

Konjunkturvinden mojar för byggindustrin

Bygginvesteringarna har lyft tack vare hushållen som varit motorn bakom den förbättrade tillväxten i svensk ekonomi. Bostadsbyggandet når sin topp i år, men investeringarna i nya bostäder fortsätter att vara den främsta anledningen till att bygginvesteringarna ökar både 2015 och 2016. Investeringsuppgången dämpas dock nästa år när hushållens efterfrågan på nya bostäder mattas av.

Den globala tillväxten är fortsatt modest, dock sker en successiv förbättring. Det är fortfarande USA som förväntas vara motorn i världsekonomin, men även Japan har ökat takten efter den inbromsning som följde av momshöjningen under fjolåret. I Kina fortsätter BNP-tillväxten att bromsa in, men istället förväntas Indien kunna stimulera ekonomin när inflationen sjunker i landet.

Euroområdet fortsätter att gå åt rätt håll och BNP-tillväxten har också jämnats ut mellan de större ekonomierna. Både Frankrike och Spanien har varit glädjemen under årets inledning, där Spaniens tillväxt under årets första kvartal var den högsta på sju år. För Europas sorgebarn, Grekland, ser läget alltmer prekärt ut och i skrivande stund är det fortfarande osäkert om landet kommer vara tvungna att göra en betalningsinställelse under de närmaste veckorna. Finansiellt sett har dock Grekland sedan turbulensen kring 2010-2011 separerats alltmer från övriga euroländer och den förnyande oron kring landet påverkar därför inte Europa i samma omfattning som tidigare. Prognosen är därför att återhämtningen inom euroområdet fortsätter, om än i relativt långsam takt.

För svensk del är det positivt att fler länder inom euroområdet uppvisar en god utvecklingstakt. Exporten har gått trögt, men kommer successivt att förbättras under prognosperioden.

Byggandets utveckling

Procentuell förändring jämfört med föregående år

Sektor	Investerings- volym, Mdkr 2014	Procentuell Utfall 2014	Prognos 2015	2016
Bostäder	162,0	21	18	3
Nybyggnad	77,9	37	30	5
Ombyggnad	67,4	10	9	1
Fritidshus	5,7	0	4	3
Transaktionskostn.	11,0	6	3	2
Lokaler	137,1	12	2	1
Privat	89,5	12	2	1
Offentligt	47,6	13	2	1
Anläggningar	81,8	9	0	0
Privat	46,5	14	-4	-1
Offentligt	35,3	3	4	2
Summa bygg-investe- ringar	380,9	15	8	2

Källa: SCB, BI

Sysselsättning inom byggindustrin

	Antal 2014	Procentuell förändring Utfall 2014	Prognos 2015	2016
Sysselsatta	310 800	0,0	0,2	2,1

Källa: SCB, BI

Försörjningsbalans och nyckeltal

Mdkr och årlig procentuell förändring (fasta priser)

	Nivå 2014	Utfall 2014	Prognos 2015	2016
Hushållens konsumtionsutgifter	1 818	2,4	2,5	2,4
Offentliga konsumtionsutgifter	1 029	1,9	2,0	1,8
Fasta bruttoinvesteringar	912	7,4	6,1	4,2
därav bygginvesteringar	381	15,0	8,3	1,8
Export	1 744	3,3	4,6	5,5
Import	1 596	6,6	5,7	5,3
BNP	3 915	2,3	2,6	2,9
KPI		-0,2	0,0	0,7
Real disponibel inkomst		2,6	2,9	2,5
Antal arbetade timmar		1,5	1,8	1,7
Reporänta, nivå per 31/12		0,0	-0,25	0,0
10-årig statsobligation, nivå per 31/12		0,92	0,80	1,10

Källa: SCB, BI

En svagare krona gentemot både dollarn och euron hjälper till att lyfta utrikeshandeln. Importen kommer dock att utvecklas starkare än exporten även i år och först nästa år väntas nettoexporten bidra positivt till BNP-tillväxten.

Hushållens konsumtion fortsätter att öka i relativt god takt. Det finns gott om sparade medel att använda, bolåneräntorna blir kvar på låga nivåer och hushållens disponibla inkomster ökar, om än i avtagande takt. Skatteinlöningar och stigande inflation dämpar disponibelinkomsterna under nästa år och detta tillsammans med en viss pessimism om den ekonomiska utvecklingen ger inget lyft till konsumtionsutvecklingen.

Läget på arbetsmarknaden har förbättrats under våren och den positiva sysselsättningsstillväxten fortsätter under prognosperioden. Arbetslösheten sjunker dock endast marginellt och stannar väl över 7-procentsnivån även nästa år (7,6 %). Anledningen är att arbetskraftsutbudet fortsätter att öka.

Fjolåret blev ett starkt år för byggandet. Investeringarna steg med 15 procent, tack vare en bred uppgång med bostadssektorn som främsta draglok. I år väntas uppgången fortgå, dock avtar både styrkan och bredden eftersom anläggningsinvesteringarna planar ut. Nästa år bromsas tillväxttakten ytterligare när bostadsinvesteringarna dämpas.

Det är framför allt investeringar i nya bostäder som bidrar till den positiva utvecklingen under prognosperioden. Lokalbyggnadet bidrar också positivt tack vare en ökning i både den offentliga och privata sektorn. Anläggningsidan utvecklas däremot något svagare, trots att de offentliga investeringarna ökar. Det är framför allt den svaga utvecklingen inom energi samt post- och telesektorn som leder till en utplaning av anläggningsinvesteringarna under prognosperioden. Den totalt sett starka utvecklingen för byggindustrin gör att den genomsnittliga sysselsättningsnivån höjs med ett par procent till 317 000 sysselsatta 2016.

Bedömningen avslutad 2015-06-05. Nästa konjunkturrapport utkommer under oktober månad.

Bostäder

Bostadsinvesteringarna ökade med drygt 20 procent 2014 jämfört med året före. En stark uppgång för nyproduktionen under inledningen av 2015 samt en robust utveckling för antalet bygglov bäddar för en fortsatt stark utveckling i år. Den följs av en mer återhållsam tillväxt 2016 då hushållens efterfrågan på nya bostäder försvagas. Dämpningen nästa år förstärks av att även ombyggnationen bromsar in till följd av att rotavdraget reduceras.

Förra året började det byggas 38 000 nya bostäder i Sverige. Nivån har nära nog fördubblats sedan 2012 och ökningen är en funktion av de senaste årens stigande finansiella tillgångar, ett lågt ränteläge och en positiv sysselsättningsutveckling. Hushållen har dessutom under en följd av år sett en mycket positiv utveckling av sina disponibla inkomster. Sammantaget har det gjort det möjligt för fler att efterfråga nyproducerade bostäder.

Sedan drygt 20 år tillbaka bärs hela kostnaden för bostadsproduktionen av hushållen själva. Hushållen räknar, till skillnad från bostadsföretagen, sällan med något betydande avkastningskrav för det egna kapitalet vid en bostadsinvestering.¹ De som bygger hyresrätter måste lägga in en marknadsmässig avkastning i kalkylen vilket är en viktig förklaring till att byggandet av hyresrätter släpat efter. Eget kapital är dyrare än lånat kapital eftersom det utgör den riskexponerade toppfinansieringen och avvecklade finansieringssubventioner i kombination med bibehållen hyresreglering gör det svårt att få ihop kalkylen för att bygga hyresrätter. Trots detta har det, de senaste 10 åren, påbörjats ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter.² Samtidigt har andelen hyresrätter i bostadsbeståndet minskat till följd av att många hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Till hyresrättens fördelar hör att det är en boendeform utan finansiellt risktagande för den boende, samt att de låga transaktionskostnaderna innebär en stor flexibilitet. Idag finns dock inte denna flexibilitet i praktiken, eftersom rörligheten i det hyrda beståndet är så låg. En friare hyressättning skulle bidra till ett ökat utbud av hyresbostäder och en bättre anpassning till efterfrågan.

Nyproduktion av bostäder

Antal påbörjade lägenheter i 1 000-tal 2010-2014, prognos 2015-2016

År	Flerbostadshus	Småhus	Totalt
2010	18,1	9,4	27,5
2011	18,4	8,3	26,7
2012	16,0	5,5	21,5
2013	23,7	6,7	30,4
2014 ³	29,2	8,8	38,0
2015 prognos	34,3	10,2	44,5
2016 prognos	32,5	10,0	42,5

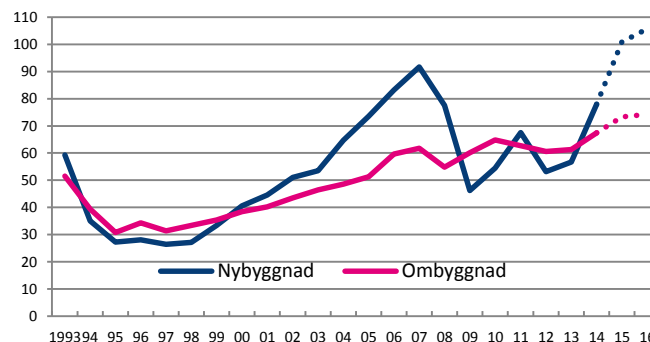
Källa: SCB, BI

Hushållens möjligheter att efterfråga nya bostäder är helt avgörande för nivån på nyproduktionen. Att antalet påbörjade bostäder når upp till drygt 40 000 såväl i år som nästa år beror på att hushållens finansiella netto utvecklats positivt de senaste åren samtidigt som lånekostnaderna hållits på en låg nivå till följd av sjunkande räntor. Flera av de politiska åtgärder som nu föreslagits, t.ex. skattehöjningar och tvingande amorteringskrav påverkar hushållens efterfrågan i huvudsak negativt. Efterfrågebortfallet som ett amorteringstvång medför kommer inte kunna kompenseras av den stimulans om 3,2 mdkr för nybyggnation som regeringen aviserat till den kommande budgetpropositionen för 2016.

Antal påbörjade lägenheter i flerbostadshus ökade med 23 procent mellan 2013 och 2014 medan småhusbyggandet ökade med 31 procent. Bygglövsutvecklingen indikerar att byggandet av såväl flerbostadshus som småhus fortsätter uppåt i år.

Bostadsinvesteringar

Mdkr 2014 års priser



Källa: SCB, BI

Sammantaget räknar vi med att det påbörjas 44 500 lägenheter i år och 42 500 nästa år. Uttryckt i investeringstermer innebär det att nybyggnadsinvesteringarna ökar med 30 procent i år och 5 procent 2016.

Regeringen har utlovat 3,5 mdkr i stöd till exempelvis energieffektivisering av flerbostadshus. Det tillskott av ombyggnadsinvesteringar som kommer den vägen via fastighetssektorn riskerar dock att motverkas av att regeringen samtidigt krymper hushållens möjligheter till rotavdrag, från dagens 50 procent av arbetskostnaden till 30 procent. Motivet till rotavdraget är att skatteki-larna är väldigt höga då hushåll efterfrågar professionella tjänster. En stor majoritet av hushållen vill efterfråga tjänsterna vitt, men om kostnaderna är alltför höga övervägs alternativet att efterfråga svart arbetskraft, avstå från investeringen eller att försöka göra jobbet själv. Oavsett vilket av dessa alternativ blir följden att den redovisade investeringsnivån blir lägre än den annars skulle ha varit. Totalt sett ökar ombyggnadsinvesteringarna med 9 procent i år, men bara med 1 procent nästa år.

Sammantaget stiger de totala bostadsinvesteringarna med 18 procent i år för att därefter öka med 3 procent 2016.

Lokaler

Lokalinvesteringarna ökade med 12 procent 2014 och det var en god utveckling för såväl det privata som det offentliga byggandet. De ljusa konjunkturutsikterna gör att det privata fortsätter att öka under perioden 2015-2016. Även det offentliga fortsätter att växa men kommunernas och landstingens allt mer ansträngda finanser gör att tillväxttakten dämpas.

De privata lokalinvesteringarna ökade med 12 procent 2014. Det var en stark uppgång för segmenten kredit- och fastighetsbolag, sport och avfall medan handelns och industrins lokalinvesteringar minskade. Kredit- och fastighetsbolag är den största del-sektorn och har under de senaste fem åren haft en genomsnittlig investeringsvolym på 61 miljarder kronor per år. Fjölårets uppgång förklaras delvis av att ett antal större kontors- och hotellprojekt färdigställdes. Den rådande makromiljön med låga räntor och centralbanker som stödköper statspapper i stora kvantiteter gör att det finns mycket kapital på marknaden som söker avkastning. Därmed finns det goda förutsättningarna för en fortsatt hög efterfrågan på nya fastighetsprojekt. Stöd för en fortsatt uppgång finns också i bygglovsutvecklingen för kontor, hotell och restaurang.

¹ De flesta hushåll ser sitt boende ur ett vidare perspektiv än som en ren kapitalplacering. Hushållen "bor upp" sin avkastning och räknar med ett lågt finansiellt avkastningskrav.

² Det påbörjades 95 800 hyresrätter och 94 400 bostadsrätter under perioden 2005-2014.

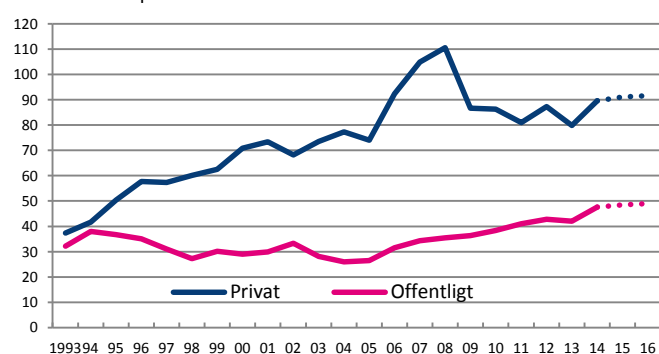
³ BIs uppräknning av SCB:s preliminära statistik

Sport och upplevelserelaterade investeringar växte också starkt 2014. Under det senaste året har utvecklingen drivits av stora arenaprojekt och badhus, bland annat en ny evenemangsarena i Partille och nytt upplevelsebad i Umeå. Sektorn fortsätter att växa men takten avtar, vilket också bygglovsutvecklingen indikerar.

Inom detaljhandeln fortsätter internet-handeln att gå starkt i vissa segment och dessutom finns det en trend inom exempelvis elektronikbranschen mot mindre butiker. Detta är några tänkbara förklaringar till att handelns lokalinvesteringar minskade med 22 procent förra året. Byggloven för affärer utvecklades också svagt under 2014 och någon förbättring har ännu inte noterats. Bedömningen är ändå att handelns lokalinvesteringar kommer att visa tillväxt under prognosperioden tack vare att det allmänekonomiska läget stärks. Detta gör att fler vågar satsa på nya affärsetableringar.

Lokalinvesteringar

Mdkr 2014 års priser



Källa: SCB, BI

Industrins lokalinvesteringar minskade med 7 procent 2014. En starkt bidragande orsak till utvecklingen var att bygginvesteringar kopplade till gruvnäringen sjönk förra året. De nedtryckta råvarupriserna får till följd att planerade satsningar skjuts på framtiden. Den senaste investeringsenkäten från SCB visade att industrins investeringar totalt sett väntas öka i år, men inom den för byggsektorn investeringstunga gruvindustrin tror företagen på minskade volymer. Bedömningen är därför att industrins lokalinvesteringar fortsätter att minska både i år och nästa år.

Sammantaget ökar de privata lokalinvesteringarna med 2 procent i år och 1 procent nästa år.

De offentliga lokalinvesteringarna ökade med 13 procent 2014. Det var en god utveckling för såväl det statliga som det landstingskommunala lokalbygget. Enligt Sveriges Kommuner och Landstings (SKL) senaste prognos från april väntas landstingen och kommunerna totalt sett i år visa ett överskott på 11 miljarder kronor. I dessa siffror inkluderas engångsintäkter på 5 miljarder som är återbetalningar av premier till AFA-försäkring. SKL bedömer att de kommande åren blir ekonomiskt tuffa för den landstingskommunala sektorn. Fler barn i grundskoleåldern och fler äldre innebär ett hårt tryck på kommunernas löpande utgifter. Samtidigt innebär det demografiska trycket att investeringsbehoven i kommunala lokaler ökar.

Landstingens investeringar har fördubblats under de senaste tio åren. Det handlar bland annat om att det pågår en generationsväxling av sjukvårdens lokaler. Denna väntas fortsätta ytterligare några år och ett aktuellt exempel är Södersjukhuset i Stockholm. Där påbörjas en renovering i miljardklassen under prognosperioden. Den samlade bedömningen är att sektorn fortsätter expandera men kommunernas och landstingens ansträngda finanser medför att takten dämpas väsentligt.

Sammantaget ökar de offentliga lokalinvesteringarna med 2 procent i år och fortsätter att stiga med 1 procent 2016.

Lokalsektorns delprognoser leder till att de totala lokalinvesteringarna ökar med 2 procent i år och 1 procent nästa år.

Anläggningar

Anläggningsinvesteringarna ökade med 9 procent 2014 jämfört med året före. Det var framför allt den privata sidan som bidrog till ökningen. Det offentliga byggandet ökade svagt under fjolåret och trenden fortsätter under resten av prognosperioden. En svag utveckling inom flera privata delsektorer medför att investeringarna totalt sett planar ut under perioden 2015-2016.

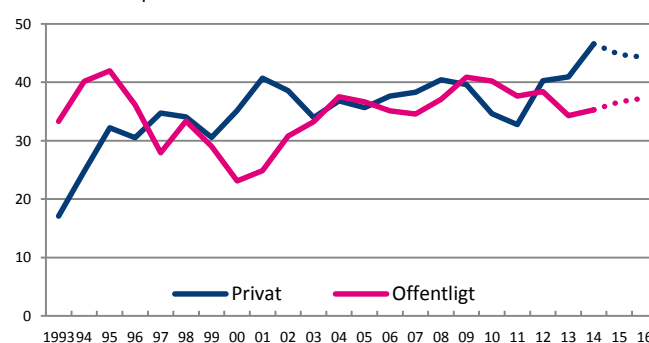
De privata anläggningsinvesteringarna steg med 14 procent 2014. Uppgången förklaras av att delsektorerna energi, transport samt post och tele gick starkt. Det var endast vattenverken som gick mot strömmen och minskade något. De offentliga investeringarna steg med 3 procent under fjolåret, vilket i huvudsak förklaras av ökade järnvägssatsningar.

Den största delsektorn inom de privata anläggningarna är det energirelaterade byggandet där den genomsnittliga investeringsvolymen varit 18 miljarder kronor per år de fem senaste åren. Detta innebär att energisektorn svarade för nästan hälften av den privata volymen under samma tidsperiod. I fjol ökade investeringarna och även första kvartalet i år var starkt för delsektorn. Enligt SCB:s investeringsenkät från maj 2015 planerar företagen inom energisektorn att minska sina investeringar i år och därmed väntas de resterande kvartalen sammantaget ge en negativ utveckling. Detta beror bland annat på att efterfrågan på el minskat samtidigt som utbyggnaden av förnybara energikällor ökat, vilket därmed pressat elpriserna. De låga elpriserna består en längre tid, vilket medför att energiinvesteringarna minskar både i år och nästa år. Ett undantag från de pessimistiska tongångarna inom energiområdet är det nyligen påbörjade bygget av ett nytt kraftvärmeverk på Sobacken i Borås. Projektet väntas bidra med 3,2 miljarder kronor fram till driftstarten 2018.

De transportrelaterade investeringarna har utvecklats mycket starkt de tre senaste åren. I genomsnitt har investeringarna ökat med 27 procent under denna tidsperiod. De starka tillväxtalen hänger samman med hamnutbyggnader och satsningar på kollektivtrafik. Årets första kvartal har visat att transportinvesteringarna minskat något, men bedömningen är att volymerna ändå fortsätter öka i år och 2016.

Anläggningsinvesteringar

Mdkr 2014 års priser



Källa: SCB, BI

Investeringarna inom vatten- och reningsverk ökade kraftigt 2011-2013. Den positiva utvecklingen bröts i fjol då investeringarna minskade något. Investeringsenkäten indikerar att utvecklingen borde ta fart i år igen, men utfallet för årets första kvartal visar en tydlig minskning om 22 procent för delsektorn. Bedömningen är att den inledande nedgången inte återhämtas under de tre resterande kvartalen i år och att investeringarna minskar något både i år och 2016. En orsak till minskningen är att kommunsektorn pressas hårt av ökade kostnader inom skola och äldreomsorg, vilket medför att långsiktiga satsningar på VA-systemen får stå tillbaka.

Efter fjolårets starka investeringstillväxt inom post och tele minskar satsningarna inom delsektorn både i år och nästa år. Det kan till stor del förklaras av att fibernätsutbyggnaden, som låg bakom fjolårets starka siffror, blir klar under året. Detta medför en nedgång inom delsektorn under prognosperioden.

Sammantaget minskar de privata anläggningsinvesteringarna med 4 procent i år och med 1 procent nästa år.

Väginvesteringarna, som under de senaste åren svarat för drygt 60 procent av de offentliga anläggningsinvesteringarna, ökade med 1 procent 2014. Infrastrukturplanen från höstbudgeten uppvisar en tydlig ambitionssänkning på vägsidan i år. Neddragningen väntas dock först synas i nationalräkenskaperna nästa år, då det är regeringens egna budget som är den styrande.

Regeringen utökade däremot anslaget till drift och underhåll av järnvägen redan i vårpropositionen. I år är tillskottet 620 miljoner kronor och nästa år fördubblas detta. Även om behovet inom järnvägen är betydligt större, så signalerar detta att regeringen vill prioritera järnvägen. Ambitionshöjningen resulterar i att järnvägsinvesteringarna stiger under prognosperioden 2015-2016.

Totalt sett ökar de offentliga anläggningsinvesteringarna med 4 procent i år och med 2 procent nästa år.

Den sammantagna bilden är att de totala anläggningsinvesteringarna blir i det närmaste oförändrade under prognosperioden.

Arbetsmarknad

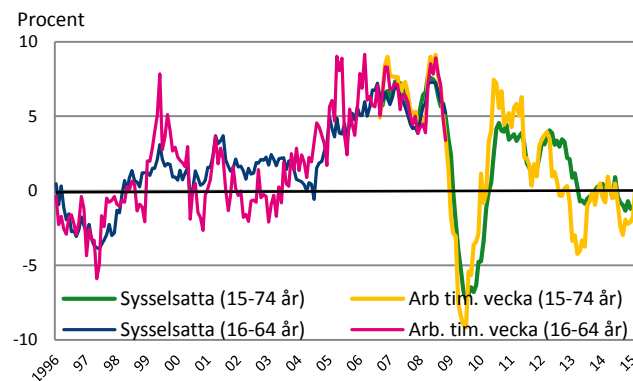
Antalet sysselsatta inom byggindustrin minskade med 1,4 procent under perioden maj 2014- april 2015 jämfört med motsvarande period året före. Den starka byggkonjunkturen vänder däremot utvecklingen och sysselsättningen ökar under prognosperioden 2015-2016.

Enligt SCB:s arbetskraftsundersökningar (AKU) uppgick genomsnittligt antal sysselsatta i byggindustrin till 308 300 under perioden maj 2014 - april 2015. Detta motsvarar en minskning om 1,4 procent jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Antalet arbetade timmar per vecka minskade med 1,3 procent för samma period. Det finns dock andra indikatorer som pekar på att arbetsmarknaden inom bygg trots allt växer. SCB:s kortperiodiska sysselsättningsstatistik (KS), baserat på en urvalsundersökning som riktar sig till företag, visar att antalet anställda de fyra senaste kvartalen ökat med närmare 1 procent. Om det första kvartalet 2015 jämförs med motsvarande kvartal året före, uppgår ökningen till 2,6 procent. Med motsvarande jämförelseperiod redovisar AKU en minskning i sysselsättningen om 2,7 procent. Det är väl känt att intervjuundersökningar som riktar mot individer och hushåll har fått allt lägre svarsfrekvens de senaste åren. Denna trend har också drabbat AKU och svarsbortfallet i undersökningen medför att det blir svårare att kunna dra slutsatser av statistiken, särskilt på relativt korta tidsintervall, som kvartal, och på branschnivå.

Förutom mätproblem kan den uteblivna sysselsättningsökningen förklaras av att företagens efterfrågan på arbetskraft till viss del täcks upp av utstationerad och utländsk arbetskraft, vilka inte kommer med i AKU. En skillnad mot tidigare perioder med stark byggkonjunktur är också att företagen denna gång inledningsvis stått väl rustade med arbetskraft och därmed inte haft så stort nyrekryteringsbehov.

Sysselsatta och arbetade timmar i byggindustrin

Årlig procentuell förändring. 6-månaders glidande medelvärde



Källa: SCB, BI

Den öppna arbetslösheten bland Byggnads yrkesverksamma medlemmar uppgick i genomsnitt till 4,2 procent per månad under perioden mars 2014 - april 2015, vilket är en minskning med 0,9 procentenheter jämfört med samma period ett år tidigare. Noteringen innebär därmed den lägsta arbetslösheten på årsbasis sedan december 2008.

Antalet varsel inom byggindustrin minskade det senaste året och uppgick till i genomsnitt 340 personer per månad under maj 2014 - april 2015. Motsvarande antal ett år tidigare var 492, vilket innebär att antalet varsel minskat med drygt 30 procent under tidsperioden. Antalet nyanmälda platser ökade under samma period med 21 procent.

Arbetsförmedlingen bedömer att den starka byggkonjunkturen kommer att innebära att arbetslösheten inom bygg och anläggning sjunker ytterligare och att sysselsättningen ökar i år. Även om det kommer att vara en stor efterfrågan på arbetskraft inom nästan alla bygg och anläggningsyrken väntas det inte uppstå någon generell brist på arbetskraft. Bristen blir störst på golvläggare, VVS-montörer och betongarbetare. Dessutom kommer det vara fortsatt brist på yrkeserfarna inom de flesta inriktningarna. Däremot kommer många ungdomar som söker lärlingsplatser inom exempelvis träteknik, som är en mycket populär inriktning, att få det fortsatt kärvt på arbetsmarknaden. På tjänstemannasidan kommer det vara fortsatt svårt att få tag på platschefer och arbetsledare, särskilt med yrkeserfarenhet.

Mot bakgrund av att bygginvesteringarna ökar med 8 procent i år och med 2 procent nästa år, är bedömningen att sysselsättningen (arbetare och tjänstemän) ökar med drygt 2 procent under prognosperioden 2015-2016.

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 2015

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

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