

## Kluven byggmarknad

Högonkonjunkturen består ännu en tid men har passerat toppen och övergått i en avmattningsfas. Globalt dämpas tillväxten av handelskrig och stigande räntor. Här hemma råder politisk instabilitet samtidigt som en kraftig nedgång i produktionsen av nya bostäder drar ner tillväxten i svensk ekonomi. Anledningen till att bostadsbyggandet faller är främst de omfattande kreditrestriktioner som införts de senaste åren och som påverkar såväl företag som enskilda hushåll. Samtidigt fortsätter byggandet av både lokaler och anläggningar att öka och med en så kluven byggmarknad blir den sammanlagda utvecklingen medioker trots goda förutsättningar.

Världsekonomin står emot hoten från såväl politiska irrfärder i form av handelshinder och brexitförhandlingar, som stigande räntor. Tillväxten dämpas, men endast måttligt, under prognosperioden 2018–2019. Expansiv finanspolitik i USA och en positiv arbetsmarknadsutveckling i både USA och Europa möjliggör för utrikeshandeln att i viss mån kompensera för det inhemska efterfrågebortfallet. Svensk BNP väntas därmed växa med 2,5 procent i år och knappt 2 procent nästa år. Bedömningen för perioden fram t.o.m. 2019 är att stora investeringsbehov och optimistiska hushåll mer än väl kompenserar för de politiska risker vi ser runt om i världen likväl som på hemmaplan.

Efter ett par år med god fart i den ekonomiska tillväxten i de flesta delar av världen möter nu svensk exportindustri en inbromsning. Den kommer bli kännbar och då byggmarknaden utgör en betydande del av hemmamarknaden för tillverkningsindustrin kommer inbromsningen i bostadsbyggandet ge tydliga följdfeffekter för tillväxten i svensk ekonomi. Stigande bostadsinvesteringar har de senaste åren varit den viktigaste faktorn bakom

### Byggandets utveckling

Procentuell förändring jämfört med föregående år

Sektor	Investeringsvoly, Mdkr 2017	Procentuell förändring i fasta priser		
		Utfall 2017	Prognos 2018	2019
<b>Bostäder</b>	<b>260,5</b>	<b>12</b>	<b>-2</b>	<b>-9</b>
Nybyggnad	158,9	14	-5	-16
Ombyggnad	75,0	8	4	1
Fritidshus	11,3	19	10	-2
Transaktionskostn.	15,2	2	-4	1
<b>Lokaler</b>	<b>164,8</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
Privat	98,9	3	1	0
Offentligt	65,9	15	10	5
<b>Anläggningar</b>	<b>86,7</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
Privat	43,8	-4	8	3
Offentligt	42,9	4	4	5
<b>Summa bygginvesteringar</b>	<b>511,9</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>-3</b>

Källa: SCB, BI

### Sysselsättning inom byggindustrin

	Antal 2017	Procentuell förändring		
		Utfall 2017	Prognos 2018	2019
Sysselsatta	338 700	4,3	3,4	0,1

Källa: SCB, BI

den svenska BNP-tillväxten. Omslaget i bostadsinvesteringarna utgör nu istället en kraftfull förklaring till att ekonomin tappat momentum.

Arbetslösheten i Sverige har sjunkit ner till en nivå strax under 6,5 procent, den lägsta som uppmäts på tio år. Avgörande för hur väl arbetsmarknaden kommer utvecklas framöver blir bl.a. hur väl integrationen av personer födda utanför Sverige lyckas. Här kan inte minst byggindustrin spela en roll, vilket samtidigt skulle vara positivt för branschen själv då brist på rätt arbetskraft alltså utgör det viktigaste hindret för ökad produktion.

Riksbanken har länge brottats med en alltför låg inflation. Nu har både inflationen och inflationsförväntningarna tagit sig upp till målnivån 2 procent. Därmed närmar sig en räntehöjning, men mot bakgrund av att en ekonomisk avmattning är i antågande talar allt för att ränteuppgången blir mycket begränsad det närmaste året.

De hinder som har satts upp för att hindra hushållen från att lånefinansiera sina bostadsinvesteringar märks nu tydligt på många håll i landet. Antalet påbörjade nya bostäder minskade med 16 procent det första halvåret i år jämfört med motsvarande period ifjol. Det är främst byggandet av flerbostadshus som viker och störst nedgång märks i Stockholm där priserna är som högst och effekterna av kreditregleringarna därmed blir som skarpast. När inbromsningen så småningom sätter sina spår i landets BNP-tillväxt väntas fler regioner omfattas av sjunkande efterfrågan på nya bostäder.

Vår redan dystra prognos över byggandet av nya bostäder från i mars har reviderats ned en aning till följd av att utfallen mer än väl bekräftat nedgången. Bygglovsutvecklingen ger också vid handen att den branta nedgången håller i sig en bit in på nästa år.

Samtidigt har investeringsutvecklingen för både lokaler och anläggningar utvecklats positivt och mot bakgrund av den fortsatt robusta tillväxten har dessa delar justerats upp jämfört med bilden i mars. Vi får därmed en kluven byggmarknad där det blir svårare att uppfylla de behov av nya bostäder som redan finns och som kommer öka de närmaste tio åren i takt med den snabba befolkningsökningen, medan övriga delar av branschen kan dra nytta av den i grunden relativt goda ekonomiska utvecklingen.

Investeringarna i nya bostäder som ökat med dryga 20 procent per år de senaste fyra åren minskar nu såväl i år som 2019. Ombyggnadsinvesteringarna i bostäder fortsätter att växa om än i dämpad takt. Lokalinvesteringarna fortsatte att öka under första halvåret. Uppgången förklaras främst av satsningar inom den offentliga sektorn. Behovet av nya samhällsfastigheter är stort och dessutom finns stora moderniseringsbehov då de befintliga byggnaderna i stor utsträckning börjar bli gamla. Kommunerna har gjort ekonomiska överskott de senaste åren, bl.a. genom reavinsterna från försäljning av mark och fastigheter, vilket möjliggör ökade investeringar även nästa år. Även anläggningsinvesteringarna har fortsatt att öka under årets första halva. Det handlar främst om offentliga satsningar på infrastruktur.

Sammantaget minskar bygginvesteringarna med 1,6 procent mellan 2017 och 2019. Detta får sysselsättningen i byggindustrin att plana ut på en nivå om cirka 350.000 personer.

## Bostäder

Första halvåret 2018 ökade bostadsinvesteringarna med 6 procent jämfört med motsvarande period i fjol. Investeringarna i nya bostäder ökade med lite drygt 6 procent medan ombyggnad växte med 3 procent. Antalet påbörjade bostäder har dock minskat under året. Mot bakgrund av de regelförändringar som skett, främst i form av kreditrestriktioner, och att bygglovsutvecklingen pekar nedåt väntas första halvårets nedgång av påbörjade bostäder hålla i sig ännu en tid. Genom att bostadspriserna stabiliseras bromsas den negativa utvecklingen upp något nästa år. Inbromsningen är så pass kraftig att investeringsuppgången vänds till en minskning över helåret som fortsätter in på nästa år.

Det starka allmänekonomiska läget och den positiva sysselsättningsutvecklingen ger goda förutsättningar för en fortsatt hög efterfrågan på bostäder. Det finns dock flera faktorer som hämmar produktionen. Då efterfrågan inte tillåts realiseras till följd av de senaste årens kraftiga regleringar av kreditmarknaden som främst riktats mot hushållen hämmas möjligheterna att fortsätta en bostadsproduktion på 2017 års nivå. Detta har varit tydligt i framförallt Stockholmsregionen där prisläget för bostäder är högt, men också på orter där inkomstnivåerna är lägre och hushållen därmed påverkas av regleringarna. På vissa delmarknader har också de senaste årens höga produktionstakt lett till att utbudet börjat komma ikapp efterfrågan, där Örebro är det tydligaste exemplet. Vidare leder den kraftiga resursbristen vad gäller utbildad och erfaren arbetskraft ute i företagen till stora utmaningar i hela landet. Dessa faktorer märks redan tydligt i statistiken över påbörjade bostäder.

Under första halvåret påbörjades 22.500 lägenheter i flerbostadshus och 6.300 småhus. Det är en kraftig nedgång jämfört med toppen som nåddes under motsvarande period föregående år, men fortfarande fler än första halvåret 2015. Nedgången bekräftar den utveckling som vi beskrev i konjunkturrapporten som släpptes i mars.

Vissa skillnader kan noteras mellan olika regioner i landet. Medan Stockholm uppvisat en tydlig nedgång av antalet påbörjade bostäder märks fortfarande en ökning i exempelvis Göteborg. Under 2018 har dock bygglovsutvecklingen även i Göte-

### Effekter av kreditrestriktionerna

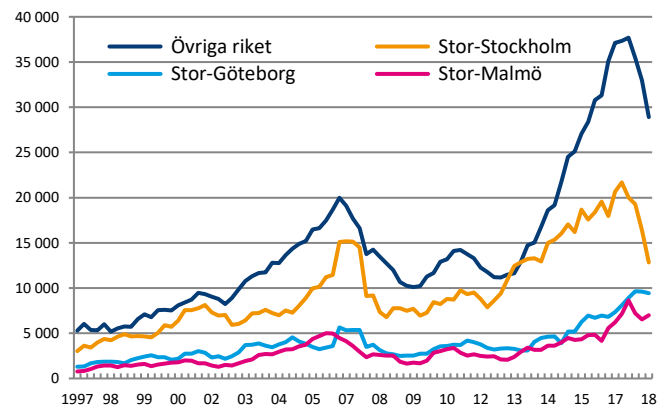
Kreditrestriktioner krymper hushållens konsumtionsutrymme, men har begränsad effekt på deras skulder på sikt.

Redan 2010 infördes bolånetaket, och 2016 kom det tvingande amorteringskravet. Till det har den så kallade skuld-kvotsbromsen som innebär skärpt amortering för lån som överstiger 4,5 gånger hushållens bruttolöns tillkommit. Kapitalkraven på bankerna har skärpts kraftigt och bankerna ställer därmed hårdare krav på bolånetagarna och gör tuffare antaganden kring bland annat kalkylräntor. Att hushållens skulder ökar till följd av ett ökat bostadsbyggande och andra fundamentala faktorer är naturligt. Men när nyproduktionen åter minskar uteblir den prisjustering som är naturlig till följd av ett ökat utbud, och att fler konkurrerar om befintliga bostäder. På sikt kan det leda till att den privata skuldsättningen ökar trots att inga reala tillgångar i form av nya bostäder tillförs marknaden. En konsekvens som redan gjort sig gällande är ökad blancoutlåning för att på så sätt hantera bolånetak eller för att undgå amorteringskrav. Ytterligare en konsekvens blir ett minskat konsumtionsutrymme för hushållen som antingen får en ökad månadsutgift för amorteringar eller tvingas in i den dyraste boendeformen, nyproducerad hyresrätt.

borg stannat av vilket kommer att påverka antalet påbörjade bostäder under nästkommande år. Även för Malmö är den positiva bygglovsutvecklingen bruten även om en viss stabilisering kan noteras under innevarande år.

### Antal beviljade bygglov – Storstadsområden

4 kv. glidande summa. 1 kv. 1997–2 kv. 2018



Källa: SCB, BI

Inbromsningen i påbörjade lägenheter främst i flerbostadshus omfattar såväl bostadsrätter som hyresrätter. Sedan 2013 har det byggts marginellt fler hyresrätter än bostadsrätter varje enskilt år, och den bilden består in i 2018. En förklaring till att även hyresrättsbyggandet nu minskar är den tydliga prisnedgång på bostadsmarknaden som kommit i spåren av kreditregleringarna genom att prisnedgången även påverkar den totala avkastningen på investeringar i hyresfastigheter.

Påbörjandet av hyresrätter nådde toppen vid halvårsskiftet 2017, medan byggandet av bostadsrätterna inledde sin nedgång under första halvåret 2018. Påbörjandet av småhus började plana ut ännu tidigare, redan 2016.

Som en konsekvens av att bostäder har lång livslängd får även en liten nedgång i efterfrågan en stor påverkan på hur många bostäder som byggs. Nyproduktionen av bostäder står för närvarande för mellan en och två procent av det totala bostadsbeståndet, medan den försvagade men fortsatt starka efterfrågan riktar sig mot samtliga bostäder. Skulle efterfrågan minska ytterligare riskerar nyproduktionen att nära nog slås ut, på samma sätt som en ökning i efterfrågan skulle leda till en snabb ökning av nyproduktionen, en utveckling vi har sett i praktiken fram till mitten av 2017. Då efterfrågan nu faller tillbaka via regleringar av kapitalmarknaden i en utsträckning som för enskilda hushåll är kraftigare än under 80-talet påverkar därför främst nyproduktionen. Regleringarna slår dels mot de hushåll som inte redan äger en bostad, dels leder de till ökad osäkerhet om framtiden. Att man på konstlad väg försvårat för hushåll som annars haft råd att efterfråga nya bostäder har fått tydliga effekter på såväl nyproduktion som prisbild.

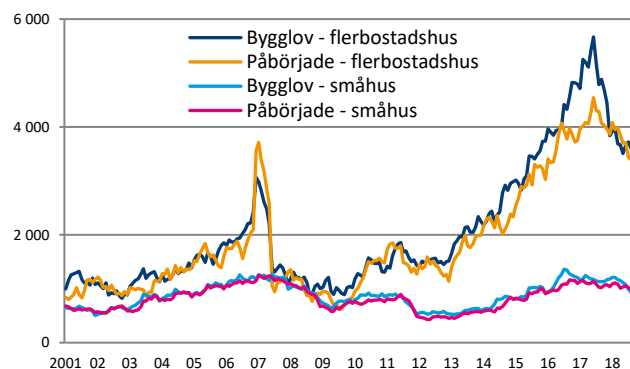
Nu ser priserna ut att stabiliseras, vilket kommer att leda till minskad osäkerhet och därmed kommer fallet i nyproduktionen av bostäder att mildras något. Däremot kvarstår problemen som gör det svårt för exempelvis den som vill ta sig in på bostadsmarknaden och köpa sin första bostad, eller för den som vill separera och köpa en ny bostad.

Bygglovsutvecklingen indikerar att den tydliga nedgången i bostadsbyggandet kommer att fortsätta, åtminstone det närmaste halvåret. Under årets åtta första månader minskade antalet beviljade bygglov med en fjärdedel jämfört med samma period 2017. Antalet uppgick till knappt 36.000 lägenheter fördelat på drygt 28.000 i flerbostadshus och nära 8.000 småhus och fritidshus.

Sammantaget räknar vi med att det påbörjas 38.000 lägenheter i flerbostadshus i år och 32.000 nästa år, dvs. en nedgång på nära 40 procent mellan 2017 och 2019.

## Antal påbörjade lägenheter och beviljade bygglov - flerbostadshus resp. småhus

6 mån. glidande medelvärde

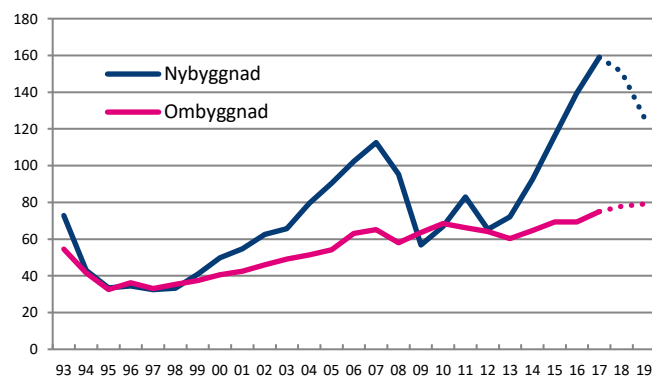


Källa: SCB, BI

Småhusbyggandet minskar samtidigt från 11.500 i år till 10.500, en nedgång på ca 20 procent från 2017. Trots den kraftiga minskningen i antalet påbörjade bostäder är nivån alltså betydligt högre än vad den varit de senaste 25 åren.

## Bostadsinvesteringar

Mdkr 2017 års priser



Källa: SCB, BI

Nybyggnadsinvesteringarna faller tillbaka, men ligger fortfarande på en högre nivå än vad som uppnåddes så sent som 2015. Ombyggnadsinvesteringarna kommer däremot att öka under prognosperioden, men i avtagande takt.

Sammantaget väntas bostadsinvesteringarna minska med 2 procent i år och 9 procent 2019.

## Nyproduktion av bostäder

Antal påbörjade lägenheter i 1 000-tal 2003-2017, prognos 2018-2019

År	Flerbostadshus	Småhus	Totalt
2003	12,7	9,3	22,0
2004	16,9	10,6	27,5
2005	19,6	12,4	32,0
2006	31,8	13,8	45,6
2007	14,2	13,7	27,9
2008	11,3	10,3	21,6
2009	9,5	8,4	17,9
2010	18,1	9,4	27,5
2011	18,5	8,3	26,8
2012	15,9	5,4	21,3
2013	23,8	6,7	30,5
2014	28,1	8,6	36,7
2015	36,9	11,0	47,9
2016	47,0	13,0	60,0
2017	50,9	13,2	64,1 <sup>1</sup>
2018 prognos	38,0	11,5	49,5
2019 prognos	32,0	10,5	42,5

Källa: SCB, BI

## Lokaler

Lokalinvesteringarna ökade med 5 procent första halvåret 2018. Uppgången förklaras av kraftigt ökade investeringar inom den offentliga sektorn. Sammantaget fortsätter lokalinvesteringarna att öka under hela prognosperioden, men på grund av en svag utveckling för det privata byggandet dämpas tillväxttakten.

De privata lokalinvesteringarna steg med 1 procent första halvåret 2018 jämfört med samma period året innan.

Kredit- och fastighetsbolag är det enskilt största delsegmentet på den privata sidan med en investeringsvolym på nästan 75 miljarder kronor för 2017, vilket motsvarar cirka tre fjärdedelar av den totala investeringsvolymen för privata lokaler. Detta delsegment hade för 2017 en tillväxt på 2 procent, vilken stannat på samma nivå första halvåret 2018. Detta får ses som en ytterst modest ökning i en bransch där det fortfarande råder högkonjunktur. Hög efterfrågan på kontorslokaler i kombination med otillräckligt utbud har lett till rekordlåga vakansnivåer i storstadsområdena och marknadshyror fortsätter att öka utan tydliga tecken på inbromsning.

En viss marknadsmättad för stora gallerior, arenor och hotell samt färre nya utvecklingsområden för kontorsfastigheter är möjliga orsaker till den svaga utvecklingen vi sett i investeringsvolymerna för privata lokaler.

## Privata lokaler

Nivå och procentuell volymförändring jämfört med motsvarande period föregående år

	Investeringar Mdkr 2017	Procentuell förändring 2017	Procentuell förändring kv. 1-2 2018
Fastighetsbolag m.m.	74,1	2	2
Handel	3,9	20	-4
Industri	6,3	-3	-11
Övrigt	14,6	6	4
<b>Totalt</b>	<b>98,9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

Källa: SCB, BI

I vårens upplaga av byggkonjunkturen beskrev vi hur det nya skatteförslaget om ränteavdragsbegränsning skulle påverka fastighetsmarknaden negativt under 2019. Det förslag som antogs av riksdagen och som träder i kraft 1 januari 2019 har emellertid genomgått en rad stora och viktiga förändringar. Avdragsbegränsningen utformas som en EBITDA-regel, med ett avdragsutrymme om 30 procent. Fribeloppet har höjts från det tidigare föreslagna 100.000 kronor till 5.000.000 kronor, vilket medför att färre bolag påverkas av dessa begränsningar. Även det tidigare förslaget att införa ytterligare begränsningar att utnyttja skattemässiga underskott togs bort. Vissa bolag med ett negativt räntenetto under 5.000.000 kronor kan till och med gynnas av det nya förslaget, tack vare den sänkta bolagsskatten. Vår slutsats blir således att effekterna av de nya skattereglerna för företagssektorn blir mildare för de privata lokalinvesteringarna än befarat.

Avseende kontorsmarknaden visar branschanalyser att antalet färdigställda kvadratmeter kontor kommer att öka under prognosperioden. Det är framför allt i Stockholm i år och i Malmö nästa år som marknaden får ordentliga tillskott. Studeras bygglovsutvecklingen för kontor kan det konstateras att den ökade för helåret 2017, men sjönk kraftigt under första halvåret 2018. Detta indikerar att påbörjandet av nya kontorsprojekt blir mindre 2019.

Investeringarna i handelsfastigheter sjönk med 4 procent första halvåret 2018 efter en period med kraftig tillväxt för åren 2016 och 2017. Delsektorn har drivits av en utbyggnad av partihandel där investeringar i bilhallar och detaljhandelsbyggnader (inom både sällanköp- och dagligvaruhandel) har varit två av

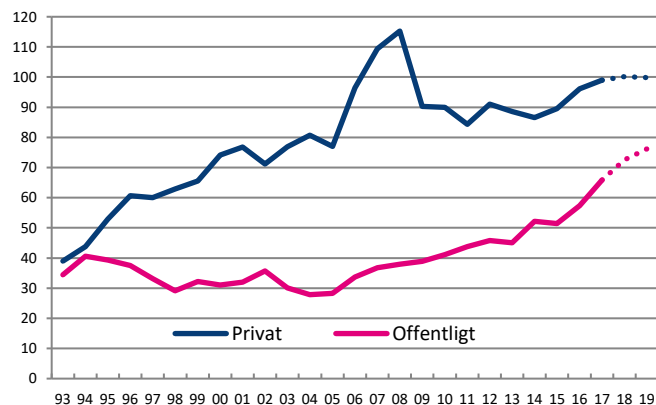
<sup>1</sup> BI:s uppräknings av SCB:s preliminära statistik

motorerna. Den positiva utvecklingen bedöms upphöra i år eftersom utbyggnaden av bilhallar minskar i omfattning och att den kraftigt stigande e-handeln dämpar behovet av nya detaljhandelsbyggnader.

Sammantaget ökar de privata investeringarna med 1 procent i år för att sedan var oförändrade nästa år.

### Lokalinvesteringar

Mdkr 2017 års priser



Källa: SCB, BI

De offentliga lokalinvesteringarna ökade med 12 procent under första halvåret i år. Både de kommunala och statliga investeringarna hade god tillväxt. Enligt SCB summerades kommunernas överskott till nästan 23,5 miljarder kronor 2017. Det var cirka 2 miljarder bättre än året innan och är det största överskottet sedan haft sedan 2013 då överskottet var marginellt större. Förklaringen till den goda utvecklingen handlar bland annat om ökade reavinster från försäljning av mark och fastigheter samt ökade skatteintäkter. Samtidigt som kommunerna visat starka ekonomiska resultat höjer Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) ett varnande finger för framtiden. Trots de starka resultaten har det finansiella sparandet i kommunerna varit negativt och kommunernas låneskuld har i år passerat 600 miljarder kronor och förväntas öka ännu mer de kommande åren. Med en lånestock på 600 miljarder skulle en räntehöjning med 1 procentenhet innebära 6 miljarder i ökade kostnader, vilket kan bli ett problem i framtiden om inte skatteintäkterna fortsätter att öka. SKL bedömer dock att investeringsuppgången kommer att fortgå eftersom många av kommunernas verksamhetslokaler byggdes under 1960- och 70-talen och att dessa behöver renoveras eller ersättas. Enligt SKL planeras det sammantaget att byggas 250 idrottsanläggningar, 400 grund- och gymnasieskolor samt 750 förskolor runt om i Sverige 2018–2021.

I jämförelse med kommunsektorn har landstingen däremot haft en svagare resultatutveckling, i fjol visade sektorn ett överskott på cirka 2,7 miljarder kronor, vilket är en nedgång från 2016 då resultatet var på cirka 3,4 miljarder. Även landstingen har ett omfattande investeringsbehov under de närmaste åren. Inom hälso- och sjukvården väntar stora investeringar på grund av den växande befolkningen och även inom denna sektor behöver äldre byggnader moderniseras eller ersättas för att uppfylla sjukvårdens förändrade behov och krav. Enligt SKL finns det planer på investeringar för 116 miljarder kronor i landstingen för perioden 2018–2021. Tillväxttakten i prognosen dämpas dock av det faktum att Nya Karolinska färdigställdes under 2017 och därmed försvinner från volymeräkningarna.

Statens lokalinvesteringar växte med 11 procent första halvåret 2018 och summerades till 2,8 miljarder kronor för perioden. Uppgången fortsätter genom ett fortsatt lokalbyggande inom universitet och högskola samt inom försvarsmakten.

Den sammantagna bedömningen är att den positiva utvecklingen fortsätter och de offentliga lokalinvesteringarna ökar med 10 procent i år och 5 procent 2019.

Lokalmarknadens delprognoser summerar till att investeringarna sammantaget växer med 5 procent i år och 2 procent nästa år.

### Anläggningar

*Anläggningsinvesteringarna ökade med 9 procent första halvåret 2018. Det var en uppgång för såväl de privata som de offentliga anläggningarna. Totalt sett ökar anläggningsbyggandet över prognosperioden men nästa år dämpas tillväxttakten något. Inbromsningen sker på den privata sidan, medan den offentliga tar över som motor och drivs av ökade investeringar i spåranläggningar.*

Investeringar i privata anläggningar har varit omfattande den senaste femårsperioden, i medeltal har 46 miljarder kronor investerats per år. Satsningar på ny energiproduktion, upprustning och modernisering av VA-anläggningar och utbyggnad av fiber är viktiga drivkrafter. Sett till det senaste halvåret har de privata investeringarna växt med 14 procent. Samtliga delsegment har utvecklats positivt och en mycket stark ökning har noterats för transport samt post och tele.

Det energirelaterade anläggningsbyggandet som bland annat innefattar kraftvärmeverk, elledningar, transformatorer och vindkraftverk ökade 2017 efter två år av minskade volymer. Första halvåret 2018 har expansionen fortsatt. El och kraftbolagens intäkter har under de senaste åren successivt stärkts i takt med att energipriserna ökat. Satsningar på förnybar elproduktion och re-investeringar i befintliga nät har varit i fokus. Utveckling och förnyelse av elnäten kommer vara en av samhällets stora utmaningar det närmaste decenniet. Energiföretagen har visat i en studie att de samhällsekonomiska kostnaderna summerar till 150 miljarder kronor per år, enbart för näringslivet, om inte behov av nyanslutningar till elnäten möts.

Den avgående regeringen aviserade i augusti en ny intäktsreglering för elnätsföretag. Bestämmelserna gäller perioden 2020–2023 och försämrar dessvärre nätföretagens projektkalkyler. Den nya intäktsregleringen kommer mycket olyckligt då det kommer krävas stora investeringar i elnätet för att klara omställningen till ett fossilfritt samhälle. I den negativa vågskålen återfinns också de nya skattereglerna avseende ränteavdrag för företag som infördes 1 januari 2019. Trots att, som vi nämnt innan, reglerna reviderats väntas det för energisektorn, som kännetecknas av relativt få men stora företag, få en negativ påverkan på investeringarna. Sammantaget väntas nivån på energiinvesteringarna vara fortsatt höga under prognosperioden men förändrade näringsförutsättningar leder till att investeringarna minskar nästa år.

Investeringarna inom transport och kommunikationer innefattar terminaler, logistikcentraler, stationer och hamnar. Volymer ökade 2017 och fortsatte utvecklas starkt första halvåret 2018. Tillskotten från hamnbyggandet kommer vara betydande de närmaste åren. I Göteborgs hamn byggs en ny terminal på en yta motsvarande 30 fotbollsplaner och det är den största utbyggnaden i hamnen på 40 år. I Luleå hamn påbörjas nästa år Projekt malmporten med en investeringsvolym om 3 miljarder kronor. Projektet syftar till att minska sårbarheten i gruvindustrins transporter. Bidragen från utbyggnader av flygplatser är omfattande de närmaste åren. På Landvetters flygplats pågår en utbyggnad för två miljarder kronor och i Sälen byggs en helt ny flygplats som ska stå klar år 2019. Sammantaget är det goda utsikter för transport- och kommunikationssegmentet de närmaste åren.

Investeringar i VA-anläggningar och vattenverk har kontinuerligt ökat sedan 2011. Den viktigaste förklaringen till den långa perioden av tillväxt handlar om ett generationsskifte av VA-anläggningar som byggdes i mitten av förra århundradet. En viktig drivkraft de senaste åren har varit investeringar i nya vattenledningar bland annat till följd av att nya bostadsområden exploate-

rats. Generationsskiftet väntas pågå ytterligare en tid och kommer hålla uppe nivån på investeringarna. Tillskotten från investeringar i nya vattenledningar bedöms däremot bromsas upp till följd av att bostadsbyggandet viker och sammantaget minskar investeringarna något nästa år.

Totalt sett ökar det privata anläggningsbyggandet med 8 procent 2018 och 3 procent 2019.

I maj 2018 fastställde regeringen den nya nationella planen för infrastrukturen, åren 2018–2019. Den nya planen omfattar satsningar på 712,5 miljarder kronor. Staten satsar 622,5 miljarder via anslag och utöver det tillkommer 90 miljarder från trängselskatt, banavgifter och medfinansieringar. En fördelning av anslagsmedlen visar att 333,5 miljarder kronor går till utveckling av transportsystemet. 125 miljarder kronor går till drift och underhåll av statliga järnvägar och 164 miljarder kronor satsas på drift och underhåll av statliga vägar.

Trots att den nya planen innebär en ambitionsökning med 100 miljarder menar regeringens egna expertmyndighet, Trafikverket, att det kommer bli svårt att bibehålla infrastrukturens standard under planperioden. Dessvärre har Sverige byggt upp en stor infrastrukturskuld som inte kommer kunna åtgärdas under planperioden.

Sett till utvecklingen i närtid kan det konstateras att väginvesteringarna ökat sedan 2015. Såväl det statliga som det kommunala vägbyggandet har bidragit till uppgången. Studeras investeringsplanen från förra årets budgetproposition indikerar den en fortsatt tillväxt i år och nästa år. Den tillträdande regeringen bedöms inte göra några väsentliga förändringar av planerna i närtid. För de kommunala väginvesteringarna väntar nu en inbromsning främst till följd av att den kommunala exploateringen bromsas något. Studeras de största vägprojekten kan det noteras att Slussenprojektet i Stockholm är inne i ett intensivt byggskede. På Förbifart Stockholm löper nu samtliga entreprenader efter att stoppet i Häggvik har hävts. Ett annat projekt som kan nämnas är Väg 26 i Jönköpings län mellan Mullsjö och Jönköping där 17 kilometer väg byggs om till motortrafikled. Projektet påbörjades 2017 och beräknas färdigställas 2019.

De övriga anläggningarna som främst innefattar investeringar i spår- och väginvesteringar har minskat de två senaste åren. En vändning väntas först 2019 då investeringstillskotten från ett par projekt som påbörjats under året blir allt större. Det handlar bland annat om Västlänken i Göteborg och Tunnelbaneutbyggnaden i Stockholm. Nästa år påbörjas anläggandet av en tåg tunnel under Varberg. Projektet har ett byggvärde på 4 miljarder och frigör mark för exploatering av bostäder och andra verksamhetslokaler.

Sammantaget växer det offentliga anläggningsbyggandet över hela prognosperioden. Nästa år sker ett spårbyte när de övriga anläggningarna tar över som draglok och väginvesteringarnas tillväxt mattas av.

## Anläggningar

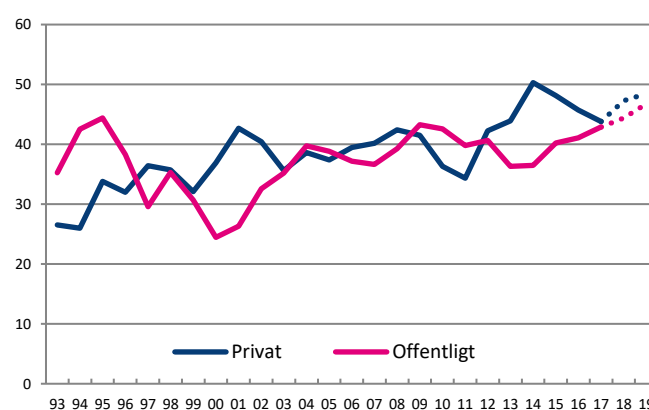
Nivå och procentuell volymförändring jämfört med föregående år

	Investeringar Mdkr 2017	Procentuell förändring 2017	Procentuell förändring kv. 1-2 2018
<b>Privat</b>			
El-, gas- och värmeverk	17,1	2	4
Vatten/reningsverk	9,6	10	5
Transport, kommunikation	7,2	18	18
Post och tele	9,5	-30	38
Övrigt	0,4	22	-16
<b>Offentligt</b>			
Vägar och gator	28,1	9	7
Övriga anläggningar	14,8	-4	-1
<b>Totala anläggningar</b>	<b>86,7</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

Källa: SCB, BI

## Anläggningsinvesteringar

Mdkr 2017 års priser



Källa: SCB, BI

De sammantagna anläggningsinvesteringarna, när de offentliga läggs samman med de privata, växer med 6 procent 2018 och 4 procent 2019 och bidrar därmed positivt till investeringsutvecklingen under hela prognosperioden.

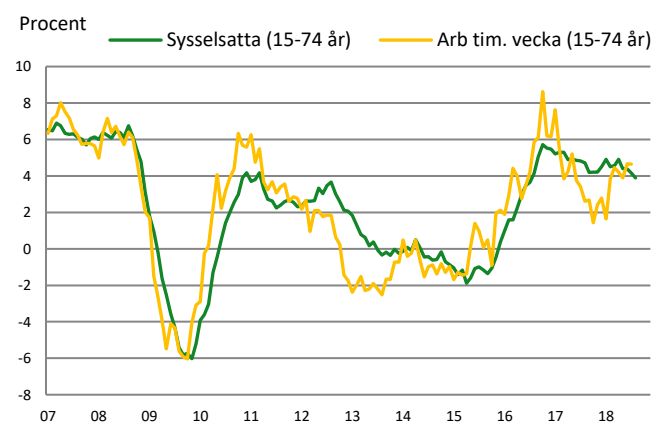
## Arbetsmarknad

Antalet sysselsatta i byggindustrin ökade med 4,2 procent när den senaste tolv månadersperioden, september 2017 – augusti 2018 jämförs med närmast föregående tolv månadersperiod. Trots att byggkonjunkturen bromsar in har företagen fortsatt planer på att anställa och antalet utstationerade har ökat de senaste åren. Sysselsättningsökningen inom byggindustrin kommer dock att plana ut under nästkommande år.

Enligt SCB:s arbetskraftsundersökningar (AKU) var det genomsnittliga antalet sysselsatta i byggindustrin 349.000 under perioden oktober 2017 – september 2018. Det innebär en ökning med cirka 13.000 personer eller 3,9 procent jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Antalet arbetade timmar ökade under samma period något mer, med 4,7 procent.

## Sysselsatta och arbetade timmar i byggindustrin

Årlig procentuell förändring. 12-månaders glidande medelvärde



Källa: SCB, BI

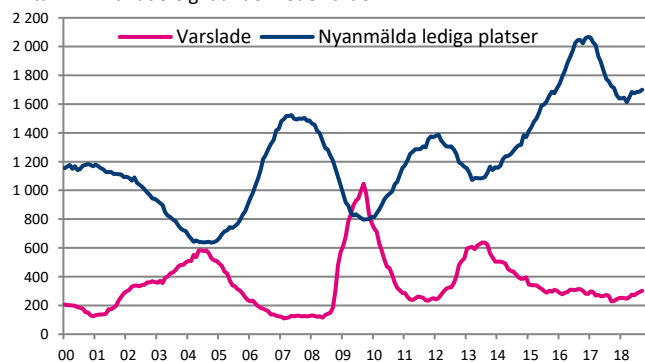
AKU:s säsongsrensade och utjämnade data där man justerat för säsongsvariationer och tagit fram en trendskatning visar att sysselsättningsökningen inom byggindustrin var som kraftigast under slutet av 2017. Därefter, under början av innevarande år, började ökningstakten mattas av något och skattningarna visar nu att sysselsättningsökningen helt har avstannat och vänts till en försiktig minskning. De fast anställda ökar fortfarande något, medan antalet tidsbegränsat anställda har minskat. Det illustrerar att sysselsättningsutvecklingen möjligen är vid en vändpunkt.

Utvecklingen mäts också via en urvalsundersökning riktad till företag om antalet anställda, den kortperiodiska sysselsättningsstatistiken (KS). Enligt KS steg antalet anställda inom byggindustrin med 2,6 procent under andra kvartalet 2018 jämfört med motsvarande period föregående år. Det är samma ökningstakt som året före. En förändring är dock att skillnaden mellan byggtreprenörer, som rapporterar en klart större ökning av antalet anställda, och anläggningsentreprenörer respektive specialiserade bygg- och anläggningsföretag, som istället har en väsentligt lägre ökningstakt än tidigare. Ökningen bland byggtreprenörerna förklaras av att många av de projekt som påbörjades under toppåret 2017 nu är i full produktion. Sammantaget är dock ökningstakten inom byggindustrin större än inom näringslivet som helhet där antalet anställda ökade med 3,3 procent.

Den öppna arbetslösheten bland yrkesarbetare inom byggindustrin är fortsatt låg och var knappt 3.250 personer i augusti i år. Det motsvarar 2,8 procent av medlemsantalet i Byggnads, vilket endast är en marginell förändring jämfört med ett år tidigare. Gapet mellan antalet varslade och nyanmälda platser växte kraftigt mellan mitten av 2013 och januari 2017 då framförallt antalet nyanmälda platser började minska enligt Arbetsförmedlingens statistik. I mars i år bröts den trenden och antalet nyanmälda platser ökar åter, om än i långsam takt och var i september runt 1.700, vilket är ca 350 personer färre än vid toppen årsskiftet 2016-2017. Antalet varslade, som under slutet av 2017 var nere på nivåer kring 250 personer per månad har åter långsamt börjat närma sig nivåer närmare 300 personer, vilket är den nivå antalet varierat kring sedan mitten av 2015.

### Varslade och nyanmälda lediga platser i byggindustrin

Antal 12-månaders glidande medelvärde



Källa: Arbetsförmedlingen, BI

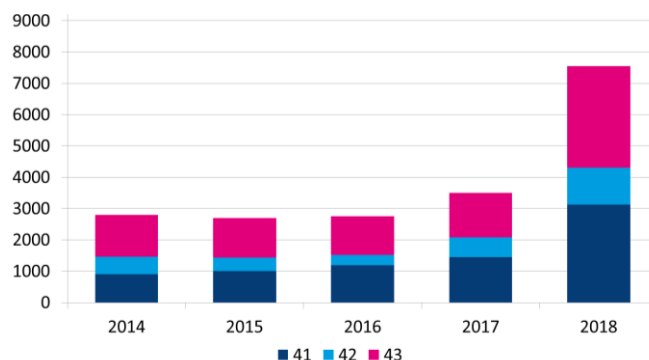
Arbetsförmedlingens efterfrågeindikator har minskat sedan toppen under mitten av 2017, men ligger fortfarande på relativt höga nivåer. Deras intervjuundersökning från i våras visar att 38 procent av byggarbetsgivarna har svårt att utöka produktionen utan att anställa, och 42 procent rapporterade om brist på utbildad arbetskraft. Även det innebär, trots den höga nivån, en viss minskning. Även Konjunkturinstitutets (KI) septemberbarometer visar på att företagens anställningsplaner fortsätter att vara optimistiska. Fler företag än normalt anger dessutom arbetskraftsbrist som främsta hindret för ökat byggandet, även om allt fler anger finansiella restriktioner som största hindret.

Inslagen av utländsk arbetskraft har också ökat de senaste åren, sett till antalet utstationerade (personer som inte är skrivna i Sverige och som arbetar i ett utländskt företag) som finns registrerade i Sverige. Arbetsmiljöverket publicerar statistik över antalet utstationerade per den 1:a varje månad. Statistiken från 2014–2016 visade på ett årsgenomsnitt på cirka 3.000 personer, något lägre för första halvåret. Under 2017 ökade antalet med över 40 procent och uppgick till i genomsnitt 4.850 personer sett över hela året. Ett genomsnitt över det första halvåret 2018 visar att på ökningen fortsatt och förstärks. Jämför man det med motsvarande period under de föregående åren rör det sig om en

fördubbling jämfört med 2017. Under dessa månader uppgick antalet utstationerade till i genomsnitt drygt 7.500 personer.

### Antal utstationerade arbetstagare med pågående uppdrag den 1:a i aktuell månad inom byggindustrin

Genomsnitt januari-juni 2014-2018, efter SNI



Källa: Arbetsmiljöverket, BI

Bristen på utbildad personal fortsätter att vara stor, vilket försvårar för de företag som vill anställa. Mot bakgrund av kompetensbristen, den sysselsättningsökning vi sett senaste åren och den minskning av bostäder i produktion som kommer att ske när de projekt som påbörjades under 2017 färdigställs väntas en inbromsning i sysselsättningsökningen. Bygginvesteringarna ökar med 2 procent i år och minskar med 3 procent 2019, varför vi bedömer att antalet sysselsatta i byggindustrin ökar med 3,4 procent under innevarande år, men förändras endast marginellt under 2019 och når en plattå på cirka 350.000 personer.

### Makroekonomi:

#### Modest konjunkturavmattning med tydliga risker för ett mer dramatiskt förlopp

Världsekonomin har den senaste tioårsperioden befunnit sig i en ovanligt utsträckt men långsam konjunkturrell återhämtningsfas. Nu har konjunkturtoppen passerats och tillväxten mattas av, även om resursutnyttjandet alltjämt får betraktas som högre än normalt. Återhämtningen har givits stöd av att centralbankerna under tiden har injicerat stimulanser motsvarande 20 procent av global BNP. Nu handlar de politiska åtgärder som påverkar utvecklingen framöver istället om räntehöjningar och eskalerande handelshinder i form av tullar. Avgörande frågor för utvecklingen de närmaste åren är på vilket sätt stimulanserna (s.k. kvantitativa lättnader) ska återföras, hur omfattande handelstullarna blir och för svensk del, hur politiken kommer att utformas under de nya parlamentariska förhållandena efter höstens riksdagsval.

Den globala BNP-tillväxten bromsar nu in och bakom hörnet hotar ett handelskrig (USA-Kina-EU). Lägg till det politiskt mycket osäkra läget här hemma och riskerna för en svagare ekonomisk utveckling de närmaste åren framstår som uppenbara. Huvudspåret är dock inte att det är en dramatisk försämring i antågande. IMF skruvade nyligen ner prognosen för världsekonomin tillväxt från 3,9 till 3,7 procent vardera åren 2018–2019, dvs. magnituden på den befarade försvagningen är högst begränsad – utsikterna får därmed ändå beskrivas som hyfsat goda även framöver. Bedömningen för perioden fram t.o.m. 2019 är att stora investeringsbehov och optimistiska hushåll mer än väl kompenserar för de politiska risker vi ser runt om i världen likväl som på hemmaplan.

## Grundtipset är att ett mer omfattande handelskrig undviks

Amerikansk ekonomi växer i god takt till följd av den expansiva finanspolitiken med bl.a. omfattande skattesänkningar. Samtidigt fortsätter den amerikanska centralbanken (Fed) att skruva åt penningpolitiken gradvis, vilket den väntas fortsätta med under resten av prognosperioden då arbetsmarknaden fortsätter att bli allt stramare.

I Europa utvecklades ekonomin något svagare än väntat under första halvåret. Med ökad osäkerhet kring handelns utveckling har också tillväxtförväntningarna skruvats ned. Hanteringen av Brexit medför ökad osäkerhet liksom den politiska situationen i Italien. Samtidigt utvecklas arbetsmarknaden positivt och inflationen är fortsatt låg. ECB bedöms ligga kvar med en expansiv penningpolitik för Euroområdet och de första räntehöjningarna väntas först mot slutet av 2019. De stimulerande obligationsköpen trappas ner för att helt avslutas nu vid årsskiftet.

Oron kring de dystrare utsikterna för handeln påverkar inte minst tillväxtekonomierna i vilka tillförsikten dämpats kontinuerligt under året. De av länderna som har stort råvaruberoende drabbades också när världsmarknadspriserna föll under våren. Valutafuktuationer påverkar tillväxten i dessa länder men då flera av ekonomierna är relativt små väntas påverkan på övriga världsekonomin bli relativt begränsad. En större risk är då inbromsningen i Kinas BNP-tillväxt. Sannolikt bromsar tillväxten in från nära 7 procent förra året till dryga 6 procent 2019 men om handelskonflikten med USA eskalerar kan utvecklingen bli betydligt sämre. Både USA och Kina har dock starka skäl att försöka hitta en lösning som innebär att en mer storskalig konflikt undviks.

## Svensk ekonomi i behov av draghjälp utifrån

Efter ett par år med den unikt gynnsamma situationen då den ekonomiska tillväxten varit god i de flesta delar av världen sker nu en inbromsning i alla delar. Detta påverkar naturligtvis ett land som Sverige, vars tillverkningsindustri är tydligt exportinriktad.

Såväl bostadsbyggandet som industriproduktionen minskar betydligt det närmaste året. Eftersom stigande bostadsinvesteringar de senaste åren varit den viktigaste faktorn bakom den svenska BNP-tillväxten kommer omslaget betyda att ekonomin tappar fart ordentligt. Bostadsinvesteringarna har ökat med 70 procent de senaste fem åren (+140% för nybyggnad). Det betyder att bygginvesteringarna som andel av BNP har gått från 9,0 till 11,2 procent (2012–2017), vilket är en tangering av toppnoteringen från 1990. Byggindustrins betydelse för svensk ekonomi har således ökat snabbt. Ett exempel på betydelsen av detta är en färsk uppskattning från Teknikföretagen som visar att en nedgång i bostadsinvesteringarna med en procent leder till att produktions-tillväxten i tillverkningsindustrin minskar med en halv procentenhet. Även industrins ekonomiska råd lyfter i sin senaste rapport fram att byggmarknaden utgör en viktig del av hemmamarknaden för tillverkningsindustrin.

Som motvikt till de vikande bostadsinvesteringarna skulle industrin nu behöva en ökad efterfrågan från exportmarknaden. Vi förväntar oss en försiktig uppgång nästa år, men som nämnts ovan lurar dessvärre en del negativa risker bakom hörnet. USA:s president Donald Trump har redan i år infört importtullar och inlett ett handelskrig mot exempelvis EU och Kina. Dagen då Storbritannien lämnar EU närmar sig men brexitförhandlingarna inger inget hopp om en smidig lösning. Viktiga handelspartner till Sverige riskerar alltså att få svårare att efterfråga svenska exportvaror.

Första halvåret i år bjöd på en mycket svag utveckling för svensk export. En stark importutveckling gjorde att utrikeshandeln sammantaget bromsade BNP-tillväxten. Barometerdata från Konjunkturinstitutet pekar mot en mer positiv utveckling framöver. Tillverkningsindustrins omdöme om orderläget riktat mot

exportmarknaden är t.ex. rekordstarkt. Samtidigt vet vi att den faktiska exportordergången minskat under första halvåret trots valutaförsvagning, vilket är ett tydligt svaghetstecken.

Efter att nettoexporten tyngt BNP-utvecklingen de senaste två åren bedöms den nu kunna ge ett litet positivt bidrag. Det beror inte så mycket på att exporten lyfter som på att importtillväxten dämpas från relativt höga tal.

Hushållens konsumtionsutgifter växer 2018 i ungefär samma takt som i fjol, men nästa år hämmas tillväxten av en svag utveckling av de disponibla inkomsterna. Den offentliga konsumtionen växer i takt med den demografiska utvecklingen och uppvisar därmed en något högre tillväxttakt framöver jämfört med 2017. Totalt sett växer BNP något snabbare än väntat i år men faller ner mot en historiskt genomsnittlig tillväxt runt 2 procent nästa år.

## Försörjningsbalans och nyckeltal

Mdcr och årlig procentuell förändring (fasta priser)

	Nivå 2017	Utfall 2017	Prognos 2018	2019
Hushållens konsumtionsutgifter	2 041	2,2	2,4	2,2
Offentliga konsumtionsutgifter	1 196	0,0	0,9	0,7
Fasta bruttoinvesteringar	1 143	6,1	3,3	1,1
därav bygginvesteringar	512	8,1	1,6	-3,2
Lagerinvesteringar*	31	0,1	0,2	0,0
Export	2 077	3,2	3,0	3,9
Import	1 908	4,8	2,8	3,2
<b>BNP</b>	<b>4 579</b>	<b>2,1</b>	<b>2,5</b>	<b>1,9</b>
KPI		1,8	2,0	2,1
Real disponibel inkomst		1,9	1,6	1,4
Antal arbetade timmar		2,1	1,8	1,5
Reporänta, nivå per 31/12		-0,50	-0,25	0,00
10-årig statsobligation, nivå per 31/12		0,77	0,7	1,4

\*Förändring i procent av BNP föregående år.

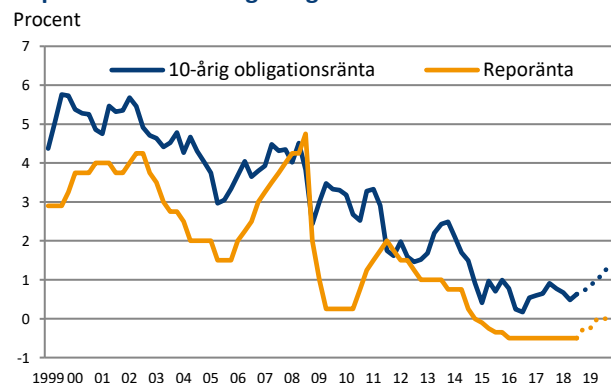
Källa: SCB, BI

## Stramare arbetsmarknad och räntehöjningar väntar

Svensk arbetsmarknad är visserligen tudelad pga. allvarliga matchningsproblem men arbetslösheten har ändå sjunkit ner under 6,5 procent, den lägsta som uppmätts på 10 år. Nu märks tendenser till att arbetslösheten istället ökar till följd av ökat arbetskraftsdeltagande. Att fler söker sig till arbetsmarknaden är naturligtvis positivt men behovet av reformer för att öka effektiviteten blir då samtidigt allt tydligare. Hur väl vi lyckas med att integrera de som är födda utanför Sverige blir avgörande för hur positivt utfallet på arbetsmarknaden blir framöver.

Bristen på arbetskraft är omfattande i många branscher – inte bara i byggindustrin utan exempelvis även i stora delar av tjänstesektorn.

## Reporänta och 10-årig obligationsränta



Källa: Macrobond, BI

Konjunkturinstitutet bedömer att resursutnyttjandet i ekonomin är högre än vid konjunktorell balans och att detta fortsätter

## BYGGMARKNADENS SEKTORER

att vara högt under hela prognosperioden 2018–2019. Inflationen, mätt med KPIF, har successivt stigit de senaste åren. Riksbanken bedöms göra en första räntehöjning före årsskiftet. Penningpolitiken kommer således börja stramas åt i en period när BNP-utvecklingen växlar ned. Detta i kombination med att de inte kan avvika kraftigt mot Europeiska centralbankens agerande gör att de kommer gå försiktigt fram. Prognosen är att reporäntan i december 2019 har nått upp till noll procent.

### Bygginvesteringar 2003-2019 Officiell statistik enligt nationalräkenskaperna samt BI:s prognos

Mdkr 2017 års priser

Sektor	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018p	2019p
<b>Bostäder</b>	<b>133,6</b>	<b>150,9</b>	<b>165,9</b>	<b>190,0</b>	<b>202,9</b>	<b>176,1</b>	<b>142,5</b>	<b>160,7</b>	<b>173,6</b>	<b>153,0</b>	<b>154,3</b>	<b>178,5</b>	<b>210,5</b>	<b>233,5</b>	<b>260,5</b>	<b>256,0</b>	<b>232,5</b>
Nybyggnad	65,7	79,5	90,4	102,2	112,5	95,3	56,8	66,9	82,9	65,4	72,2	92,3	116,2	139,6	158,9	151,0	126,5
Ombyggnad	49,1	51,4	54,2	63,0	65,2	57,9	63,6	68,5	66,2	64,0	60,2	64,6	69,4	69,4	75,0	77,9	79,0
Fritidshus	4,0	4,8	4,8	5,4	7,3	6,6	5,8	8,1	8,6	8,8	7,5	8,1	9,4	9,5	11,3	12,5	12,2
Transaktionskost.	14,2	15,5	17,4	20,2	18,6	16,7	14,3	15,0	14,4	12,6	13,1	12,3	14,9	15,0	15,2	14,6	14,8
<b>Lokaler</b>	<b>106,4</b>	<b>108,3</b>	<b>105,1</b>	<b>130,5</b>	<b>146,7</b>	<b>153,9</b>	<b>129,5</b>	<b>131,3</b>	<b>128,3</b>	<b>136,9</b>	<b>133,8</b>	<b>138,7</b>	<b>141,0</b>	<b>153,4</b>	<b>164,8</b>	<b>172,7</b>	<b>176,0</b>
Privat	76,9	80,7	77,0	96,4	109,4	115,3	90,2	90,0	84,4	91,0	88,6	86,5	89,5	96,1	98,9	100,2	99,9
Offentligt	30,0	27,8	28,3	33,7	36,7	37,9	38,9	41,1	43,8	45,8	45,1	52,1	51,4	57,3	65,9	72,6	76,2
<b>Anläggningar</b>	<b>70,7</b>	<b>78,3</b>	<b>76,1</b>	<b>76,6</b>	<b>76,7</b>	<b>81,6</b>	<b>84,9</b>	<b>79,0</b>	<b>74,3</b>	<b>83,0</b>	<b>80,3</b>	<b>86,9</b>	<b>88,4</b>	<b>86,8</b>	<b>86,7</b>	<b>91,7</b>	<b>95,2</b>
Privat	35,6	38,6	37,4	39,4	40,1	42,4	41,5	36,3	34,3	42,3	43,9	50,3	48,1	45,7	43,8	47,3	48,5
Offentligt	35,2	39,7	38,8	37,2	36,6	39,3	43,3	42,6	39,8	40,6	36,3	36,5	40,2	41,1	42,9	44,4	46,8
<b>Summa bygginvestering</b>	<b>311,9</b>	<b>337,8</b>	<b>345,8</b>	<b>395,6</b>	<b>424,5</b>	<b>412,3</b>	<b>359,5</b>	<b>372,1</b>	<b>376,3</b>	<b>375,2</b>	<b>370,3</b>	<b>405,3</b>	<b>440,0</b>	<b>473,6</b>	<b>511,9</b>	<b>520,4</b>	<b>503,8</b>
<b>(%förändring)</b>	<b>(1)</b>	<b>(8)</b>	<b>(2)</b>	<b>(14)</b>	<b>(7)</b>	<b>(-3)</b>	<b>(-13)</b>	<b>(4)</b>	<b>(1)</b>	<b>(0)</b>	<b>(-1)</b>	<b>(9)</b>	<b>(9)</b>	<b>(8)</b>	<b>(8)</b>	<b>(2)</b>	<b>(-3)</b>



Utges av  
Sveriges Byggindustrier, BI Analys  
Box 5054, 102 42 Stockholm  
Storgatan 19  
Tel: 08-698 58 00  
© Sveriges Byggindustrier 2018

Fredrik Isaksson, red. 08-698 58 67  
Lars-Johan Blom 08-698 58 47  
Anna Broman 072-708 58 62  
Emil Flodin 08-698 58 03

e-post:  
fornamn.efternamn@sverigesbyggindustrier.se

Bedömningen avslutad 2018-10-19.  
Nästa konjunkturrapport utkommer  
under mars 2019.