



id: SI\_001

model: openai/gpt-5.4

seeds:

04\_risiko: usikkerhet

03\_relasjon: makt

05\_handling: utforsk

01\_perspektiv: juridisk

02\_tidhorisont: syklisk

## Instans SI\_001

**Seeds:** juridisk | syklisk | makt | usikkerhet | utforsk

Min tese: kostnadsgapet Norge–Sverige for næringsbygg er ikke én «dyr-Norge»-forklaring, men et samspill mellom **syklisk press**, **juridisk/regulatorisk friksjon** og **markeds makt i en liten økonomi**. Mest robust over **2015–2024**.

### Hva vi vet ganske sikkert

- **Lønnsnivået** er strukturelt høyere i Norge enn Sverige. OECD/Eurostat viser gjennomgående høyere timelønn og arbeidskostnad i Norge; i bygg slår dette direkte inn fordi arbeidsandelen fortsatt er stor, selv ved prefabrikasjon.
- **Valuta** har gitt et dobbelt bilde: svak NOK gjør importerte materialer/deler dyrere i Norge, mens SEK-svekkelse har dempet svenske kostnader i internasjonal sammenligning. Dette ble særlig tydelig 2021–2024.
- **Byggekostnadsindekser** fra SSB og SCB viser begge sterk vekst etter 2021, men fra ulike nivåer; Norge rapporteres systematisk høyere i nominelle kr/m<sup>2</sup> i flere markedsrapporter (RICS, Arcadis, Turner & Townsend, lokale rådgivermiljøer), selv om direkte sammenligning er metodisk krevende.

### Rimelig antatt, men mindre rent bevist

- **Regulering/prosess:** Norge har ikke nødvendigvis «strengere» regler totalt, men ofte mer **transaksjonskostnad** i plan, dokumentasjon, ansvarssystem og kommunal praksis. Juridisk usikkerhet prises inn som risikopåslag. Sverige har også krevende planprosesser, men større marked gir mer standardisering i håndtering.
- **Markeds makt:** Norsk entreprenør- og leverandørside er mindre og mer konsentrert. I høykonjunktur får man lettere kapasitetsmakt: entreprenører kan selekttere prosjekter og prise risiko hardere. Dette er en klassisk liten-marked-effekt.



- **Produktivitet:** Svensk industriell bygging/prefab antas mer utbredt i enkelte segmenter. Men empirien spriker; mange «produktivitetsforskjeller» er egentlig forskjeller i prosjektmiks, urbanitet og standardkrav.

### Der analysene spriker mest

1. **Hvor stor del som skyldes lønn vs. effektivitet.** Mange overdriver produktivitet som forklaring; lønn og risiko kan alene forklare mye.
2. **Regelverkets betydning.** Ikke bare nivå på krav, men hvor forutsigbart de praktiseres. Makt ligger hos kommuner, byggherrestandarder og kontraktsregimer, ikke bare i TEK/BBR.
3. **Konjunktur vs. struktur.** 2021–2024 var ekstremt syklisk. Feil å lese hele gapet som permanent.

**Handlingsrettet** Norske aktører kan påvirke: kontraktsstrategi, standardisering, tidlig leverandørinvolvering, reduksjon av prosjektspesifikke krav og bedre risikodeling. De kan ikke styre: valuta, nasjonalt lønnsnivå, rentesyklus.

### Neste steg

1. Bygg en **like-for-like** NO/SE-database for 20–30 næringsbygg (kr/m<sup>2</sup>, entrepriseform, standard, lokasjon).
2. Skill eksplisitt mellom **prisnivå**, **risikopåslag** og **myndighetsfriksjon** i kalkylene.
3. Test svensk-inspirert standardisering/prefab i ett norsk pilotprosjekt med før/etter-måling.