

Uppsving för byggindustrin

En förbättrad konsumtionstillväxt i Sverige ger byggindustrin ett rejält uppsving. Bostadsinvesteringarna stiger under hela prognosperioden 2014-2015 tack vare innevarande års höga nyproduktionstakt. Uppgången på byggmarknaden är bred och såväl lokal- som anläggningsinvesteringarna ökar under perioden. Fastighetsbolagen driver uppgången på lokalsidan medan infrastrukturbyggandet bidrar till ökningen i anläggningssektorn under 2015.

De ekonomiska tillväxtutsikterna har grumlats under inledningen av hösten. Det är framför allt euroområdet utveckling som åter ser något dystrare ut. Samtidigt går länder som USA och Storbritannien allt bättre, medan stora ekonomier som Kina och Japan visar tecken på inbromsning. Det finns fortfarande många problem kvar i världsekonomin och de är till största delen av strukturell karaktär. Något alexanderhugg som löser upp alla knutarna i världsekonomin kommer inte att inträffa. Den övergripande bilden är en gradvis förbättring, men den globala lågkonjunkturen består under prognosperioden 2014-2015.

I Sverige var BNP-utvecklingen medelmåttig under första halvåret i år. Det är framför allt utrikeshandeln, med ett negativt handelsnetto, som dämpat tillväxttakten. En något förbättrad global tillväxt under nästa år hjälper den exportberoende svenska ekonomin. Det är främst hushållen som driver utvecklingen under prognosperioden 2014-2015. Stigande huspriser, billiga bolån och en förbättrad arbetsmarknad är de viktigaste faktorerna för att hushållen ska fortsätta konsumera trots skattehöjningar nästa år.

Den förbättrade konjunkturbilden gör att sysselsättningen stiger under prognosperioden samtidigt som arbetslösheten

Byggandets utveckling

Procentuell förändring jämfört med föregående år

Sektor	Investeringsvolymer, Mdkr 2013	Procentuell Utfall 2013	Prognos 2014	2015
Bostäder	134,9	4	23	4
Nybyggnad	58,6	11	40	5
Ombyggnad	60,8	1	10	4
Fritidshus	5,8	-25	1	2
Transaktionskostn.	9,7	4	8	1
Lokaler	120,0	-6	2	4
Privat	78,7	-8	-1	6
Offentligt	41,3	-2	8	0
Anläggningar	74,7	-4	4	3
Privat	40,6	2	7	1
Offentligt	34,2	-11	-1	5
Summa bygginvesteringar	329,6	-2	11	4

Källa: SCB, BI

Sysselsättning inom byggindustrin

	Antal 2013	Procentuell förändring Utfall 2013	Prognos 2014	2015
Sysselsatta	310 800	-0,5	0,5	1,4

Källa: SCB, BI

sjunker marginellt. Totalt sett kommer antalet sysselsatta att ha ökat med närmare 120 000 personer 2015 jämfört med 2013.

Perioden av exceptionellt låg inflation bedöms snart vara förbi. Det finns flera faktorer som talar för detta. Bland annat har kronan försvagats vilket medfört stigande importpriser, men framför allt har enhetsarbetskostnaderna ökat. Riksbankens ränte- och räntebanesänkning i somras visade tydligt att inflationsmålet åter är i fokus. Bedömningen är därför att de inte kommer att höja räntan förrän i slutet av 2015, vilket den nuvarande räntebanan indikerar.

Bostadsbyggandet, som vände upp i fjol, fortsätter att stiga under 2014. Hushållens konsumtionsökning understödjer uppgången. Nästa år kommer dock nybyggandet att plana ut eftersom striktare amorteringskrav och geopolitiska spänningar kan öka osäkerheten och höja hushållssparandet. Tack vare årets uppgång ökar däremot nybyggnadsinvesteringarna både 2014 och 2015. Denna delsektor är därmed fortfarande den främsta tillväxtmotorn för byggindustrins återhämtning.

Ombyggnadsinvesteringarna ökar i år efter ett relativt svagt fjolår och det är hushållen som åter börjat investera i de egna hemmen. Nästa år kan incitamenten till energirenoveringar öka och upprustningen av allmännyttans bostäder driver därmed ombyggnadsinvesteringarna under 2015.

De privata lokalinvesteringarna sjönk under första halvåret i år. Den optimistiska synen som dominerade under våren gör dock att nedgången dämpas under hösten. Nästa år, när ett flertal större projekt har påbörjats, stiger investeringarna inom delsektorn. De offentliga lokalinvesteringarna fortsätter enligt tidigare aviserade planer och ökar i år, men planar ut under 2015.

Anläggningsinvesteringarna visade en positiv tillväxt under första halvåret i år. För det privata anläggningsbyggandet var det en jämn och stadig uppgång inom samtliga delsektorer. Nästa år dämpas dock investeringstillväxten i den privata sektorn eftersom energisidan bromsar in och investeringar i post och tele minskar. Inom det offentliga anläggningsbyggandet är det järnvägsinvesteringarnas utveckling som gör att delsektorn minskar i år, men ökar 2015.

Sammantaget ökar bygginvesteringarna med 11 procent i år tack vare en stark utveckling av nybyggnadsinvesteringar i bostäder. Nästa år kommer dock tillväxttakten att bromsa in eftersom nybyggandet planar ut, men både lokal- och anläggningssektorn bidrar till en relativt god investeringsutveckling.

Den goda konjunkturutvecklingen inom byggindustrin leder till en stigande sysselsättning under hösten och den fortsätter att stiga nästa år. Utvecklingen blir dock svagare än vad tillväxttakten implicerar och en förklaring är att anställningsbehovet i större utsträckning täcks upp av utstationerad arbetskraft.

I slutet av rapporten analyseras samspelet mellan infarstrukturinvesteringar och bostadsbyggande. En av slutsatserna är att det på flera håll i landet går att stärka marknadsförutsättningarna för bostadsbyggande genom infrastrukturinvesteringar.

Bedömningen avslutad 2014-10-16. Nästa konjunkturrapport utkommer under december månad.

Bostäder

Bostadsinvesteringarna steg med 25 procent första halvåret 2014 jämfört med samma period i fjol. Den positiva utvecklingen håller i sig året ut, eftersom nybyggnad ökar starkt. Nästa år dämpas däremot uppgången då både nyproduktion och ombyggnadsinvesteringar mattas av.

Bostadsinvesteringarna fortsatte att stiga i god takt andra kvartalet i år jämfört med motsvarande kvartal i fjol. Det är framför allt nybyggnadsinvesteringarna inom både små- och flerbostadshus som bidragit till den starka utvecklingen. Återhämtningen fortsätter under hösten, tack vare bostadsbyggandets fortsatta uppgång. Den positiva investeringsutvecklingen fortsätter även nästa år om än i avtagande takt eftersom nybyggandet planar ut.

I och med omläggningen till den uppdaterade förordningen för nationalräkenskaperna (NR), ENS 2010, har det skett relativt stora förändringar inom posten bostadsinvesteringar. Numera ingår både investeringar i fritidshus och transaktionskostnader (i NR heter posten kostnader för ägarbyte) i denna post.¹ Under perioden 1993-2013 har fritidshus i genomsnitt stått för 3 procent av bostadsinvesteringarna och transaktionskostnaderna för 9 procent. Tillsammans har därmed dessa poster i genomsnitt stått för 12 procent av investeringarna i bostäder, de kan därför under vissa perioder ge en tydlig påverkan på tillväxten i bostadsinvesteringarna.

Fritidshus har BI tidigare klassificerat som privat lokalbyggande och analyserats i det avsnittet i *Byggekongjunkturen*. Den analysen kommer fortsättningsvis ligga här under bostadsavsnittet eftersom BI följer NR:s redovisning. Transaktioner är en helt ny post då detta tidigare var klassificerat som konsumtion. Ändringen är gjord för att NR-statistiken ska harmonisera på global nivå. Denna post kommer inte att analyseras djupare i de framtida rapporterna såvida det inte sker en dramatisk förändring som påverkar de totala bostadsinvesteringarna på ett signifikant sätt.

Nyproduktion av bostäder

Antal påbörjade lägenheter i 1 000-tal 2001-2013, prognos 2014-2015

År	Flerbostadshus	Småhus	Totalt
2001	12,4	7,1	19,5
2002	11,7	7,4	19,1
2003	12,8	9,3	22,1
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	10,2	21,5
2009	9,4	8,3	17,7
2010	17,9	9,3	27,2
2011	18,5	8,2	26,7
2012	15,9	5,6	21,5
2013	23,3	6,5	29,8 ²
2014 prognos	27,0	7,0	34,0
2015 prognos	26,5	7,5	34,0

Källa: SCB, BI

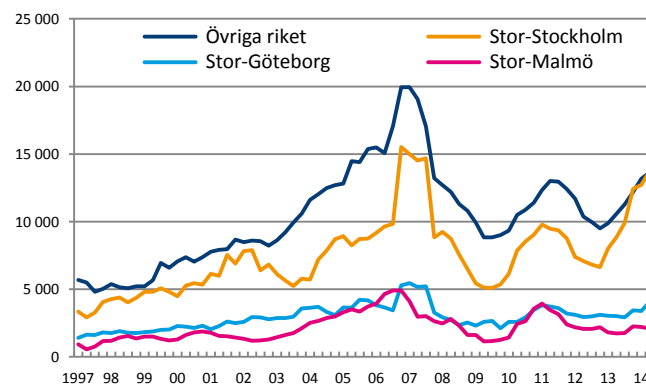
Återgår vi till den ”rena” bostadsstatistiken visar preliminära uppgifter att det påbörjades 17 800² lägenheter under första halvåret i år, vilket kan jämföras med 14 600 under samma period i fjol. Det påbörjades 14 600 lägenheter i flerbostadshus, vilket var en ökning med 28 procent, medan småhusen minskade med 1 procent till 3 200.

En jämförelse av påbörjandet under fjolåret inom storstadsområdena och i övriga landet visar att det var en bred uppgång för flerbostadshusen, dock var uppgången endast 2 procent i Stor-Göteborg. På småhussidan var det en tydlig uppgång i både Stor-Stockholm och Stor-Göteborg, medan påbörjandet föll med över 20 procent i Stor-Malmö. Under första halvåret i år har dock den

positiva tillväxten för småhusen avbrutits och påbörjandet minskar i alla tre storstadsområden, medan övriga riket står för uppgången. Avseende flerbostadshusen har påbörjandet kommit igång ordentligt i Stor-Göteborg, medan Stor-Malmö är den enda regionen som uppvisar minskade nyproduktionstal. Sammanfattningsvis går det att konstatera att i samtliga regioner förutom i Stor-Malmö ökade antalet påbörjade lägenheter under första halvåret i år jämfört med motsvarande period i fjol.

Antal påbörjade lägenheter – Storstadsområden

4 kv. glidande summa. 1 kv 1997- 2 kv 2014

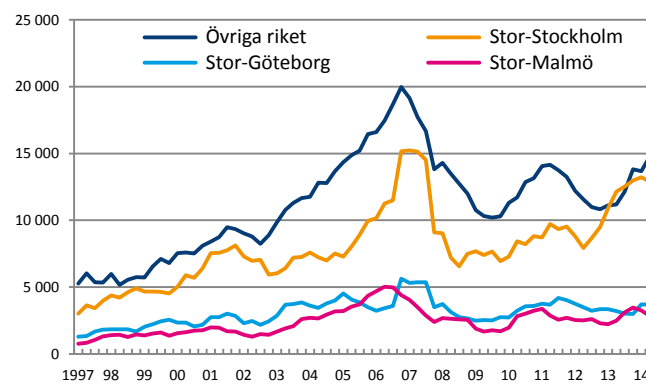


Källa: SCB, BI

Bygglövsstatsiken som ger indikationer om de kommande månadernas byggande visar på en fortsatt uppgång för småhussidan, medan flerbostadshusbyggandet dämpas. Första halvåret i år minskade byggloven av flerbostadshus med 2 procent jämfört med motsvarande period i fjol, medan småhusens ökade med 33 procent. Vidare indikerar statistiken att den negativa utvecklingen i Malmöregionen fortsätter och även i Stor-Stockholm ser nybyggnationerna ut att mattas av. Övriga regioner visar på fortsatta uppgångar.

Antal beviljade bygglov – Storstadsområden

4 kv. glidande summa. 1 kv 1997- 2 kv 2014



Källa: SCB, BI

De generella förutsättningarna för bostadsmarknaden under resten av året och för 2015 är följande: Den allmänna konjunkturen blir något förbättrad. I Sverige drivs utvecklingen främst av hushållens konsumtion, dock kommer drivkraften inte vara lika omfattande som i år, bland annat p.g.a. nästa års skatthöjningar. Arbetsmarknaden förbättras, bolåneräntorna fortsätter att vara låga och bostadspriserna stiger. Hushållens genomsnittliga balansräkning är stark, men striktare amorteringskrav och geopolitiska spänningar kan höja hushållssparandet.

Vidare är Företagsskattekommittén förslag om neutral bolagskatt ute på remiss och skulle dess huvudförslag vinna laga kraft, så skulle detta ge en stor negativ inverkan på hyresrättsproduktionen.³ Förslaget har redan nu skapat en viss osäkerhet bland

¹ Se tabell på sida 1. I transaktionskostnader ingår t.ex. mäklararvoden och stämpelskatter.

² BI:s uppräknade av SCB:s preliminära statistik

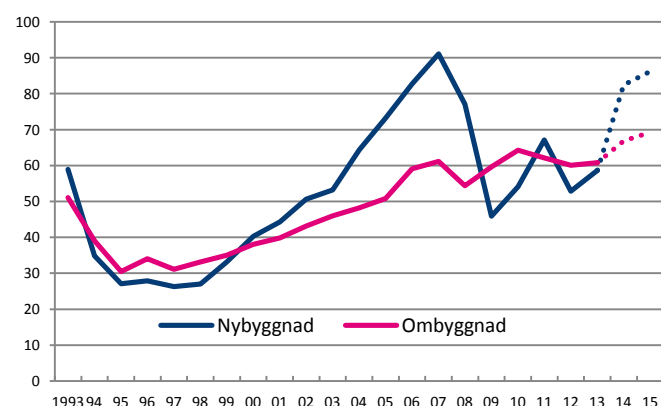
³ Huvudförslaget innebär att avdragen för räntekostnader begränsas. Detta kommer höja produktionskostnaden för hyresrätter, eftersom de ofta byggs med relativt stor andel lånat kapital.

fastighetsbolag, vilket kan ge effekt på påbörjandet redan under andra halvåret i år. Den nya regeringen har även pratat om en bostadsmiljard och beroende på hur den utformas kan detta ge en viss effekt på hyresproduktionen under 2015. Sammantaget indikerar detta att bostadsbyggandet i sin helhet planar ut under resterande delen av prognosperioden.

Den sammantagna prognosen blir att det påbörjas 34 000 lägenheter i år och motsvarande antal nästa år. Uttryckt i investeringsstermer innebär det att nybyggnad ökar med 40 procent i år och med 5 procent 2015.

Bostadsinvesteringar

Mdkr 2013 års priser



Källa: SCB, BI

Ombyggnadsinvesteringarna minskade både under 2011 och 2012 för att sedan vända upp och stiga med 1 procent 2013. Under första halvåret i år har investeringstakten växlat upp och den bedöms hålla i sig under hösten. ROT-avdraget blir kvar, likaså möjligheten att bygga ut huset med 15 kvadratmeter utan bygglov. Även de s.k. "Attefallshusen" har rönt stort intresse bland många husägare vilket är positivt för ombyggnadsstatistiken (dessa behöver ej bygglov och uppförs på befintlig lagfart och kommer därmed inte in i påbörjandestatistiken, vilken ligger till grund för investeringar i nybyggnad). Vidare kan incitamenten till att minska hyreshusens klimatpåverkan öka beroende på storleken på det investeringsstöd till energirenoveringar som diskuteras bland regeringsföreträdare. Sammantaget ökar ombyggnadsinvesteringarna både i år och nästa år.

Investeringarna i fritidshus minskade med 25 procent i fjol jämfört med samma period 2012. I år har det skett en vändning och under andra kvartalet ökade investeringarna med 2 procent. Även kvadratmetervolymen bygglov ökade under andra kvartalet i år jämfört med motsvarande kvartal i fjol. Enligt Mäklarstatistik steg medelpriset på fritidshus med 5 procent under 3-månadersperioden juli 2014 - september 2014 jämfört med motsvarande period ett år tidigare, vilket tyder på att marknaden vaknat till liv. Bedömningen är att investeringarna stiger under prognosperioden, men det är fortfarande långt kvar till 2012 års toppnivå.

Sammantaget ökar de totala bostadsinvesteringarna med 23 procent i år och de fortsätter att stiga med 4 procent 2015.

Lokaler

Lokalinvesteringarna ökade med 3 procent första halvåret 2014 jämfört med samma period i fjol. I år bidrar det offentliga byggandet till att investeringarna ökar. Det privata lokalbyggandet minskar marginellt medan det vänder och ökar nästa år tack vare tidigare påbörjade projekt.

De privata lokalinvesteringarna minskade med 3 procent första halvåret 2014 jämfört med samma period 2013. I år minskar investeringarna något, men i takt med att allt fler privata aktörers byggprojekt kommer igång vänder investeringarna uppåt och ökar nästa år.

I och med nationalräkenskapernas omläggning har den redan stora delposten kredit- och fastighetsbolag fått ännu större vikt inom de privata lokalinvesteringarna. Med de nya beräkningsgrunderna utgjorde delposten i genomsnitt 56 procent av de privata lokalinvesteringarna under åren 1993-2013. Ifall tidsperioden istället begränsas till de senaste fem åren, dvs. 2009-2013, blir motsvarande andel 71 procent. Kredit- och fastighetsbolag minskade investeringarna med 4 procent det första halvåret 2014 jämfört med motsvarande period 2013.

Branschbedömare prognostiserar att den starka inhemska ekonomin kommer att resultera i stigande lokalhyror det kommande året. Även vakanserna stiger vilket beror på att äldre, och nu upprustade, centralt belägna kontorsfastigheter kommer ut på marknaden.

Privata lokaler

Nivå och procentuell volymförändring jämfört med motsvarande period föregående år

	Investeringar Mdkr 2013	Procentuell förändring 2013	Procentuell förändring kv. 1-2 2014
Fastighetsbolag m.m.	58,1	-10	-4
Handel	2,8	1	-29
Industri	7,5	-9	2
Övrigt	10,4	-1	-3
Totalt	78,7	-8	-3

Källa: SCB, BI

I Solna påbörjas nybyggnation av kontor i slutet av detta år och i samma kommun färdigställs även affärsgallerian Mall of Scandinavia under 2015. Tillbyggnad och ombyggnad av Linero köpcentrum i Lund kommer också att innebära betydande investeringar.

Den samlade bedömningen är att bygginvesteringarna inom kredit- och fastighetsbolag minskar med 1 procent i år och vänder upp och ökar med 7 procent under 2015.

Investeringensenkäten visar att industriföretagen planerar att minska sina investeringar i år och enligt SCB:s beräkningar går investeringsvolymerna ned med 9 procent. Det beror till stor del på att gruvindustrin fortsätter dra ned på sina investeringar. Industrins kapacitetsutnyttjande ökade det andra kvartalet 2014 till den högsta nivån sedan första kvartalet 2011. Trots detta är kapacitetsutnyttjandet fortsatt lågt och betydligt lägre än vad det var åren före finanskrisen. Detta indikerar att det inte finns något behov av kapacitetshöjande investeringar de närmaste åren. Investeringarna inom industrin bedöms minska i år och vända upp först 2015.

Sammantaget minskar de privata investeringarna med 1 procent i år för att sedan vända upp och öka med 6 procent 2015.

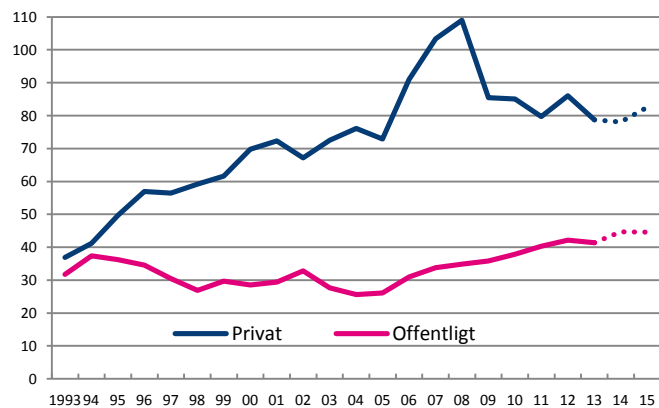
De offentliga lokalinvesteringarna ökade med 17 procent det första halvåret i år jämfört med motsvarande period 2013. Nya Karolinska Solna och andra stora sjukhusprojekt har de senaste åren varit avgörande för investeringsutvecklingen inom sektorn. För flera av projekten nås toppen på investeringscykeln under innevarande prognosperiod och därför planar uppgången ut.

BYGGMARKNADENS SEKTORER

Tack vare stora engångstillskott från AFA försäkring gjorde kommunerna ett starkt resultat i fjol. Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) bedömer däremot att kostnaderna kommer att öka på grund av demografiska förändringar, vilket medför att resultatet blir svagt positivt både i år och nästa år. Kostnaderna ökar också för landstingen, men SKL bedömer ändå att de går med överskott 2014 och 2015, mycket tack vare markförsäljningar.

Lokalinvesteringar

Mdkr 2013 års priser



Källa: SCB, BI

Bedömningen är att de offentliga aktörerna fortsätter att satsa på långsiktiga lokalinvesteringar men att det ansträngda ekonomiska läget medför att flertalet kommuner och landsting inte klarar av att påbörja nya lokalprojekt i den omfattning som krävs för att generera positiva tillväxttal även nästa år.

Den samlade bedömningen är att de offentliga investeringarna ökar med 8 procent i år och blir oförändrade 2015.

Totalt sett ökar de totala lokalinvesteringarna med 2 procent i år och med 4 procent nästa år.

Anläggningar

Anläggningsinvesteringarna ökade med 4 procent första halvåret 2014 jämfört med motsvarande period i fjol. På den privata sidan var det en uppgång inom samtliga delsektorer. På den offentliga är däremot utvecklingen tudelad, väginvesteringarna växte medan järnvägsidan föll. Nästa år sker en kraftig inbromsning av det privata anläggningsbyggandet medan det offentliga vänder upp när järnvägsinvesteringarna åter visar positiva tillväxttal.

De privata anläggningsinvesteringarna ökade med 6 procent första halvåret i år jämfört med motsvarande period förra året. Det var en uppgång inom samtliga delsektorer. Energi, transport, post och tele växte med över 6 procent och investeringar i vattenverk ökade med knappa 5 procent under årets sex första månader.

Energirelaterat anläggningsbyggande är den största privata delsektorn med investeringar runt 18 miljarder kronor årligen under de fem senaste åren. Halvårsutfallet för 2014, en ökning om 6 procent, var i linje med förväntningarna i SCB:s investeringsenkät. Den största ökningen väntas ske inom el- gas- och värmeverk och ett exempel på projekt inom denna sektor är Fortums biokraftvärmeverk vid Värtahamnen i Stockholm. Projektet har en investeringsvolym på 4,4 miljarder kronor och kommer stå klart år 2016 och producera energi som motsvarar uppvärmningen av 190 000 normalstora lägenheter per år.

Delsektorn transport har visat tillväxt under de tre senaste åren med en genomsnittlig uppgång på 16 procent. De senaste årens expansion hör samman med en ökad insikt hos kommunerna om behoven av utbyggda kollektivtrafiklösningar tillsammans med

stora hamnutbyggnader. Den positiva tillväxten väntas hålla i sig såväl i år som nästa år men takten dämpas avsevärt nästa år.

Detta förklaras bland annat av att mängden projektstarter inom sektorn minskar något och att flera av de stora projekten som stationsbyggnationerna på Citybanan och utbyggnaden av Värtahamnen går in i en senare fas. Ett stort projekt som varit kraftigt försenat på grund av domstolsprocesser är byggnationen av Norvik hamn i Nynäshamns kommun. Den 10 oktober fastställde mark- och miljödomstolen villkoren för byggnationen och projektet kan nu förhoppningsvis starta under första halvåret 2015.

I takt med en tilltagande urbanisering har behoven av investeringar i vattenledningar, vatten- och avloppsverk ökat. De tre senaste åren har sektorn visat en tillväxttakt på i genomsnitt 19 procent och halvårsutfallet visar att expansionen har fortsatt. Det finns inga tecken på att denna bryts och prognosen är en ökning såväl i år som nästa år.

Sammantaget ökar de privata anläggningsinvesteringarna med 7 procent i år och nästa år bromsar de in och ökningen blir då endast 1 procent.

Anläggningar

Nivå och procentuell volymförändring jämfört med motsvarande period föregående år

	Investeringar Mdkr 2013	Procentuell förändring 2013	Procentuell förändring kv. 1-2 2014
Privat			
El-, gas- och värmeverk	18,3	-3	6
Vatten/reningsverk	7,5	23	5
Transport, kommunikation	5,6	12	7
Post och tele	8,8	-9	6
Övrigt	0,4	1	-1
Offentligt			
Vägar och gator	21,4	-9	10
Övriga anläggningar	12,8	-14	-11
Totala anläggningar	74,7	-4	4

Källa: SCB, BI

Fredagen den 3 oktober tillträdde en ny regering bestående av företrädare för Socialdemokraterna och Miljöpartiet. Regeringen och den nya infrastrukturministern har låtit meddela den nationella planen för åren 2014-2025 som fastställdes i våras kommer att revideras. Detta innebär att ramarna om 522 miljarder ligger fast men att de prioriterade projekten kommer att förändras. Både Socialdemokraterna och Miljöpartiet har varit tydliga med ambitionen om ökade satsningar på järnvägen. Bedömningen är att detta kommer bli märkbart i höstbudgeten som presenteras den 23 oktober.

Väginvesteringarna minskade 2013 med 9 procent men har vänt upp och ökade med 10 procent under första halvåret 2014. Tillväxten väntas hålla i sig i år men en nedrevidering har gjorts för 2015. Denna grundas i den stora osäkerhet som råder kring finansieringen av stora vägprojekt såsom bland annat Förbifart Stockholm och E20 genom Västergötland. En motvikt till den sämre utvecklingen på den statliga sidan är de kommunala väginvesteringarna som även nästa år ger positiva tillskott till sektorn.

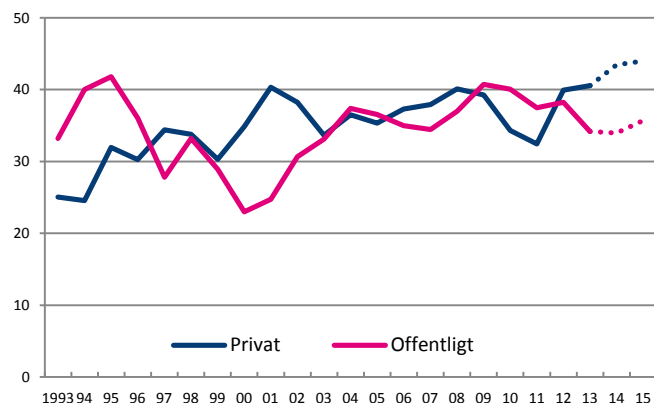
Järnvägsinvesteringarna minskade med 11 procent under första halvåret och dessvärre väntas 2014 bli det fjärde året i rad med minskade investeringar. Bedömningen från i våras om ökade investeringar 2015 ligger fast och härrör från beslut som fattades under förra mandatperioden. Regeringens ambitionsökning för järnvägen väntas således inte slå igenom i investeringsutvecklingen under prognosperioden. Dels beror detta på att startsträckan för nya järnvägsprojekt är lång och dels kommer en stor del av satsningarna att beröra drift och underhåll.

Sammantaget minskar de offentliga anläggningsinvesteringarna med 1 procent i år för att sedan vända upp och öka med 5 procent nästa år.

Sammanlagt ökar de totala anläggningsinvesteringarna med 4 procent 2014 och med 3 procent 2015.

Anläggningsinvesteringar

Mdkr 2013 års priser



Källa: SCB, BI

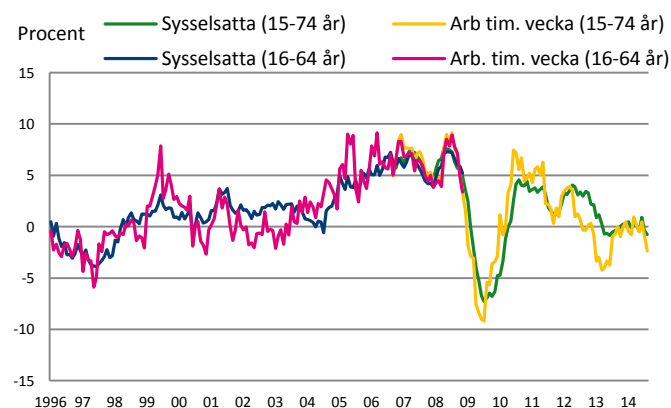
Arbetsmarknad

Antalet sysselsatta i byggindustrin minskade marginellt under perioden september 2013 - augusti 2014 jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Mot bakgrund av att bygginvesteringarna ökar både i år och nästa år väntas även sysselsättningen utvecklas positivt.

Enligt SCB:s arbetskraftsundersökningar (AKU) var det genomsnittliga antalet sysselsatta i byggindustrin 311 000 under perioden september 2013 - augusti 2014. Det innebär en minskning med 0,5 procent jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Antalet arbetade timmar minskade under samma tidperiod med 1,5 procent. Det är svårt att förklara varför både sysselsättning och antalet arbetade timmar pekar nedåt under en period med högtryck inom byggindustrin. En förklaring till detta är att utstationerad arbetskraft,⁴ som inte fångas upp i AKU, utgör en allt viktigare del av arbetskraften. En annan förklaring kan vara att företagen har behållit anställda i högre grad än av vad konjunkturen tidigare motiverat (s.k. labour hoarding). De har därför inte haft samma behov av att nyanställa vid en snabb uppgång.

Sysselsatta och arbetade timmar i byggindustrin

Årlig procentuell förändring. 6-månaders glidande medelvärde



Källa: SCB, BI

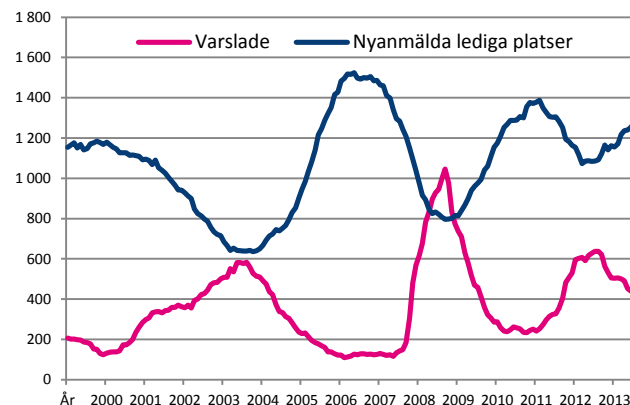
Konjunkturinstitutets septemberbarometer visar att orderstockarna ökat de senaste månaderna, dock ligger utfallet fortfarande lägre än det förväntade. Nästan 60 procent av företagen uppger att otillräcklig efterfrågan är det största hindret för verk-

samheten. Såväl orderutfallet som bedömningen av nuläget är för närvarande något mer positivt för husentreprenörerna jämfört med anläggning. Sysselsättningen har varit i det närmaste oförändrad för båda grupperna. Husentreprenörssidan förväntar sig dock att sysselsättningen tar fart under resten av 2014 medan anläggningssidan bedömer att den blir oförändrad.

Antalet varslade inom byggindustrin har minskat under det senaste året och noterades till 395 personer i genomsnitt per månad under perioden oktober 2013 - september 2014. Motsvarande antal ett år tidigare var 622. Antalet nyanmälda platser har ökat från 1 123 till 1 313 under samma period. Den öppna arbetslösheten bland Byggnads yrkesverksamma medlemmar sjönk från 6,1 till 5,0 procent i genomsnitt per månad under perioden oktober 2013 - september 2014 jämfört med samma period ett år tidigare.

Varslade och nyanmälda lediga platser i byggindustrin

Antal 12-månaders glidande medelvärde



Källa: Arbetsförmedlingen, BI

Enligt Arbetsförmedlingen minskade antalet inskrivna arbetslösa som i första hand sökte jobb inom ett byggyrke under första halvåret 2014. I takt med en starkare byggkonjunktur förväntar de sig också att arbetslösheten inom bygg och anläggning fortsätter att minska. En starkare konjunktur väntas också skapa arbetskraftsbrist inom flertalet yrken. Det gäller bland annat golvläggare, murare och betongarbetare. Utstationerad arbetskraft väntas utgöra en allt viktigare resurs för att täcka upp efterfrågan på arbetskraft. Efterfrågan är störst på utbildad och erfaren arbetskraft, vilket bland annat medför att de som kommer direkt från gymnasiet får det svårare att komma in på arbetsmarknaden, framför allt de som valt den populära inriktningen mot träteknik. På tjänstemannansidan bedömer Arbetsförmedlingen att det kommer att vara fortsatt brist på civilingenjörer och ingenjörer inom bygg och anläggning.

Mot bakgrund av att bygginvesteringarna ökar med 11 procent i år och med 4 procent 2015 är bedömningen att sysselsättningen för både arbetare och tjänstemän ökar under prognostiden. Eftersom den gynnsamma byggkonjunkturen hittills inte gett motsvarande avtryck i sysselsättningen bedöms den endast öka blygsamt i år, men utvecklas något bättre nästa år. En anledning till att sysselsättningen inte ökar mer är att företagens efterfrågan på personal i allt större utsträckning täcks upp av utstationerad arbetskraft.

⁴ Med utstationerad arbetskraft avses arbetstagare som vanligen arbetar i annat land, men som under begränsad tid utför arbete i Sverige.

Makroekonomi:

Trög, om än succesivt förbättrad, utveckling av världsekonomin

Utsikterna för världsekonomin utveckling har grumlats av den stagnerade tillväxttakten inom euroområdet. USA är fortfarande det viktigaste dragloket för världsekonomin. Bidraget från tillväxtländerna dämpas eftersom stora ekonomier som Kina, Ryssland och Brasilien bromsar in. Den splittrade bilden för euroområdet dämpar exportutsikterna för Sverige, men som med hushållens hjälp ändå kan bibehålla en relativt god tillväxt nästa år.

Ända sedan finanskrisen sköljde över världen har de ekonomiska prognoserna talat om successiva förbättringar. Prognoserna har sedermera behövs nedreviderats då tillväxten ofta blivit lägre än den förväntade. Det går åter att konstatera att internationella prognosmakare (ex. IMF, OECD m.fl.) visar på en successiv förbättring för världsekonomin, om än med ganska svaga tillväxttal. Bilden av utvecklingen i världsekonomin är just nu splittrad, där länder som USA och Storbritannien har god tillväxt, medan länder som Frankrike, Italien, Brasilien, Indien och Ryssland har svag tillväxt. Det finns därför fortfarande många problem i världsekonomin och de är till största delen av strukturell karaktär. Det är osannolikt att det kommer ske några revolutionerande strukturreformer i närtid som tar bort låsningarna. Den globala ekonomin blir därmed kvar i en lågkonjunktur även nästa år.

USA i försädet

Den amerikanska ekonomin har utvecklats positivt den senaste tiden. Efter det första kvartalets BNP-fall har den amerikanska ekonomin växlat upp. Tillväxten under det andra kvartalet reviderades upp till 4,6 procent i uppräknad årstakt, därmed är tillväxten tillbaka på samma nivå som i slutet av fjolåret. Förbättringen berodde främst på att varuexporten och investeringarna återhämtades. Det största bidraget till BNP står dock de amerikanska konsumenterna för och även hushållskonsumtionen verkar ha kommit igång. Ökningstakten av konsumtionen av varaktiga varor var den högsta på flera år. Vidare tyder framåtblickande indikatorer som inköpschefsindex och konsumentförtroende på fortsatt goda tider. Mycket hänger samman med den stadiga förbättringen av arbetsmarknaden. Kombinationen av en starkare arbetsmarknad och en mindre åtstramande finanspolitik bidrar positivt till den inhemska efterfrågan framöver. Konsensusprognosen är att USA:s ekonomi växer med drygt 3 procent nästa år.

Tillväxten i Kina bromsar in, bland annat till följd av en svagare fastighetsmarknad. Huvudproblemet är att byggandet expanderar på alldeles för snabb takt jämfört med efterfrågan. Byggssektorn kommer därför vara en hämmande faktor för tillväxten framöver. Men även den kinesiska regeringens ovilja att genomföra större strukturreformer sätter en hämsko på den framtida utvecklingen. Vidare börjar även effekterna av Kinas ettbarnspolitik att märkas. Från att demografin haft en positiv inverkan på utvecklingen får den en åtstramande effekt i framtiden. Kina fortsätter därmed att bromsa in under prognosperioden drivet av en dämpning i kredittillväxt och investeringar.

Japans tillväxt hackar. Momshöjningen i april gjorde att BNP-utvecklingen sjönk kraftigare än förväntat. Det var hushållskonsumtionen som dök samt att investeringarna också fick ett brant fall. Dock visar framåtblickande indikatorer på en ljusare bild för såväl tillverkningsindustrin som för näringslivet i sin helhet. De mest expansiva investeringsplanerna samt störst framtidsoptimism återfinns i byggindustrin, vilken får en extra skjuts inför OS i Tokyo 2020. Vidare har premiärminister Shinzo Abe lanserat

den s.k. tredje pilen i sitt åtgärdsprogram. En lista på reformer som varaktigt ska höja såväl produktivitet som utbudet av arbetskraft, fortfarande saknas dock konkreta förslag på flera viktiga områden innan detta kan bli verklighet. För de övriga tillväxtekonomierna, som exempelvis Indien och Brasilien, är det också hög tid att ta tag i de strukturella problem som hindrar dem att nå en högre tillväxtbana. Dessa länders positiva bidrag till den globala konjunkturutvecklingen minskar under prognosperioden.

Eurozonen fortsätter att sladda

För euroområdet som helhet fortsätter följetongen av ekonomiska bakslag efter en period där ekonomin såg ut att vara på väg i rätt riktning. Eurozonens tillväxt stagnerade under andra kvartalet då utvecklingen blev oförändrad jämfört med föregående kvartal (säsongrensad). Främsta förklaringen till försämringen var att dragloket Tyskland började tappa fart och redovisade ett minus i BNP-utvecklingen. Även de andra stora ekonomierna utvecklades svagt, med fortsatt nolltillväxt i Frankrike och krympande ekonomi i Italien. Flera indikatorer tyder också på att konjunkturen i Europa fortsätter att försvagas. EU-kommissionens sentimentindikator (ESI) har fallit under sommaren och även Markits inköpschefsindex för euroområdet har fallit tillbaka. Mest oroande är dock att indikatorerna för Tyskland pekar på en fortsatt försvagning, t.ex. föll exporten med närmare 6 procent i augusti och det var den största nedgången sedan 2009. Den främsta orsaken till de dystrare utsikterna är Ukrainakrisen, med dess sanktioner mot Ryssland som följd. Detta har lagt sig som en våt filt över konjunkturen i både Tyskland och flera andra europeiska länder. Trots detta är konsensusprognosen att euroområdets tillväxt stiger med 1,2 procent 2015.

Sverige håller styrfart

Preliminära data från nationalräkenskaperna (NR) visar att Sveriges tillväxt under andra kvartalet i år (2,6 % i kalenderkorrigerad BNP) var betydligt starkare än vad tidigare snabbstatistik visade. Fjolårets modesta utveckling grundades framför allt på en minskad utrikeshandel. I år är bedömningen att den kommer vända och bli positiv. Andra kvartalets utfall bekräftar den bilden i så måtto att både exporten och importen visar positiva utvecklingstal, däremot blir nettot (och bidraget till BNP) negativt. Samtidigt fortsatte den goda utvecklingen för hushållskonsumtionen och bruttoinvesteringarna. Sammantaget är bilden att tillväxttakten i ekonomin stärks något under hösten och 2014 blir ett medelmåttigt år.

Försörjningsbalans och nyckeltal

Mdkr och årlig procentuell förändring (fasta priser)

	Nivå 2013	Utfall 2013	Prognos 2014	2015
Hushållens konsumtionsutgifter	1 764	2,1	2,7	2,0
Offentliga konsumtionsutgifter	990	1,6	1,1	1,0
Fasta bruttoinvesteringar	836	-0,1	5,3	5,7
därav bygginvesteringar	330	-2,0	11,0	3,5
Export	1 653	-0,5	2,2	4,8
Import	1 468	-0,8	3,9	5,2
BNP	3 776	1,5	2,1	2,6
KPI		0,0	-0,1	0,6
Real disponibel inkomst		2,2	2,8	1,8
Antal arbetade timmar		0,3	1,0	1,3
Reporänta, nivå per 31/12		0,75	0,05	0,30
10-årig statsobligation, nivå per 31/12		2,49	1,00	1,25

Källa: SCB, BI

Utrikeshandeln gick starkt framåt under första halvåret 2014 jämfört med samma period föregående år. Det var framför allt tjänstehandeln som ökade i god takt. Inom tjänstehandeln är det

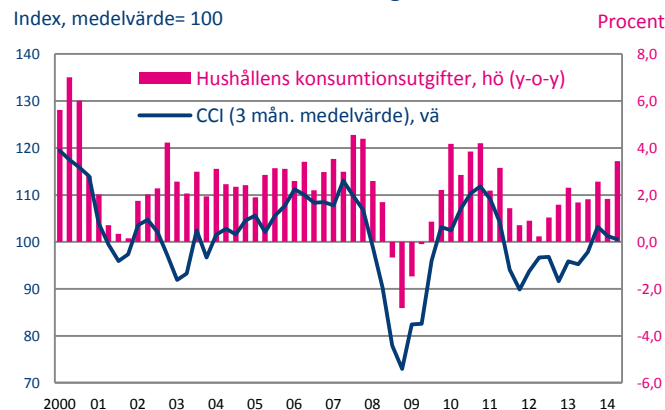
resevalutan som givit störst bidrag. När utländska medborgare handlar i Sverige räknas det som tjänsteexport (dvs. positivt bidrag) och tvärtom när svenskar handlar i utlandet. Två andra poster som också bidrog till ökningen var datakonsult- och huvudkontorstjänster (företagsledning, design, forskning och utveckling m.m.). Trots att värdet av trepartshandel (tidigare benämnt merchanting) numera flyttats till varusidan har varuexporten varit skral under första halvan av 2014. Anledningen är att världshandeln fortfarande går trögt och att Sverige fortsätter att tappa andelar på världsmarknaden. Den svaga investeringsstillväxten i omvärlden ligger svensk varuexport till last eftersom den till stor del utgörs av investeringsprodukter. En successivt förbättrad global utveckling gör ändå att utrikeshandeln som helhet fortsätter att stärkas under prognosperioden, men sammantaget kommer handelsnettot bidra negativt till BNP-utvecklingen sett över hela perioden 2014-2015.

Den tidigare negativa utvecklingen för de fasta bruttoinvesteringarna avbryts i år. Den främsta anledningen är att bostadsinvesteringarna går starkt. Efter omläggningen av nationalräkenskaperna har de fasta bruttoinvesteringarna växt i betydelse. Detta har framför allt att göra med att forskning och utveckling (FoU) nu klassas som en investering. Även vapensystem, vilket tidigare redovisades som offentlig konsumtion, klassificeras nu som fast bruttoinvestering. Ett fortsatt byggande av både bostäder, övriga byggnader och anläggningar samt fortsatta satsningar på FoU gör att investeringarna stiger och ger ett positivt bidrag till BNP-tillväxten under prognosperioden.

Nu när NR för första halvåret har publicerats, kan det konstateras att konsumtionen har fortsatt att öka i god takt (2,6 % jmf med 1:a halvåret i fjol) och den väntas hålla i sig under hösten. De faktorer som talar för en fortsatt bra konsumtionsökning är ökade realinkomster, förbättrad arbetsmarknad och stigande bostadspriser. Även andra indikatorer visar att nuvarande utveckling fortsätter. Till exempel befinner sig konfidensindikatorn i KI:s hushållsbarometer över det historiska medelvärdet, vilket tyder på optimism om den närmaste framtiden.

CCI och hushållens konsumtionsutgifter

Index, medelvärde= 100



Källa: Macrobond, BI

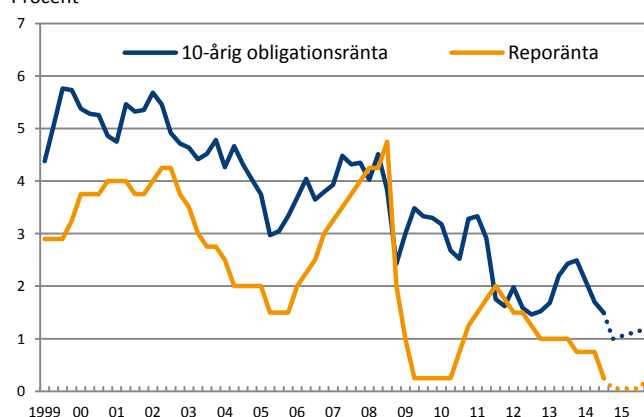
Nästa år dämpas dock konsumtionstakten. Den reala disponibla inkomsten försvagas eftersom inflationen stiger och inkomstskatterna höjs. Samtidigt väntas bankerna att gemensamt ta ett ansvar för att öka amorteringarna på bolån. Detta kommer framför allt påverka de hushåll som ska byta bostad och ta nya lån under nästa år. En starkare arbetsmarknad och ett högt sparande i utgångsläget ligger emellertid i den positiva vågskålen. Även den fortsatta lågräntemiljön ger stöd till konsumtionen. Sammantaget blir effekten att konsumtionstakten avtar, men hushållen kommer fortfarande vara den viktigaste drivkraften för BNP-tillväxten 2015.

Förbättrad arbetsmarknad och stigande inflation

Den positiva sysselsättningsutvecklingen förstärktes under sommaren i takt med att den inhemska konjunkturen förbättrades (räntesänkningen i juli gav den inhemska ekonomin en extra injektion). De framåtblickande indikatorerna, som exempelvis KI:s barometer över totala näringslivets planer att nyanställa, signalerar en fortsatt förbättring av arbetsmarknaden i år. Under nästa år fortsätter sysselsättningen att utvecklas positivt, om än i något lägre takt. Den främsta anledningen är att arbetsproduktiviteten förbättras. Dock kommer incitamenten till att arbeta sjunka något när bland annat bidrag och inkomstskatter höjs. Arbetslösheten sjunker däremot både i år och nästa år eftersom sysselsättningsökningen överstiger arbetskraftstillväxten. Sammantaget innebär detta att antalet sysselsatta ökar med närmare 120 000 personer mellan 2013 och 2015. Arbetslösheten sjunker från fjolårets 8,0 procent till 7,7 procent nästa år.

Reporänta och 10-årig obligationsränta

Procent



Källa: Macrobond, BI

Inflationen har varit låg de senaste åren och priserna för samtliga större utgiftsposter i konsumentprisindex (KPI) har utvecklats svagare än den långsiktiga förändring som är förenlig med målet om 2 procents inflation. Den låga inflationen förklaras av flera faktorer där en av de viktigaste är den svaga konjunkturutvecklingen i Sverige och omvärlden (lägre importpriser och svårigheter att höja priser på hemmamarknaden). Perioden av exceptionellt låg inflation bedöms dock snart vara förbi. Det finns flera faktorer som talar för detta. Bland annat har kronan försvagats som medfört stigande importpriser, men framför allt har enhetsarbetskostnaderna ökat. Detta är ett mått som beskriver hur mycket man måste betala arbetskraften för att framställa en enhet av en vara eller tjänst och över tid har enhetsarbetskostnaden stor påverkan på inflationsutvecklingen. Riksbankens ränte- och räntebanesänkning i somras visade tydligt att inflationsmålet åter är i fokus. Bedömningen är därför att de inte kommer att höja räntan förrän i slutet av 2015, vilket den nuvarande räntebanan indikerar.

Analys:

Att bygga infrastruktur och bostäder

Det finns mycket som talar för att förbättrade transportsystem ökar efterfrågan på bostäder längre ut från stadskärnan i och med att residerna till centrum kortas. Enligt ekonomisk teori bör då bostadsbyggandet i regionen öka till följd av stigande mark- och fastighetspriser. I detta analysavsnitt beskrivs hur sambanden ser ut och hur det fungerar i praktiken.

Investeringar som leder till ett bättre fungerande transportsystem skapar nya möjligheter till resande. Det gör det möjligt att från fler platser i en region nå det samlade utbudet av t.ex. arbetsplatser, affärer, restauranger och offentliga serviceinrättningar. Detta brukar benämnas hög tillgänglighet och utgör en mycket betydelsefull lägeskvalitet som avspeglas i högre priser på bostäder. Utan dessa investeringar i transportinfrastruktur är det endast centralt belägna bostäder som har hög tillgänglighet. Sveriges Byggindustrier har tagit hjälp av WSP Analys och Strategi för att kartlägga vilken potential satsningar på infrastrukturinvesteringar har för att öka tillgängligheten och därigenom bostadsbyggandet i Sverige. Här följer en sammanfattning av resultaten från kartläggningen.

Teoretisk grund

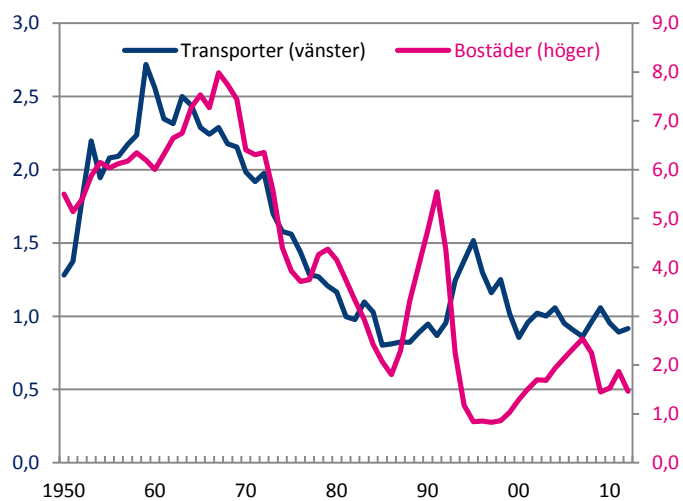
När transportsystemet byggs ut stiger bostadspriserna längre ut från citykärnan (och sjunker möjligen i de centrala delarna) varför det går att få täckning för produktionskostnaderna i en större del av regionen. Det skapas helt enkelt marknadsförutsättningar för nyproduktion av bostäder på de platser som erhåller högre tillgänglighet. Det är denna mekanism som enligt teorin leder till ökat bostadsbyggande genom investeringar i transportinfrastrukturen.

Empiriska erfarenheter

En genomgång av den litteratur som beskriver de empiriska studier som gjorts ger ett tämligen robust stöd för att det råder ett starkt positivt samband mellan tillgänglighetsförbättrande investeringar i transportsystemet å ena sidan och mark- och fastighetspriser å andra sidan. Dessutom finns tydliga indikationer på att mark- och fastighetspriser kan påverkas redan i samband med att planer på nya infrastrukturensatsningar lanseras.

Historiskt samband mellan infrastruktur och bostäder

Investeringar som procentandel av BNP 1950-2012 %



Källa: WSP:s bearbetning av data från SCB

Det historiska sambandet i Sverige

I Sverige finns en tydlig samvariation mellan bostads- och infrastrukturinvesteringarna under efterkrigstiden. Orsakssambandet går i två riktningar – när bostadsinvesteringarna stiger ökar behovet av att bygga vägar, gator och järnvägar. Men ekonomisk teori och empiri ger också stöd för det omvända sambandet – att investeringar i transportinfrastruktur kan ge förutsättningar för bostadsbyggande.

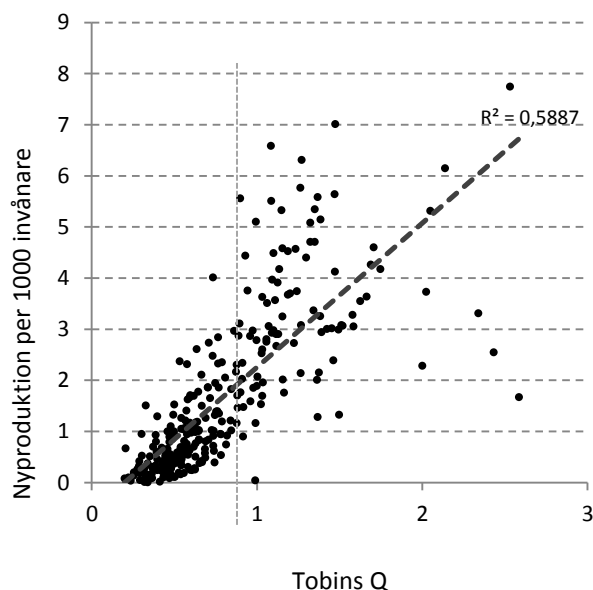
Av diagrammet framgår att det under 1950- och 1960-talen tycks ha varit infrastrukturutbyggnaden som haft ledartröjan medan situationen varit den motsatta under de senaste decennierna. Infrastrukturinvesteringarna har blivit mer reaktiva och släpar efter bostadsbyggandet.

Tobins Q

Bostadsbyggande styrs av var det finns en lokal marknad som efterfrågar nya bostäder. Ett vanligt mått för att bedöma lönsamheten vid nyproduktion är Tobins Q^5 . Måttet beräknas som kvoten mellan marknadspriset på ett befintligt hus och kostnaden för att bygga ett motsvarande nytt hus. Om kvoten överstiger 1 är det lönsamt att bygga nya bostäder. Om kvoten understiger 1 är det dålig lönsamhet för nyproduktion. Enligt teorin bör en kvot över 1 ge ökade investeringar på en lokal bostadsmarknad och en kvot mindre än 1 resultera i utebliven nyproduktion.

Tobins Q och bostadsbyggande i Sveriges kommuner

Årlig procentuell förändring, 6-månaders glidande medelvärde



Källa: WSP:s egna bearbetning efter data från IBF (Institutet för bostadsforskning), Uppsala universitet, samt nyproduktionsstatistik från SCB

Det finns dock kommuner (i storstadsregionerna) som har Tobinskvoter på över 2 utan att nyproduktionen tar fart. Det finns uppenbarligen ett antal hinder på bostadsmarknaden som påverkar nyproduktionen. Det kan handla om allt från långdragna planprocesser till svårigheter att attrahera kapital till den reglerade hyresmarknaden vi har i Sverige.

Omvänt finns det även kommuner där det byggs trots låga Tobinskvoter. Detta kan exempelvis förklaras av att det finns lokala områden som kan vara mycket lönsamma att bebygga. Statistiskt sett föreligger emellertid ett tydligt positivt samband mellan Tobins Q och byggandet av nya bostäder. Det visar sig att variationen i bostadsbyggande mellan Sveriges olika kommuner, till 60 procent, kan förklaras enbart av nivån på Tobins Q.

⁵ Tobins Q är ett mått uppkallat efter James Tobin, nobelpristagare i ekonomi 1981.

Nya vägar till ökat bostadsbyggande?

Enligt Boverkets årliga undersökning föreligger brist på bostäder i 44 procent av Sveriges 290 kommuner. Om vi tar hänsyn till befolkningens fördelning bland kommunerna betyder det att nästan sju av tio svenskar finns på en bostadsmarknad där efterfrågan varaktigt överstiger utbudet. Det gäller framför allt storstadsregionerna där inflyttningen är hög.

I många kommuner finns det marknadsmässiga förutsättningar för att bygga nya bostäder. Trots det byggs det för lite i förhållande till efterfrågan varför nuvarande brist förväntas bestå under överskådlig tid. Frågan är om infrastrukturinvesteringar kan bidra till att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande?

Vi har visat att det föreligger såväl teoretiska som empiriska bevis för att infrastrukturinvesteringar leder till ökad tillgänglighet som i sin tur ger en ökning av Tobins Q, vilket leder till ökat bostadsbyggande tack vare förbättrade marknadsförutsättningar.

I de regioner där marknadsförutsättningarna förbättras så att de tappar över från att investeringskalkylen i dagsläget nästan går ihop till att den ger ett överskott, kan vi förvänta oss en reell effekt på bostadsbyggandet. På uppdrag av Sveriges Byggindustrier har WSP därför tittat närmre på ett par regioner där det finns potential för att åstadkomma dessa tröskeleffekter genom infrastruktursatsningar. De geografiska områden där det är lönsamt med nyproduktion är begränsade främst till storstadsområdena samt till vissa kuststräckor. Det finns dock även stora områden som nästan är lönsamma, dvs. har en Tobinskvot strax under 1. Med tanke på rådande bostadsbrist och fortsatt hög befolkningstillväxt i storstadsområdena kan dessa områden ha potential för framtida nyproduktion. För att ge exempel på investeringar i transportinfrastruktur som skulle kunna utlösa de tröskeleffekter vi ser som möjliga studeras åtgärder som varit aktuella i diskussionerna kring transportplaneringen men inte fått plats i Trafikverkets förslag till nationell plan.

En genomgång av möjliga projekt visar att det finns potential att stärka marknadsförutsättningarna för bostadsbyggande genom infrastrukturinvesteringar på många håll.

I södra Sverige handlar det om att korta restiderna in mot Malmö-Lund. Exempel på åtgärder är Trelleborgsbanan, kapacitetsåtgärder på Södra stambanan och Simrishamnsbanan. Åtgärder längs E22 mellan Kalmar och Karlskrona skulle kunna utlösa tröskeleffekter för bostadsbyggandet i båda dessa städer.

I västra Sverige finns stora områden i Göteborgs kranskommuner som ligger nära gränsen till lönsamhet. Satsningar på förbättrad regional pendeltågstrafik från Göteborg mot exempelvis Alingsås, Borås och Kungsbacka skulle öka marknadspotentialen för fler bostäder.

I Mellansverige finns potentialen främst kring Uppsala (Stockholm och den uppenbara potential som finns i ökade investeringar i kollektivtrafiken där har inte studerats i undersökningen.). Exempel på projekt med god potential är Arosälken (ny järnväg mellan Uppsala och Enköping) samt ytterligare två spår på Ostkustbanan mellan Uppsala och Stockholm.

I norra Sverige finns potentialen för att uppnå tröskeleffekter främst i satsningar på förbättrad kollektivtrafik i anslutning till de större tätorterna (Umeå och Luleå) samt genom åtgärder längs E4 mellan Umeå och Skellefteå. I övrigt är det tveksamt om trafikinvesteringar kan åstadkomma någon betydande regionförstoringsprocess till följd av de långa restiderna i regionen.

Det bör även påpekas att det finns många faktorer som talar för ökade infrastrukturinvesteringar även i andra delar av landet. Det handlar t.ex. om industrins behov av välfungerande transportleder till såväl inhemska kunder som exportmarknaderna. En annan orsak kan vara att främja sysselsättningen genom att öka storleken på funktionella arbetsmarknader på andra håll än där detta ger direkta genomslag på fastighetsvärdena.

Bygginvesteringar 2000-2015 Officiell statistik enligt nationalräkenskaperna samt BI:s prognos

Mdkr 2013 års priser

Sektor	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014p	2015p
Bostäder	90,9	97,4	107,9	113,5	128,2	140,9	161,4	172,3	149,5	121,1	136,4	147,4	130,0	134,9	165,6	172,0
Nybyggnad	40,3	44,3	50,7	53,2	64,4	73,1	82,7	91,1	77,1	45,9	54,1	67,1	52,9	58,6	82,5	86,2
Ombyggnad	38,1	39,8	43,2	46,0	48,2	50,8	59,1	61,2	54,4	59,6	64,3	62,1	60,1	60,8	66,8	69,2
Fritidshus	2,5	3,1	3,2	3,5	4,2	4,2	4,7	6,4	5,7	5,1	7,0	7,5	7,7	5,8	5,8	6,0
Transaktionskost.	10,0	10,0	10,8	10,5	11,5	12,9	15,0	13,8	12,4	10,5	11,1	10,6	9,3	9,7	10,5	10,6
Lokaler	97,3	101,0	99,3	99,6	101,3	98,5	122,3	137,4	144,1	121,2	122,9	120,1	128,2	120,0	122,7	127,1
Privat	69,8	72,3	67,2	72,5	76,1	72,9	91,0	103,4	109,0	85,4	85,1	79,7	86,0	78,7	78,1	82,5
Offentligt	28,5	29,4	32,8	27,6	25,6	26,0	31,0	33,8	34,9	35,8	37,8	40,3	42,2	41,3	44,6	44,6
Anläggningar	57,7	64,8	68,7	66,7	73,8	71,8	72,2	72,3	76,9	80,0	74,5	70,0	78,2	74,7	77,4	79,7
Privat	34,9	40,3	38,2	33,7	36,5	35,3	37,3	37,9	40,1	39,3	34,3	32,5	39,9	40,6	43,5	44,0
Offentligt	23,0	24,8	30,7	33,1	37,4	36,5	35,0	34,5	37,0	40,7	40,1	37,5	38,2	34,2	34,0	35,7
Summa bygginvestering	246,1	263,3	275,9	279,6	302,9	310,0	354,8	380,6	369,7	322,4	333,7	337,4	336,5	329,6	365,8	378,7
(%förändring)	(7)	(7)	(5)	(1)	(8)	(2)	(14)	(7)	(-3)	(-13)	(4)	(1)	(0)	(-2)	(11)	(4)

KONJUNKTURRAPPORT FRÅN SVERIGES BYGGINDUSTRIER

ByggKonjunkturen



Utges av

Sveriges Byggindustrier, BI Analys

Box 5054, 102 42 Stockholm

Storgatan 19

Tel: 08-698 58 00, Fax: 08-698 59 00

© Sveriges Byggindustrier 2014

Johan Deremar, red. 08-698 58 49

Marcus Ershammar 698 58 71

Fredrik Isaksson 698 58 67

Lars-Johan Blom 698 58 47

e-post:

fornamn.efternamn@sverigesbyggindustrier.se

För Dig som vill ha mer frekvent information om byggkonjunkturen utges vårt nyhetsbrev

Perspektiv på byggmarknaden

15 nummer per år
Prenumerera via vår hemsida
www.sverigesbyggindustrier.se