går til å øke bygningsbestanden. En liten endring i etterspørselen etter samlet bolig- eller næringsareal kan dermed gi store utslag i etterspørselen etter nybygg, mens den samme impulsen i liten grad påvirker bruken av bygningsbestanden. Renovering og lystbetont oppussing svinger med konjunkturene, og med rente- og byggekostnadsutvikling, men mye av etterspørselen drives av behov for vedlikehold, bestemt av byggeskikk og materialvalg heller enn økonomiske forhold. Dette gjør markedet vesentlig mer stabilt enn nybyggmarkedet.

Tabell 1: Norges bygningsmasse, 2026.

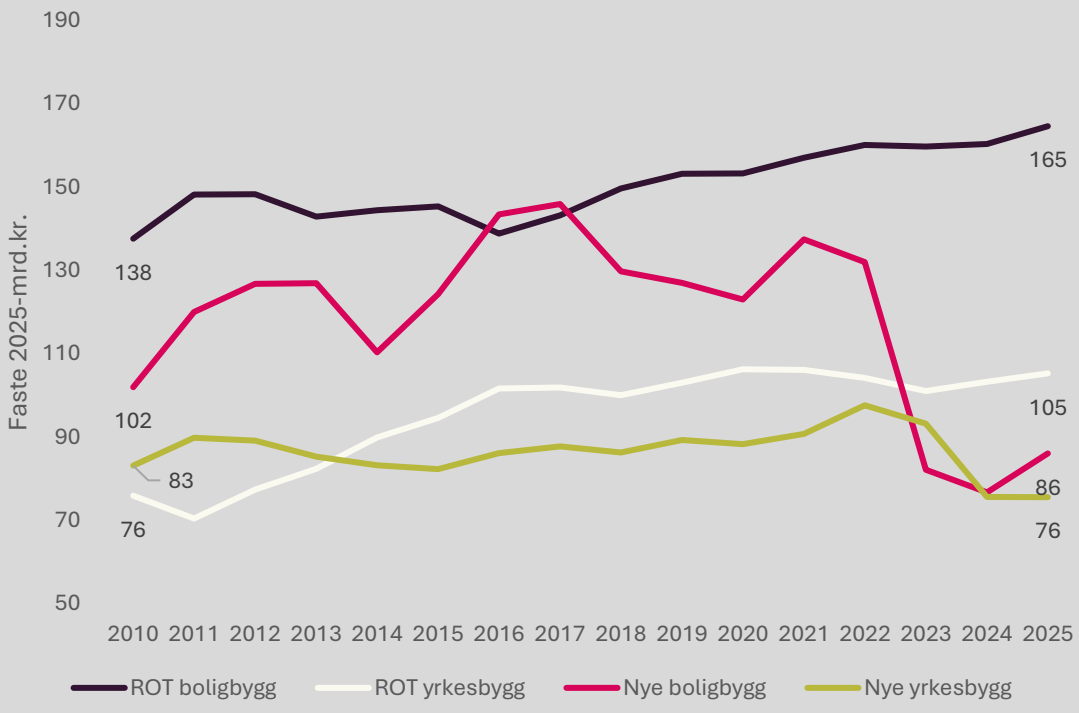
Bygningskategori	Underkategori	Antall bygg
Boligbygg	Boliger – eneboliger og småhus	1 569 103
Boligbygg	Boliger – leiligheter og bofellesskap	54 551
Boligbygg	Boliggarasjer	1 483 592
Boligbygg	Fritidsbygg	487 904
Primærnæringsbygg	Primærnæringsbygg	545 794
Private næringsbygg	Kontor-, forretnings- og lagerbygg	90 257
Private næringsbygg	Industribygg	43 382
Private næringsbygg	Hotell- og restaurantbygg	34 690
Private næringsbygg	Samferdselsbygg	8 449
Offentlige bygg	Andre bygg	34 007
Offentlige bygg	Undervisningsbygg	19 600
Offentlige bygg	Helse- og sosialbygg	5 714
Uklassifisert	Ukjent bygningstype	37 013
Totalt		4 414 056

Kilde: Prognosesenteret

Dette forholdet gjenspeiles direkte i produksjonsverdiene. Figur 3 viser fordelingen av nybygg og ROT innenfor henholdsvis bolig- og yrkesbyggsegmentet. To mønstre trer fram. For det første utgjør ROT mer enn halvparten av den samlede byggeaktiviteten i begge segmenter. For det andre er ROT-andelen ikke bare høy, men økende – dels strukturelt, ved at en voksende og aldrende bygningsmasse krever mer vedlikehold over tid, og dels syklisk, ved at fallet i nybygg etter 2022 har løftet ROT sin relative andel ytterligere.

I produksjonsmarkedsverdi anslår vi det samlede ROT-markedet til om lag 270 milliarder kroner. Vårt estimat omfatter ROT-arbeider på hele bygningsmassen – boligbygg (inkluderer boliggarasjer og fritidsboliger), private næringsbygg, offentlige bygg og primærnæringsbygg – og fanger opp både profesjonelt utført arbeid og vareinnsatsdelen i husholdningenes egeninnsats.

Figur 3: Produksjonsverdi av nybygg og ROT fordelt på boligbygg og yrkesbygg, 2010-2025



Kilde: Prognosesenteret

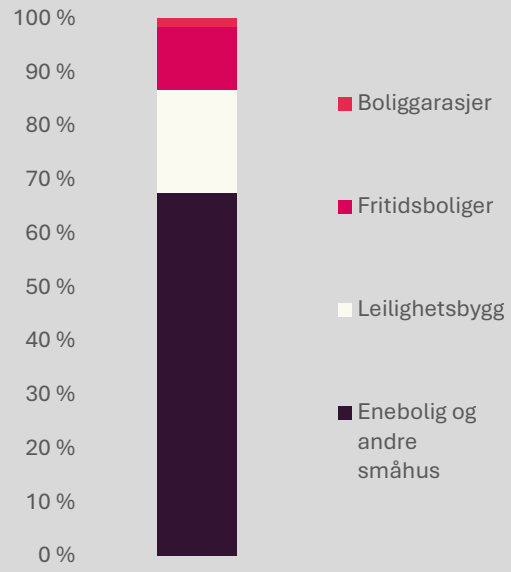
Fordi den samlede ROT-aktiviteten ikke kan observeres direkte slik nybygg kan gjennom Matrikkelen, må markedet estimeres. Verdien av ROT-arbeider kan beregnes som en residual. Ved å trekke fra verdien av produksjon av nybygg og anlegg fra samlet produksjon i bygg- og anleggsnæringen, sitter vi igjen med verdien av profesjonelt utført ROT-arbeid. Til dette må det legges til et anslag på vareinnsats i gjør-det-selv-arbeider.

Vi skiller mellom *ROT-investeringer*, som er arbeider på eksisterende bygg som øker verdien eller forlenger levetiden utover forventet levetid, og *ROT-vedlikehold*, som er løpende vedlikehold og reparasjoner uten verdiøkning. Investeringene fordeles på geografi og byggtyper ved hjelp av prosjektdata, mens vedlikeholdet brytes ned på byggtype og geografi ut fra bygningsbestanden i Matrikkelen, justert for alder og for at ulike byggtyper vedlikeholdes med ulik intensitet. Etter våre beregninger er fordelingen mellom ROT-investeringer og ROT-vedlikehold anslagsvis 70/30.

ROT-markedssegmenter og størrelsesforhold

ROT av boligbygg utgjorde om lag 60 prosent av hele ROT-markedet i 2025, mens gjennomsnittsandelen har vært rundt 50 prosent de siste drøyt 20 årene. En stor andel av ROT-arbeidene foregår i eneboliger og småhus. Disse to boligtypene aggregert har i gjennomsnitt stått for 68 prosent av ROT-bolig i årene 2003-2025, og for 35 prosent av hele ROT-markedet. Leilighetsbygg har i den samme historiske perioden utgjort rundt 19 prosent av ROT-bolig (10 prosent av ROT-totalmarkedet), mens fritidsbygg har stått for 12 prosent av ROT-bolig. Over de siste 20 årene har denne fordelingen innad i boligmarkedet vært svært stabil.

Figur 4: Relativ andel av ROT-boligmarkedet, gjennomsnitt for 2003-2025

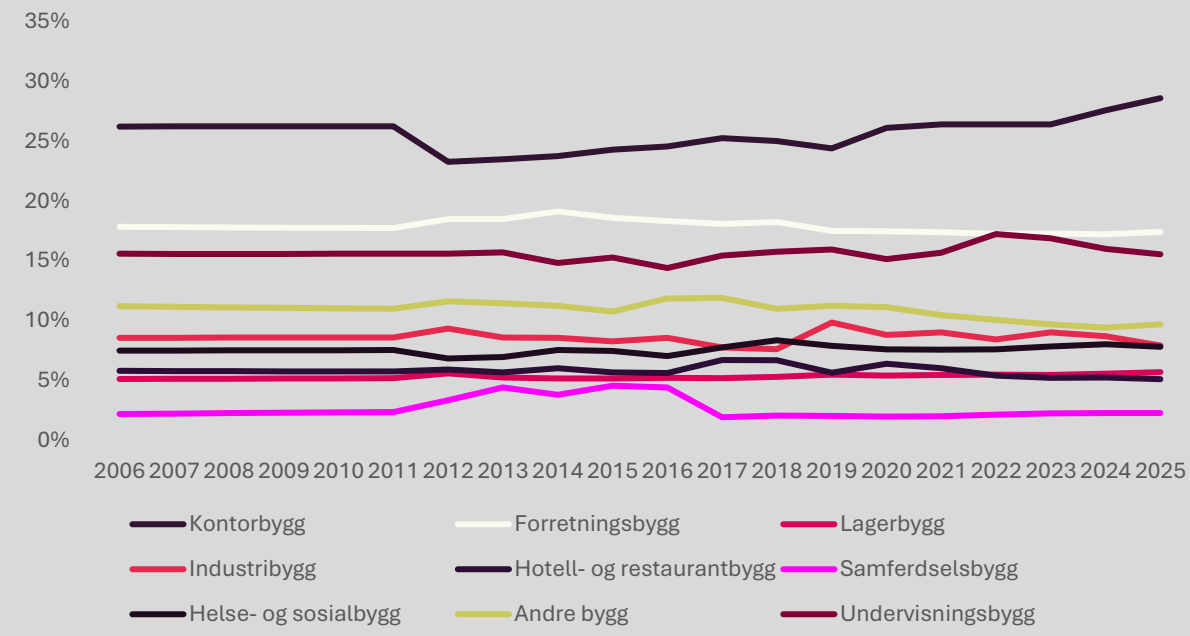


Kilde: Prognosesenteret

Yrkesbygg utgjorde de resterende 39 prosentene av det totale ROT-markedet i 2025, mens gjennomsnittet har ligget nærmere 50 prosent de siste to tiårene. Kontorbygg er den klart største byggtypen, med over en fjerdedel av ROT-yrkesbyggaktiviteten – tilsvarende rundt 13 prosent av det samlede ROT-markedet. Forretningsbygg er den nest største byggtypen med rundt 19 prosent av ROT-yrkesbyggmarkedet (8 prosent av ROT-totalmarkedet). Undervisningsbygg utgjør 13 prosent av ROT-yrkesbygg, etterfulgt av industribygg, helse- og sosialbygg, og andre bygg.

Som vist i figur 5, er andelene i yrkesbyggsegmentet mindre stabile enn i boligsegmentet, delvis som følge av større politisk styrte investeringer innen undervisnings-, helse- og samferdselsbygg, men også grunnet flere store totalrenoveringsprosjekter enn i boligsegmentet. Primærnæringsbygg utgjør en egen, mindre kategori på om lag 2–3 prosent av det totale ROT-markedet.

Figur 5: Byggtypenes andel av ROT-yrkesbyggmarkedet, 2006-2025



Kilde: Prognosesenteret

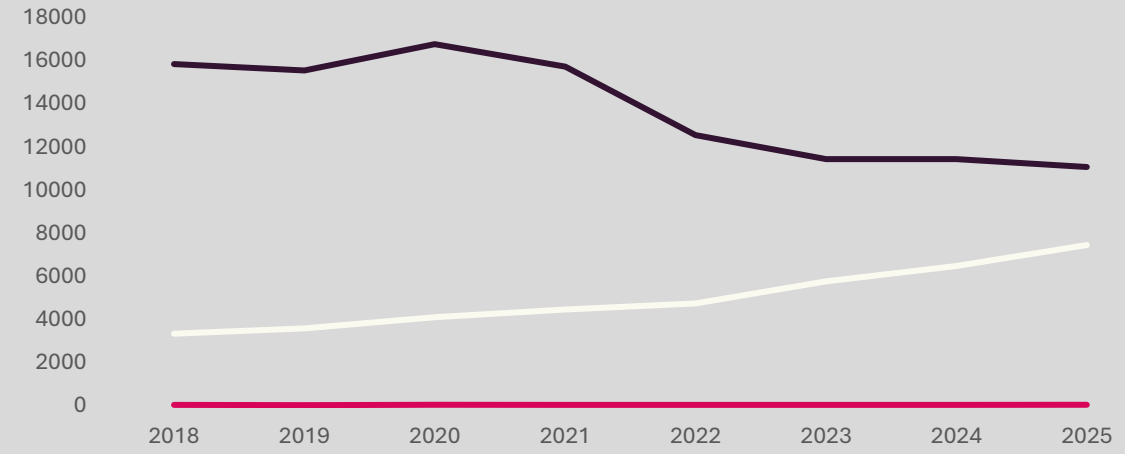
Annen ROT-relevant statistikk

Registrerte bygningsendringer i matrikkelen gir et alternativt blikk på utviklingen i ROT-markedet[1]. Her skilles det mellom tilbygg, påbygg og underbygg (utvidelse med nytt areal), og ombygging (omarbeiding av eksisterende areal). Som vist i figur 6, har de to kategoriene gått i motsatt retning: tilbygg, ombygg og underbygg har falt med over 30 prosent fra 2018 til 2025 og fulgt det generelle tilbakeslaget i byggeaktiviteten etter 2022, mens ombygging økte jevnt og mer enn doblet seg i samme periode når vi måler i antall tillatelser.

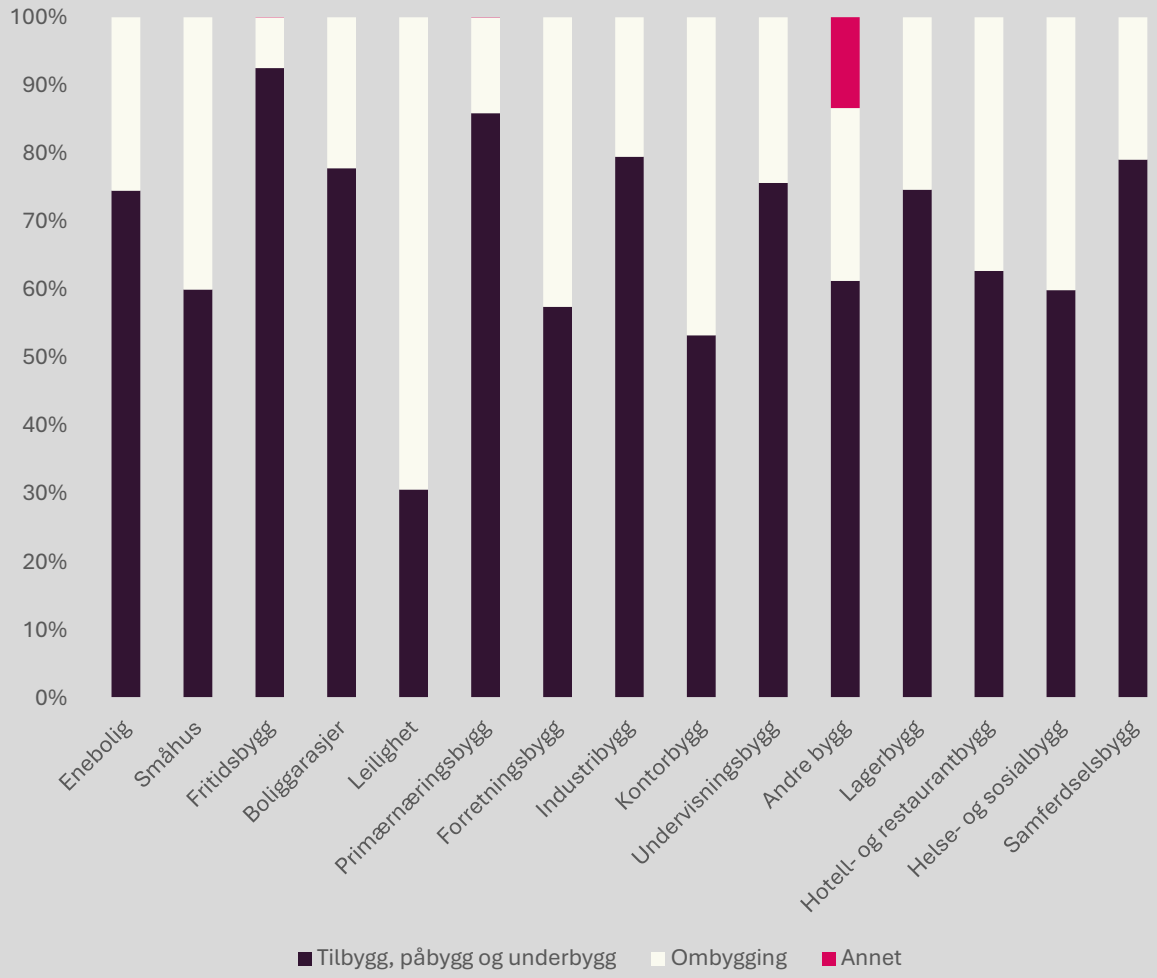
Per byggtype er det noen klare trender. Innen hytter og eneboliger, samt innen industri-, samferdsel- og lagerbygg er over tre av fire registrerte bygningsendringer som øker byggets areal, mens innen leiligheter, kontorbygg og forretningsbygg er andelen ombygging relativt høy.

[1] Disse tallene omfatter kun søknadspliktige, registrerte bygningsendringer og teller antall tiltak, ikke verdi. De fanger derfor ikke opp løpende vedlikehold eller mindre oppussing som kjøkken, bad og maling.

Figur 6: Registrerte byggetillatelser etter type endring, 2018-2025



Figur 7: Andeler av registrerte byggetillatelser etter type endring og byggtype, gjennomsnitt 2018-2025



Kilde: Prognosesenteret

Ombygging er ikke jevnt fordelt utover landet, men sterkt konsentrert i byene. Oslo alene sto for 18 prosent av alle registrerte ombygginger på landsbasis i perioden fra 1. kvartal 2018 til og med 1. kvartal 2026 – en høy andel også sett opp mot kommunens andel av den samlede bygningsmassen. De fem største kommunene i statistikken – Oslo, Bergen, Kristiansand, Sarpsborg og Sandefjord – står til sammen for nesten 30 prosent av ombyggingene, mens de 18 største kommunene passerer 50 prosent. Over halvparten av all registrert ombygging, målt i antall tillatelser, skjer dermed i færre enn 20 av landets 357 kommuner. Listen domineres av storbyene, by- og regionsentre på Østlandet og i Vestfold og Telemark, samt vekstkommuner i Oslo-regionen. Mønsteret er konsistent med driverne bak transformasjon: høye tomteverdier og arealknapphet gjør det lønnsomt å omdisponere eksisterende bygningsmasse, mens tettere og eldre sentrumsbebyggelse, ofte med bevaringshensyn, gir både behov for og begrensninger som favoriserer ombygging fremfor nybygg. I mer spredtbygde kommuner, der tomtekostnaden er lavere og utbyggbart areal mer tilgjengelig, vil nybygg og tilbygg oftere være det naturlige valget.

Tabell 2: Registrerte ombygginger, utvalgte kommuner, 2018K1-2026K1

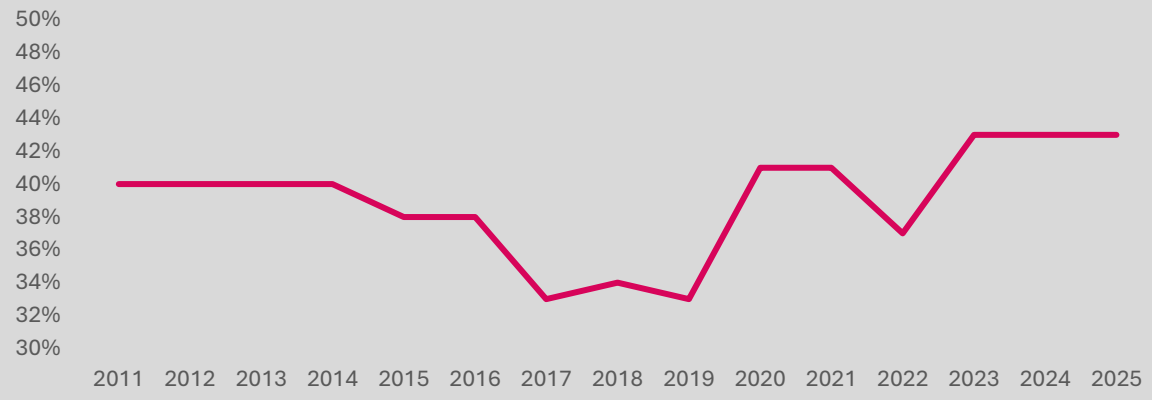
Kommune	Antall ombygginger	Andel av nasjonalt (prosent)	Kumulativ andel (prosent)
Oslo	7680	18,4	18,4
Bergen	1571	3,8	22,1
Kristiansand	1152	2,8	24,9
Sarpsborg	1061	2,5	27,4
Sandefjord	1027	2,5	29,9
Larvik	985	2,4	32,2
Stavanger	957	2,3	34,5
Lørenskog	768	1,8	36,4
Ålesund	692	1,7	38,0
Trondheim	691	1,7	39,7
Fredrikstad	671	1,6	41,3
Lillehammer	658	1,6	42,8
Porsgrunn	538	1,3	44,1
Tønsberg	536	1,3	45,4
Asker	535	1,3	46,7
Molde	515	1,2	47,9
Gjøvik	504	1,2	49,1
Moss	494	1,2	50,3
Haugesund	457	1,1	51,4
Kongsberg	441	1,1	52,5

Kilde: Prognosesenteret

Husholdningens eget ROT-arbeid

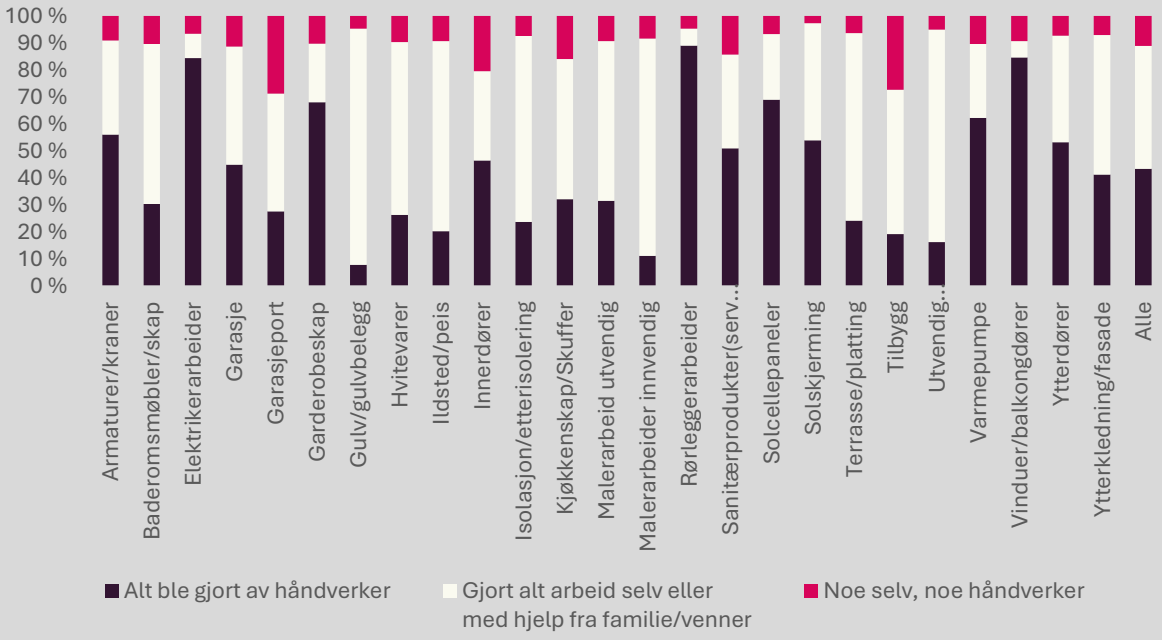
I Prognosesenterets løpende utvalgsundersøkelser oppgir mellom 33 og 43 prosent av husholdningene at de har gjennomført oppussingsarbeid de siste tolv månedene, og andelen har holdt seg relativt stabil gjennom perioden, men med en nedgang gjennom perioden 2015-2019, i kjølvannet av oljeprisfallet i 2014. Også sammensetningen er stabil: aktiviteten domineres gjennomgående av de samme rommene (kjøkken, bad, stue og soverom) og produktene (maling, gulv og tekniske installasjoner).

Figur 8: Andel av husholdningene som har pusset opp de siste 12 månedene, 2011-2025



Kilde: Prognosesenteret

Figur 9: Andel arbeid utført av håndverker og husholdninger, gjennomsnitt 2025H1-2026H1



Kilde: Prognosesenteret

Figur 9 viser at det innen oppussing går et klart skille mellom arbeid husholdningene gjør selv og arbeid som settes bort til fagfolk, i stor grad grunnet arbeidenes kompleksitet og dokumentasjonskrav. Tekniske, autorisasjonskrevende og sikkerhetskritiske fag utføres nesten utelukkende av profesjonelle: rørleggerarbeid (89 prosent), varmepumpe (88 prosent) og elektrikerarbeid (86 prosent). Overflate- og innredningsarbeid med lavere kompetansekrav gjøres derimot hovedsakelig av husholdningene selv: garderobeskap (84 prosent), innvendig og utvendig maling (begge om lag 80 prosent), montering av hvitevarer (74 prosent), terrasse (73 prosent) og gulv (68 prosent). Mellomkategorier som kjøkken- og baderomsinnredning deles jevnere mellom de to. Materialbruken i husholdningenes eget arbeid er medregnet i våre estimater; verdien av selve arbeidsinnsatsen er det ikke, og den ville måtte kartlegges separat.

Aktørene i ROT-markedet

På både tilbuds- og etterspørselssiden er det en vesentlig nivådeling av aktørene. På etterspørselssiden er det 2,6 millioner husholdninger som er store samlet, men små, uprofesjonelle og har oppdrag av begrenset kompleksitet individuelt. På andre siden av skalaen er ofte offentlige tiltakshavere dominerende, spesielt på store komplekse prosesser med lange tidslinjer.

Tilbudssiden i ROT-markedet er todelt. På den ene siden står et stort antall lokale små- og mellomstore håndverksbedrifter som tar de mindre oppdragene, særlig i boligmarkedet, men også de mindre prosjektene i yrkesbygg. Disse bedriftene jobber hovedsakelig lokalt, tar oppdrag av varierende kompleksitet, og har enten et veldig høyt eller lavt nivå på spesialisering.

På den andre siden står et mindre antall store entreprenører og rådgivermiljøer som konkurrerer om de store, ofte offentlige, ROT-prosjektene. De store aktørene er vesentlig enklere å kartlegge enn de små, nettopp fordi de konkurrerer om offentlige kontrakter som lyses ut og registreres. *Prognosesenterets tjeneste Smart Tactics, som ligger til grunn for dette kapittelet er derfor tilnærmet dekkende for den utlyste, offentlige delen av ROT-markedet, men fanger bare en liten del av det private ROT-arbeidet. Prosjektene dekker alle typer byggearbeid som ikke er nybygg.*

Etterspørselsaktører

Innen yrkesbygg dominerer offentlige aktører tydelig på etterspørselssiden, med over 90 prosent av utlyste kontrakter, og over 95 prosent av verdien på utlysninger. Også i ROT-boligsegmentet dominerer offentlige aktører blant registrerte tiltakshavere og oppdragsgivere, men innslaget av private er betydelig større enn for yrkesbygg. Private

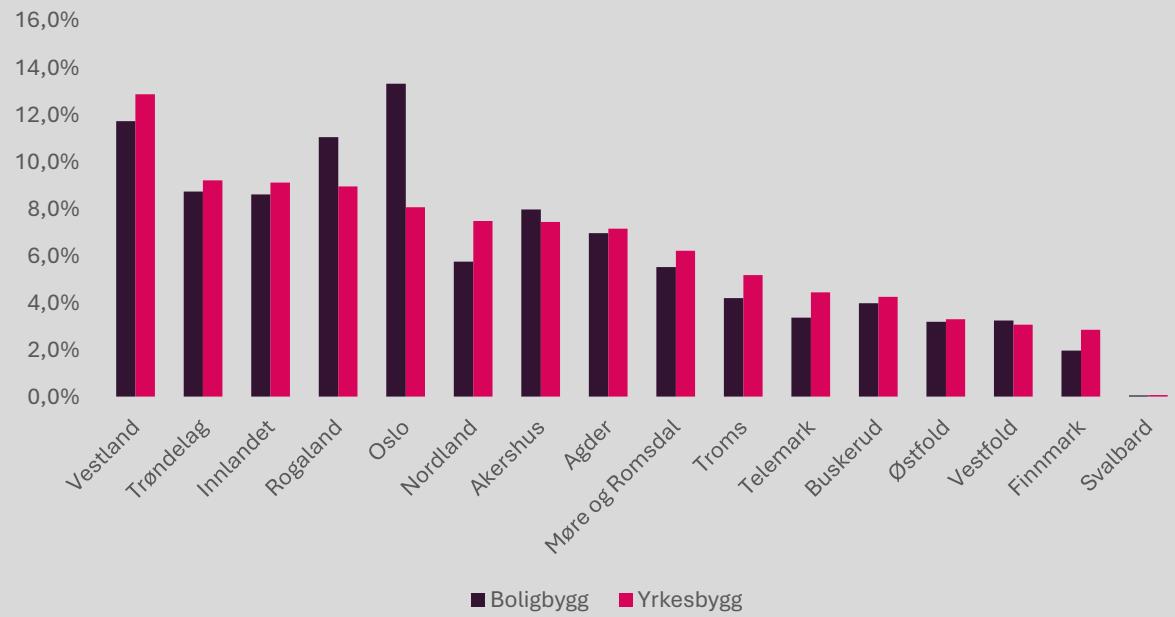
tiltakshavere eller oppdragsgivere står her for om lag en tredjedel av den registrerte prosjektverdien.

Tilbudsaktører

Blant de registrerte, utlyste og kontraherte prosjektene er det noen få store entreprenører som peker seg ut i verdi, som for eksempel Veidekke, Skanska, HENT, Consto og AF Gruppen. At disse veier tungt skyldes at de tar de største og mest komplekse enkeltprosjektene, der hvert oppdrag har høy kontraktsverdi. Den reelle konsentrasjonen i ROT-markedet som helhet er likevel lav: hovedtyngden av volumet, særlig i bolig- og privatmarkedet, ligger spredt på en lang hale av små og mellomstore håndverksbedrifter, som i liten grad fanges opp av anbudsregisteret.

Blant de store aktørene er det samtidig en tydelig spesialisering. Et naturlig skille går mellom dem som har opprettet en egen, navngitt enhet for rehabilitering og ombygging, og dem som håndterer ROT integrert i den ordinære prosjektorganisasjonen. De tre største byggentreprenørene – Skanska, Veidekke og AF Gruppen – har alle en formell, dedikert ROT-enhet, mens neste sjikt som HENT, Betonmast og Consto har en uttalt satsing uten egen avdeling. De store tekniske entreprenørene, som GK, Bravida, Caverion, har på sin side høy ROT-andel, ettersom utskifting og oppgradering av tekniske anlegg utgjør en stor andel av arbeidet som gjøres på eksisterende bygg. Felles for satsingene er at de i hovedsak er etablert eller forsterket fra rundt 2021, drevet delvis av klimakrav og sviktende etterspørsel i nybyggmarkedet.

Figur 10: Andel av ROT-boligbygg og ROT-yrkesbygg prosjekter per fylke, 2020-2025



Kilde: Prognosesenteret

Geografisk speiler tilbudssiden i stor grad etterspørselen, ettersom de store entreprenørene følger prosjektene. Den høye boligandelen blant prosjektene som fanges opp i fylkene Oslo, Vestland og Rogaland henger sammen med at storbyene i disse fylkene har en høyere andel større leilighetsbygg, der de større renoveringsprosjektene i regi av borettslag og sameier foregår. Den store skogen av mindre enebolig- og småhusprosjekter fanges ikke opp i denne prosjektoversikten.

Drivere i ROT-markedet:

ROT-markedet påvirkes av et bredt spekter drivere som virker med ulik tidshorisont og med ulik forutsigbarhet. De strukturelle driverne bestemmer markedets langsiktige vekstbane, konjunkturelle drivere påvirker omfang og tidshorisont. I tillegg kommer enkelte volatile, eksogene forhold, som naturskader, som virker mer uregelmessig.

Strukturelle forhold

Det er generelt lav fysisk avgang av boliger og større yrkesbygg i Norge (se kapittel om miljø og ombruk); nybyggmarkedet eksisterer i hovedsak for å utvide bygningsmassen, ikke for å erstatte revne bygg. Behovet for vedlikehold som forlenger et byggs levetid følger samtidig relativt stabile alderssykluser, noe som gjør at totalbehovet for ROT-arbeid er relativt stabilt og voksende med boligmassen. For offentlig bygningsmasse er det også en tendens til et akkumulert vedlikeholdsetterslep. Mange skoler og helsebygg har over lengre perioder utsatt nødvendig vedlikehold, ofte på grunn av manglende finansiering, som fører til behov for større fremtidige ROT-investeringer utover det løpende vedlikeholdsbehovet.

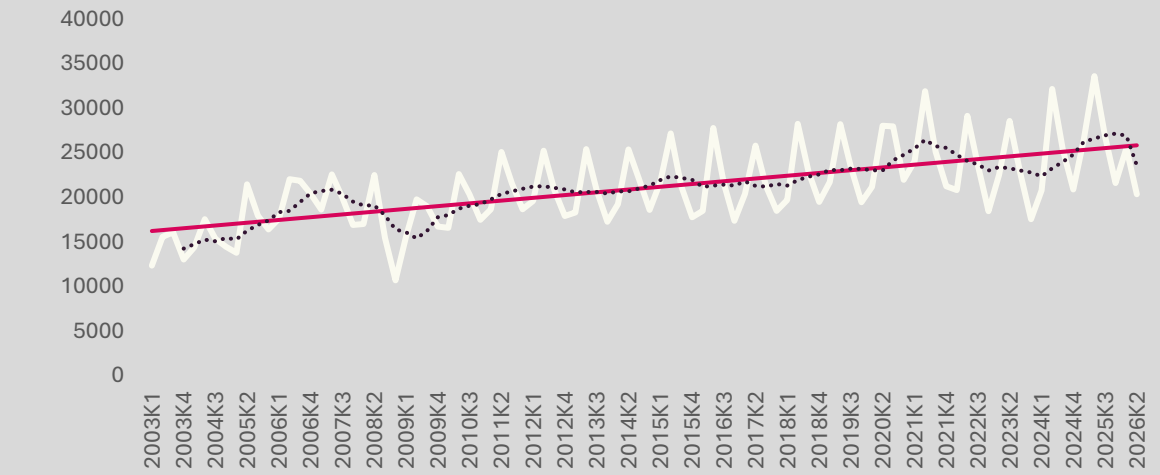
Befolkningssammensetningen påvirker også etterspørselen etter typer ROT-arbeid mer enn det samlede volumet. Yngre husholdninger gjennomfører hyppigere modernisering i forbindelse med boligkjøp; eldre etterspør i større grad vedlikehold, tilpasning og tilgjengelighetstiltak. For offentlige bygg påvirker sentralisering og regional befolkningsutvikling behovet for ombygging av skoler, helse- og omsorgsbygg, enten som følge av økende etterspørsel, eller som følge av befolkningsnedgang og bygg som mister sitt bruksgrunnlag.

Tekniske krav skjerpes gradvis, og ettersom den eksisterende bygningsmassen er oppført etter eldre og enklere standarder, skaper hver innstramming et vedvarende oppgraderingsbehov som realiseres gjennom ROT-arbeid. Energiområdet er det fremste eksempelet: EUs energieffektiviseringsdirektiv (EED) og bygningsenergidirektiv (EPBD) kan begge utløse betydelig langsiktig etterspørsel etter energioppgradering i både bolig og yrkesbygg, ettersom de særlig retter seg mot den dårligst presterende delen av den eksisterende massen.

Konjunkturelle forhold

I boligmarkedet er det husholdningenes økonomi som styrer det konjunkturelle forløpet, gjennom to kanaler. Den ene er knyttet til bruktboligomsetningen: en vesentlig andel av ROT-aktiviteten utløses i forbindelse med kjøp og salg, og følger dermed svingningene i boligmarkedet pro-syklisk. Den andre er den lystbetonte oppussingen, som i større grad drives av preferanser enn av nødvendig vedlikehold, og som derfor er følsom for rentenivå, lånekostnader og inntekter. Begge kanaler trekkes opp av de samme kortsiktige kreftene: lav rente, sterkt arbeidsmarked og stigende realinntekt, mens den underliggende trenden over tid løftes av vekst i produktivitet og inntekt per innbygger.

Figur 11: Antall omsetninger i boligmarkedet per kvartal.



Kilde: Eiendom Norge, Finn og Eiendomsverdi

For private næringsbygg spiller leiemarkedet en tilsvarende rolle. Høye leiepriser og langsiktige kontrakter styrker lønnsomheten i rehabilitering og gjør investeringen lettere å forsvare, mens høy arealledighet gir motsatt impuls: eldre og utidsmessige bygg må oppgraderes for å tiltrekke seg leietakere som stiller stadig høyere krav til energistandard, teknisk kvalitet og fleksibilitet.

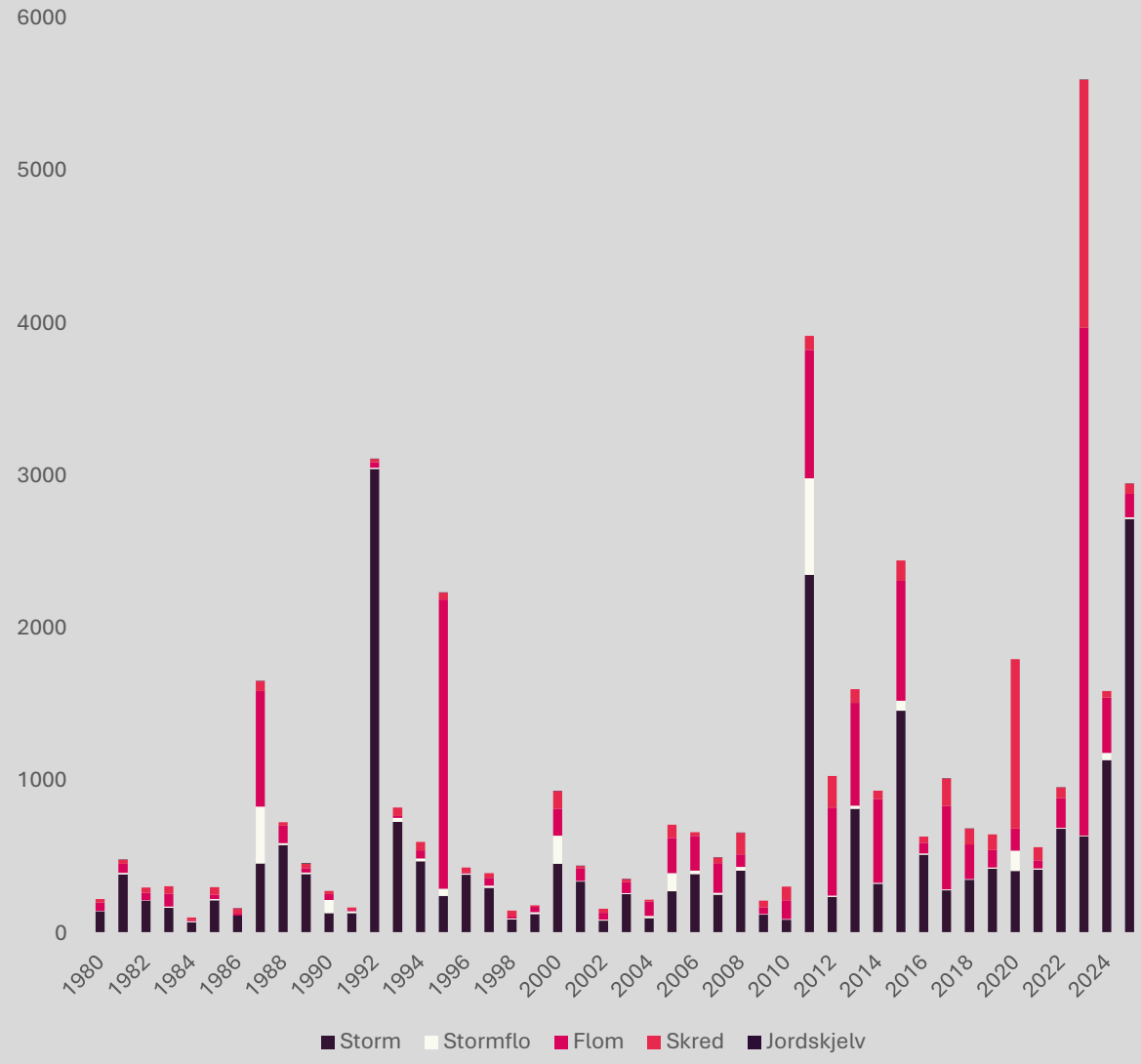
I alle deler av byggemarkedet er Tobins Q, som er forholdet mellom markedsverdien av et bygg og kostnaden ved å oppføre et nytt bygg, en sentral driver. Høye bygge- og materialkostnader fører til økt «nybyggpremium». Prisgapet mellom å rehabilitere og å bygge nytt er en sentral driver i ROT-markedet. Jo større dette gapet er, desto sterkere er insentivene for å forlenge et byggs levetid gjennom ROT fremfor sanering og nybygg. Effekten er særlig tydelig i perioder med uvanlig høy kostnadsvekst, slik som 2021 og 2022, da materialprisene steg kraftig og deretter utløst fall i nybyggaktiviteten.

Kostnadssvingningene påvirker ROT-markedet konjunkturelt, samtidig som et varig høyere kostnadsnivå også gir et strukturelt løft til ROT på bekostning av nybygg.

Andre forhold

Ekstremvær og naturskader utløser reparasjons- og utbedringsarbeid, og virker mer uregelmessig enn de øvrige driverne. Risikoen er asymmetrisk: for ROT-segmentet gir klimaendringene mer oppside enn nedside, ettersom økt skadefrekvens øker reparasjonsbehovet. Enkelthendelser kan gi store utslag i enkeltår, og bidraget ventes å vokse strukturelt på lang sikt.

Figur 12: Beløp i naturskadeerstatning, i faste 2025 millioner kroner, 1980-2025



Kilde: Norsk Naturskadepool

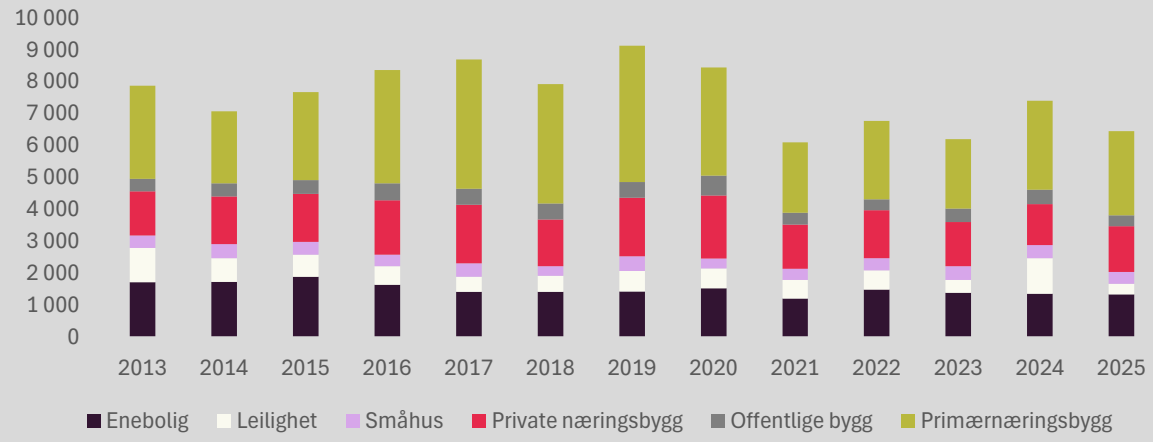
Miljø og ombruk

ROT-markedet er tett knyttet til ombruk. I bredeste forstand er all bruk av eksisterende bygningsmasse en form for ombruk: et bygg som vedlikeholdes, renoveres eller bygges om, forblir i bruk, og det å beholde et bygg fremfor å rive og bygge nytt er det høyeste nivået av ombruk. Spørsmålet om miljø og ressursutnyttelse handler derfor om hva som skjer i ytterkantene — når bygg forlater bygningsmassen gjennom riving, hva som skjer med materialene, og i hvilken grad eksisterende bygg og byggevarer faktisk brukes på nytt.

Riving

Antall rivinger er relativt stabilt på mellom seks og ni tusen bygg per år, med en svak nedgang i samlet aktivitet. Rivingene domineres av primærnæringsbygg med liten bruks- eller alternativverdi, særlig i Innlandet, Trøndelag og Nordland. I boligmarkedet er det flest eneboliger som rives, med en svakt nedadgående og lite volatil trend, mens antall leiligheter som rives svinger mer fra år til år som følge av enkelte større prosjekter.

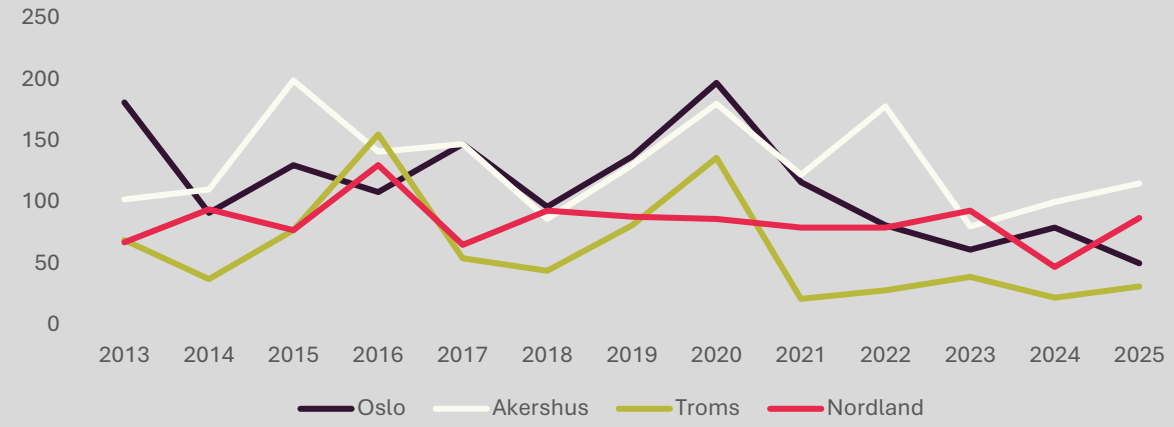
Figur 13: Antall revede bygg, etter type, 2013-2025.



Kilde: SSB tabell: 10783 og 10785

Regionale forskjeller følger i stor grad fylkenes bygningsmasse, det rives for eksempel få primærnæringsbygg i Oslo. Enkelte segmenter viser likevel tydeligere konjunkturfølsomhet. Som vist i figur 14 har registrert riving av yrkesbygg i Oslo og Troms falt med henholdsvis 75 og 77 prosent fra 2020 til 2025, samtidig som høyere renter og materialpriser dempet nybyggaktiviteten. Når det bygges mindre nytt, rives det også mindre av det eksisterende.

Figur 14: Antall revede yrkesbygg per 10,000 bygg i bygningsmassen, utvalgte kommuner, 2013-2025.*



Kilde: SSB tabell: 10785, Prognosesenteret

*For antall bygg benytter vi SSBs anslag for bygningsmassen som er noe annerledes enn Prognosesenterets eget anslag presentert i tabell: 1

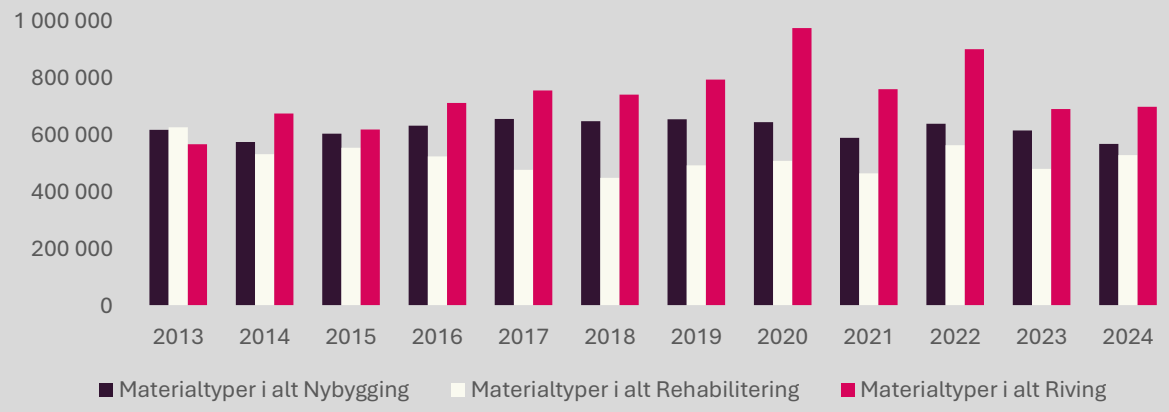
Ombruk og materialgjenvinning

Hvert bygg som rives, markerer en endelig avslutning på byggets brukstid, og dermed på muligheten for ombruk av bygget som helhet; i beste fall lever det videre som gjenvunnet materiale. Det produseres årlig mellom 1,8 og 2,1 millioner tonn avfall fra bygge- og anleggsaktivitet i Norge (figur 15), et nivå som har holdt seg relativt stabilt de siste 20 årene. Riving er det største enkeltsegmentet i avfallsmengden, selv om antallet rivinger er lavt sammenlignet med antallet oppdrag i nybygg- og rehabiliteringsmarkedene.

Rivingsavfall domineres av tegl og betong (~85 prosent), et materiale hvor over halvparten leveres direkte til deponi, og hvor «gjenvinning» i praksis betyr nedknusing til fyllmasse. Rehabilitering og nybygg genererer til sammenligning i større grad treavfall og blandet restavfall som kan gjenbrukes som brensel, samt asfalt med tilnærmet hundre prosent materialgjenvinningsgrad.

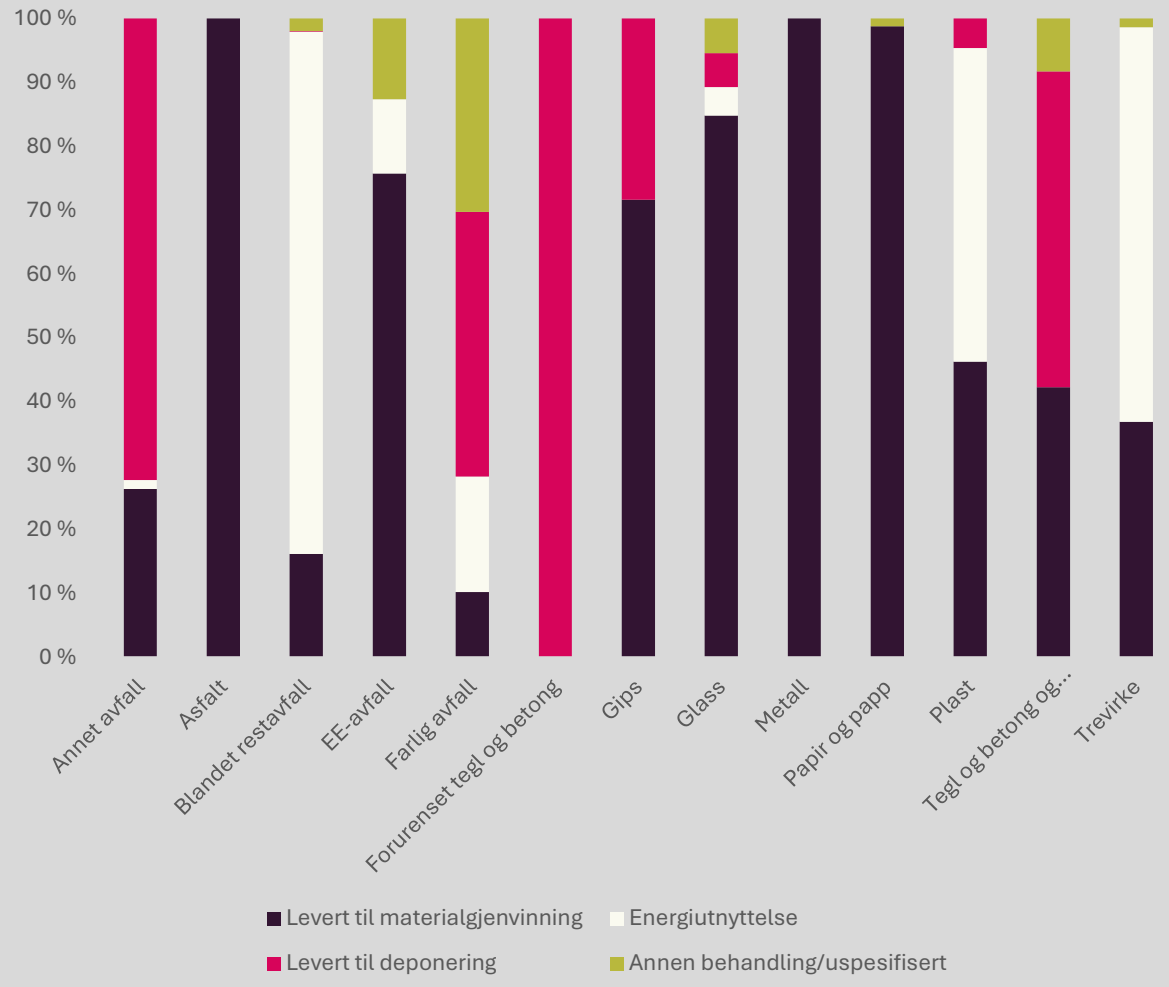
Også der bygget beholdes, er materialgjenbruken lav. Prognosesenterets Byggmonitor viser at om lag 60 prosent av produktkategoriene i husholdningenes oppussing utelukkende bruker nye materialer. Ombrukspotensialet i den løpende ROT-aktiviteten er med andre ord betydelig, men foreløpig i liten grad realisert.

Figur 15: Avfallsproduksjon innen bygg, etter type aktivitet, 2013-2024



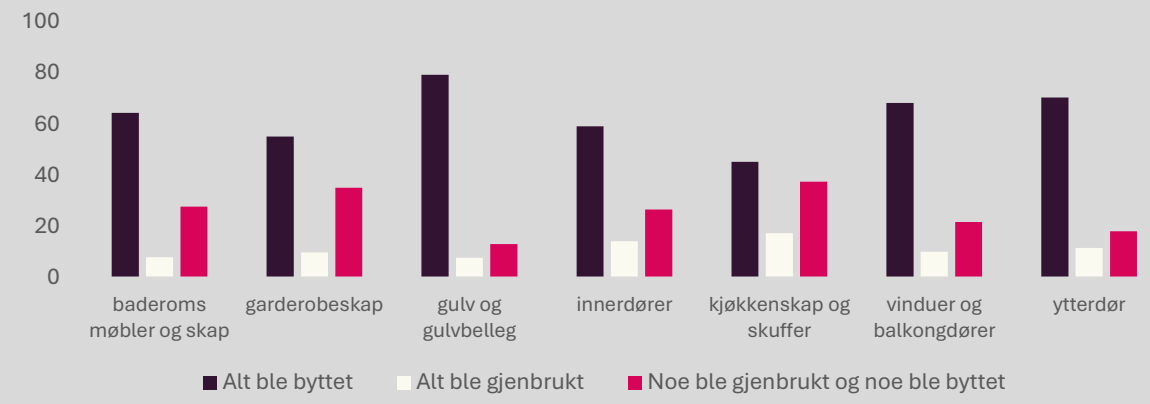
Kilde: SSB tabell: 09247

Figur 16: Avfallsbehandling per materialtype, etter type avfall, 2024



Kilde: SSB tabell: 09781

Figur 17: Gjenbruksandeler innrapportert av husholdningene, gjennomsnitt 2025H1-2026H1



Kilde: Prognosesenteret

Tomme bygg

Det er generelt vanskelig å fastslå hvor mange bygg som står tomme i Norge, og hvor de befinner seg, ettersom det ikke finnes et nasjonalt register eller en samlet statistikk som direkte måler faktisk bruk eller om det står tomt. Anslag må derfor baseres på indirekte indikatorer som folkeregistrering, eierforhold, omsetningshistorikk, byggeår, boligverdi, eiendomstype og eventuelle rivningsvedtak, og resultatet blir svært følsomt for hvilke avgrensninger som legges til grunn. Tabell 3 illustrerer dette med et eksempel fra boligmarkedet. En grundig kartlegging av tomme bygg bør derfor behandles i en egen analyse.

Tabell 3: Anslag over tomme boliger i Norge

Avgrensning	Antall boliger
Antall boliger i Norge	2 540 000
Boliger uten folkeregistrerte personer eller skatteytere registrert på adressen	121 000
Som over, men uten boliger hvor alle eierne er døde	120 000
Som over, men uten boliger med omsetning eller boligannonse siste tre år	112 000
Som over, men kun boliger bygd før 2000 eller med manglende byggeår	93 000
Som over, men kun én bolig på eiendommen	76 000
Som over, men med boligverdi under 8 millioner kroner	74 000
Som over, men ikke med primært fritidsboliger som nærmeste naboer	71 000
Som over, men uten boliger hvor utenlandske statsborgere eller organisasjoner er heleiere	67 000
Som over, men uten boliger med gjeldende status «Godkjent riving»	66 000

Kilde: Prognosesenteret

Veien fremover: ROT-markedet i 2030, 2035 og 2045

2030: En markedsbasert konsolidering

ROT-markedet befinner seg ved inngangen til framskrivingsperioden på et historisk høyt aktivitetsnivå, delvis understøttet av strukturelle faktorer og delvis av den midlertidige fortrengningseffekten fra fallet i nybygg. Veien frem mot 2030 vil i stor grad handle om i hvilken grad markedet konsoliderer seg på dette nivået eller faller tilbake.

Renter og husholdningenes økonomi er den viktigste kortsiktige driveren. Norges Banks rentetopp nås trolig i slutten av 2026. En gradvis, forsiktig, fallende renteutvikling fra og med 2027 ventes å bedre finansieringsvilkårene for de større rehabiliteringsprosjektene — bad, kjøkken og energioppgraderinger — som er mer avhengig av lånefinansiering enn løpende vedlikehold. Effekten er ikke dramatisk, men understøttende: husholdninger som har utsatt større prosjekter under høyrenteperioden, vil sannsynligvis komme tilbake i markedet. Antall bruktboligomsetninger var på et rekordhøyt nivå i 2025, og har hittil i 2026 falt med rundt 5 prosent. Omsetningsvolumet i bruktboligmarkedet har vært høyt både på grunn av nedsalget av utleieboliger og det lave nyboligsalget. Fremover venter vi at antall bruktboligomsetninger stabiliserer seg på et litt lavere nivå enn det som ble registrert i 2025, slik at det ikke gir like positiv vekstimpuls til ROT-bolig.

Forholdet mellom nybygg og ROT er den viktigste strukturelle usikkerheten i femårsperspektivet. Nybyggmarkedet har gjennomgått et kraftig fall siden 2022, og oppgangen frem mot 2030 vil sannsynligvis bli gradvis snarere enn bratt: høye byggekostnader, relativt høye tomtekostnader i pressområdene og fortsatt forsiktige husholdninger tilsier at den sterke substitusjonen mot ROT ikke umiddelbart reverseres. Hovedscenariet er en moderat nybyggoppgang, men ROT-andelen i det samlede byggemarkedet ventes å forbli like høyt frem mot 2030 som i dag. Dette er merkbart høyere enn andelen var i årene 2015–2020.

Klimakrav og energidirektiv introduserer en ny strukturell komponent frem mot 2030, men virkningen er usikker i tempo. EUs reviderte bygningsenergidirektiv (EPBD, 2024) stiller krav om at alle EU/EØS-land innen 2030 skal ha renovert de 16 prosent dårligst presterende yrkesbyggene til et minimum energinivå. For boliger er fristen 2033. Norge implementerer direktivet gjennom EØS-avtalen, og norske myndigheter har per 2026 ikke fastsatt den endelige implementeringsplanen. Det er dermed stor usikkerhet knyttet til om disse kravene vil treffe markedet med full tyngde innen 2030, eller om de vil skyves ut i tid. Det er allikevel rimelig å legge til grunn at retningen er entydig: energieffektivisering vil utgjøre en voksende andel av ROT-aktiviteten, og aktører som er eksponert mot den dårligst

presterende delen av yrkesbyggmassen – eldre kontorbygg, industribygg og kommunale formålsbygg – vil møte sterkere insentiver og potensielt krav om oppgradering.

Mot 2035 og 2045: Tre strukturelle drivere

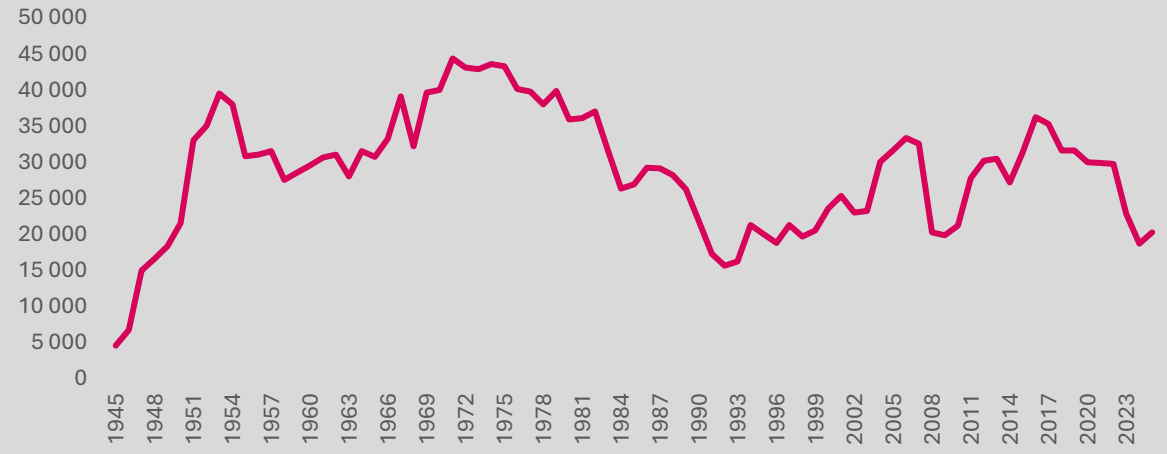
For den lengre tidshorisonten er usikkerheten for stor til å basere analysen på konjunkturdrevne framskrivninger. I stedet identifiserer vi tre strukturelle forhold som vil forme ROT-markedets størrelse og sammensetning frem mot 2035 og 2045.

Klima og ekstremvær

Klimaendringene påvirker ROT-markedet gjennom to atskilte kanaler som virker på ulik måte. Den første er den direkte fysiske effekten: økt forekomst av ekstremnedbør, stormskader og flom utløser reparasjons- og utbedringsarbeid. For ROT-segmentet er denne risikoen asymmetrisk — økt skadefrekvens gir mer oppside enn nedside, ettersom hver hendelse øker reparasjonsbehovet. Enkelthendelser kan gi store utslag i enkeltår, og bidraget ventes å vokse på lang sikt.

Den andre kanalen er regulatorisk. Skjerpede energi- og klimakrav virker mer forutsigbart og trendmessig enn den fysiske effekten, selv om det er noe politisk usikkerhet om endelige krav til klimatilpassing i Norge. Retningen er likevel entydig: passivhus-standarden som i dag gjelder nye bygg, vil over tid bli referansestandard også for dypere rehabilitering. For ROT-markedet er dette det største enkeltpotensialet på 10–20-årshorisont. En stor andel av den norske eneboligmassen kommer fra de store byggeperiodene mellom etterkrigstiden og 1980-tallet (Figur 18), og ligger i energiklasse E, F eller G. Krav eller økte insentiver for energitilpasning vil derfor på sikt kunne føre til økt ROT-aktivitet. I tillegg virker norsk

Figur 18: Nyboligtilførsel, antall fullførte boliger, historisk anslag



Kilde: SSB tabell: 06512

klimaregulering selvstendig gjennom byggteknisk forskrift og andre nasjonale rammeverk. En vedtatt stigende CO_2-avgift vil også gradvis bedre lønnsomheten i energioppgraderinger.

Demografisk utvikling

Befolkningens aldring er den mest forutsigbare av de tre langsiktige driverne. I SSBs hovedalternativ for befolkningsframskrivingen publisert i 2026 anslås det at andelen av den norske befolkningen over 65 år vil stige fra 19,2 prosent i dag, til 23,6 prosent i 2040. For boligmarkedet innebærer aldringen en varig og voksende etterspørsel etter tilgjengelighetstiltak, som terskelfri adkomst, bredere dører, baderomstilpasning, heis og tekniske hjelpemidler. For yrkesbygg er demografieffekten tydeligere og mer umiddelbar. Aldringen øker det aggregerte behovet for omsorgsbygg, sykehjem og helsestasjoner, og vedlikeholdsetterslep i eksisterende helsebygg forsterker det strukturelle presset mot større rehabiliteringsprosjekter i offentlig sektor. Strammere kommuneøkonomi er den primære bremsen, og politiske prioriteringer er den viktigste usikkerheten.

Aldringen er mest konsentrert i distriktene, der bygningsmassen i gjennomsnitt er eldre, mer spredt og dyrere å rehabilitere – ikke nødvendigvis der markedskapasiteten er størst. Sentraliseringen trekker samtidig i en bestemt retning for offentlig ROT-arbeid: en aldrende distriktskommune trenger fortsatt skole-, helse- og omsorgsbygg, men løser behovet i økende grad ved å bygge om og samle aktiviteten i færre, større enheter fremfor å opprettholde mange små. I fraflyttingsområder mister enkelte bygg helt sitt bruksgrunnlag. Resultatet er at demografien ikke bare øker det samlede ROT-behovet, men også omfordeler det geografisk og skaper voksende forskjeller mellom kommuner.

Byggmassens aldring og behovet for ROT eller erstatning

Den norske etterkrigsbygde boligmassen vil mot 2035 og 2045 være mellom 50 og 85 år gamle. Vedlikeholdssyklusene betyr at store deler av denne massen nå er inne i, eller nærmer seg, sin andre eller tredje store renovering. Det avgjørende spørsmålet for 20-årshorisonten er ikke *om* massen krever omfattende arbeid, men *hvordan* behovet løses: gjennom forlenget liv via ROT, eller gjennom riving og erstatning. Vi ser to scenarioer.

I det første scenariet videreføres dagens dynamikk. Bygningsmassen vokser og eldes, avgangen forblir lav, og nybygg fortsetter i hovedsak å utvide massen heller enn å erstatte den. Vedlikeholds- og oppgraderingsbehovet realiseres da i all hovedsak som ROT, og markedet vokser trendmessig med en stadig større og eldre beholdning. Dette er forløpet som er mest konsistent med de historiske mønstrene rapporten ellers beskriver.

I det andre scenarioet forskyves balansen mot erstatning. To forhold kan utløse dette. Det ene er et teknologi- eller kostnadssjokk på nybyggsiden, hvor industrialisert og modulær bygging senker nybyggkostnaden nok til å lukke gapet mot ROT. Det andre er at regulatorisk

kompleksitet trekker i motsatt retning: dersom stadig strengere energi-, dokumentasjons- og bygningskrav gjør totalrehabilitering eller -renovering av eldre bygg så kostbar og krevende at det blir billigere å rive og bygge nytt etter gjeldende standard, svekkes insentivet til å forlenge byggets levetid.

Fritidsboligmassen på nær 490 000 bygg er et underanalysert segment i denne sammenheng. Gjennomsnittsalderen stiger, mange bygg er ikke tilpasset helårsbruk, og det er politisk press mot utbygging i naturområder, noe som favoriserer ROT fremfor nybygging. Mot 2045 vil dette segmentet sannsynligvis utgjøre en voksende andel av ROT-boligmarkedet, særlig innen energioppgradering, tekniske installasjoner og tilpasning til helårsbruk.

Prognosesenteret

A Hubexo Product