



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

PRODUKTIVITET I BAE-NÆRINGEN

En betenkning fra Norsk Eiendom mai 2014

1. Hvem er Norsk Eiendom

Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca 30% av landets næringseiendommer og står for en betydelig del av norsk boligbygging. Norsk Eiendom bidrar til ansvarlig steds- og byutvikling og representerer de private eiendomsaktørene i Norge. Norsk Eiendom er tilsluttet NHO.

2. Produktivitet avhengig av flere faktorer

Den antatt lave produktiviteten i BAE-næringen, skyldes en lang rekke faktorer og trenger følgelig mange ulike virkemidler for å bli bedre. Vårt innspill i denne omgang begrenser seg til noen få faktorer.

3. Hvorfor er produktivitet i BAE-sektoren så viktig

Siden konkurransen fra utlandet er svært begrenset i denne sektoren, utvikler det seg over tid et kostnadsnivå på byggsektoren som ikke på samme måte som andre produktområder påvirkes av globaliseringen. Dette vil ikke være bærekraftig over tid. Kostbare bygg vil true vekst i samfunnet. Uforholdmessig dyre boliger vil hindre befolkningsvekst, dyre lokaler vil hindre næringsetableringer, kostbare offentlige bygg vil redusere servicenivået på offentlige tjenester.

4. Produktivitet handler også om holdninger

Så lenge det finnes et marked som er villig til å betale den pris leverandøren til enhver tid forlanger, finnes ikke tilstrekkelige incitamenter for å høyne produktiviteten.

Samfunnet og enkeltaktørene må definere hva et bygg og en bygningskomponent skal få lov til å koste.

Som viktige samfunnsaktører, må BAE-sektoren sette grenser for seg selv for hva bygg skal få lov til å koste. Dette er et holdningsspørsmål. Det handler om samfunnsansvar.

Produktivitetsutviklingen handler om holdninger i alle ledd av verdi- og næringskjeden.

5. Vi trenger måltall og monitorering

Det hevdes med rette at produktiviteten er fallende i byggenæringen. Men ingen kan forklare nøyaktig hvorfor. Situasjon blir omtrent den samme som når vi som barn ble fortalt at vi var slemme og ufordragelige. Vi forsto ikke alltid hva som var slemmt. Ingen av oss ble spesielt snille av slike korreksjoner. Siden vi alle har blitt mer eller mindre snille, er det fordi vi lærte oss hvor vi måtte korrigere.



For at vi skal kunne ta grep for bedret produktivitet, trengs enkle og tydelige måleparameter som viser om vi når de måltallene vi må sette.

6. Livsløpsperspektiv – nye kontraktsformer

Like viktig som hva det koster å bygge et bygg, er å se på kostandene gjennom byggets levetid. Det handler om riktige materialvalg, gode tekniske løsninger, rasjonell og energieffektiv drift. Nye kontraktsformer som stimulerer hele næringskjeden til å tenke kostnad i et livsløpsperspektiv er viktig, men vil kunne virke forstyrrende på et enkelt måltall for produktivitet. Produktivitet målet må favne både produksjon og drift i et livsløpsperspektiv.

7. Bygget i sin sammenheng

De fleste bygg har ikke en selvstendig verdi. Det er først når de tjener sin hensikt som bolig, næringsvirksomhet, offentlig tjenesteyting etc, at byggenes verdi kan fastslås. Bygg må sees i en samfunnsmessig sammenheng der byer og tettsteder er basis for velstand og vekst. Et ensidig fokus på produktivitet i produksjonsfasen av et enkelt bygg, vil kunne komme i motstrid til en optimal samfunnsutvikling.

Et annet viktig aspekt er byggenes og byenes bidrag til klimapåvirkningen. Effektive byer og tettsteder bidrar til redusert transport. Transport bidrar til vesentlig klimabelastning. Kostbar bygging vil først og fremst føre til kostbare bygg i vekstregionene. Manglende kontroll på kostnadsutviklingen vil følgelig føre til mer spredt steds- og bydannelse som igjen øker transportbehovet og klimabelastningene.